



Wohnungsmietrecht

Ein Ratgeber zum Mietrecht





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Wohnung ist der Mittelpunkt Ihres Lebens. Die meisten von uns leben in Mietwohnungen.

Auch wenn wir ein harmonisches Zusammenleben anstreben, bleibt es nicht aus, dass Mieterinnen und Mieter auf der einen und Vermieterinnen und Vermieter auf der anderen Seite hinsichtlich ihrer gegenseitigen Rechte und Pflichten unterschiedlicher Meinung sind und so wird denn auch in keinem anderen Rechtsgebiet so häufig vor Gericht gestritten.

Der Schlüssel zur einer friedlichen Lösung von Konflikten liegt im sachlichen Gespräch und der gemeinsamen Suche nach Lösungen, die den Interessen beider Vertragsparteien gerecht werden kann. Hierzu ist es hilfreich, wenn die Beteiligten um ihre Rechte und Pflichten wissen.

Deshalb wollen wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten mietrechtlichen Vorschriften geben.

Dresden, im Dezember 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katja Meier'.

Ihre Katja Meier
Sächsische Staatsministerin der Justiz und
für Demokratie, Europa und Gleichstellung

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	3
II.	Der Abschluss des Mietvertrages	4
	1. Die Grundregeln der Wohnraummiete	4
	2. Untervermietung	8
	3. Mietkaution	9
III.	Der Inhalt des Mietvertrages	10
	1. Worüber müssen sich die Mietvertragsparteien einigen?	10
	2. Der Formular- oder »Einheitsmietvertrag«	11
	3. Die Übergabe der Wohnung bei Mietbeginn	13
	4. Miethöhe	13
	5. Staffel- und Indexmiete	15
	6. Wie setzt sich die Miete zusammen?	17
	7. Die Fälligkeit der Miete	22
	8. Die Mieterhöhung	22
	9. Reparaturen und Mängel	31
	10. Mietminderung bei Mängeln	34
IV.	Die Kündigung	36
	1. Möglichkeiten der Kündigung	36
	2. Fristlose Kündigung	37
	3. Ordentliche Kündigung	38
	4. Bestimmung von Nachmietern	43
	5. Verkauf oder Restitution	43
V.	Weitere Informationen	44



1. Einleitung

Was ist beim Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum zu beachten? Welche Regelungen zur Mietkaution gibt es? Unter welchen Voraussetzungen darf die Miete erhöht werden? Was ist bei der Kündigung einer Mietvertragspartei zu beachten? Auf diese und weitere Fragen will diese Broschüre eine Antwort geben.

Rechtsrat im Einzelfall

Die Broschüre kann aber nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Rechte und Pflichten geben. Sie kann den im Einzelfall erforderlichen fachkundigen Rechtsrat nicht ersetzen. Adressen und Hinweise hierzu sind am Ende der Broschüre abgedruckt.

II. Der Abschluss des Mietvertrages

1. Die Grundregeln der Wohnraummiete

Grundsatz der Vertragsfreiheit

Die Vertragsparteien können den Mietvertrag grundsätzlich nach ihren eigenen Vorstellungen frei gestalten.

Keine Abweichung von zwingenden Vorschriften

Die §§ 535 bis 577 a BGB finden Anwendung, soweit zu einer dort geregelten Frage keine Regelung im Mietvertrag getroffen wurde. Hiervon abweichende Vereinbarungen sind in der Regel erlaubt. Nicht abänderbar sind allerdings z. B. die Vorschriften über den Kündigungsschutz, über die Mietminderung, über die Untervermietung bei berechtigtem Interesse der Mieterin oder des Mieters, über die Gründe, die Vermieterin oder den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigen, sowie einige weitere dem Mieterschutz dienende Vorschriften. Noch strengere Regeln gelten bei der Verwendung von Formularmietverträgen. Hier sind Klauseln unwirksam, die Mieterin oder den Mieter unangemessen benachteiligen. Auf Einzelheiten wird im Folgenden jeweils hingewiesen.

Schriftform nicht erforderlich, aber ratsam

Ein Mietvertrag kommt schneller zustande als mancher denkt. Insbesondere bedarf ein solcher Vertrag nicht der Schriftform. Auf mündliche Verträge sollten die Mietvertragsparteien jedoch schon deshalb verzichten, um Streit über den Inhalt des Vertrages zu vermeiden. Für Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, ist Schriftform erforderlich. Wird diese nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung ist in einem solchen Fall jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums, also nicht schon ab dem Abschluss des Mietvertrages, zulässig.

Beispiel:

Nach dem Tode der Hauseigentümerin verkaufen deren Erben ein in Dresden liegendes Mietshaus an eine Bank. Die Bank meldet sich gleich bei den Mieterinnen und Mietern und versucht, diese zum Auszug zu bewegen. Dies beunruhigt vor allem einen 70-jährigen Bewohner, der keinen schriftlichen Mietvertrag hat. Er war zu seiner inzwischen verstorbenen Lebensgefährtin in dieses Haus gezogen und nach deren Tod vor mehreren Jahren in der Wohnung

geblieben. Da er die Miete immer pünktlich gezahlt hatte, war er von der Hauseigentümerin als Mieter akzeptiert worden.

Damit alles »seine Ordnung habe«, bietet die Bank ihm nun einen schriftlichen Mietvertrag an, allerdings mit weit höherer Miete. Auf dieses »Angebot« braucht er nicht einzugehen. Denn obwohl kein schriftlicher Vertrag existiert, gilt der stillschweigend zustande gekommene Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nur gekündigt werden, wenn dafür ein gesetzlicher Grund besteht (s. S. 36 ff.). Auch die Miete kann nur entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden (s. S. 22 ff.).

Wohnberechtigungsschein in Sachsen

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden oder sich im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften befinden, unterliegen teilweise einer sogenannten Belegungsbindung. Das bedeutet, dass diese Wohnungen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen. Den jeweils ein Jahr gültigen Wohnberechtigungsschein erteilt die für das Wohnungswesen zuständige Stelle der jeweiligen Gemeinde- oder Stadtverwaltung. Das anrechenbare Jahreseinkommen des Antragstellers darf eine bestimmte Grenze nicht überschreiten (derzeit: 16.800 EUR Jahreseinkommen bei einem Einpersonenhaushalt, 25.200 EUR Jahreseinkommen bei einem Zweipersonenhaushalt zuzüglich 5.740 EUR für jede weitere zum Haushalt gehörende Person). Es liegt durch Abzug von Einkommenssteuer, Sozialbeiträgen und Freibeträgen für Kinder, Schwerbehinderte und junge Ehepaare in der Regel unter dem tatsächlichen Einkommen. Die genaue Berechnung des anrechenbaren Jahreseinkommens nimmt die Stelle vor, die über den Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein entscheidet.

Mehrere Personen auf Mieter- oder Vermieterseite

Leben mehrere Personen in einer Wohnung oder gehört die Wohnung mehreren (insbes. Ehepaare, Eingetragene Lebenspartner, Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, Erben- oder Wohngemeinschaften), so stellt sich gelegentlich die Frage, ob die Miete von allen verlangt werden kann und wem gegenüber eine Kündigung auszusprechen ist. Der häufigste Fall ist der Mietvertrag mit Ehegatten.

Mietvertrag mit Ehegatten

Unterschreiben beide Ehegatten, so sind beide Vertragspartei. Das heißt, die Vermieterseite kann von beiden den Mietzins verlangen; eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie beiden gegenüber ausgesprochen wird.

Unterschreibt nur ein Ehegatte und erscheint im Mietvertrag nur er als Mieter, so ist nur er Vertragspartner. Der andere ist jedoch Mitbesitzer und hat ein Mitbenutzungsrecht. Sind beide Eheleute als Mieter oder Vermieter im Mietvertrag genannt, hat aber nur ein Ehepartner den Vertrag unterschrieben, entscheidet die Rechtsprechung im jeweiligen Einzelfall, ob der unterschreibende Ehepartner den anderen vertreten hat. Möglich ist jedoch auch ein nachträglicher Beitritt des anderen Ehegatten zum Mietvertrag.

In der früheren DDR wurden Ehepaare stets Vertragspartner, auch wenn der eine Partner erst nach der Eheschließung in die vom anderen gemietete Wohnung zog. Dies gilt auch über den 3. Oktober 1990 hinaus, wenn der Vertrag vorher geschlossen wurde. Das heißt, beide Eheleute bleiben Mieter des einmal begründeten Mietverhältnisses.

Nichteheliche Lebensgemeinschaften

Nimmt ein Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft den anderen in die von ihm bereits gemietete Wohnung auf, besteht das Mietverhältnis grundsätzlich weiterhin nur mit dem ursprünglichen Mieter. Die Vermieterin oder der Vermieter muss jedoch in der Regel die Aufnahme der Partnerin oder des Partners in die Wohnung dulden.

Beispiel:

Eine Drei-Raum-Wohnung ist an einen alleinstehenden Herrn vermietet. Seit kurzem wohnt seine Lebensgefährtin bei ihm. Der Vermieter ist der Ansicht, dass der Mieter kein Recht habe, seine Lebensgefährtin in die Wohnung auf Dauer aufzunehmen, da der Mietvertrag allein mit ihm abgeschlossen worden sei. Er befürchtet, dass die Wohnung durch zwei Personen übermäßig stark abgenutzt werde. Kann er verlangen, dass die Lebensgefährtin wieder auszieht?

Nein!

Der Vermieter muss die Aufnahme der nichtehelichen Lebensgefährtin in die Wohnung erlauben, wenn

- der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme hat und
- die Aufnahme für den Vermieter zumutbar ist.

Eine Unzumutbarkeit wäre z. B. gegeben bei Überbelegung der Wohnung. Eine Drei-Raum-Wohnung ist aber mit zwei Personen noch nicht überbelegt.



