

DAS NEUE MIETRECHT

Was Mieter und Vermieter von Wohnraum über das neue Mietrecht wissen sollten

Vorwort

Am 1. September 2001 ist das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149) in Kraft getreten. Damit haben wir auch den in diesem für viele Bürgerinnen und Bürger so wichtigen Rechtsgebiet bestehenden Reformstau beseitigt. Schon 1974 – also vor 27 Jahren – forderte der damalige Bundestag die Bundesregierung auf, „einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, in zahlreiche Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfasst“.

Die Mietrechtsreform erfüllt diesen Auftrag. Sie vereinfacht das über die Jahre immer unübersichtlicher gewordene Mietrecht und modernisiert es inhaltlich. Sie bringt einen fairen und angemessenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Der Mieterschutz wird in einigen wichtigen Punkten ausgebaut. Um soziale Härten gerade für Familien in Ballungsräumen zu vermeiden, wird beispielsweise die Kappungsgrenze von dreißig auf zwanzig Prozent abgesenkt. Gleichzeitig wird die Vertragsfreiheit gestärkt. Geänderte Lebensgewohnheiten in einer immer älter und zugleich immer mobiler werdenden Gesellschaft greift die Reform ebenso auf wie neue Formen des Zusammenlebens. Die Kündigungsfristen für Mieter betragen deshalb künftig nur noch maximal drei Monate. Das Eintrittsrecht bei Tod des Mieters haben wir auf alle Lebensgemeinschaften gleich welcher sexuellen Ausrichtung erstreckt. Auch die spezifischen Bedürfnisse behinderter Mieter berücksichtigt das neue Recht, in dem es dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf barrierefreie Ein- und Umbauten einräumt. Bei den Betriebskosten und der Modernisierung von Wohnraum bringt die Reform außerdem zusätzliche Energiesparanreize, um die Umwelt zu schonen.

Die folgenden Informationen dienen dazu, Ihnen bei der Beantwortung von konkreten Rechtsfragen, die sich im täglichen Leben ergeben, eine erste Orientierung zu geben. Die Änderungen, die die Mietrechtsreform gebracht hat, werden dabei besonders hervorgehoben. Einen Blick in den jetzt übersichtlich gegliederten Gesetzestext oder fachkundigen Rat kann die hier gegebene Information aber nicht ersetzen. Adressen und Hinweise hierzu gibt Kapitel G.

Ich hoffe, dass Sie durch die Lektüre einen guten Überblick über Ihre wichtigsten Rechte und Pflichten erhalten und damit in die Lage versetzt werden, auftretende Streitigkeiten von vornherein zu vermeiden.

Ihre Herta Däubler-Gmelin
Bundesministerin der Justiz

I N H A L T

A. DER MIETVERTRAG

- I. Die Grundregeln
- II. Der Abschluss
 - 1. Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche
 - 2. Form
 - 3. Ehepartner und Lebensgemeinschaften
- III. Die Mietkaution
- IV. Das Mietobjekt
 - 1. Mängel
 - 2. Schönheitsreparaturen
- V. Die Untermiete

B. DIE MIETE

- I. Die Miethöhe
- II. Mieterhöhung wegen gestiegener Vergleichsmiete
 - 1. Voraussetzungen der Mieterhöhung
 - 2. Grenzen der Mieterhöhung
 - a) Die ortsübliche Vergleichsmiete
 - b) Die Kappungsgrenze
 - 3. Begründung der Mieterhöhung
 - 4. Überlegungsfrist, Kündigungsmöglichkeit des Mieters
 - 5. Klagerecht des Vermieters
- III. Staffelmiete
- IV. Indexmiete
- V. Keine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten
- VI. Mietrechtsreform/Übergangsvorschriften

C. DIE UMLAGE VON BETRIEBSKOSTEN

- I. Betriebskosten
- II. Betriebskostenvorauszahlung
 - 1. Abrechnung
 - 2. Umlagemaßstab
 - 3. Betriebskostenerhöhungen
 - 4. Mietrechtsreform/Übergangsvorschriften

D. MODERNISIERUNG UND AUSBAU

- I. Modernisierung durch den Vermieter
 - 1. Duldungspflicht des Mieters
 - 2. Informationspflicht des Vermieters
 - 3. Kündigungsrecht des Mieters
 - 4. Die Mieterhöhung bei Modernisierungen
- II. Modernisierung durch den Mieter
- III. Behindertengerechter Umbau
- IV. Schaffung neuen Wohnraums durch Aus- oder Anbau
 - 1. Duldung durch den Mieter
 - 2. Teilkündigung

E. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

- I. Die Grundregeln
- II. Die Kündigung
 - 1. Die ordentliche Kündigung
 - a) Form
 - b) Fristen
 - c) Kündigungsgründe des Vermieters
 - d) Keine Kündigungsgründe
 - e) Einliegerwohnungen und vergleichbare Fälle

- f) Widerspruchsrecht (Sozialklausel)
- g) Ausnahmen vom Kündigungsschutz
- 2. Die fristlose Kündigung
- III. Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung
 - 1. Vorkaufsrecht des Mieters
 - 2. Kündigungssperre
 - 3. Kündigungssperre bei Sozialwohnungen
- IV. Räumungsklage und Räumungsfrist
- V. Zeitmietvertrag
 - 1. Voraussetzungen des Zeitmietvertrages
 - 2. Auskunftsanspruch des Mieters
 - 3. Zeitweiser Ausschluss der ordentlichen Kündigungsrechte

F. SOZIALWOHNUNGEN

- I. Sozialwohnungsbestand
 - 1. Die Sozialbindung
 - 2. Die Wohnberechtigung
 - 3. Die Kostenmiete
 - 4. Die Mieterhöhung
- II. Ab 1. Januar 2002 neu geförderter Wohnraum
- III. Belegungsgebundene Wohnungen

G. BERATUNGSMÖGLICHKEITEN UND WICHTIGE ADRESSEN

Wenn Sie jetzt noch Fragen haben

A. DER MIETVERTRAG

I. DIE GRUNDREGELN

Was darf geregelt werden?

Mieter und Vermieter dürfen ihren Mietvertrag im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften frei gestalten. Falls die Parteien nichts weiter vereinbart haben, gelten die Mietrechtsparagrafen 535 bis 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Vereinbarungen, die von diesen Bestimmungen abweichen, sind grundsätzlich erlaubt. Es gibt aber eine Reihe von Rechten und Schutzbestimmungen, die durch den Mietvertrag oder eine sonstige Vereinbarung nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden können. Nach der Mietrechtsreform steht dies jetzt immer am Ende der jeweiligen Vorschrift. Damit ist gleich auf den ersten Blick zu erkennen, ob vertragliche Abweichungen zulässig sind.

II. DER ABSCHLUSS

1. WOHNUNGSBESICHTIGUNG UND VORGESPRÄCHE

Was ist zu beachten?

Mieter und Vermieter besichtigen normalerweise vor Vertragsabschluss die Wohnung. Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung können dann in einer Wohnungsbeschreibung oder einem Übergabeprotokoll festgehalten und zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht werden. Das sollte vor allem bei Mängeln geschehen, um späteren Streit über die Reparaturen zu vermeiden.

Während einer Wohnungsbesichtigung sollen Mieter und Vermieter zudem bauliche Ausstattungswünsche ebenso besprechen wie Fragen des Mietalltags, die in den Vertrag hineingeschrieben werden sollen. Dazu zählen beispielsweise nicht nur Einzugstermin, Nebenkosten, Heizungsperiode und -temperaturen, Schönheitsreparaturen und Tierhaltung, sondern auch Schneefegen, Spielplätze, die Anbringung von Satellitenschüsseln und die Benutzung von Wasch- und Trockenräumen.

ÜBRIGENS:

Die Hausordnung verdient Aufmerksamkeit. Sie gehört meistens zum Mietvertrag und regelt z.B. Reinigungspflichten, das Unterstellen von Fahrrädern etc.

2. FORM

Welche Formvorschriften sind einzuhalten?

Mietverträge können mündlich oder schriftlich, d.h. in Schriftform mit einer handschriftlichen Unterschrift abgeschlossen werden. Auf mündliche Verträge sollten Mieter und Vermieter freilich schon aus Beweisgründen verzichten. Befristete Verträge über Wohnraum mit einer längeren Laufzeit als einem Jahr müssen schriftlich abgeschlossen werden. Der Vertrag muss von den Parteien unterschrieben werden und den gesamten Vertragsinhalt enthalten.

WICHTIG:

„Erst prüfen – dann unterschreiben.“

Nutzen Sie den Rat rechtskundiger Personen! Unklare Punkte führen oft zu Streit. In der Praxis werden fast ausschließlich (verschiedenste) Formularmietverträge benutzt. Manche großen Wohnungsverbände und die Haus- und Grundbesitzerverbände (Adressen siehe Kapitel G) geben für ihre Mitglieder eigene Formulare heraus. Auch im Handel sind Formularmietverträge erhältlich.

3. EHEPARTNER UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Wer unterschreibt den Vertrag?

Heutzutage unterschreiben meistens beide Partner den Mietvertrag. Beide sind damit Mieter der Wohnung und können z.B. nur gemeinsam kündigen. Deshalb dürfen auch beide die Mieterrechte unmittelbar gegenüber dem Vermieter geltend machen. Auch der Vermieter zieht Vorteile hieraus:

Beide haften nämlich für die Erfüllung der Mieterpflichten. Unterschreibt nur einer der Partner, so wird der andere Mitbesitzer und hat ein Mitbenutzungsrecht. Das gilt auch bei sonstigen Fällen mehrerer Mieter (zum Beispiel bei **Wohngemeinschaften**).

III. DIE MIETKAUTION

Was ist zu beachten?

Der Vermieter kann eine Mietkaution nur verlangen, wenn sie zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart worden ist. Höhe, Fälligkeit, Verzinsung und Anlage regelt dagegen das Gesetz (§ 551 BGB).

ACHTUNG:

Diese Bestimmungen gelten seit 1. Januar 1983. Auch Kautionen aus früher abgeschlossenen Verträgen müssen von diesem Termin an verzinst werden, falls nicht ausdrücklich im Vertrag eine Verzinsung ausgeschlossen ist.

1. Die Sicherheitsleistung darf höchstens **drei Monatsmieten** betragen. Gesondert abzurechnende Nebenkosten bleiben dabei unberücksichtigt, entscheidend ist also die Nettomiete.
2. Ist die Sicherheit in Geld zu leisten, darf der Mieter in **drei gleichen Raten** zahlen. Die erste Rate ist in diesem Fall erst bei Mietbeginn fällig. Mieter und Vermieter können nach der Mietrechtsreform auch eine andere Anlageform wie z.B. einen Bundesschatzbrief oder einen Fonds vereinbaren. Vor- und Nachteile sollten hier aber sorgfältig abgewogen werden.
3. Der Vermieter muss Bargeld auf einem Sonderkonto getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist **üblichen Zinssatz** anlegen. Auch bei einer anderen Anlageform muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen.
4. Die Zinsen und Erträge werden der Kaution zugeschlagen. Sie **stehen dem Mieter zu**. Für Zimmer in Studenten- und Jugendwohnheimen besteht jedoch keine Verzinsungspflicht.
5. Von diesen Regelungen darf **nicht zum Nachteil des Mieters** abgewichen werden.
6. Eine Rückzahlung der Kaution kann erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangt werden.