Durch die Aufnahme der Lebensgefährtin oder des Lebensgefährten in die angemietete Wohnung wird zwischen diesen und der Vermieterin oder dem Vermieter kein Vertragsverhältnis begründet. Insbesondere genießt die oder der Aufgenommene keinen eigenständigen Kündigungsschutz.

Wohngemeinschaften

Für Wohngemeinschaften gilt Folgendes: Unterschreiben alle Bewohnerinnen und Bewohner, so sind alle Vertragspartner.

Unterschreibt nur eine oder einer und werden die anderen auch nicht als Mietvertragspartei genannt, so ist nur diese Person Vertragspartnerin oder Vertragspartner.

Tod der Mieterin oder des Mieters

Beim Tod der alleinigen Mieterin oder des alleinigen Mieters tritt der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner, mit dem ein

gemeinsamer Haushalt geführt wurde, in das Mietverhältnis ein. Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder der Mieterin oder des Mieters, treten diese mit dem Tod in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit der Mietpartei einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod der Mietpartei in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für jeweilige Personen, die mit der Mietpartei einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen. Erklären die eingetretenen Personen innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod der Mietpartei Kenntnis erlangt haben, gegenüber der Vermieterseite, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Die Vermieterin oder der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung vom endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

2. Untervermietung

Untervermietung grundsätzlich nur mit Zustimmung der Vermieterseite

Untervermietung ist ein Vertrag zwischen der Mieterin oder dem Mieter und einer dritten Person. Dieser werden dadurch die gemieteten Räume ganz oder teilweise gegen Zahlung überlassen. Zwischen ihr und der Vermieterseite bestehen keine vertraglichen Rechte und Pflichten. Die Mietpartei braucht jedoch für eine Untervermietung die Erlaubnis der Vermieterseite. Entsteht für die Mietpartei nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, so kann sie von der Vermieterin oder dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, wenn dieser oder diesem die Untervermietung zugemutet werden kann. Unter Umständen kann die Vermieterseite ihre Zustimmung von dem Einverständnis mit einer angemessenen Mieterhöhung abhängig machen, falls ihr sonst die Erlaubnis nicht zuzumuten wäre. Für etwaige Schäden oder Störungen, die die Untermieterin oder der Untermieter verursacht, ist die Mietpartei gegenüber der Vermieterseite auch dann verantwortlich, wenn letztere die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt hat.

Vorsicht:

Der Untermietvertrag bleibt auch dann gültig, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Zustimmung nicht erteilt. Das kann zu Schadensersatzansprüchen der Untermieterin oder des Unter-

mieters gegen die Mietpartei führen, da der Untermietvertrag dann nicht erfüllt werden kann. Die Mietpartei sollte den Vertrag daher möglichst erst unterschreiben, wenn die Vermieterseite zugestimmt hat.

3. Mietkaution

Mietkaution und andere Sicherheiten dürfen nie drei Monatsmieten (kalt) übersteigen

Häufig wird der Abschluss eines Mietvertrages von einer Mietkaution oder einer anderen Sicherheit abhängig gemacht. Dies dient dem Vermieterschutz, da durch die Kautionszahlung eine finanzielle Sicherheit für den Fall etwaiger Schäden oder ausbleibender Mietzahlung geschaffen wird. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer solchen Kautionszahlung besteht allerdings nur, wenn diese bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich vereinbart wurde. Die Grenzen für solche Vereinbarungen ergeben sich aus dem Gesetz (§ 551 BGB), wobei zum Nachteil der Mietpartei abweichende Vereinbarungen unwirksam sind. Hiernach darf die Mietkaution drei Monats(kalt)mieten nicht übersteigen. Die Kautionszahlung muss zinsbringend angelegt werden; nach Beendigung des Mietverhältnisses stehen die Zinsen der Mietpartei zu. Die Mietkaution kann – je nach vertraglicher Vereinbarung – auch durch eine Bürgschaft oder eine vergleichbare Sicherheit erbracht werden. Auch dann ist sie auf drei Monats(kalt)mieten begrenzt. Ist die Mietkaution in Geld zu erbringen, so kann die Mietpartei sie in drei gleichen Monatsraten leisten. Die erste Rate ist bei Mietbeginn fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Eine Rückzahlung der Kautionszahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses kann erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist der Vermieterin oder des Vermieters verlangt werden. Die Frist hängt von den Umständen des Einzelfalles ab und beträgt in der Regel drei bis sechs Monate. Im Einzelfall darf die Vermieterin oder der Vermieter aber nach Beendigung des Mietverhältnisses während einer Abrechnungsperiode die Kautionszahlung bei noch ausstehender Nebenkostenabrechnung bis zum Ablauf einer angemessenen Abrechnungsfrist (gegebenenfalls teilweise) einbehalten.

III. Der Inhalt des Mietvertrages

1. Worüber müssen sich die Mietvertragsparteien einigen?

Unabhängig davon, ob der Mietvertrag schriftlich oder mündlich abgeschlossen wird, stellt das Gesetz gewisse Mindestanforderungen an die Wirksamkeit des Vertrages: Es muss Einigkeit bestehen über das Mietobjekt, den Mietzweck und die Höhe des Mietzinses. Auch die Mietdauer sollte vereinbart werden, anderenfalls gilt der Mietvertrag als unbefristet abgeschlossen.

Ein befristeter Mietvertrag kann nur in den in § 575 Abs. 1 BGB gesetzlich geregelten Ausnahmefällen, in denen ein berechtigtes Interesse der Vermieterin oder des Vermieters an einer Befristung anzuerkennen ist, geschlossen werden. Vor Abschluss eines Mietvertrages kann jede Partei ihre Wünsche in das Vertragsgespräch einbringen. Nach Abschluss des Vertrages kann keine Partei ohne Zustimmung der anderen Seite eine vertragliche Regelung einseitig abändern. Alternativ kann bei unbefristeten Mietverträgen auch vereinbart werden, dass das ordentliche Kündigungsrecht beiderseitig auf bestimmte Zeit ausgeschlossen ist. Dies ist jedoch zum Schutz der Vertragsparteien nicht unbegrenzt zulässig. So darf die Dauer des Kündigungsausschlusses bei Formularmietverträgen in der Regel vier Jahre nicht übersteigen.

Ein Tipp:

Im Mietvertrag sollte nicht nur der Mindestinhalt, sondern alles geregelt werden, was irgendwann zu Meinungsverschiedenheiten führen könnte. Empfehlenswert ist z. B. die Aufnahme bestimmter Verpflichtungen und Berechtigungen (z. B. Reinigung des Treppenhauses, Räumpflichten, Müllbeseitigung, Ruhezeiten und Tierhaltung).

Hausordnung

Oft wird die Hausordnung ebenfalls zum Vertragsgegenstand gemacht. Daher ist es wichtig, diese vor Abschluss eines Vertrages gut durchzulesen. Kommt die Mietpartei nämlich einer Verpflichtung nicht nach, die im Mietvertrag aufgenommen ist, so kann dies ein Kündigungsgrund sein und unter Umständen einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen.

2. Der Formular- oder »Einheitsmietvertrag«

Formularmietvertrag genau lesen

Mieter tun gut daran, einen Mietvertrag ohne abweichende Vereinbarungen »nach dem Gesetz« abzuschließen. Dies ist aber häufig nicht möglich, weil Vermieterinnen und Vermieter meist nur bereit sind, ein Mietverhältnis auf der Grundlage eines mehr oder weniger umfangreichen, zumeist als »Einheitsmietvertrag« bezeichneten Formularmietvertrages einzugehen. Diese Verträge sollten genau durchgelesen werden. Häufig sind sie auf Vermieterwünsche zugeschnitten.

Manche Klauseln sind unwirksam

Die Formularmietverträge kranken bisweilen daran, dass in einzelnen Klauseln versucht wird, die Mieterrechte unzulässig stark zu beschneiden. Eine Bestimmung im »Kleingedruckten«, die einen Vertragspartner unangemessen benachteiligt, ist unwirksam.

Allerdings: Ob und wann eine unangemessene Benachteiligung vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalles. Unwirksam ist eine Klausel dann, wenn sie mit den Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

Beispiel:

Die Gerichte haben Bestimmungen in Formularmietverträgen für unwirksam erklärt, in denen ein generelles Parabolantennenverbot oder ein Besuchsverbot für eine andersgeschlechtliche Person nach 22 Uhr festgelegt wurde.

Unwirksam ist auch eine Klausel, die bestimmt, dass eine Kündigung nur durch eingeschriebenen Brief erfolgen kann. Auch sogenannte Abgeltungsklauseln, aufgrund derer die Mietpartei bei vorzeitiger Beendigung längerfristiger Mietverträge Zahlungen erbringen muss, sind unwirksam.

Gleiches gilt für Klauseln, die der Vermieterin oder dem Vermieter ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zu der Wohnung sichern sollen oder nach denen die Mietpartei ein Entgelt für die Führung des Kautionskontos bezahlen soll.

Ungewöhnliche Klauseln, mit denen man nicht zu rechnen braucht, sind unwirksam.



Beispiel:

Für unwirksam wurde etwa eine Klausel erklärt, die ungewöhnlich und überraschend die Temperatur einer Mietwohnung auf 18 Grad festlegte.

Ein Tipp:

Lesen Sie einen Formularvertrag genau durch. Sprechen Sie mit Ihrem Vertragspartner über Klauseln, die Ihnen unverständlich erscheinen oder von denen Sie den Eindruck haben, dass Sie hierdurch unangemessen benachteiligt werden. Versuchen Sie in solchen Fällen die Streichung einer derartigen Klausel im Vertragstext zu erreichen.

Diese strengen Regeln gelten nur für Formularymietverträge. Von den Vorschriften über den Kündigungsschutz, die Mietkaution, das Recht der Mietpartei zur Minderung bei Mängeln, den Schutz der Mietpartei bei Modernisierungen, Eintritt von Familienangehörigen in das Miet-

verhältnis oder die Untervermietung eines Teils der Wohnung bei berechtigtem Interesse darf allerdings auch außerhalb eines Formularmietvertrages nicht abgewichen werden.

Vorrang der individuellen Vertragsabrede

Den Vorrang gegenüber Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben individuelle Vertragsabreden der Parteien des Mietverhältnisses. Dies gilt nach der Rechtsprechung auch für mündliche, individuelle Vereinbarungen – und zwar selbst dann, wenn durch eine Schriftformklausel im Formularvertrag bestimmt wird, »dass (sogenannte einfache) mündliche Abreden unwirksam sind.« Der Nachweis der mündlichen Vereinbarung kann in der Praxis jedoch schwierig sein.

Hinweis:

Etwas anderes ergibt sich auch nicht, wenn in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mietvertrags eine sogenannte »qualifizierte« oder »doppelte« Schriftformklausel enthalten ist (etwa »*Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen dieses Mietvertrages sowie ein Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen*«). Kann eine abweichende mündliche Individualabrede bewiesen werden, gebührt ihr nach höchstrichterlicher Rechtsprechung – trotz doppelter Schriftformklausel – der Vorrang.

3. Die Übergabe der Wohnung bei Mietbeginn

Übergabeprotokoll nicht vergessen

Zur Vermeidung von späteren Streitigkeiten sollte bei Übergabe der Wohnung ein Protokoll angefertigt werden, das den Zustand der Wohnung beschreibt, insbesondere vorhandene Mängel wiedergibt. Auf diese Weise kann man sich vor unberechtigten Forderungen bei der Beendigung des Mietverhältnisses schützen.

4. Miethöhe

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum ist die Höhe der Miete grundsätzlich frei vereinbar. Sogar nach Abschluss des Mietvertrages können sich die Vertragsparteien über eine Erhöhung oder Herabsetzung der monatlich zu zahlenden Miete formlos verständigen.

So können sich die Vertragsparteien, z. B. um eine Kündigung der Mieterseite abzuwenden, auf eine geringere Miete einigen. Von sich aus kann die Mietpartei die Miete aber nicht herabsetzen, wohl aber mindern, sofern das Vorliegen von Mängeln sie hierzu berechtigt (s. S. 34).

Natürlich gibt es Grenzen nach oben: Eine unverhältnismäßig hohe Miete darf nicht verlangt werden. Dies kann als Mietwucher strafbar sein oder als Mietpreisüberhöhung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. Zu beachten ist allerdings, dass nicht schon in jedem Fall einer das übliche Maß übersteigenden Miete von einer Mietpreisüberhöhung oder gar von Mietwucher ausgegangen werden kann. Voraussetzung ist neben einer unangemessen hohen Miete auch das Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen (bei der Mietpreisüberhöhung) bzw. einer Schwächesituation bei der Mietpartei (beim Mietwucher). Darunter fallen Zwangslagen, Unerfahrenheit, Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche der Mietpartei. Unangemessen hoch ist ein Mietzins, der infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt. Derart überzogene Mieten führen zur teilweisen Unwirksamkeit der Absprache über die Höhe der Miete. Die Mietpartei kann den darüber hinausgehenden zu viel gezahlten Betrag zurückverlangen. Man spricht hier von einer so genannten »gleitenden Nichtigkeit« der Vereinbarung über die Miethöhe.

Beispiel:

Beträgt die ortsübliche Miete für eine der Wohnung einer Mieterin vergleichbare Wohnung (Größe, Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit) in einem Jahr 500 EUR monatlich, hat diese aber 700 EUR bezahlt, kann sie, wenn ihr der Nachweis gelingt, dass der Vermieter eine der oben genannten Situationen ausgenutzt hat, 100 EUR pro Monat zurückverlangen (700 EUR minus 500 EUR ortsübliche Vergleichsmiete plus 20 %). Hat sich die ortsübliche Vergleichsmiete im Folgejahr aber auf 550 EUR erhöht, so hat er pro Monat nur 40 EUR überzahlt.

Mietpreisbremse

Eine Grenze für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn kann auch infolge einer sogenannten Mietpreisbremse bestehen. Die Mietpreisbremse gilt aber nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die durch die Landesregierung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Die Landesregierung kann bis zum 31. Dezember 2025 (Anm.: 556d BGB in der ab 01.04.2020 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 19.03.2020 BGBl. I S. 540) durch Rechtsverordnung Gemeinden oder

Teile davon festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hat sie dies getan, darf die Miete in diesen Gebieten zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.

Ausnahmen gelten für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden und bei erstmaliger Vermietung nach umfassender Modernisierung. Besonderheiten gelten in Fällen, in denen die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete), oberhalb der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete lag, oder in denen die Vermieterin oder der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

In Sachsen hat die Landesregierung die Städte Dresden und Leipzig zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt, sodass seit dem 1. Januar 2022 in diesen Städten die Mietpreisbremse gilt.

5. Staffel- und Indexmiete

Eine Miete kann auch in zukünftig variabler Höhe festgelegt werden, nämlich als Staffel- oder Indexmiete. Beide Mietvereinbarungen müssen jedoch in Schriftform abgeschlossen werden und können nicht einseitig von einer Vertragspartei eingeführt werden.

Staffelmiete in Schriftform

Bei der Staffelmiete wird vereinbart, dass sich die Miete für von vornherein bestimmte Zeiträume verändert, wobei sie allerdings jeweils über einen Zeitraum von einem Jahr unverändert bleiben muss. Wird ein Mietvertrag am 15. Januar abgeschlossen und soll sich die Miete bereits am 1. Januar des Folgejahres um 50 EUR erhöhen, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam. Wichtig ist auch, dass die Erhöhung in einem festen Betrag ausgewiesen wird, also 50 EUR, nicht aber etwa 5 %. Eine Laufzeitbeschränkung für Staffelmieten gibt es seit 2001 nicht mehr. Die Mietpartei kann das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Bestimmungen kündigen (s. S. 34 ff.). Das Kündigungsrecht der Mietpartei kann aber für die Dauer von höchstens vier Jahren seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Eine Möglichkeit, die Staffelmietvereinbarung selbst zu kündigen, besteht nicht. Das normalerweise bestehende Sonderkündigungsrecht der



Mietpartei bei Mieterhöhungen (s. S. 26) gilt nicht, wenn die Miete im Rahmen der Staffelmietvereinbarung zulässig erhöht wird.

In den von einer Mietpreisbremse betroffenen Gebieten gilt bei jeder Mietstaffel, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % nicht übersteigen darf. Maßgeblich für die Berechnung der Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist aber nicht die ortsübliche Vergleichsmiete bei Beginn des Mietverhältnisses, sondern der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird.

Schutz vor sonstigen Mieterhöhungen

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung ist die Mietpartei vor Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geschützt. Darin liegt gerade der Sinn einer Staffelmiete. Selbst nach Modernisierungen kann eine höhere Miete nicht verlangt werden. Für beide Vertragspartner ist damit die künftige Entwicklung der Miete voraussehbar.

Indexmiete

Die Indexmiete ist nichts anderes als eine Mietpreisgleitklausel. Übrigens ist sie die einzig zulässige. Nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt sich die gleitende Mieterhöhung. Das erspart eine Ausrichtung an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Erhöhung muss der Vermieter aber geltend machen, wobei Textform (Schreiben, Telefax, E-Mail etc.) ausreicht. Die Vermieterin oder der Vermieter muss in dem Schreiben die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angeben. Auch bei der Indexmiete kann eine Erhöhung der Miete immer erst dann verlangt werden, wenn diese ein Jahr unverändert geblieben ist. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind ebenfalls ausgeschlossen. Nur in dem seltenen Fall, dass von der Vermietersseite bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchführen sind, die sie nicht verschuldet hat, ist eine Mieterhöhung außerhalb der Indexierung durchsetzbar.

In den von einer Mietpreisbremse betroffenen Gebieten gilt die durch die Mietpreisbremse gesetzte Grenze nur für die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung.

6. Wie setzt sich die Miete zusammen?

Die Miete berechnet sich grundsätzlich nach der sogenannten Grundmiete und den Betriebskosten einschließlich der Heizkosten.

Grundmiete

Die Grundmiete ist die reine Miete für den überlassenen Wohnraum. Man spricht hier auch von »Nettomiete«. Bei dieser leistet die Mietpartei zusätzlich für alle in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskosten Vorauszahlungen, über die dann periodisch abgerechnet wird.

Bei der Bruttomiete hingegen deckt die Zahlung auch die Betriebskosten ab; hierüber wird nicht gesondert abgerechnet. Die Betriebskosten sind nicht einmal gesondert mietvertraglich ausgewiesen, so dass die Mietpartei nicht ersehen kann, in welchem anteiligen Verhältnis Grundmiete und Betriebskosten stehen.

Betriebskosten

Nur bestimmte Betriebskosten können umgelegt werden

Betriebskosten sind die Kosten, die der Vermieterseite durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung und des Grundstückes seitens der Mietpartei entstehen. Umlagefähig sind nach den maßgeblichen Bestimmungen Kosten für

- Grundsteuer,
- Wasser,
- Heizung und Warmwasser,
- Entwässerung,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Schornsteinfeger,
- Gartenpflege,
- Aufzug,
- Beleuchtung, Hausmeister,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- maschinelle Wascheinrichtung usw.
- für Breitbandversorgung bzw. für Kabel- und Antennenversorgung noch bis zum 30. Juni 2024, wenn die Anlagen vor dem 1. Dezember 2021 errichtet wurden,
- für den Ausbau einer Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser (Bereitstellungsentgelt im Rahmen von § 72 TKMoG sowie Betriebsstrom)

Hinweis zur Kabelgebühr: Streichung des Nebenkostenprivilegs

Das Nebenkostenprivileg regelt die Umlagefähigkeit der Kabelgebühren für den Kabelanschluss in der Betriebskostenabrechnung. Die Vermieterin oder der Vermieter kann damit in Mehrfamilienhäusern die Kosten für ihre Kabelanschluss-Sammelverträge – für die die Vermieterseite zunächst selbst aufkommen muss, auf alle Mieterinnen und Mieter gleichermaßen aufteilen und monatlich über die Betriebskosten abrechnen. Mieterinnen und Mieter müssen so bislang auch dann für den gemeinschaftlichen Kabelanschluss zahlen, wenn sie ihn nicht nutzen. Mit einer Gesetzesänderung zum 1. Dezember 2021, die Mieterinnen und Mieter entlasten soll, wird dieses Nebenkostenprivileg aufgegeben (für Bestandsverträge mit einer Übergangsfrist bis zum 1. Juli 2024). Spätestens ab dem 1. Juli 2024 können Mieterinnen und Mieter Ihre Fernsehempfangsart frei wählen. Damit müssen Mieterinnen und Mieter künftig nicht mehr für

einen TV-Kabelanschluss bezahlen, der aufgrund anderer Alternativen möglicherweise nicht einmal genutzt wurde.