ÜBRIGENS:

Wechselt nach einem Verkauf der Vermieter, muss nach dem neuen Mietrecht in jedem Fall der neue Vermieter dem Mieter am Ende die Kaution zurückzahlen. Egal, ob er sie vom alten Vermieter erhalten hat oder nicht. Kann der neue Vermieter aber nicht zahlen, haftet auch der alte Vermieter noch für die Rückgewähr der Kaution weiter.

IV. DAS MIETOBJEKT

1. MÄNGEL

Welche Rechte hat der Mieter?

Grundsätzlich muss der Vermieter nach § 535 BGB die Wohnung einschließlich Ausstattung und Gemeinschaftseinrichtungen in einem vertrags- und wohngerechten Zustand überlassen

und erhalten (Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung). Tut er dies nicht, hat der Mieter verschiedene Rechte. Er kann zum Beispiel die Miete kürzen (**Mietminderung**, § 536 BGB – nicht abdingbar). Außerdem kann er unter anderem Schadensersatz verlangen, wenn bei Abschluss des Vertrages der Mangel vorhanden war (es sei denn, er kannte den Mangel) oder der Vermieter den Mangel später schuldhaft verursacht hat oder der Vermieter mit der Behebung im Verzug ist (§ 536a BGB). Für Schäden, die der Mieter selbst oder seine Mitbenutzer schuldhaft verursacht haben und die nicht vom vertragsmäßigen Gebrauch gedeckt sind, muss der Vermieter natürlich nicht aufkommen.

WICHTIG:

Der Mieter kann seine Rechte nur beanspruchen, wenn er den Vermieter sofort über die Mängel informiert hat (§ 536c BGB). Deshalb sollten Mieter dem Vermieter gleich Bescheid sagen, wenn sie einen Mangel entdecken.

2. SCHÖNHEITSREPARATUREN

Wer muss die Schönheitsreparaturen machen?

Nach dem Gesetz zählen Schönheitsreparaturen an sich zu den Aufgaben des Vermieters. Der Mieter kann sich aber gegenüber dem Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen **vertraglich verpflichten**. Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt.

Bei Formularverträgen können einzelne **Formularklauseln** wegen Verstoßes gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

a) Bei Vermietung einer renovierten Wohnung ist grundsätzlich eine Vereinbarung zulässig, dass der Mieter die **laufenden Schönheitsreparaturen** auf seine Kosten vorzunehmen hat.
b) Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen können im Mietvertrag folgende **Fristen** vereinbart werden:

- Küchen, Bäder und Duschen: Alle 3 Jahre.
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten: Alle 5 Jahre.
- Andere Nebenräume: Alle 7 Jahre.

Diese Fristen sind auch ein Anhaltspunkt, wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden.

c) Zulässig ist eine **Kostenbeteiligung** an späteren Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht. Allerdings darf die Kostenbeteiligung nicht unangemessen sein.

d) Bei Vermietung einer **nicht renovierten Wohnung** ist die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters erst nach Ablauf der üblichen Fristen während der Mietzeit einsetzt.

e) Unwirksam ist dagegen die formularmäßige Vereinbarung einer **Anfangsrenovierung**.

f) Unwirksam ist auch eine formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht darauf, ob die üblichen Fristen schon abgelaufen sind, auf seine Kosten renovieren muss.

g) Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt ohne den Umfang der Schönheitsreparaturen näher zu erläutern, so umfassen die **Schönheitsreparaturen nur** das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. **Nicht** zu den Schönheitsreparaturen zählt dagegen z. B. das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden. Die Übernahme dieser Arbeiten kann nur individuell vereinbart werden.

Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so muss er **beim Auszug renovieren**, wenn

- die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären oder
- Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.

Wenn die Schönheitsreparaturen durch einen Umbau des Vermieters zerstört würden, hat ein zur Endrenovierung verpflichteter Mieter anstelle der Renovierung einen Ausgleich in Geld zu leisten.

WICHTIG:

Hält der Mieter sich nicht an seine Renovierungsverpflichtungen, kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen auch Schadensersatz beanspruchen. Dann kann der Vermieter die Renovierung durch Handwerker vornehmen lassen. Das kann teuer werden.

V. DIE UNTERMIETE

Was darf der Mieter?

Will der Mieter die Wohnung weitervermieten oder die ganze Wohnung einem anderen überlassen, braucht er die Erlaubnis seines Vermieters (§ 540 Abs. 1 BGB). Diese Erlaubnis ist ebenfalls notwendig, wenn nur einzelne Räume untervermietet werden sollen. Der Mieter

hat hier aber einen **Anspruch auf Zustimmung**, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse für die Untermietung entsteht (§ 553 Abs. 1 BGB).

BEISPIEL:

Aufnahme einer Pflegeperson für den Mieter.

Der Vermieter darf nur dann ablehnen, wenn in der Person des Untermieters ein **wichtiger Grund** vorliegt, die Wohnung übermäßig belegt würde oder die Untervermietung für den Vermieter aus anderen Gründen unzumutbar ist (§ 553 Abs. 1 BGB). Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann der Vermieter die Erlaubnis von einem angemessenen **Mietaufschlag** abhängig machen (§ 553 Abs. 2 BGB). Eine **zum Nachteil des Mieters** abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Familienangehörige darf der Mieter ohne Erlaubnis aufnehmen. Aber auch dann darf die Wohnung nicht übermäßig belegt werden. Ob der Mieter auch an Nicht-Familienmitglieder einen Teil der Wohnung überlassen darf (Beispiel Wohngemeinschaft), hängt davon ab, ob er ein berechtigtes Interesse geltend machen kann.

Häufig vermietet ein Eigentümer seine Eigentumswohnung einem **Vermietungsunternehmer** zur Weitervermietung (z.B. Bauherrenmodelle – Eigentümer und Vermieter sind nicht identisch). In diesem Fall tritt der Eigentümer, wenn der Vertrag zwischen ihm und dem Vermietungsunternehmen endet, nach § 565 BGB an die Stelle des Vermietungsunternehmens. Der Mieter hat damit den gleichen Kündigungsschutz gegenüber dem Eigentümer wie bei anderen Mietverhältnissen. Davon kann vertraglich nicht abgewichen werden.

B. DIE MIETE

I. DIE MIETHÖHE

Für nicht preisgebundene Wohnungen, bei denen also die Miete nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt ist (z.B. frei finanzierte Wohnungen), werden die Mieten bei Abschluss des Mietvertrages und bei späteren Mieterhöhungen grundsätzlich frei vereinbart. Das ist jedoch kein „Spiel ohne Grenzen“. So schützen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes und § 291 des Strafgesetzbuches den Mieter vor missbräuchlich hohen Mieten. Nach **§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes** darf die Miete **nicht mehr als 20 %** über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Grenze darf nur überschritten werden, wenn dies zur Deckung der laufenden Kosten des Vermieters erforderlich ist. Die „**Wucher-**

grenze“ des § 291 des Strafgesetzbuches muss dabei freilich eingehalten werden. Das heißt: Die Miete darf nicht im „auffälligen Missverhältnis“ zur Leistung des Vermieters stehen. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist dies bei Mieten der Fall, die um 50 % die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten.

WICHTIG:

Der Vermieter darf nicht kündigen um eine höhere Miete zu erzwingen. Falls Vermieter und Mieter nicht preisgebundener Wohnungen sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung einigen, kann der Vermieter eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem durchsetzen, das in den §§ 558 ff. BGB geregelt ist.

II. MIETERHÖHUNG WEGEN GESTIEGENER VERGLEICHSMIETE

1. VORAUSSETZUNGEN DER MIETERHÖHUNG

Wann darf der Vermieter überhaupt die Miete erhöhen?

Für eine Mieterhöhung kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarungen der Parteien ausgeschlossen sein. Ein Ausschluss kann sich auch aus den Umständen ergeben (§ 557 Abs. 3 BGB), zum Beispiel aus der Vereinbarung eines Zeitmietvertrages mit festem Mietzins.
- Die bisherige Miete muss zu dem Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert sein (§ 558 Abs. 1 BGB).

Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskosten- und Kapitalkostenenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.

2. GRENZEN DER MIETERHÖHUNG

Wie hoch darf die Mieterhöhung höchstens sein?

a) Die ortsübliche Vergleichsmiete

Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Betriebskosten bleiben insoweit außer Betracht.

BEISPIEL:

Ein Mieter zahlt für seine Wohnung 7.00 DM (ca. 3,55 €) pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen dieser Art liegt bei 7,50 DM (ca. 3,80 €). Die Miete darf dann höchstens um 0,50 DM (ca. 0,25 €) pro qm erhöht werden. Sonst würde die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten.

b) Die Kappungsgrenze**Was bedeutet die Kappungsgrenze ?**

Die sog. Kappungsgrenze soll den Mieter davor schützen, dass die Miete auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete **allzu rasch erhöht** wird. Die Kappungsgrenze wurde mit der Mietrechtsreform von bisher 30 % **auf 20 % abgesenkt**. Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete, die 3 Jahre vor der verlangten Mieterhöhung gezahlt wurde. **Innerhalb von 3 Jahren** darf der Vermieter die Miete nur um maximal 20 % erhöhen. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze jedoch unberücksichtigt (§ 558 Abs. 3 BGB). Sobald der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen allerdings die **niedrigere der beiden Grenzen** – entweder die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze – erreicht hat, ist in jedem Fall Schluss. Mehr braucht der Mieter nicht zu bezahlen.

BEISPIEL:

Ein Mieter zahlt seit mehreren Jahren 7.00 DM (ca. 3,55 €) Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 9,50 DM (ca. 4,85 €). Hier darf der Vermieter – dank der Kappungsgrenze – höchstens 20 % von 7,00 DM (ca. 3,55 €), also höchstens 1,40 DM (ca. 0,70 €) statt bisher 2,10 DM (ca. 1,05 €) Mieterhöhung pro qm verlangen, obwohl damit die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht wird.

Welche Wirkung hat die Kappungsgrenze ?

Hat der Vermieter die Kappungsgrenze von 20 % ausgeschöpft, dann muss er bis zur nächsten Mieterhöhung drei Jahre warten, außer wenn er die Erhöhung mit einer Modernisierung oder mit gestiegenen Betriebskosten begründet. Schöpft er die Kappungsgrenze zunächst nur teilweise aus, darf er innerhalb der folgenden drei Jahre nur noch den Unterschiedsbetrag zu der 20% Kappungsgrenze geltend machen.

BEISPIEL:

Der Mieter hat seit mehr als drei Jahren 10,00 DM (ca. 5,10 €) pro qm bis April 2002 gezahlt. Zum 1. Mai 2002 ist die Miete um 1,00 DM (ca. 0,50 €) auf 11,00 DM (ca. 5,60 €) erhöht worden. Der Vermieter darf nunmehr die Miete in den drei Jahren bis April 2005 nur noch um 1,00 DM (ca. 0,50 €) erhöhen, denn von der durch die Kappungsgrenze zugelassenen Erhöhung um 2,00 (ca. 1,00 €) DM hat er ja bereits 1,00 DM (ca. 0,50 €) „verbraucht“.

Gilt die Kappungsgrenze auch bei ehemaligen Sozialwohnungen?

Grundsätzlich gilt die Kappungsgrenze auch dann, wenn bei einer ehemaligen Sozialwohnung eine Mieterhöhung erstmals nach dem Wegfall der Preisbindung verlangt wird.

War jedoch der Mieter einer solchen Wohnung bis zum Wegfall der Preisbindung zur Zahlung einer sog. Fehlbelegungsabgabe verpflichtet, so ist der Vermieter, wenn er nach dem Wegfall der Preisbindung die Miete erhöhen will, nicht durch die Kappungsgrenze gebunden. Er kann dann die Miete bis zu der Höhe der Fehlbelegungsabgabe anheben, die der Mieter zuletzt zu zahlen hatte (§ 558 Abs. 4 BGB).

BEISPIEL:

Der Mieter einer ehemaligen Sozialwohnung, bei der die Preisbindung ausgelaufen ist, hat bisher 6,00 DM (ca. 3,05 €) Mietzins, wegen seines höheren Einkommens aber zusätzlich eine Fehlbelegungsabgabe von 6,00 DM (ca. 3,05 €) je qm Wohnfläche gezahlt. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 15,00 DM (ca. 7,65 €). Der Vermieter darf dann, ohne an die Kappungsgrenze gebunden zu sein, den Mietzins nach dem Wegfall der Preisbindung bis zu der Höhe anheben, die der Mieter bisher einschließlich der Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat (12,00 DM [ca. 6,15 €] je qm).

3. BEGRÜNDUNG DER MIETERHÖHUNG**Welche äußerlichen Formalitäten muss der Vermieter bei der Mieterhöhung einhalten?**

Der Vermieter muss sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in **Textform** mitteilen **und begründen** (§ 558a Abs. 1 BGB). Textform bedeutet in Schriftform, aber ohne handschriftliche Unterschrift, also auch per Fax oder e-mail. Ein Mieterhöhungsbegehren gegenüber einer Mietermehrheit (z.B. Ehepaar, eheähnliche Lebensgemeinschaft, Wohngemeinschaft) kann nur gegenüber allen Mitmietern durchgeführt werden.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter zwischen 4 Varianten wählen:

a) Er verweist auf die ortsübliche Vergleichsmiete in einem **Mietspiegel**. Das sind Tabellen, in denen die in der Gemeinde üblicherweise gezahlten Quadratmetermieten nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung untergliedert aufgeführt werden (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die Mietrechtsreform unterscheidet hier zwischen dem bisherigen „einfachen“ und dem neu eingeführten „qualifizierten“ Mietspiegel. Beide müssen von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt sein. Der qualifizierte Mietspiegel muss darüber hinaus aber auch wissenschaftlichen Ansprüchen genügen und häufiger aktualisiert werden. Deshalb werden an ihn auch weitgehende Rechtsfolgen geknüpft (siehe unten).

ÜBRIGENS:

Die Mietspiegel enthalten für die einzelnen Wohnungskategorien meistens Mietspannen. Der Vermieter muss keine spezielle Begründung liefern, auch wenn er eine Miete am oberen Ende der Spanne verlangt.

b) Er nimmt Bezug auf eine **Mietdatenbank**, § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB. Das ist eine ständig aktualisierte Sammlung von Mieten unter Zuhilfenahme moderner Informationstechnik, also ein moderner Ersatz für den herkömmlichen Mietspiegel.

c) Er präsentiert ein ordnungsgemäß begründetes **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB).

d) Er benennt 3 identifizierbare **Vergleichswohnungen**, für die bereits höhere Mieten gezahlt werden (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB). Diese Vergleichswohnungen müssen der Wohnung des Mieters nicht unbedingt wie ein Ei dem anderen gleichen und dürfen dem Vermieter gehören.

Diese vier Begründungsmöglichkeiten für eine Mieterhöhung sollen aber lediglich einen Hinweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete geben. Kommt es zum Streit, so sind die Gerichte nicht auf die vom Vermieter gewählte Art der Begründung festgelegt.

WICHTIG:

Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, dann muss der Vermieter die darin angegebene Vergleichsmiete immer angeben. Will er die Mieterhöhung mit einer Vergleichswohnung oder einem Sachverständigengutachten begründen, hat er zusätzlich auf die Miete aus dem Mietspiegel hinzuweisen. Im Mietprozess hat der qualifizierte Mietspiegel eine erhöhte Beweiskraft: Die Richtigkeit der in ihm enthaltenen Ver-

gleichsmiete wird vermutet, kann vom Vermieter aber widerlegt werden. Das wird wegen der wissenschaftlichen Erstellung dieser Mietspiegel in der Regel schwierig sein.

4. ÜBERLEGUNGSFRIST, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT DES MIETERS

Ab wann gilt die Mieterhöhung? Was kann der Mieter tun?

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des 2. darauf folgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Vergleichsangaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis mit einer Frist von 2 weiteren Monaten schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 BGB). Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des 3. Monats fällig, der auf den Monat folgt, in dem dem Mieter das Erhöhungsverlangen zugegangen ist (§ 558b Abs. 1 BGB).

BEISPIEL:

Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 21. April 2002 zu. Er hat dann eine Überlegungsfrist bis zum 30. Juni 2002. Die höhere Miete ist zum ersten Mal für Juli 2002 zu zahlen, wenn der Mieter der Erhöhung zugestimmt hat. Will der Mieter aber kündigen, so muss er dies schriftlich spätestens bis zum 30. Juni 2002 für den 31. August 2002 tun.

5. KLAGERECHT DES VERMIETERS

Was passiert, wenn der Mieter nicht freiwillig zahlt?

Stimmt der Mieter nicht binnen 2 Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter auf Zustimmung gegen ihn klagen (§ 558b Abs. 2 BGB). Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden. Bisher waren es nur zwei Monate. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen. Unterliegt der Mieter im Prozess, wird die höhere Miete zum selben Termin wie im Falle seiner Zustimmung wirksam.

WICHTIG:

Sind während des Prozesses Rückstände aufgelaufen, die auf die Mieterhöhung zurückgehen, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs frühestens zwei Monate nach Rechtskraft des Urteils, das ihm die Mieterhöhung zuspricht, kündigen (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB).

III. STAFFELMIETE

Was ist zu beachten?

Neben dem Vergleichsmietensystem gibt es die sogenannten Staffelmieten (§ 557a BGB). Hierbei können Vermieter und Mieter die Mieterhöhung bereits vorher durch schriftliche Vereinbarung festlegen, so dass für beide Seiten die künftige Mietentwicklung überschaubar wird. Das komplizierte Mieterhöhungsverfahren nach dem Vergleichsmietensystem entfällt hier.

Bei der Staffelmiete vereinbaren Mieter und Vermieter **schriftlich**, wann künftig die Miete um welchen Betrag steigt. Die bisherige Beschränkung der Laufzeit auf höchstens 10 Jahre ist durch die Mietrechtsreform entfallen. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss **mindestens 1 Jahr** liegen. Die jeweilige neue Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss in der Vereinbarung betragsgemäß ausgewiesen werden. Prozentsätze genügen nicht. Während der Laufzeit sind zusätzliche Erhöhungen nicht zulässig (Ausnahme: Erhöhung der Betriebskosten).

Der Mieter kann verpflichtet werden, bis zu 4 Jahren nicht zu kündigen, aber nicht länger.

Nach Ablauf der Staffelmiete gilt wieder die Vergleichsmiete. Es kann aber auch erneut eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart werden.

BEISPIEL:

Am 1. Dezember 2002 beginnt ein Staffelmietvertrag mit einer Miete von 600,00 DM (ca. 306,75 €). Bis 2009 werden jeweils die Mietsteigerungen auf 630,00 (ca. 322,10), 680,00 (ca. 347,60), 700,00 DM (ca. 357,90 €) usw. festgelegt. Die einzelnen Staffeln können also auch unterschiedlich hoch sein.

IV. INDEXMIETE

Was ist zu beachten?

Die Vertragsparteien können auch eine Indexmiete vereinbaren (§ 557b BGB). Hier wird die Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex bestimmt.

Eine solche Mietanpassungsvereinbarung muss **schriftlich** geschlossen werden. Die bisherige Mindestlaufzeit von 10 Jahren ist durch die Mietrechtsreform entfallen. Während der Laufzeit einer Mietanpassungsvereinbarung sind neben den Anpassungen aufgrund der In-

Indexveränderung grundsätzlich nur Mieterhöhungen wegen der Erhöhung der Betriebskosten zulässig.

Erhöhungen aufgrund von Wohnungsmodernisierungen darf der Vermieter nur verlangen, wenn er durch gesetzliche oder behördliche Auflagen zu der Modernisierung veranlasst worden ist. Zwischen den einzelnen Mietanpassungen muss wie bei der Staffelmiete jeweils **mindestens 1 Jahr** liegen.

Der Vermieter muss die Erhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen. Sie tritt also **nicht automatisch** ein. In der Erklärung sind nach der Reform nicht nur der geänderte Index, sondern auch die geänderte Miete oder der konkrete Erhöhungsbetrag anzugeben.

WICHTIG:

Staffel- und Indexmiete kommen nur auf freiwilliger Basis zustande. Kein Mieter kann gezwungen werden einen bestehenden Vertrag, für den das Vergleichsmietverfahren gilt, auf einen Vertrag mit Mietanpassungsvereinbarung umzustellen.

V. KEINE MIETERHÖHUNG WEGEN GESTIEGENER KAPITALKOSTEN

Was ändert sich durch die Mietrechtsreform?

Die Möglichkeit der Umlage gestiegener Kapitalkosten des Vermieters auf den Mieter wurde mit der Mietrechtsreform gestrichen. Sie hat sich in der Praxis als zu kompliziert gezeigt und passt nicht in das Vergleichsmietensystem. Nach dem 1. September 2001 kann der Vermieter wegen erhöhter Darlehenszinsen also **keine Mieterhöhung mehr** verlangen.

VI. MIETRECHTSREFORM/ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

Welches Recht gilt in der Übergangszeit?

Für Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem 1. September 2001 zugehen, gilt aus Vertrauensschutzgründen noch das alte Recht. Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 1. September 2001 zugehen, richten sich nach dem neuen Recht.

C. DIE UMLAGE VON BETRIEBSKOSTEN

I. BETRIEBSKOSTEN

Was sind Betriebskosten und wer muss sie zahlen?

Weil die Betriebskosten erheblich schneller gestiegen sind als die Mieten, werden sie bereits „**zweite Miete**“ genannt. Das zeigt, wie wichtig es ist, beim Abschluss des Mietvertrages aufzupassen.

Betriebskosten sind im wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten für Wasser, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtung, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel (vgl. **Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung**). Diese Kosten sind grundsätzlich in der Miete enthalten. Im Mietvertrag kann aber vereinbart werden, dass der Mieter alle oder einen Teil der in Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgezählten Betriebskosten gesondert trägt.

WICHTIG:

Nur wenn eine solche Vereinbarung besteht, kann der Vermieter die Betriebskosten zusätzlich zur eigentlichen Grundmiete verlangen. Mehr als die in Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgezählten Betriebskosten muss der Mieter in keinem Fall zahlen.

Es ist zulässig, für Betriebskosten eine angemessene Vorauszahlung zu vereinbaren, über die der Vermieter jährlich abrechnen muss (siehe unten). Vereinbart werden kann auch eine Pauschale, über die dann nicht abgerechnet wird. Ist die Pauschale nicht mehr kostendeckend, kann der Vermieter die Pauschale nur dann erhöhen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).