Die Umlage der Betriebskosten muss aber grundsätzlich vertraglich vereinbart werden.

Über den Betriebskostenkatalog in § 2 Betriebskostenverordnung hinausgehende Nebenkosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden, also z. B. nicht die Kosten einer Hausverwaltung. Der Betriebskostenkatalog ist abschließend. Fehlt eine Vereinbarung der Mietvertragsparteien, dass bestimmte Betriebskosten zusätzlich zu entgelten sind, sind die Betriebskosten durch die vereinbarte Miete abgegolten. Das ist etwa der Fall, wenn im Mietvertrag lediglich vorgesehen ist, dass die Mietpartei monatlich 250 EUR zu zahlen hat.

Umlegung von Betriebskosten

Nur tatsächlich entstandene Kosten

Wird keine Betriebskostenpauschale vereinbart, dürfen nur die tatsächlich entstandenen Kosten umgelegt werden. Bei zentralen Heizungen und/oder Warmwasserversorgungsanlagen sind die Vorschriften der Heizkostenverordnung zu beachten. Danach muss der die Vermieterin oder der Vermieter 50–70 % der Heizkosten nach Verbrauch umlegen, den Rest nach dem Größenverhältnis der Mietflächen. Bei älteren Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfüllen, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und bei denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind 70 % der Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Die Heizkostenverordnung lässt aber eine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien zu, nach der bis zu 100 % der Heizkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch umgelegt werden (§ 10 Heizkostenverordnung); demgegenüber ist eine Vereinbarung, wonach weniger als 50 % der Heizkosten nach tatsächlichem Verbrauch umgelegt werden, unzulässig. Werden die Heiz- und Warmwasserkosten entgegen der Festlegung in der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, kann die Mietpartei 15 % von den ihr in Rechnung gestellten Kosten abziehen.

Umgelegt werden darf nur die tatsächlich verbrauchte Energie, nicht z. B. bei Ölheizungen der Brennstoff, der zwar schon vom Vermieter bezahlt, aber noch nicht verbraucht ist.

Vorauszahlung und Betriebskostenpauschale

Die Umlage der Betriebskosten ist in den Formen der Vorauszahlung und der Betriebskostenpauschale vorgesehen. Der Unterschied liegt darin, dass bei einer Vorauszahlung eine spätere Abrechnung über die konkret angefallenen Kosten stattfindet. Ist im Mietvertrag neben der Grundmiete lediglich ein weiterer Betrag für die Betriebskosten als Pauschale ausgewiesen, so fällt diese unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch an und eine konkrete Abrechnung nach dem Verbrauch erübrigt sich. An die Vorschriften der Heizkostenverordnung, soweit diese anwendbar ist, sind die Parteien jedoch gebunden.

Abrechnungsperiode

Die Vorauszahlungen sind jährlich abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum kann dabei unabhängig vom Kalenderjahr festgelegt werden. Die Abrechnung ist der Mietpartei spätestens 12 Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode mitzuteilen.

Ausschluss von Nachforderungen und Einwendungen

Ist diese Frist abgelaufen und decken die Vorauszahlungen nicht die tatsächlich auf die Wohnung der Mietpartei angefallenen Kosten, ist deren Verbrauch also höher, kann die Vermieterin oder der Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen. Liegt die verspätete Abrechnung aber darin begründet, dass z. B. ein Versorgungsunternehmen nicht zeitnah eine Rechnung gestellt hat, bleibt das Nachforderungsrecht in voller Höhe erhalten. Die Vermieterseite ist nicht verpflichtet, bereits feststehende Betriebskosten teilabzurechnen. Allerdings ist auch die Mietpartei verpflichtet, Einwendungen gegen die Höhe der Betriebskostenabrechnung innerhalb Jahresfrist nach Zugang gegenüber der Vermieterseite geltend zu machen. Versäumt sie dies, kann sie später nicht mehr mit der Behauptung gehört werden, die Betriebskostenabrechnung sei zu hoch ausgefallen, es sei denn, die Mietpartei hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Soweit nichts anderes vereinbart wurde, sind Betriebskosten zunächst nach dem Verbrauch und der Verursachung abzurechnen, soweit dies erfasst wird; sodann sind sie nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Es gilt also ein Flächenmaßstab; auf die Anzahl der Personen in der Wohnung kommt es nicht an.

Selbst wenn die Parteien einen anderen Umlegungsmaßstab im Mietvertrag vereinbart haben, kann die Vermieterin oder der Vermieter nachträglich, aber vor einer neuen Abrechnungsperiode, eine verbrauchsabhängige Umlegung verlangen. Sind die Betriebskosten bis-

lang in der Miete enthalten und verlangt die Vermieterin oder der Vermieter eine verbrauchsabhängige Umlage der Betriebskosten, ist die im Mietvertrag festgelegte Bruttomiete entsprechend herabzusetzen.

Betriebskostenerhöhung

Haben sich die Betriebskosten erhöht, kann die Vermieterin oder der Vermieter, soweit dies im Vertrag zugelassen ist, auch eine Erhöhung der Pauschale verlangen. Bei einer Ermäßigung der Betriebskosten ist der Vermieter von sich aus verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen.

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart und stellt sich nach einer Abrechnung heraus, dass die Vorauszahlungen den künftig zu erwartenden Anteil übersteigen oder unterschreiten, so kann jede Partei eine Anpassung der zukünftigen Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen.

Achtung:

Auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis, bei dem die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, sind diese Regelungen zu Erhöhungen der Betriebskosten entsprechend anzuwenden. Voraussetzung ist jedoch, dass im Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Mietpartei Erhöhungen zu tragen hat (Artikel 229 § 3 Abs. 4 EGBGB).

Beachten Sie:

- Die Betriebskostenabrechnung muss alle Positionen aufschlüsseln, über die abgerechnet wird. Der Verteilerschlüssel für die Abrechnung muss offengelegt werden.
- Die Abrechnung muss in sich verständlich sein.
- Die Mietpartei hat das Recht, sich bei der Vermieterin oder dem Vermieter über die Zusammensetzung der Abrechnung zu erkundigen. Unterlagen über die Aufwendungen, die die Vermieterseite hatte und die umgelegt werden, sind der Mietpartei auf Wunsch zugänglich zu machen (Belegeinsicht). Wird dies der Mietpartei nicht gewährt, kann die Vermieterin oder der Vermieter einen sich aus der Nebenkostenabrechnung ergebenden Saldo gerichtlich nicht erfolgreich durchsetzen. Bei Auskunftsverweigerung, kann die Mietpartei auf Auskunft klagen.

7. Die Fälligkeit der Miete

Die Fälligkeit der Miete ist in § 556 b BGB geregelt. Danach ist die Miete für ab 1. September 2001 geschlossene Verträge zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats zu entrichten. Damit ist eine auch bis dahin gängige und zulässige Vertragspraxis in das Gesetz übernommen worden. Die Regelung ist aber nicht zwingend. Abweichungen hiervon sind gestattet. Ist beispielsweise im Mietvertrag vorgesehen, dass die Miete am Fälligkeitstag bereits bei der Vermieterin oder dem Vermieter eingegangen sein muss, dann hat grundsätzlich die Mietpartei dafür Sorge zu tragen, dass dies rechtzeitig geschieht. Will sie die Miete überweisen, so muss sie Überweisungszeit berücksichtigen und entsprechende Zeit vorher den Auftrag abgeben.

Achtung:

Die Fälligkeitsbestimmung gilt nicht, soweit es sich um vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Mietverträge mit der Fälligkeitsregelung des § 551 BGB (alte Fassung) handelt und keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde. Nach der Fälligkeitsregelung des § 551 BGB (alte Fassung) ist die Miete erst im Nachhinein am Ende des Monats zu entrichten.

8. Die Mieterhöhung

Mieterhöhung gegen den Willen der Mietpartei

Eine einseitige Möglichkeit zur Erhöhung der Miete gibt es für die Vermieterin oder den Vermieter nur in Ausnahmefällen. Das ist die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder bei Modernisierung. Die Parteien haben es aber auch in der Hand, Mieterhöhungen für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen. Dies kann sich sogar aus den Umständen ergeben, etwa wenn die Parteien für eine bestimmte Zeit das ordentliche Kündigungsrecht der Vermieterseite ausgeschlossen und einen festen Mietzins vereinbart haben. Haben die Parteien eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, darf die Vermieterin oder der Vermieter keine Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete oder nach Modernisierung verlangen (s. S. 15).

Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete

Fristen

Die Voraussetzungen, unter denen der vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ver-

langen werden kann, sind in § 558 BGB geregelt. Eine Erhöhung darf frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung verlangen werden und die bisherige Miete muss seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Ist also etwa die Miete zum 1. Januar 2019 auf 600 EUR erhöht worden, kann die Vermieterin oder der Vermieter erst ab dem 1. Januar 2020 eine Erhöhung zum 1. April 2020 verlangen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Der verlangte Mietzins darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Darunter versteht man die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind.

Kappungsgrenze

Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). Nicht in die Kappungsgrenze eingerechnet werden Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie wegen gestiegener Betriebskosten.

Bei der Kappungsgrenze ist zu beachten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze bildet. Beträgt die bisherige Miete 600 EUR, so darf der Vermieter nicht einfach die 20 % ausschöpfen und eine Miete von 720 EUR verlangen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nur bei 650 EUR liegt.

Hat die Landesregierung durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt die Höhe der Kappungsgrenze lediglich 15 %. In Sachsen hat die Landesregierung von der Ermächtigung bislang nur für Dresden und seit Januar 2018 auch für Leipzig Gebrauch gemacht. Dort beträgt die Kappungsgrenze bis zum 30. Juni 2025 also 15 %.

Begründungsmittel für Mieterhöhung

Die Vermieterseite muss die Mieterhöhung in Textform (Schreiben, Telefax, E-Mail etc.) geltend machen und darlegen, dass die verlangte höhere Miete ortsüblich ist (Begründung). Hierfür stehen verschiedene Begründungsmittel zur freien Auswahl. Zunächst kann sich die Vermieterin oder der Vermieter auf einen Mietspiegel oder einen qualifizierten Mietspiegel beziehen. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die orts-

übliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter- und Mieterseite gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Qualifizierter Mietspiegel

Hingegen ist ein qualifizierter Mietspiegel ein solcher, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter- und Mieterseite anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren vollständig neu zu erstellen. Aufgrund dessen bietet der qualifizierte Mietspiegel eine Richtigkeitsgewähr. Für die Vermieterin oder den Vermieter ist er ein günstiges Begründungsmittel, denn es wird vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dies hat zur Folge, dass die Mietpartei im Prozess darlegen und beweisen muss, dass die darin bezeichneten Entgelte unrichtig sind.

Ferner kann die Vermieterin oder der Vermieter Bezug nehmen auf eine von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter- und Mieterseite gemeinsam geführte oder anerkannte Mietdatenbank. Solche spielen allerdings in der Praxis nur eine untergeordnete Rolle.

Ein Erhöhungsverlangen kann auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gestützt werden. Ferner besteht die Möglichkeit drei Vergleichswohnungen zu benennen; hierbei ist es nicht ausgeschlossen, dass es sich um eigene Wohnungen der Vermieterin oder des Vermieters handelt.

Pflicht des der Vermieterin oder des Vermieters, die Werte eines qualifizierten Mietspiegels anzugeben

Allerdings ist zu beachten: Unabhängig mit welchem Begründungsmittel die Vermieterseite die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete darlegt, muss sie, soweit ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, im Mieterhöhungsverlangen die darin enthaltenen Angaben der Mietpartei mitteilen.

Nachholen im Prozess

Zu beachten ist ferner: Genügt ein Mieterhöhungsverlangen den eben aufgezeigten Anforderungen nicht, kann die Vermieterin oder der Vermieter im Prozess ein neues Erhöhungsverlangen stellen oder die Mängel des bisherigen beheben. Für die Mietpartei läuft dann erst die Zustimmungsfrist.



Reaktionsmöglichkeiten der Mieterin oder des Mieters

Die Mietpartei hat verschiedene Möglichkeiten, auf das Mieterhöhungsverlangen zu reagieren. Zunächst wird ihr eine Überlegungsfrist bis zum Ende des 2. Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, eingeräumt. Innerhalb dieser Frist kann sie z. B. der Mieterhöhung zustimmen. Der erhöhte Mietzins wird dann von Beginn des 3. Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Geht der Mietpartei also ein Verlangen auf Mieterhöhung am 15. Januar zu, hat sie Frist bis zum 31. März, um die Zustimmung zu erklären. Die höhere Miete schuldet sie bei Zustimmung ab dem 1. April.

Teilzustimmung

Hält die Mietpartei beispielsweise ein Mieterhöhungsverlangen in Höhe von 100 EUR für überhöht, sieht aber ein solches von 50 EUR als gerechtfertigt an, so kann sie ihre Zustimmung auch nur zu einer Erhöhung von 50 EUR erklären. Dann schuldet sie im obigen

Beispielsfall zum 1. April nur eine um 50 EUR erhöhte Miete. Es ist dann Vermietersache, ob es mit dieser erhöhten Miete sein Bewenden hat oder aber die Zustimmung der Mietpartei für den Restbetrag der verlangten Erhöhung einklagt werden soll.

Sonderkündigungsrecht der Mieterin oder des Mieters

Oder: die Mietpartei hält die Mieterhöhung zwar für gerechtfertigt, ihr wird die Sache aber zu teuer. Dann besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Es ist jedoch wichtig, dass die Kündigung innerhalb der Überlegungsfrist ausgesprochen wird, ansonsten treten die Rechtswirkungen nicht ein. Im Beispielsfall müsste die Mietpartei spätestens am 31. März kündigen und die Kündigung würde dann zum 31. Mai wirksam. Bis zum Ende der Mietzeit schuldet die Mietpartei nur die ursprünglich vereinbarte Miete.

Klagefrist für die Vermieterin oder den Vermieter von drei Monaten

Äußert sich die Mietpartei innerhalb der Überlegungsfrist nicht oder verweigert sie ihre Zustimmung, erfolgt zunächst keine Mieterhöhung. Die Vermieterin oder der Vermieter muss dann innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Im Prozess wird dann geprüft, ob das Erhöhungsverlangen berechtigt, also die verlangte Miete ortsüblich ist. Gibt das Gericht der Klage statt, so ist die erhöhte Miete ab dem vorgesehenen Erhöhungstermin zu zahlen. Hat die Vermieterin oder der Vermieter hingegen die Klage verspätet, also nicht innerhalb der Drei-Monatsfrist nach Ablauf der Überlegungsfrist eingereicht, wird die Klage abgewiesen, weil das Mieterhöhungsverlangen dann seine Wirksamkeit verloren hat, selbst wenn es an sich berechtigt gewesen wäre. Der Vermieterin oder dem Vermieter bleibt dann nichts anderes übrig, als zu einem späteren Termin erneut eine Mieterhöhung zu verlangen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Eine Mieterhöhung ist zulässig, wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, die zum Beispiel dazu führen, dass Endenergie in Bezug auf die Mietsache nachhaltig eingespart wird, der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.

Beispiele:

Einbau von Bädern, Toiletten, Energiesparmaßnahmen, z. B. Umstellung auf Zentralheizung oder Einbau wärmeisolierender Fenster

oder die vielfach in Altbauten durchgeführten Maßnahmen: Verstärkung der Elektrosteigleitung (Mietparteien wird eine höhere Stromentnahme ermöglicht), Verlegen neuer Kaltwasserleitungen.

Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist zunächst, dass die Mietpartei die bauliche Maßnahme zu dulden hat. Modernisierungsmaßnahmen müssen etwa dann nicht geduldet werden, wenn diese für die Mietpartei, ihre Familie oder einen anderen Angehörigen ihre Haushalts eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterseite und anderen Mietparteien in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. In dieser Abwägung sind unter anderem die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen und vorausgegangene Aufwendungen der Mietpartei zu berücksichtigen. Drei Monate bevor die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung durchführt, ist diese der Mietpartei anzukündigen. Dabei hat sind deren Art, der voraussichtliche Umfang in den wesentlichen Zügen, der voraussichtliche Beginn, die voraussichtliche Dauer und der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die - je nach gewählten Verfahren - voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen. Unzureichend sind Angaben: »voraussichtlich im Sommer für ca. zwei bis vier Wochen« oder »relativ kurzfristig«. Die Umstände, die für die Mietpartei eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die zu erwartende Mieterhöhung begründen, muss die Mietpartei der Vermieterin oder dem Vermieter grundsätzlich bis zum Ablauf des Monats, der dem Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen. Die Vermieterin oder der Vermieter soll in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist eines solchen Härteeinwands hinweisen. Wird dies versäumt, gelten für den Härteeinwand der Mietpartei keine Form- und Fristanforderungen. Hat die Mietpartei einen Härteeinwand erhoben und stellt eine Mieterhöhung für diese eine besondere wirtschaftliche Härte dar, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist, ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen.

Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen

Ändern in Liegen alle genannten Voraussetzungen vor, muss die Mietpartei die ordnungsgemäß angekündigte Modernisierung dulden. Im Falle der Verweigerung darf die Vermieterin oder der Vermieter aber nicht einfach mit der Maßnahme beginnen, sondern muss Klage auf Duldung erheben. Verweigert die Mietpartei die Duldung zu Unrecht, so kann dies unter Umständen zur Schadensersatzpflicht gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter führen.

Außerordentliches Kündigungsrecht

Die Mitteilung muss zumindest in Textform erfolgen. Nach der Mitteilung ist die Mietpartei berechtigt, außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Geht der Mietpartei also am 15. Januar die Mitteilung über eine Modernisierung zu, so muss sie sich bis zum 28. Februar entscheiden, ob er kündigt. Die Kündigung beendet dann das Mietverhältnis zum 31. März.

Modernisierungsumlage

Nach der Modernisierung kann die Vermieterin oder der Vermieter die Jahresmiete um 8 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten erhöhen. Im Fall des erstmaligen Anschlusses einer Wohnung durch Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität durch den Vermieter ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn der Mieter einen Anbieter von Diensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann.

Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Beim Einbau einer Zentralheizung ist eine Umlage auf die einzelnen Wohnungen nach dem Wohnflächenanteil zulässig. Auf die Kosten sind jedoch Drittmittel (z. B. ein zinsloses Mieterdarlehen) sowie alle Leistungen zum Zwecke der Modernisierung aus öffentlichen Mitteln anzurechnen.

Eine Begrenzung für ein Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung sieht das Gesetz in § 559 Absatz 3a BGB vor:

Hiernach darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren (von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Veränderungen der Betriebskosten abgesehen), nicht um mehr als 3 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als 2 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Achtung: Eine zeitliche Begrenzung der Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungskosten bis zur »Amortisierung« sieht das Gesetz nicht vor.