Mieter und Vermieter können auch nach der Mietrechtsreform frei entscheiden, ob und in welchem Umfang sie Betriebskostenvereinbarungen treffen (Brutto-, Netto- oder Teilinklusivmiete).

II. BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG

Die weitaus meisten Mieter und Vermieter vereinbaren Betriebskostenvorauszahlungen. Solche Vorauszahlungen müssen **angemessen** sein, § 556 Abs. 2 BGB.

1. ABRECHNUNG

Wie wird abgerechnet?

Hier bringt die Mietrechtsreform durch die neue Regelung des § 556 Abs. 3 BGB mehr Klarheit. Der Vermieter hat wie bisher jährlich abzurechnen. Hervorgehoben ist jetzt zusätzlich, dass er dabei den „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten hat. Er muss also auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis achten und darf z. B. nicht für ein Haus mit nur 2 Mietparteien gleich einen Hausmeister einstellen.

Spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode ist dem Mieter die Abrechnung mitzuteilen. Danach - und dies ist eine wichtige Neuerung - kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn bis zum Fristende noch nicht alle Rechnungen vorliegen.

Im Gegenzug muss aber auch der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung binnen 12 Monaten geltend machen, sonst ist er damit ausgeschlossen. Auch hier gilt jedoch eine Ausnahme, wenn er die verspätete Geltendmachung seiner Einwendungen nicht zu vertreten hat, weil er z.B. schwer erkrankt ist. Zu Lasten des Mieters kann von diesen Regelungen nicht vertraglich abgewichen werden (§ 556 Abs. 4 BGB). Diese **beiderseitigen Ausschlussfristen** dienen der schnellen Abwicklung und dem Rechtsfrieden, weil langwierige Streitigkeiten über die Abrechnung der Betriebskosten vermieden werden.

BEISPIEL:

Nach dem Mietvertrag endet die Abrechnungsperiode am 31. Dezember eines jeden Jahres. Für das Jahr 2001 hat der Vermieter also bis zum 31. Dezember 2002 abzurechnen. Falls er ohne Grund erst am 1. April 2003 abrechnet, braucht der Mieter die sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung in Höhe von 400,00 DM (ca. 204,50 €) nicht mehr zu zahlen. Hat der Vermieter aber nur deshalb erst so spät abrechnen können, weil ihm der Grundsteuerbescheid erst 2 Wochen vorher erteilt worden war, ist er mit seiner Nachforderung noch nicht ausgeschlossen.

2. UMLAGEMAßSTAB

Welcher Umlagemaßstab ist richtig?

Die Vertragsparteien können den Umlagemaßstab, nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, vertraglich frei vereinbaren. Wenn sie **nichts vereinbart** haben, gilt § 556a BGB: Anders als bisher, als der Vermieter den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen bestimmen konnte und dies häufig zu Streit führte, ist jetzt durch die Mietrechtsreform in diesen Fällen gesetzlich der **Wohnflächenmaßstab** vorgeschrieben. Dieser ist anders als eine Umlage nach Personenzahl für alle Beteiligten handhabbar und einfach nach zu vollziehen.

Von der Umlage nach der Wohnfläche gibt es 2 Ausnahmen:

- Die Abrechnung der Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen - einschließlich Fernwasser und Fernwärme – regelt die **Verordnung über Heizkostenabrechnung**. Von wenigen Ausnahmen abgesehen sind nach der Verordnung 50 bis 70 % der Kosten für Heizung und Warmwasser nach dem jeweiligen Verbrauch abzurechnen.
- Wenn Betriebskosten verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden, ist **nach Verursachung oder Verbrauch** abzurechnen, weil dies der naheliegendste, gerechteste und in aller Regel auch umweltfreundlichste Abrechnungsmaßstab ist. Weil dies so ist, gibt es hier auch eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass vertragliche Vereinbarungen über den Abrechnungsmaßstab vorgehen: Der Vermieter kann nach § 556a Abs. 2 BGB einseitig auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung umstellen, auch wenn im Mietvertrag bislang ein anderer Umlagemaßstab vereinbart war.

BEISPIEL:

In einem Mietshaus werden nachträglich Einrichtungen eingebaut, die die genaue Erfassung der Müllmengen ermöglicht. Der Vermieter muss trotz einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag die für den Müll anfallenden Gebühren und sonstigen Kosten nicht mehr nach Wohnfläche umlegen, sondern kann nach verursachter Müllmenge abrechnen. Das schafft mehr Abrechnungsgerechtigkeit, führt in vielen Fällen zu geringeren Müllmengen und dient damit dem Umweltschutz.

3. BETRIEBSKOSTENERHÖHUNGEN

Was passiert, wenn sich die Betriebskosten erhöhen?

Nach erfolgter Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter auf dieser Grundlage eine „Anpassung auf eine angemessene Höhe“ vornehmen und die Vorauszahlung erhöhen (§ 560 Abs. 4 BGB). Eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist dazu nicht erforderlich. Das gleiche Recht erhält mit der Mietrechtsreform jetzt auch der Mieter. Lässt sich der Abrechnung entnehmen, dass die Betriebskosten gesunken sind, kann er die Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe reduzieren. Die bisher nach § 4 Abs. 5 Nr. 2 des Miethöhegesetzes (MHG) bestehende Möglichkeit der einseitigen Umstellung des Vermieters auf eine Direktabrechnung zwischen Mieter und Leistungserbringer wurde durch das Mietrechtsreformgesetz gestrichen. Sie wurde in der Praxis kaum genutzt und hat zahlreiche Probleme im Hinblick auf die notwendige Zustimmung des Leistungserbringers mit sich gebracht.

4. MIETRECHTSREFORM/ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

Welches Recht gilt in der Übergangszeit nach der Mietrechtsreform?

Die neuen Ausschlussfristen für Mieter und Vermieter in § 556 Abs. 3 BGB und der neue Umlagemaßstab in § 556a Abs. 1 BGB sind noch nicht auf Betriebskostenabrechnungen anwendbar, deren Abrechnungszeitraum vor dem 1. September 2001 abgeschlossen war. Noch laufende Abrechnungszeiträume, die am 1. September 2001 noch nicht abgeschlossen sind, richten sich aber schon nach dem neuen Recht.

BEISPIEL:

Nach dem Mietvertrag läuft die Abrechnungsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember eines jeden Jahres. Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2000 richtet sich also nach altem Recht, d.h. die Ausschlussfristen für Nachforderungen des Vermieters und für Einwendungen des Mieters gelten nicht.

D. MODERNISIERUNG UND AUSBAU

I. MODERNISIERUNG DURCH DEN VERMIETER

1. DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS

Was muss der Mieter dulden?

Die Modernisierung einer Wohnung kann für alle Beteiligten eine nützliche Sache sein. Für den Mieter wird eine Wohnung komfortabler, wenn z.B. eine moderne Heizung oder sanitäre Anlagen eingebaut werden. Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser können die Kosten senken und schonen die Umwelt. Für den Vermieter erhöht sich der Wert des Hausbesitzes. Er kann die Wohnung besser vermieten. Modernisierungen muss der Mieter deshalb grundsätzlich dulden (Duldungspflicht, § 554 Abs. 2 BGB). Dies gilt aber nicht, wenn sie für ihn oder seine Familie oder andere Angehörige seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Das muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei spielen natürlich auch die berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter des Hauses eine Rolle. Zugunsten des Mieters kann Folgendes berücksichtigt werden:

- Art und Umfang der Bauarbeiten, zum Beispiel die zu große Belästigung durch Lärm und Schmutz oder die Unbewohnbarkeit der Wohnung für längere Zeit.
- Bauliche Veränderungen, etwa der Verlust eines Zimmers durch den Einbau eines Bades.
- Vorherige Einbauten, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat und die jetzt wertlos würden.
- Die zu erwartende Mieterhöhung nach der Modernisierung ist zu hoch. Mit dieser Regelung sollen vor allem **Luxusmodernisierungen** von Altbauten gegen den Willen des Mieters vermieden werden.

Eine Mieterhöhung kann jedoch nicht als Härte geltend gemacht werden, wenn das Objekt durch die Modernisierung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand gebracht wird, also zum Beispiel ein Bad oder Doppelfenster eingebaut werden.

2. INFORMATIONSPFLICHT DES VERMIETERS

Worüber muss der Vermieter vorher informieren?

Der Vermieter muss den Mieter **drei Monate vor dem Beginn der Arbeiten** über deren Art, den voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende

Mieterhöhung in Textform informieren (§ 554 Abs. 3 S. 1 BGB). An die Mitteilung dürfen keine übertrieben hohen Anforderungen gestellt werden.

BEISPIEL:

Wenn die Modernisierung am 1. November beginnen soll, muss der Brief spätestens am 31. Juli beim Mieter sein.

3. KÜNDIGUNGSRECHT DES MIETERS

Kann der Mieter kündigen?

Der Mieter hat bei einer vorgesehenen Modernisierung ein **spezielles Kündigungsrecht**. Er darf bis zum Ende des nächsten Monats, der dem Erhalt der Mitteilung folgt, zum Ende des wiederum nächsten Monats kündigen (§ 554 Abs. 3 BGB).

BEISPIEL:

Der Vermieter informiert am 31. Juli den Mieter. Der kann dann bis zum 31. August kündigen und muss spätestens am 30. September ausziehen.

WICHTIG:

Der Mieter kann vom Vermieter einen angemessenen Aufwendungsersatz verlangen (z.B. Kosten für Reinigung sowie sonstige Kosten infolge der Nichtbenutzbarkeit der Räume).

Von diesen Regelungen kann **nicht zum Nachteil des Mieters** abgewichen werden. In Bagatellfällen mit geringeren Konsequenzen für Wohnraum oder Miete gelten diese Vorschriften allerdings nicht.

4. DIE MIETERHÖHUNG BEI MODERNISIERUNGEN

Nach einer Modernisierung darf der Vermieter die Miete erhöhen. Dafür gibt es zwei Methoden:

- **Mieterhöhung entsprechend der Vergleichsmiete**

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung über das Vergleichsmietensystem aufgrund des verbesserten Wohnwertes wählen.

BEISPIEL:

Es wird ein Bad und/oder eine Zentralheizung eingebaut. Dann kann die teurere Vergleichsmiete für Wohnungen mit entsprechender Ausstattung zugrunde gelegt werden.

- **Umlage der Modernisierungskosten**

11 % des Modernisierungsaufwandes (bei Modernisierung mehrerer Wohnungen müssen die Kosten je Wohnung aufgeteilt werden) können pro Jahr auf die Miete umgelegt werden (§ 559 Abs. 1 BGB).

BEISPIEL:

Bei Modernisierungskosten von 6000,00 DM (ca. 3067,75 €) beträgt die Erhöhung der Jahresmiete 11 % dieser Kosten, also 660,00 DM (ca. 337,45 €). Die Monatsmiete steigt mithin um 55,00 DM (ca. 28,10 €) (660,00 DM [ca. 337,45 €] : 12).