Die Erhöhung muss die Vermieterin oder der Vermieter wiederum in Textform erklären. Erst wenn die bauliche Maßnahme fertiggestellt

wurde, darf eine Erhöhung erklärt werden. Dabei sind in der Erklärung die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Die Angabe eines pauschalen Gesamtbetrages reicht nicht. Die Mietpartei schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung. Ist die Vermieterin oder der Vermieter allerdings der Pflicht nicht nachgekommen, drei Monate vor Beginn der Modernisierung der Mietpartei die Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der zu erwartenden Mieterhöhung ordnungsgemäß mitzuteilen oder übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung die mitgeteilte um mehr als 10 %, verlängert sich die Frist um sechs Monate. Geht also der Mietpartei die ordnungsgemäße Erhöhungserklärung am 15. Januar zu, schuldet sie die erhöhte Miete ab dem 1. April. Im zweiten Fall schuldet sie die erhöhte Miete erst zum 1. Oktober.

Auch hier gilt, dass die Mietpartei nach Geltendmachung der Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen kann. Im Falle der Kündigung tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Achtung: Das »vereinfachte Verfahren« zur erleichterten Durchführung kleinerer Modernisierungsmaßnahmen

Nach § 559c BGB ist es der Vermieterin oder dem Vermieter bei Modernisierungsmaßnahmen, deren Investitionsvolumen maximal 10.000 EUR pro Wohnung beträgt, möglich, eine Modernisierungsmieterhöhung nach einem »vereinfachten Verfahren« durchzuführen. Dann müssen pauschal 30 % für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen (hypothetische Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten) von dem geltend zu machenden Betrag abgezogen werden.

Aufgrund der Pauschalierung entfällt dann die Notwendigkeit, Ermittlungen zu den erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen anzustellen. Zudem wird einem Streit mit der Mietpartei zu der Frage, ob die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zutreffend ermittelt worden sind, durch die Pauschalierung vorgebeugt.

Als weitere Vereinfachungen (für die Vermieterseite) sind zu erwähnen, dass

- ein wirtschaftlicher Härteeinwand der Mietpartei gegen die Erhöhung der Miete nicht in Betracht kommt,

- Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht von den Kosten der Modernisierungsmaßnahme(n) abgezogen werden müssen,
- in der Mieterhöhungserklärung (in der die Wahl des vereinfachten Verfahrens mitzuteilen ist) gem. § 555c BGB das Erfordernis dazu entfällt, Angaben über die voraussichtlich künftigen Betriebskosten zu machen.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens führt aber auch dazu, dass die Vermieterin oder der Vermieter dann für die nächsten fünf Jahre nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren grundsätzlich keine weitere »reguläre« Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen mehr geltend machen kann.

Hierfür gelten aber zwei Ausnahmetatbestände:

- Zum einen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen musste und diese bei der Geltendmachung der Mieterhöhung (im vereinfachten) Verfahren nicht kannte oder kennen musste.
- Zum anderen, wenn die Modernisierungsmaßnahme auf dem Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft basiert, der erst zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung gefasst wurde.

Der Vermieterin oder dem Vermieter bleibt dann innerhalb dieses Zeitraums nur die Möglichkeit einer weiteren Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren, sofern wegen der bereits erfolgten Mieterhöhung nicht bereits die Beitrags 10.000 EUR ausgeschöpft worden ist.

Immer zulässig: Instandhaltung

Instandhaltung ist keine Modernisierung

Modernisierung ist von Instandhaltung zu unterscheiden. Die Instandhaltung dient der Sicherung oder Wiederherstellung des vertraglichen Zustandes der Wohnung, die Modernisierung der Verbesserung. Die Mietpartei muss Instandhaltungsmaßnahmen immer dulden, die Vermieterseite ist aber nicht berechtigt, die Instandhaltungskosten auf die Mietparteien umzulegen.

Dies gilt sowohl für die Kosten bereits fälliger Erhaltungsmaßnahmen als auch - nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung - für erst später fällig werdende Erhaltungsmaßnahmen. Die Vermieterin oder

der Vermieter muss also in jedem Fall darlegen, in welchem Umfang Instandsetzungsmaßnahmen in der Modernisierungsmaßnahme enthalten sind: Entweder weil derartige Arbeiten bereits fällig sind oder weil die Vermieterin oder der Vermieter sich entsprechend der aktuellen Rechtsprechung die anteiligen, noch nicht fälligen Arbeiten anrechnen lassen muss.

Um Instandhaltung handelt es sich z. B., wenn undichte Fenster abgedichtet werden, um Modernisierung, wenn dichte Fenster durch Isolierglasscheiben ersetzt werden. Werden undichte Fenster durch Isolierglasscheiben ersetzt, so ist der Gesamtaufwand in einen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand zu zerlegen. Nur der letztere berechtigt zur Umlage.

Schutz gegen »Herausmodernisieren«

Zur Bekämpfung des »bewussten Herausmodernisierens« durch die Vermieterin oder den Vermieter enthält das Gesetz nunmehr Beweiserleichterungen für die Mietpartei insbesondere bei der Verfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen die Vermieterin oder den Vermieter. Erfasst sind dabei vier Varianten, die sich auf Verhaltensweisen der Vermieterseite im Zusammenhang mit der Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen beziehen, die aus Sicht des Gesetzgebers eine Pflichtverletzung – insbesondere in Form eines »Herausmodernisierens« – nahelegen.

Hier sind unter anderem Fälle erfasst, in denen mit einer angekündigten Baumaßnahme über den Zeitraum von zwölf Monaten nicht begonnen wurde. Denn die Ankündigung einer Baumaßnahme, mit der nicht begonnen wird, lässt vermuten, dass die Arbeiten gar nicht ernsthaft beabsichtigt waren und nur deshalb angekündigt wurden, um die Mietpartei zur Kündigung zu veranlassen, um den befürchteten massiven Belästigungen durch die Bauarbeiten und vor allem einer erheblichen Mieterhöhung zu entgehen. Das Gleiche gilt auch bei einem zwölfmonatigen Baustillstand.

9. Reparaturen und Mängel

Rechtslage bei Reparaturen

Reparaturen – Sache der Vermieterin oder des Vermieters

Grundsätzlich gilt: Die Vermieterin oder der Vermieter müssen die Wohnung in vertragsgemäßen Zustand halten, also alle Reparaturen – auch Schönheitsreparaturen – durchführen.



Abweichende Vereinbarungen möglich

Aber: Einzelvereinbarungen, nach denen die Mietpartei bestimmte Arbeiten übernimmt und sich zu Schönheitsreparaturen (v. a. Streichen, Tapezieren) in bestimmten Abständen verpflichtet, sind rechtlich grundsätzlich möglich.

Dabei ist zu beachten:

- Formularmäßige Klauseln mit dem Inhalt »Kleinreparaturen übernimmt der Mieter« sind unwirksam. Kleinreparaturklauseln sind nur dann wirksam, wenn die Kostenlast der Mietpartei auf Gegenstände begrenzt ist, die ihren häufigen Zugriff unterliegen, die Kleinreparatur selbst betragsmäßig definiert und eine Höchstgrenze für den Fall vorgesehen ist, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes – etwa binnen eines Jahres – mehrere Kleinreparaturen anfallen. Eine zulässige Obergrenze ist gesetzlich nicht festgelegt, sondern wird im Einzelfall von den Gerichten

bestimmt. Gegenwärtig gilt als gesichert, dass eine Höchstgrenze von 100 EUR angemessen ist. In den letzten Jahren zeichnet sich aber bereits die Tendenz in der Rechtsprechung ab, auch eine Höchstgrenze von 120 EUR noch als zulässig zu erachten.

- Geschmacksvorschriften und Fachhandwerkerklauseln (d. h. die Verpflichtung der Mietpartei zur Beauftragung eines bestimmten Handwerkers) sind unwirksam.

Beispiel:

Im Mietvertrag ist eine Klausel enthalten, die besagt, dass die Mieterin Schäden bis zu 100 EUR durch die Firma »Gründlich & Co.« zu beheben hat.

Auch wenn die Mieterin den Formularmietvertrag mit dieser Klausel unterschrieben hat, braucht sie sich daran nicht zu halten. Diese Klausel ist nämlich aus zwei Gründen nichtig: Sie enthält keine genaue Definition des Begriffs »Schäden« und eine unwirksame Fachhandwerkerklausel.

- Ein bestimmter Fristenplan, wonach Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele und Toilette alle fünf Jahre sowie alle anderen Räume alle sieben Jahre zu renovieren sind, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. In einem Formularmietvertrag ist eine entsprechende Klausel jedoch unwirksam, wenn sie den tatsächlichen Renovierungsbedarf unberücksichtigt lässt. Aber auch eine flexibel und bedarfsorientiert ausgestaltete Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam, wenn die Wohnung der Mietpartei unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wird, ohne dass er dafür einen Ausgleich erhält. Die Mietpartei kann in diesem Fall (Überlassung im unrenovierten Zustand) von der Vermieterin oder dem Vermieter die Durchführung konkret bezeichneter Schönheitsreparaturen verlangen, sie oder er muss sich aber andererseits in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen. Soweit nichts Besonderes vorliegt, wird dies regelmäßig – nach neuester höchstrichterlicher Rechtsprechung – eine hälftige Kostenteilung bedeuten.
- Eine Regelung in einem von Vermieterseite verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, wonach die Mietpartei verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist unwirksam. Zudem ist eine Formulklausel unwirksam, die die Mietpartei bei Mietende zur Zahlung eines allein vom Zeitplan abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige

Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des Zustands der Wohnung noch nicht gegeben ist.

Besonderheit für Mietverträge, die vor dem 2. Oktober 1990 nach dem Recht der ehemaligen DDR geschlossen wurden

Auch für Mietverhältnisse, die schon am 2. Oktober 1990 bestanden, gelten grundsätzlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Allerdings werden die im Mietvertrag enthaltenen Regelungen weiterhin nach dem Recht der ehemaligen DDR ausgelegt. Bei einer Formulierung wie »Für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich« ist deshalb anzunehmen, dass die Mieterin oder der Mieter verpflichtet ist, während des Mietverhältnisses die laufende malermäßige Instandhaltung vorzunehmen bzw. zu veranlassen und zu finanzieren. Bei der Einhaltung dieser Pflicht ergeben sich bei der Beendigung des Mietverhältnisses keine weiteren Verpflichtungen.

10. Mietminderung bei Mängeln

Bei Mängeln: Recht auf Mietminderung

Die Vermieterin oder der Vermieter trägt die Verantwortung für den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache, es sei denn, ein Mangel wurde von der Mietpartei verursacht.

Das bedeutet: Ist eine Mietsache nicht in ordnungsgemäßem Zustand, so kommt eine Minderung der Miete in Betracht. Der Umfang der Mietminderung richtet sich nach der Schwere des Mangels. Es empfiehlt sich, vorher fachkundigen Rat einzuholen.

Achtung:

Von der Mietminderung ist die Bruttomiete betroffen.

Der Anspruch auf Minderung besteht ab dem Zeitpunkt des Vorliegens des Mangels. Wird eine energetische Modernisierung durchgeführt, so kann die Mietpartei wegen Beeinträchtigungen für die ersten drei Monate jedoch keine Minderung verlangen. Übernimmt die Mietpartei eine mangelhafte Wohnung, obwohl sie den Mangel kennt, kann sie ihr Minderungsrecht nur geltend machen, wenn sie sich dies bei der Übernahme vorbehält. Zeigt sich ein Mangel erst im Laufe der Mietzeit, muss sie die Vermieterseite unterrichten und Gelegenheit geben, den Mangel zu

beseitigen. Zahlt die Mietpartei nach der Mangelanzeige weiterhin über längere Zeit die Miete ungekürzt und vorbehaltlos, kann sie ihr Minderungsrecht verlieren. Zeigt sie den Mangel schon gar nicht erst an, steht ihr auch kein Minderungsrecht zu. Entsteht der Vermieterin oder dem Vermieter durch eine unterlassene oder verspätete Mangelanzeige ein Schaden, kann sich die Mietpartei schadensersatzpflichtig machen.

Das Recht auf Mietminderung kann nicht im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

Beispiele für Mängel, die zu Mietminderungen berechtigen:

- die Wohnung lässt sich aufgrund eines Defekts an der Heizungsanlage im Winter praktisch nicht beheizen,
- bei starken Überschwemmungsschäden,
- bei extremer Lärmbelästigung durch Bauarbeiten,
- bei einer Undichtigkeit aller Fenster, die zu Feuchtigkeit in der Wohnung führt,
- Unbenutzbarkeit der Badewanne, Hellhörigkeit der Räume,
- Feuchtigkeit im Keller, die zu einer beschränkten Nutzungsmöglichkeit der Kellerräume führt

Die Minderungsquoten hängen dabei vom von der Stärke der Beeinträchtigung des Gebrauchs der gemieteten Wohnung sowie den weiteren individuellen Umständen des Einzelfalles ab, sodass sich die von der Rechtsprechung für die angegebenen Beispielfälle angesetzten Minderungsquoten von Fall zu Fall unterscheiden können. Bevor die Mietpartei die Miete mindert, sollte sie hinsichtlich der anzusetzenden Quote daher fachlichen Rat einholen.

IV. Die Kündigung

1. Möglichkeiten der Kündigung

Mietverhältnisse können durch eine ordentliche und durch eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund beendet werden. Daneben kennt das Gesetz noch die außerordentliche Kündigung mit einer gesetzlichen Frist; dies sind Sonderkündigungsrechte. Letztere sind etwa gegeben, wenn die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert wird oder bei Mieterhöhungen.

Grundsätzlich gilt: Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist unwirksam.

Beachten Sie:

Eine Kündigung muss immer schriftlich erfolgen, also eigenhändig von allen Mietern bzw. Vermietern unterschrieben werden. Ein Fax, eine Kopie des Schreibens, eine einfache E-Mail (ohne qualifizierte elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz) oder gar eine SMS reichen zur Einhaltung der Form nicht aus. Auch eine Stellvertretung kommt in Betracht; dann muss dem Kündigungsschreiben in der Regel eine Vollmachtsurkunde im Original beigefügt werden, ansonsten darf die Kündigung unter Umständen allein wegen des Fehlens dieser Urkunde zurückgewiesen werden.

Sind an dem Mietverhältnis mehrere Personen beteiligt, kann die Kündigung nur von allen bzw. gegenüber allen erfolgen.

Ist zur Kündigung ein bestimmter Grund erforderlich, so ist dieser Grund möglichst genau und detailliert in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Geschieht dies nicht, oder nicht ausreichend, besteht die Gefahr, dass die Kündigung alleine wegen dieser fehlenden Angaben im Schreiben als nicht wirksam angesehen wird. Ist eine Kündigung bereits aus diesen formellen Gründen unwirksam, kann sie nachträglich nicht nachgebessert werden, auch wenn der Kündigungsgrund tatsächlich bestand. Soll der Vertrag gleichwohl beendet werden, muss dann erneut gekündigt werden.

2. Fristlose Kündigung

Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Fristlose Kündigungen sind für beide Vertragsparteien zulässig, wenn sich der Vertragspartner so schwerwiegende Vertragsverletzungen zu Schulden kommen lässt, dass dem anderen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist.

Fristlose Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter

Oftmals ist eine fristlose Kündigung erst dann zulässig, wenn vorher eine Frist zur Abhilfe gesetzt bzw. der Vertragspartner abgemahnt wurde.

Beispiele:

- Der Mieter nutzt die Wohnung vertragswidrig, indem er sie vollständig ohne Genehmigung des Vermieters umbaut. Für diesen Fall kann der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen, wenn er ihn zuvor aufgefordert hatte, den alten Zustand wiederherzustellen und der Mieter dies verweigert hat. Ohne diese vorherige Abmahnung wäre die Kündigung in der Regel unwirksam.
- Die Mieterin vernachlässigt die Mietsache in erheblichem Maße, sodass Schäden einzutreten drohen oder sie überlässt sie unbefugt einem Dritten.
- Der Mieter bezahlt zweimal hintereinander die Miete nicht oder er zahlt in zwei Monaten nur Teilbeträge, sodass er mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist. Dies wird angenommen, wenn der Rückstand die Miete für einen Monat übersteigt. In diesem Fall liegt ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsverzug vor. Das Gleiche gilt auch, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum als zwei Monate die Miete teilweise nicht entrichtet, der einbehaltene Betrag insgesamt aber dem Mietzins für zwei Monate entspricht.
- Der Mieterin gerät mit der Zahlung der Mietkaution in Höhe eines Betrages in Verzug, welcher der zweifachen Monatsmiete entspricht.

Anmerkung:

Eine Mietpartei sollte sich, wenn sie sich aus finanziellen Gründen nicht mehr in der Lage sieht, die Miete zu zahlen, immer auch an das kommunale Wohnungsamt wenden. Auf jeden Fall gilt nämlich:

Wird der rückständige Mietzins vor Ausspruch der Kündigung doch noch gezahlt, dann ist das Kündigungsrecht ausgeschlossen. Wird er binnen zwei Monaten, nachdem die Vermieterin oder der Vermieter Räumungsklage erhoben hat und diese der Mietpartei zugegangen ist, dann wird die Kündigung nachträglich unwirksam. Das Gleiche gilt, wenn sich innerhalb dieses Zeitraums eine öffentliche Stelle zur Begleichung der offenen Mietforderung verpflichtet hat. Eine solche Zahlungsverzögerung ist nur einmal innerhalb von zwei Jahren erlaubt.

Fristlose Kündigung durch beide Vertragsparteien

Weitere Beispiele:

- Beide Vertragsparteien sind zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Hausfrieden durch das Verhalten des jeweils anderen nachhaltig gestört ist, wie z. B. bei schweren Beleidigungen, Bedrohungen und tätlichen Angriffen.

Fristlose Kündigung durch die Mieterin oder den Mieter

- Wenn Schimmelbefall in der Wohnung zu einer erheblichen Gesundheitsgefährdung der Mietpartei führt, ist diese zu einer fristlosen Kündigung berechtigt.
- Ein Kündigungsrecht besteht auch, wenn die Wohnung unbewohnbar ist. Insofern sieht die gesetzliche Regelung vor, dass eine fristlose Kündigung möglich ist, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.

Aber auch eine fristlose Kündigung seitens der Mietpartei ist oftmals erst dann zulässig, wenn vorher eine Frist zur Abhilfe gesetzt bzw. der Vertragspartner abgemahnt wurde.

3. Ordentliche Kündigung

Kündigungsfrist gilt für beide Vertragsparteien

Für die ordentliche Kündigung ist – sowohl von Vermieter- als auch von Mieterseite – immer eine Frist einzuhalten.

Der Grund ist einsichtig:

- Die Vermieterseite hat ein berechtigtes Interesse an der ununterbrochenen Mietzinszahlung und muss sich hierzu erst auf Mietersuche begeben.



- Der Mietpartei muss ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung stehen, um eine neue Wohnung anzumieten.

Asymmetrische Kündigungsfrist

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Damit beträgt sie nahezu drei Monate. Für die Mietpartei bleibt es auch nach längerer Vertragsdauer bei dieser Frist, während sich die Kündigungsfrist für die Vermieterin oder den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung der Wohnung um jeweils 3 Monate verlängert (§ 573 c Abs. 1 BGB). Hiervon zum Nachteil der Mietpartei abweichende Vereinbarungen sind grundsätzlich unwirksam, es sei denn, sie erfolgten vor dem 1. September 2001 und wurden individualvertraglich vereinbart. Für in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte abweichende Kündigungsfristen gelten weitere Besonderheiten (Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB).