Kosten für bloße Instandhaltung und Instandsetzung dürfen nicht umgelegt werden. Soweit die Modernisierung auch solche Maßnahmen umfasst, sind die darauf entfallenden Kosten von den Gesamtkosten abzuziehen. Staatliche Zuschüsse sind bei Berechnung der Umlage von den Modernisierungskosten ebenfalls abzuziehen. Dies gilt z.B. bei Inanspruchnahme von zinsverbilligten Krediten aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder aus Förderprogrammen von Ländern und Gemeinden.

BEISPIEL:

Anstelle völlig schadhafter einfacher Fenster baut der Vermieter Doppelfenster ein. Er darf nur die Kostendifferenz zwischen Einfach- und Doppelverglasung umlegen. Denn die Erhaltungskosten muss der Vermieter ohnehin tragen.

Was muss der Vermieter beachten? Ab wann gilt die erhöhte Miete?

Der Vermieter muss die Mieterhöhung dem Mieter **in Textform** mitteilen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie eine Kostenberechnung einschließlich notwendiger Erläuterungen enthält (§ 559b Abs. 1 BGB) .

Die höhere Miete infolge Modernisierung muss nach der Mietrechtsreform **ab Beginn des 3. Monats** nach dem Zugang der Erklärung gezahlt werden, d.h. 1 Monat später als bisher.

BEISPIEL:

Trifft der Brief des Vermieters im September ein, muss der Mieter die höhere Miete ab 1. Dezember zahlen.

Diese Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung vorher nicht mitgeteilt oder sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10 % erhöht hat (§ 559b Abs. 2 BGB).

Der **Mieter kann** auch hier das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats **kündigen**. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein (§ 561 Abs. 1 BGB).

II. MODERNISIERUNG DURCH DEN MIETER

Was ist zu beachten, wenn der Mieter selbst modernisieren will?

Auch der Mieter kann seine Mietwohnung modernisieren, zumal dafür inzwischen Bausparverträge verwendbar sind und von manchen Bundesländern Zuschüsse aus Steuermitteln gezahlt werden. Die Vorhaben müssen aber **mit dem Vermieter abgesprochen** und dürfen nur mit seiner Zustimmung ausgeführt werden.

In jedem Fall sollten zuvor die Rechte und Pflichten beider Parteien vertraglich festgelegt werden.

III. BEHINDERTENGERECHTER UMBAU

Was darf der Mieter?

Ausdrücklich gesetzlich geregelt ist mit der Mietrechtsreform jetzt der Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zu behindertengerechten Ein- und Umbauten innerhalb und außerhalb der Wohnung (§ 554a BGB).

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietwohnung oder des Gebäudes das Interesse des Mieters überwiegt. Bei dieser Interessenabwägung sind natürlich auch die berechtigten Interessen der übrigen Mieter zu berücksichtigen.

BEISPIEL:

Der Mieter ist nach einem Unfall dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen. Die Türen in seiner Wohnung sind für den Rollstuhl zu schmal. Er möchte sie auf eigene Kosten verbreitern. Die baulichen Gegebenheiten lassen dies zu. Auch sonstige Gründe sprechen nicht dagegen. Dann muss der Vermieter zustimmen. Ein anderer Mieter möchte im Treppenhaus einen Treppenlift einbauen, weil er die Treppen zu seiner Wohnung aus Altersgründen sonst nicht mehr schafft. Einen Aufzug gibt es im Haus nicht. Auch hier darf der Vermieter nicht von vorneherein nein sagen. Ist damit aber der unwiederbringliche Abriss einer wertvollen alten Treppengeländers verbunden oder können andere Mieter mit kleinen Kindern dann nicht mehr den Kinderwagen, für den unten im Hausflur kein Platz ist, nach oben tragen, muss der Vermieter nicht zuzustimmen.

Kann der Vermieter das Rückbaukostenrisiko absichern?

Der Vermieter kann seine Zustimmung zu behindertengerechten Ein- und Umbauten von der Leistung einer zusätzlichen, d.h. von der eigentlichen Mietkaution unabhängigen Sicherheit des Mieters abhängig machen. Anders als die Mietkaution bemisst diese sich nicht nach der Nettomiete, sondern allein an den Rückbaukosten für die geplanten Ein- und Umbauten.

IV. SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS DURCH AUS- UND ANBAU**1. DULDUNG DURCH DEN MIETER****Was muss der Mieter dulden?**

Mieter haben auch bauliche Maßnahmen, die neuen Wohnraum in bestehenden Gebäuden schaffen, zu dulden, außer wenn die Maßnahme für sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet (§ 554 Abs. 2 BGB).

BEISPIEL:

Ausbau des Dachbodens zu Wohnraum. Aufstockung des Gebäudes um ein ganzes Geschoss. Anbau an das Gebäude. Die Mieter haben dann auch die notwendigen Maßnahmen in ihrer Wohnung zu dulden, z.B. die Verstärkung des Leitungsnetzes oder von Zwischenwänden.

2. TEILKÜNDIGUNG

Welche Möglichkeiten haben Mieter und Vermieter?

Soll neuer Wohnraum in bestehenden Gebäuden oder auf Freiflächen, die nicht zum Wohnen bestimmt sind, geschaffen werden, kann der Vermieter das Mietverhältnis über die benötigten Nebenräume und Bodenflächen gesondert durch Teilkündigungen beenden (§ 573b Abs. 1 BGB). Der Bestand des Mietverhältnisses über die Wohnräume bleibt davon unberührt. Die Teilkündigung ist auch zulässig, um die gekündigten Nebenräume und Flächen neu auf die bisherigen und künftigen Mieter verteilen zu können.

Die Mieter können eine angemessene **Herabsetzung des Mietzinses** verlangen. Stellt der Verlust der Nebenräume eine nicht zu rechtfertigende Härte dar, so können sie der Teilkündigung auch nach der **Sozialklausel** widersprechen (§ 574 BGB).

E. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

I. DIE GRUNDREGELN

Wann endet das Mietverhältnis?

Das Ende des Mietverhältnisses richtet sich nach der Vertragsart:

- Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (**Zeitmietvertrag**) endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit.
- Ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (**unbefristeter Mietvertrag**) endet durch eine wirksame Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist.
- Ein Mietvertrag kann zudem jederzeit beendet werden, wenn beide Mietparteien damit einverstanden sind (**Mietaufhebungsvertrag**). Allerdings dürfen durch die Aufhebung die gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften nicht umgangen werden.

1. Der Tod des Vermieters beendet das Mietverhältnis nicht. Es wird mit seinen Erben fortgesetzt.

2. Führt der Mieter mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz einen gemeinsamen Haushalt, so tritt mit dem **Tode des Mieters** der Ehegatte oder Lebenspartner in das Mietverhältnis ein (sog. **Eintrittsrecht**). Will er nicht eintreten, muss er dem Vermieter binnen 1 Monats erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will (§ 563 Abs. 1 und 3 BGB).

3. Entsprechendes gilt für die zum Haushalt des Mieters gehörenden Familienmitglieder und Personen, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben. Damit erhalten durch die Mietrechtsreform auch hetero- und homosexuelle Lebensgemeinschaften „ohne Trauschein“ ein eigenes Eintrittsrecht, ebenso wie die Gemeinschaft zweier alter Menschen, die z.B. durch gegenseitige Vollmachten dokumentiert haben, dass sie dauerhaft füreinander Verantwortung tragen wollen. Bloße Haushalts- oder Wohngemeinschaften gehören allerdings nicht dazu (§ 563 Abs. 2 BGB).

4. Haben eintrittsberechtigte Personen **gemeinsam gemietet**, wird das Mietverhältnis beim Tode eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt (§ 563a BGB).

5. Tritt kein Eintrittsberechtigter in das Wohnraummietverhältnis ein, so wird es mit den Erben des Mieters fortgeführt (§ 564 BGB). Vermieter wie **Erben des Mieters** können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem sie vom Tod des Mieters erfahren haben und wissen, dass niemand in den Mietvertrag eintritt oder ihn fortsetzt (§ 564 BGB). Nach der Mietrechtsreform braucht der Vermieter für die Kündigung des Erben keinen Kündigungsgrund (berechtigtes Interesse) mehr, da der nicht in der Wohnung lebende Erbe nicht schutzbedürftig ist.

6. Auch bei **Veräußerung** einer vermieten Wohnung bleibt das Mietverhältnis bestehen. Denn: **„Kauf bricht nicht Miete“** (§ 566 BGB). Der Erwerber tritt an Stelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis ein. Ein neuer Mietvertrag braucht nicht abgeschlossen zu werden.

II. DIE KÜNDIGUNG

Welche verschiedenen Kündigungsarten gibt es?

Das Gesetz unterscheidet zwischen ordentlicher und außerordentlicher Kündigung. Die **ordentliche Kündigung** ist das rechtliche Mittel zur „normalen“ Vertragsbeendigung unter Einhaltung der allgemeinen (ordentlichen) Kündigungsfristen. Die **außerordentliche Kündigung** ist dagegen nur in den gesetzlich festgeschriebenen besonderen Fällen zulässig. Hier unterscheidet man zwischen der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und der außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist in besonderen Fällen (z.B. wenn nach Tod des Ehegatten der andere Ehepartner, der Mitmieter ist, den Mietvertrag nicht fortführen möchte).

1. DIE ORDENTLICHE KÜNDIGUNG

a) Form

Wie muss die Kündigung aussehen?

Die Kündigung ist **schriftlich** mitzuteilen (§ 568 Abs. 1 BGB). Das Kündigungsschreiben muss unterschrieben sein. Die Kündigung durch einen Bevollmächtigten ist grundsätzlich unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmacht nicht vorlegt und der Mieter oder der Vermieter die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Sind an einem Mietverhältnis mehrere Personen auf einer Vertragsseite beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen bzw. an alle ausgesprochen werden.

Nach § 573 Abs. 3 BGB muss der Vermieter die Kündigung begründen.

b) Fristen

Welche Kündigungsfristen sind einzuhalten?

Vermieter und Mieter können grundsätzlich nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen. Hier hat die Mietrechtsreform mit § 573 c Abs. 1 BGB eine wichtige Änderung gebracht. Der Mieter hat jetzt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses nur noch eine Kündigungsfrist von 3 Monaten einzuhalten. Kündigt dagegen der Vermieter bleibt es bei einer Staffelung der Frist nach der Dauer des Mietverhältnisses. Die längste Kündigungsfrist beträgt aber nicht mehr 12, sondern 9 Monate. Bis zu 5 Jahren Vertragsdauer beträgt die Kündigungsfrist des Vermieters 3 Monate, nach mehr als fünfjähriger Dauer verlängert sie sich auf 6 Monate und nach 8 Jahren Dauer auf 9 Monate.

Die schriftliche Kündigung muss dem anderen Vertragspartner spätestens am **dritten Werktag eines Monats** zugehen, wenn die jeweiligen Kündigungsfristen eingehalten werden sollen. Gehen Kündigungen verspätet zu, verschiebt sich der Auszugstermin immer um einen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, endet die Frist am nächsten Werktag (§ 193 BGB).

BEISPIEL 1:

Die (im übrigen zulässige) Kündigung des *Mieters* geht dem Vermieter rechtzeitig am 3. Januar 2002 zu. Das Mietverhältnis wird beendet zum 31. März 2002. Geht die Kündigung dagegen verspätet erst am 7. Januar 2002 zu, wird das Mietverhältnis erst zum 30. April 2002 beendet.

BEISPIEL 2:

Die (im übrigen zulässige) Kündigung des *Vermieters* geht dem Mieter rechtzeitig am 3. Januar 2002 zu. Das Mietverhältnis wird je nach Mietdauer beendet zum 31. März

oder zum 30. Juni oder zum 30. September 2002. Geht die Kündigung dagegen verspätet erst am 7. Januar 2002 zu, wird das Mietverhältnis je nach Mietdauer erst zum 30. April oder 31. Juli oder 31. Oktober 2002 beendet.

Zu Lasten des Mieters kann von den Kündigungsfristen nicht abgewichen werden (§ 573 Abs. 4 BGB).

Für Altverträge, die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, ist die Übergangsregelung des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB zu beachten. Die Übergangsvorschrift wurde zuletzt mit Wirkung ab dem 1. Juni 2005 geändert.

c) Kündigungsgründe des Vermieters

Wann darf der Vermieter kündigen?

Der Vermieter kann einem vertragstreuen Mieter nur dann kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 BGB). Die Kündigung muss die vom Vermieter geltend gemachten Gründe erkennen lassen. Später nachgeschobene Gründe des Vermieters können weder ein berechtigtes Interesse an der Kündigung (§ 573 Abs. 3 BGB) untermauern noch einen nach der Sozialklausel vorgebrachten Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung abwehren. Ausnahme: Erst nach der Kündigung entstandene Gründe können selbstverständlich vorgebracht werden.

§ 573 Abs. 2 BGB nennt **beispielhaft 3 Gründe für ein berechtigtes Interesse** des Vermieters an der Kündigung :

- **Vertragspflichtverletzung**

Der Mieter hat die Vertragspflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

BEISPIEL:

Wiederholte unpünktliche Mietzahlungen, Mietrückstände, erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung.

- **Eigenbedarf**

Der Vermieter benötigt die Wohnung für seinen eigenen Bedarf oder für Personen, die zu seinem Haushalt oder seiner Familie gehören. Voraussetzung ist, dass der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen kann.

BEISPIEL:

Ein Kind des Vermieters heiratet und braucht die Wohnung.

- **Wirtschaftliche Verwertung**

Der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert, wodurch ihm erhebliche Nachteile drohen (sog. Verwertungskündigung).

BEISPIEL:

Notwendige Sanierung eines Altbaus.

Dieser Kündigungsgrund ist **in den neuen Bundesländern** nach dem Einigungsvertrag ausgeschlossen (Artikel 232 § 2 EGBGB), wenn der Mietvertrag schon vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurde. Wenn der Abriss eines Gebäudes wegen Leerstands aber wirtschaftlich zwingend erforderlich ist, kann sich der Vermieter im Einzelfall unter Umständen auf ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Kündigung berufen (§ 573 Abs. 1 BGB). Eine Kündigung ist dann zulässig.

- **Weitere Gründe** sind denkbar. Sie müssen aber ähnlich schwerwiegend sein (§ 573 Abs. 1 BGB).

Auch eine **Teilkündigung** ist möglich, wenn der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume und Grundstücksflächen, z.B. Speicher-, Keller- oder Abstellräume zu Mietwohnraum ausbauen will und die Kündigung auf diese Räume beschränkt (§ 573b BGB).

d) Keine Kündigungsgründe**Weswegen darf der Vermieter nicht kündigen?**

Unzulässig ist eine Kündigung, um durch Neuvermietung **mehr Miete zu erzielen** (§ 573 Abs. 1 BGB). Der Vermieter kann auch nicht deshalb kündigen, weil er die Absicht hat, die Mietwohnung als Eigentümer zu verkaufen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

e) Einliegerwohnungen und vergleichbare Fälle**Was gilt hier?**

- Wohnungen in einem vom Vermieter selbst bewohnten **Zweifamilienhaus**,

- **möblierte Zimmer** in der Vermieterwohnung, die nicht einer Familie oder einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft auf Dauer überlassen sind,
- **Leerzimmer** in der Vermieterwohnung

kann der Vermieter auch ohne das Vorliegen berechtigter Interessen kündigen (§ 573a Abs. 2 BGB). Die Kündigungsfrist **verlängert sich** dann aber **um 3 Monate**. Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben angeben, dass er seine Kündigung auf diese Sonderregelung stützt.

Könnte der Vermieter in diesen drei Fällen auch aufgrund berechtigter Interessen kündigen, empfiehlt sich wegen des möglichen Widerspruchsrechts des Mieters (Sozialklausel) diese **Gründe vorsorglich im Kündigungsschreiben** anzugeben.

ACHTUNG:

Bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Dreifamilienhaus, bei dem mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung nach dem 31. Mai 1990 fertiggestellt worden ist, ist die erleichterte Kündigung nach der Mietrechtsreform nur noch bis zum 31. August 2006 möglich.

f) Widerspruchsrecht (Sozialklausel)

Wann kann der Mieter der Kündigung widersprechen?

Auch wirksame Kündigungen des Vermieters muss der Mieter nicht in jedem Fall hinnehmen. Vielmehr kann er widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, „wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder (– das ist neu –) einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.“ „Eine Härte liegt auch vor, wenn **angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann**“ (Sozialklausel des § 574 BGB). Widerspruch und Fortsetzungsverlangen sind grundsätzlich mehrmals nacheinander möglich.

Nach der bisherigen Rechtsprechung können folgende **Gründe für den Widerspruch** anerkannt werden, insbesondere wenn davon mehrere zusammentreffen: Hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, fortgeschrittene Schwangerschaft, schwere Erkrankung. Weitere Widerspruchsgründe sind denkbar. Maßgebend sind immer die jeweiligen Umstände.

Der Widerspruch muss **schriftlich** erklärt werden (§ 574b Abs. 1 BGB). Die Unterschrift ist erforderlich; bei mehreren Mietern müssen alle unterzeichnen. Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter grundsätzlich spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist

zugegangen sein (§ 574b Abs. 2).

BEISPIEL:

Der Vermieter kündigt am 3. Januar 2002 zum 31. März 2002 (30. Juni 2002, 30. September 2002). Das Widerspruchsschreiben muss dann dem Vermieter spätestens zugehen am 31. Januar 2002 (30. April 2002, 31. Juli 2002).

Der Vermieter soll den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie dessen Form und Frist hinweisen. Das heißt: Die Information über die Widerspruchsmöglichkeiten kann bereits im Kündigungsschreiben stehen, muss es aber nicht. Der Hinweis muss jedoch so zeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist erfolgen, dass der Mieter eine angemessene Frist zur Überlegung und Abfassung des Widerspruchs einhalten kann. Versäumt der Vermieter das, kann der Mieter auch noch später widersprechen – spätestens im ersten Termin des eventuellen Räumungsprozesses (§ 574b Abs. 2 BGB).

Der Mieter, der daran zweifelt, ob die Kündigungsgründe des Vermieters tatsächlich berechtigt sind, und der sowieso über einen stichhaltigen Härtegrund verfügt, sollte sich überlegen, ob er nicht vorsorglich davon Gebrauch macht und Widerspruch einlegt. Er versäumt so nicht die Widerspruchsfrist. Der Mieter soll außerdem unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt (§ 574b Abs. 1 BGB).

„Unverzüglich“ bedeutet: Ohne schuldhaftes Verzögern. Tut der Mieter dies nicht, kann ein späterer Rechtsstreit nachteilige Kostenfolgen für ihn haben.

g) Ausnahmen vom Kündigungsschutz

Wann gelten die Bestimmungen über den Kündigungsschutz nicht?

Die Bestimmungen über den Kündigungsschutz gelten nicht

- für **möblierte Zimmer** in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zu dauerndem Gebrauch für eine Familie oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- für Wohnraum, der nur **vorübergehend** vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen für einen Sommerurlaub (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- für Wohnraum den eine **juristische Person des öffentlichen Rechts** (z.B. Gemeinde) oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege (z.B. Diakonisches Werk oder Caritas) für Personen mit dringendem Wohnbedarf (z.B. Obdachlose) angemietet hat, wenn der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Einschränkung des Kündigungsrechtes hingewiesen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB),

- für Wohnraum in einem **Studenten- oder Jugendwohnheim** (§ 549 Abs. 3 BGB).

In diesen Fällen – mit Ausnahme der Studenten- und Jugendwohnheime – gibt es auch **kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel**.

2. DIE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Wann kann fristlos gekündigt werden und was ist zu beachten?

a) Fristlose Kündigungen sind für **beide Vertragsparteien** zulässig, wenn sich ein Vertragspartner so schwerwiegende Vertragsverletzungen zuschulden kommen lässt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB). Ein Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) ist nicht zwingend erforderlich, es spielt aber bei der Frage der Zumutbarkeit eine Rolle.

BEISPIEL:

Schwere Beleidigung, Bedrohung, tätliche Angriffe, nachhaltige Störung des Hausfriedens.

b) Der **Mieter** kann zudem **fristlos kündigen**, wenn

- die Benutzung der Wohnung seine Gesundheit erheblich gefährdet (§ 569 Abs. 1 BGB),
- der vertragliche Gebrauch der gemieteten Wohnung ihm ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt und wieder entzogen wird (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Die Kündigungsrechte des Mieters können **nicht ausgeschlossen** oder eingeschränkt werden.

c) Der **Vermieter** kann auch **fristlos kündigen**, wenn

- der Mieter die Wohnung vertragswidrig gebraucht und so die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden und der Mieter trotz Abmahnung sein Verhalten fortsetzt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- der Mieter mit der Zahlung der Miete über zwei Monate in Verzug gerät (§ 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB).

d) Die fristlose Kündigung muss **schriftlich** erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB) und – das ist neu – sie muss begründet werden (§ 569 Abs. 4 BGB). Der gekündigte Mieter kann sich aber anders als bei der ordentlichen Kündigung nicht auf die Sozialklausel berufen.

III. MIETERSCHUTZ BEI WOHNUNGSUMWANDLUNG

Was passiert, wenn die Mietwohnung umgewandelt wird?

Umwandlung bedeutet: Aus Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden Eigentumswohnungen. Von einem möglichen Verkauf an einen Dritten bleibt der Bestand des Mietvertrages unberührt (**Kauf bricht nicht Miete**, § 566 BGB). Der Käufer kann auch nicht etwa die Miete neu festsetzen.

1. VORKAUFRECHT DES MIETERS

Was kann der Mieter tun?

Wird eine nach Überlassung an den Mieter umgewandelte Wohnung verkauft, so steht dem Mieter ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** zu, es sei denn der Vermieter verkauft an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts. Neu ist nach der Mietrechtsreform, dass der Mieter die Ausübung seines Verkaufsrechts schriftlich gegenüber dem Vermieter erklären muss (§ 577 BGB).

2. KÜNDIGUNGSSPERRE

Kann der neue Eigentümer dem Mieter gleich kündigen?

Ein neuer Eigentümer kann erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Erwerb (Grundbucheintragung) wegen Eigenbedarf oder Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen (**Kündigungssperrfrist**, § 577a Abs. 1 BGB).