Wichtig ist, dass die Kündigung dem Vertragspartner auch spätestens am dritten Werktag zugegangen sein muss. Auf das Absendedatum kommt es nicht an. Für den Zugang der Kündigung ist ausreichend, dass die Vermieterin oder der Vermieter unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Beispiel:

Der Mieter händigt dem Vermieter die Kündigung am Mittwoch, dem 3. Juni, persönlich aus. Durch diese Kündigung wird das Mietverhältnis am 31. August beendet. Versendet hingegen der Mieter die Kündigung am 2. Juni mit der Post, erreicht diese jedoch den Vermieter erst am Donnerstag, dem 4. Juni, beendet die Kündigung das Mietverhältnis erst zum 30. September.

Es empfiehlt sich, um Nachweisschwierigkeiten zu vermeiden, die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein zu verschicken oder persönlich abzugeben und den Vertragspartner darum zu bitten, den Zugang des Kündigungsschreibens zu bestätigen.

Keine ordentliche Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter ohne Kündigungsgrund

Angesichts der Schwierigkeiten, neuen, passenden Wohnraum zu finden und um Willkürhandlungen vorzubeugen, braucht der die Vermieterin oder der Vermieter zudem einen Kündigungsgrund. Das Gesetz verlangt hier ein »berechtigtes Interesse« für die Kündigung. Ein solches Interesse liegt zum Beispiel bei erheblichen vertraglichen Pflichtverletzungen und bei Eigenbedarf vor. Die Kündigungsgründe müssen in dem Kündigungsschreiben genannt sein. Später nachgereichte Gründe können nur berücksichtigt werden, wenn sie erst nachträglich entstanden sind.

Beispiele:

- Die Mieterin vernachlässigt die Wohnung bis zur völligen Verwahrlosung.
- Der Mieter zerstört bei einer möblierten Wohnung die Einrichtung.

Was ist Eigenbedarf?

Eigenbedarf bedeutet: Der Vermieter benötigt den Wohnraum entweder für sich, für seine Familienangehörigen oder für Angehörige seines Haushalts. Zu den Familienangehörigen zählen nach der Rechtsprechung auch die Nichten und Neffen des Vermieters. Nur bei ganz entfernten Verwandten verlangt die Rechtsprechung zusätzlich eine enge persönliche oder soziale Bindung, die über die bloße Tatsache der Ver-

wandtschaft oder Schwägerschaft hinausgeht. Anderer, vergleichbarer Wohnraum darf dem Vermieter dabei nicht zur Verfügung stehen.

Trotz Eigenbedarf: Keine ordentliche Kündigung bei unangemessener Härte für die Mieterin oder den Mieter

Die Mietpartei kann aber selbst dann, wenn die Vermieterin oder der Vermieter den Wohnraum für eigene Zwecke benötigt, der Kündigung die sogenannte »Sozialklausel« entgegenhalten. Das bedeutet: Sie kann der Kündigung widersprechen, wenn diese eine unangemessene Härte darstellen würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieterin oder des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Allein das Alter und eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld stellen für sich genommen nach neuester höchstrichterlicher Rechtsprechung grundsätzlich noch keine Härte dar. Diese Aspekte können sich je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung der Mietpartei unterschiedlich stark auswirken, sodass es in diesen Fällen erst weiterer Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels bedarf. (Anm. BGH, Urteil vom 22.05.2019 - VIII ZR 180/18)

Achtung:

Kündigung und Widerspruch (Sozialklausel) bedürfen der Schriftform, ansonsten sind sie unwirksam. Der Widerspruch ist spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zu erklären. Er kann noch bis zum Beginn eines Räumungsprozesses erklärt werden, wenn die Vermieterin oder der Vermieter bei der Kündigung nicht auf die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat.

Beispiel:

Der Vermieter hat eine 5-Zimmer-Wohnung an eine Familie mit fünf Kindern vermietet. Der Mieter hat einen ortsgebundenen Beruf. Vier Kinder gehen zur Schule, ein Kind ist behindert und bekommt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die notwendige Pflege zu Hause. Der Vermieter kündigt dem Mieter mit der Begründung, er brauche die Wohnung für seine Tochter, die demnächst heiraten werde.

Der Vermieter hat zwar ein berechtigtes Interesse (Eigenbedarf) am Wohnraum. Für den Mieter wäre ein momentaner Ortswechsel aber unzumutbar. Er hätte mit fünf Kindern extreme Schwierigkeiten, eine adäquate Wohnung zu finden. Zudem hat er einen orts-

gebundenen Beruf und das behinderte Kind soll möglichst nicht aus der gewohnten Umgebung herausgerissen werden. Außerdem ist zu bedenken, dass für zwei Personen eine 5-Zimmer-Wohnung sehr groß ist. Die Eigenbedarfskündigung hat in diesem Fall keinen Erfolg, falls auf Seiten der Tochter nicht ähnlich schwerwiegende Gründe vorliegen.

Eine Härte kann im Übrigen insbesondere dann vorliegen, wenn angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Angemessene wirtschaftliche Verwertung

Ein weiterer Kündigungsgrund kann darin liegen, dass die Vermieterin oder der Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Erleichterungen und Ausnahmen vom Kündigungsschutz

Es gibt auch Fallkonstellationen, in denen eine Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter auch ohne berechtigtes Interesse das Mietverhältnis beenden kann:

Kündigungserleichterung

So der Fall bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus). Lediglich die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

Ausnahmen vom Kündigungsschutz

Handelt es sich um ein Mietverhältnis über ein möbliertes Zimmer in einer von der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter bewohnten Wohnung, ist sogar eine Ausnahme vom Kündigungsschutz gegeben: Dann kann die Untervermietung von der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter der Wohnung am 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden – ohne Kündigungsgrund.

Weitere Ausnahmen vom Kündigungsschutz gelten, wenn Träger der Wohlfahrtspflege oder Organisationen, die Wohnraum angemietet haben, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Diese benötigen für die Kündigung kein berechtigtes Interesse, ebenso wie Vermieterinnen oder Vermieter, die Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieten. Gleiches gilt für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

4. Bestimmung von Nachmietern

Nachmieterklausel

Mieter, die vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen wollen, müssen grundsätzlich bis zum Ablauf des Mietverhältnisses die Miete weiterbezahlen.

Eine Ausnahme gilt aber dann, wenn im Mietvertrag eine so genannte »Nachmieterklausel« enthalten ist. In diesem Fall besteht die Berechtigung, »geeignete« Nachmieter zu stellen. Gerade bei Mietverträgen über einen festen Mindestzeitraum ist es sinnvoll, für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses eine solche Klausel in den Vertrag aufzunehmen.

Aber auch ohne eine solche Nachmieterklausel besteht die Möglichkeit des vorzeitigen Entlassen aus dem Mietvertrag, wenn das jeweilige Mieterinteresse an der Aufhebung des Mietvertrages erheblich überwiegt und eine akzeptable Nachmieterlösung besteht. Der Vermieterseite können aber keine bestimmten Nachmieter aufgezwungen werden.

5. Verkauf oder Restitution

Kein Sonderrecht für die Alteigentümer

Das bestehende Mietverhältnis wird durch einen Verkauf (Eigentümerwechsel) nicht beeinflusst. Mit den neuen Eigentümern entsteht kraft Gesetzes ein neues, mit dem alten inhaltsgleiches Mietverhältnis. Nichts anderes gilt bei einer Rückgabe an die Alteigentümer (Restitution).

V. Weitere Informationen

Beratung in Einzelfragen kann das Sächsische Staatsministerium der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung nicht gewähren. Hierfür stehen insbesondere die Rechtsanwälte zur Verfügung. Soweit jemand die Kosten der Rechtsberatung nicht aufbringen kann, besteht die Möglichkeit, die Beratungsstelle beim örtlichen Amtsgericht aufzusuchen oder dort Beratungshilfe zu beantragen.

Daneben helfen im Rahmen der jeweiligen Mitgliedschaft die Mieter bzw. Haus- und Grundbesitzervereine weiter.

Adressen in Ihrer Nähe erhalten Sie über den

Deutschen Mieterbund

Landesverband Sachsen e. V.

Fetscherplatz 3

01307 Dresden

Telefon: (0351) 866 45 66

Telefax: (0351) 866 45 11

E-Mail: landesverband-sachsen@mieterbund.de

www.mieterbund-sachsen.de

und den

Haus & Grund Sachsen e. V.

Landesverband Sächsischer Haus-,
Wohnungs und Grundeigentümer

Theresienstraße 1

01097 Dresden

Telefon: (0351) 563 79 07

Telefax: (0351) 563 79 09

E-Mail: info@haus-und-grund-sachsen.de

www.haus-und-grund-sachsen.net

Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung
Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Hansastraße 4, 01097 Dresden

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Gestaltung und Satz:

Hi Agentur e.K.

Druck:

Saxoprint GmbH

Fotos:

Titel und Impressum: Adobe Stock | Angelov

S. 1: Marlén Mieth

S. 3: Adobe Stock | wirul

S. 7: Adobe Stock | Robert Herhold

S. 12: Adobe Stock | Nikolai

S. 16: Adobe Stock | beeboys

S. 25: Adobe Stock | Pixel-Shot

S. 32: Adobe Stock | Antonoi Diaz

S. 39: Adobe Stock | LIGHTFIELD STUDIOS

Redaktionsschluss:

März 2022

Bezug:

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung

Hammerweg 30, 01127 Dresden

Telefon: (0351) 210 36 71 oder

(0351) 210 36 72

Telefax: (0351) 210 36 81

E-Mail: publikationen@sachsen.de

www.publikationen.sachsen.de

Verteilerhinweis:

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von

deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinarbeit des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright:

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.



Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
und für Demokratie, Europa und Gleichstellung
Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.3

Gestaltung und Satz:

Hi Agentur e.K.

Druck:

Saxoprint GmbH

Redaktionsschluss:

März 2022