Diese Frist kann sich auf **bis zu 10 Jahre** in Gemeinden oder Teilen von Gemeinden verlängern, wenn die Landesregierung dies durch Rechtsverordnung bestimmt. Voraussetzung dafür ist, dass in dem betroffenen Gebiet die "ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet" ist. Je nachdem wie angespannt die Wohnungsmarktsituation vor Ort tatsächlich ist, können die Länder die Kündigungssperrfrist nach der Mietrechtsreform – das ist neu – von 3 auf 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder auch 10 Jahre verlängern (bisher konnte nur entweder auf 5 oder 10 Jahre verlängert werden). Nach Ablauf der Kündigungssperrfrist hat der Vermieter wenn er kündigen will und vorausgesetzt, es liegt noch ein Kündigungsgrund vor, außerdem die allgemeinen gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten, die bis zu 9 Monaten betragen können. Schließlich steht dem Mieter auch das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel des § 574 BGB zu.

WICHTIG:

Wenn die Mietwohnungen in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, sollte sich der Mieter unbedingt erkundigen, ob das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das die Landesregierung eine Kündigungssperrfrist vorgesehen hat. Dann kann der neue Eigentümer erst nach Ablauf der Kündigungssperrfrist kündigen und muss zusätzlich die normalen Kündigungsfristen einhalten.

3. KÜNDIGUNGSSPERRE BEI SOZIALWOHNUNGEN

Bei Sozialwohnungen gilt eine besondere Kündigungssperre. Der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung darf so lange wegen Eigenbedarf nicht kündigen, wie die gekaufte Eigentumswohnung den Bindungen für Sozialwohnungen unterliegt. Auch bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Gelder kann die Bindung fortbestehen.

IV. RÄUMUNGSKLAGE UND RÄUMUNGSFRIST

Wenn der Mieter ausziehen muss?

Mieter und Vermieter sollten sich stets um eine gütliche außergerichtliche Einigung bemühen. Das ist meistens schneller, billiger und weniger nervenaufreibend als ein Prozess und führt eher zu einem befriedigenden Ergebnis. Wenn eine solche Einigung nicht erzielt wird, also der Vermieter seine Kündigung aufrechterhält, der Mieter aber die Wohnung nicht räumen will, muss das Gericht entscheiden. Wird der Mieter daraufhin zur Räumung verurteilt oder hat er sich in einem Vergleich zur Räumung verpflichtet, so kann ihm das Gericht eine angemessene **Räumungsfrist** gewähren. Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert werden. Insgesamt darf sie jedoch **nicht mehr als ein Jahr** betragen.

Bis zum Auszug kann der Vermieter als Nutzungsentschädigung die bisher vereinbarte Miete oder, falls diese höher ist, die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen (§ 546a BGB). Über das „Ortsübliche“ entscheidet im Streitfall das Gericht. Zusätzliche Schadensersatzansprüche gegen den Mieter sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich, falls er während der Räumungsfrist nicht auszieht.

V. ZEITMIETVERTRAG

Was ist bei einem Zeitmietvertrag zu beachten?

Hier hat sich durch die Mietrechtsreform eine wichtige Veränderung ergeben. Der bislang zulässige sog. einfache Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption des Mieters (§ 564c Abs. 1 BGB a. F.) ist entfallen. Am 1. September 2001 bereits bestehende einfache Zeitmietverträge gelten allerdings aus Vertrauensschutzgründen fort; auf sie ist weiterhin das alte Recht anwendbar.

Künftig gibt es nur noch einen **echten Zeitmietvertrag**, der mit Zeitablauf tatsächlich endet und Mieter wie Vermieter damit von Anfang an Klarheit über Anfang und Ende des Vertrages verschafft. Er ist in § 575 BGB geregelt und dem bisherigen sog. qualifizierten Zeitmietvertrag nachgebildet (§ 564c Abs. 2 BGB a. F.). Anders als bisher gibt es aber keine Laufzeitbeschränkung mehr. Der Zeitmietvertrag kann also beispielsweise auf 2, aber auch auf 10 Jahre abgeschlossen werden.

Aus Gründen des Mieterschutzes ist dieser Zeitmietvertrag nach § 575 Abs. 1 BGB **nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig**.

1. VORAUSSETZUNGEN DES ZEITMIETVERTRAGES

Unter welchen Voraussetzungen kann ein Zeitmietvertrag abgeschlossen werden?

Der Vermieter muss einen **Befristungsgrund** haben. Dies sind nur

- der spätere Eigenbedarf des Vermieters,
- die geplante wesentliche Instandsetzung der Wohnung oder
- die beabsichtigte spätere Vermietung der Wohnung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z.B. einen Werksangehörigen).

Der Vermieter muss dem Mieter den Befristungsgrund bei Abschluss des Vertrages außerdem **schriftlich** mitteilen. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist das Mietverhältnis unbefristet. Ein Wechsel zwischen den Befristungsgründen während des laufenden Vertrages ist nicht möglich. Bleibt der eigentlich Grund der gleiche und ändert sich nur der Sachverhalt (z. B. an Stelle des Sohnes will jetzt die Tochter des Vermieters in die Wohnung einziehen), ist das unschädlich. Der Vertrag endet dann trotzdem wie vereinbart mit Zeitablauf.

Der Befristungsgrund muss natürlich **am Ende der Mietzeit noch vorliegen**. Entfällt der Grund, weil z.B. der Sohn oder die Tochter entgegen ihrer früheren Absicht in einer anderen Stadt studiert, hat der Mieter einen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf

unbestimmte Zeit, d.h. der Mietvertrag wird von einem befristeten zu einem unbefristeten. Die Verlängerung erfolgt aber nicht automatisch, sondern der Mieter muss sein Interesse daran selbst geltend machen, § 575 Abs. 3 BGB.

2. AUSKUNFTSANSPRUCH DES MIETERS

Wie erfährt der Mieter, ob am Ende der Befristungsgrund tatsächlich noch vorliegt?

Frühestens 4 Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrages kann der Mieter vom Vermieter Auskunft darüber verlangen, ob der bei Vertragsschluss angegebene Befristungsgrund noch vorliegt, § 575 Abs. 2 BGB. Der Vermieter muss dann binnen 1 Monat antworten. Antwortet der Vermieter erst später, kann der Mieter entsprechend länger wohnen bleiben. Teilt der Vermieter mit, dass der Befristungsgrund erst später eintreten wird, kann der Mieter vom Vermieter eine Verlängerung des Mietvertrages um diesen Zeitraum verlangen.

BEISPIEL:

Der Mietvertrag ist bis zum 1. September 2006 befristet und nennt als Befristungsgrund Eigenbedarf, weil der Sohn des Vermieters dann mit dem Studium beginnen will und in die Wohnung einziehen soll. Der Studienbeginn verzögert sich um ein Jahr. Dann muss der Mieter erst am 1. September 2007 ausziehen.

WICHTIG:

Sozialklausel und Räumungsschutz gelten beim Zeitmietvertrag nicht. Der Mieter muss also, vorausgesetzt der ursprüngliche Befristungsgrund liegt noch vor, bei Vertragsende sofort ausziehen. Er kann sich weder auf die Sozialklausel berufen noch kann er Räumungsschutz verlangen.

3. ZEITWEISER AUSSCHLUSS DES ORDENTLICHEN KÜNDIGUNGSRECHTS

Kann das ordentliche Kündigungsrecht zeitweise ausgeschlossen werden?

Natürlich kann nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter ein Interesse an einer langfristigen Bindung seines Vertragspartners haben, z. B. wenn er sicher gehen will, dass der Vermieter ihm nicht kündigt, oder wenn er die Wohnung von vorneherein für einen ganz bestimmten Zeitraum mieten will, etwa weil er für 3 Jahre an einem bestimmten Ort arbeiten und danach berufsbedingt wieder umziehen muss. In solchen Fällen sollten die Vertragspartner einen unbefristeten Mietvertrag vereinbaren, bei dem sie gleichzeitig die ordentliche

Kündigung für den entsprechenden Zeitraum ausschließen. Je nach Interessenlage kann das ordentliche Kündigungsrecht nur des Vermieters oder im Gegenzug auch das des Mieters eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden. Frühestens nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums können dann beide Seiten nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

WICHTIG:

Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts für einen bestimmten Zeitraum sollte als solcher ausdrücklich und individuell im Vertrag vereinbart werden. Bisher gebräuchliche Formulierungen wie etwa „Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Partei ihn bis zum ... unter Einhaltung folgender Fristen ... kündigt“ reichen nicht.

F. SOZIALWOHNUNGEN

Für Sozialwohnungen gelten teilweise besondere, vom allgemeinen Mietrecht abweichende Vorschriften. Für die bisher geförderten Sozialmietwohnungen ist das Wohnungsbindungsgesetz mit seinen Durchführungsverordnungen anzuwenden. Durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts sind die für Sozialwohnungen maßgeblichen Rechtsgrundlagen umfassend novelliert worden. Die folgende Darstellung unterscheidet aus diesem Grund zwischen dem bisherigen Sozialwohnungsbestand und Wohnraum, der ab 1. Januar 2002 nach dem neuen Wohnraumförderungsgesetz – als Kernstück des genannten Reformgesetzes - gefördert wird.

I. SOZIALWOHNUNGSBESTAND

1. Die Sozialbindung

Für bestehende Sozialwohnungen gilt weiterhin das sog. Kostenmietrecht. Das heißt: Die mit öffentlichen Mitteln geförderten bestehenden Sozialmietwohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung, der zu Folge die Wohnungen nur an **Wohnberechtigte** zu einer preisgebundenen Miete (**Kostenmiete**) vermietet werden dürfen. Das Vergleichsmietensystem des allgemeinen Mietrechts gilt hier also nicht.

ACHTUNG:

Seit 1989 konnten im sozialen Wohnungsbau Wohnungen auch im Wege einer „vereinbarten Förderung“ errichtet werden, bei denen nicht die gesetzlichen Bindungen, sondern vielmehr im Einzelfall getroffene vertragliche Regelungen über Belegung und

Miethöhe gelten und bei denen Mieterhöhungen nur im Verfahren nach dem Vergleichsmietenverfahren zulässig sind.

Die sonstigen mietrechtlichen Bestimmungen für nicht preisgebundene Wohnungen gelten im Wesentlichen auch für Sozialmietwohnungen.

WICHTIG:

Bei den der gesetzlichen Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegenden Sozialmietwohnungen gelten die Bindungen grundsätzlich für die Dauer der Förderung. Auch nach vorzeitiger freiwilliger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel muss der Vermieter im Regelfall noch zehn Jahre warten, bis er von den Bindungen „frei“ ist.

2. Die Wohnberechtigung

Der **Wohnberechtigungsschein** muss bei der für das Wohnungswesen zuständigen Stelle der Gemeinde- oder Kreisverwaltung beantragt werden. Die Wohnberechtigung richtet sich nach der Höhe des **Gesamteinkommens** der berücksichtigungsfähigen Haushaltsangehörigen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden. Es gelten folgende Grenzen für das Gesamteinkommen:

1-Personen-Haushalt	12.000 €
2-Personen-Haushalt	18.000 €
3-Personen-Haushalt	22.100 €
4-Personen-Haushalt	26.200 €
jede weitere Person	4.100 €

Je Kind, das zum Haushalt gehört, erhöht sich die Einkommensgrenze um einen Kinderzuschlag von 500 €.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass die Länder unter bestimmten Voraussetzungen von den oben dargestellten bundesrechtlichen Einkommensgrenzen Abweichungen festlegen.

Grundlage für die Ermittlung des Gesamteinkommens ist das jeweilige Bruttojahreseinkommen, vermindert um die Werbungskosten. Werden Steuern vom Einkommen oder Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder Rentenversicherung geleistet, ist ein Abzug von jeweils 10 %, höchstens also 30 % möglich. Darüber hinaus gibt es

Freibeträge, z. B. für Alleinerziehende, Unterhaltspflichtige, Schwerbehinderte und junge Familien. Insgesamt dürfte daher das für die Wohnberechtigung maßgebliche Einkommen dem Nettoeinkommen angenähert sein.

3. Die Kostenmiete

Für bestehende Sozialwohnungen darf weiterhin höchstens die Kostenmiete verlangt werden. Diese Miete umfasst die laufenden Aufwendungen für die Wohnung; sie wird im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgrund der Kapital- und Bewirtschaftungskosten errechnet. Soweit Betriebskosten geltend gemacht werden, sind diese im Wege der Umlage zu erheben. Auf die Umlage der **Betriebskosten** können monatliche Vorauszahlungen erhoben werden. Die Betriebskosten, der auf den einzelnen Mieter entfallende Umlegungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind jährlich abzurechnen. Sozialmieter, die bereits in einer Sozialwohnung leben und deren Einkommen die Einkommensgrenzen erheblich überschreiten, zahlen ggf. zusätzlich zur Miete eine sog. Fehlbelegungsabgabe.

4. Die Mieterhöhung

Die Kostenmiete kann angepasst werden, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters – insbesondere die Kapitalkosten – erhöhen oder wenn höhere Kostensätze (z. B. für Instandhaltung und Verwaltung) möglich sind. Solche Regelungen (z. B. über die Kostenmiete) gelten weitgehend auch für andere bestehende preisgebundene Wohnungen, so für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder mit Aufwendungsdarlehen oder –zuschüssen gefördert worden sind.

Der Vermieter kann die höhere Kostenmiete nur **schriftlich** geltend machen. Diese Erklärung muss eine Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung enthalten. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus muss beiliegen. Es genügt aber auch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. In Zweifelsfällen kann sich der Mieter wegen der Höhe der zulässigen Kostenmiete auch an die örtlich zuständige Stelle wenden.

Die Erklärung über die Mieterhöhung muss bis zum 15. eines Monats beim Mieter eingehen, um vom „Ersten“ des folgenden Monats an wirksam zu werden. Enthält der Mietvertrag eine sog. Gleitklausel, wonach eine Mieterhöhung bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen als vereinbart gilt, so muss der Mieter in der Regel die Erhöhung rückwirkend nachzahlen.

WICHTIG:

Vermindern sich bei der Kostenmiete die laufenden Aufwendungen, so hat der Mieter einen Anspruch auf eine entsprechende Herabsetzung der Miete.

II. AB 1. JANUAR 2002 NEU GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Soweit Wohnraum ab dem 1. Januar 2002 auf der Grundlage des neuen Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wird, gelten für die Belegungs- und Mietbindungen die Regelungen dieses Gesetzes (z. B. die über den Wohnberechtigungsschein).

Insbesondere gilt für nach neuem Recht geförderten Wohnraum nicht mehr das bisherige Kostenmietprinzip. Bei der Förderung wird vielmehr in der **Förderzusage** die höchstzulässige Miete festgelegt. **Mieterhöhungen** richten sich nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften; sie sind allerdings nur bis zu der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete - als einer Art Kappungsgrenze - möglich.

Die Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung entsprechen den seit dem 1. Januar 2002 für den Sozialwohnungsbestand geltenden Einkommensgrenzen (s. I. 2.).

III. BELEGUNGSGEBUNDENE WOHNUNGEN

Für den bisherigen Wohnungsbestand an kommunaleigenen und genossenschaftlichen Wohnungen in den neuen Ländern gelten seit Anfang 1996 in diesen Ländern Landesgesetze über Belegungsbindungen. Darin sind für Wohnungsunternehmen, denen Altschuldenhilfen gewährt werden, für einen Anteil der so entlasteten Wohnungen Belegungsbindungen zugunsten Einkommensschwächerer festgelegt worden. Auch diese Wohnungen können nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet werden. Eine besondere Mietpreisbindung ist mit der Vermietung allerdings nicht verbunden.

**G. BERATUNGSMÖGLICHKEITEN UND WICHTIGE
ADRESSEN**

WENN SIE JETZT NOCH FRAGEN HABEN ...

Wenn Sie Beratung und Hilfe in Einzelfragen brauchen, können Sie sich an folgende Stellen wenden:

- Rechtsanwälte und Angehörige anderer rechtsberatender Berufe. Das Beratungshilfegesetz garantiert Bürgerinnen und Bürgern mit geringen Einkommen gegen eine Schutzgebühr von 20,00 DM (10 €) auch die mietrechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin. Das Bundesministerium der Justiz, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, 11015 Berlin, hält hierzu kostenlos die Broschüre „Guter Rat ist nicht teuer“ bereit, die Sie auch zum Download im Internet finden. Auch beim Amtsgericht können Sie sich informieren.
- Örtliche Mietervereine sowie die Haus- und Grundbesitzervereine (Rechtsberatung nur für Mitglieder; auch Nichtmitglieder können aber deren Broschüren und Merkblätter entgeltlich beziehen). Die Adressen der Landesverbände sind im Anschluss abgedruckt, dort können Sie ggf. auch die Anschriften Ihres Ortsverbandes erfragen.
- Öffentliche Beratungsstellen bei den Amtsgerichten.
- Gesetzestexte und Informationsschriften zum Thema Mieten erhalten Sie auch in öffentlichen Bibliotheken und dem Buchhandel.

WICHTIG:

Die Bundesministerien und sonstigen Behörden (außer Gerichten) dürfen keinen Rechtsrat in Einzelfällen erteilen.

1. Mietervereine

Deutscher Mieterbund e.V.
Postfach 02 10 41
10121 Berlin
Tel. 030/2 23 23-0
Fax 030/2 23 23-100
Internet www.mieterbund.de
E-Mail info@mieterbund.de

Landesverbände des Deutschen Mieterbundes

DMB Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Olgastr. 77
70182 Stuttgart
Tel. 07 11/23 60 60-0
Fax 07 11/23 60 60-2
Internet www.mieterbund-bw.de
E-Mail dmb.mieterbund-bw@t-online.de

DMB Landesverband Bayern e.V.
Weißburger Str. 16
63739 Aschaffenburg
Tel. 0 60 21/1 58 87
Fax 0 60 21/2 96 85

Berliner Mieterverein e.V.
Landesverband Berlin im DMB e.V.
Wilhelmstr. 74
10117 Berlin
Tel. 0 30/2 26 26-0
Fax 0 30/2 26 26-161
Internet www.berliner-mieterverein.de
E-Mail bmV@berliner-mieterverein.de

DMB Landesverband Mieterbund Land Brandenburg
Schopenhauerstr. 31
14467 Potsdam
Tel. 03 31/95 10 89-0
Fax 03 31/95 10 89-1
E-Mail mieterbund.brandenburg@t-online.de

Mieterverein zu Hamburg von 1890 R.V.
Landesverband im DMB e.V.
Glockengießerwall 2 (Wallhof)
20095 Hamburg
Tel. 0 40/8 79 79-0
Fax 0 40/8 79 79-120
Internet www.mieterverein-hamburg.de
E-Mail info@mieterverein-hamburg.de

DMB Landesverband Hessen e.V.
Adelheidstr. 70
65185 Wiesbaden
Tel. 06 11/3 08 17 19
Fax 06 11/37 80 70
Internet www.mieterbund-hessen.de
E-Mail lv@mieterbund-hessen.de

DMB Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Dr.-Külz-Str. 18
19053 Schwerin
Tel. 03 85/71 24 60
Fax 03 85/71 46 69

DMB Landesverband Niedersachsen-Bremen e.V.
Herrenstr. 14
30159 Hannover
Tel. 05 11/1 21 06-0
Fax 05 11/1 21 06-16
Internet www.mieterbund-nieders-bremen.de
E-Mail info@mieterbund-nieders-bremen.de

DMB Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Luisenstr. 12
44137 Dortmund
Tel. 02 31/14 92 60
Fax 02 31/16 27 22
Internet www.deutscher-mieterbund-nrw.de
E-Mail mieter@deutscher-mieterbund-nrw.de

Rheinischer Mieterverband e.V.
Mühlenbach 49
50676 Köln
Tel. 02 21/24 61 18
Fax 02 21/2 40 25 37

DMB Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
Walramsneustr. 8
54290 Trier
Tel. 06 51/99 40 97-0
Fax 06 51/99 40 97-4
Internet www.mieterbund-rhpl.de
E-Mail dmb-rhpl@gmx.de

DMB Landesverband Saarland e.V.
Karl-Marx-Str. 1
66111 Saarbrücken
Tel. 06 81/3 21 48
Fax 06 81/3 90 83 85
Internet www.ms-saar.de
E-Mail mssaar@saarnet.de

DMB Landesverband Sächsischer Mietervereine e.V.
Fürstenstr. 10
09130 Chemnitz
Tel. 03 71/4 02 40 97
Fax 03 71/4 02 40 95

DMB Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.
Alter Markt 6
06108 Halle
Tel. 03 45/2 02 14 67
Fax 03 45/2 02 14 68
E-Mail dmbivsachsenhalt@aol.com

DMB Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Eggerstedtstr. 1
24103 Kiel
Tel. 04 31/9 79 19-0
Fax 04 31/9 79 19-31
Internet www.mieterbund-schleswig-holstein.de
E-Mail info@mieterbund-schleswig-holstein.de

DMB Landesverband Thüringen e.V.
Schillerstr. 34
99096 Erfurt
Tel. 03 61/5 98 05-0
Fax 03 61/5 98 05-20

2. Haus- und Grundbesitzerverein

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.
Cecilienallee 45
40474 Düsseldorf
Tel. 02 11/4 78 17-0
Fax 02 11/4 78 17-23
Internet www.haus-und-grund.net
E-Mail zv@haus-und-grund.net

Die dem Zentralverband angeschlossenen Landesverbände

Haus & Grund Baden
Lessingstr. 10
76135 Karlsruhe
Tel. 07 21/8 31 28 10
Fax 07 21/8 31 28 12

Haus & Grund Bayern
Herzog-Wilhelm-Str. 10/IV
80331 München
Tel. 0 89/5 51 41-510
Fax 0 89/5 51 41-552

Haus & Grund Berlin
Potsdamer Str. 143
10783 Berlin
Tel. 0 30/2 16 34 36
Fax 0 30/2 16 98 23

Haus & Grund Brandenburg
Voltaireweg 12
14469 Potsdam
Tel. 03 31/2 70 21 23
Fax 03 31/2 70 21 24

Haus & Grund Bremen
Am Dobben 3
28203 Bremen
Tel. 04 21/3 68 04-10
Fax 04 21/3 68 04-88

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Paulstr. 10
20095 Hamburg
Tel. 0 40/32 13 91
Fax 0 40/32 13 97

Haus & Grund Hessen
Niederuau 61 - 63
60325 Frankfurt
Tel. 0 69/72 94 58
Fax 0 69/17 26 35

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern
Mecklenburgstr. 64
19053 Schwerin
Tel. 03 85/57 77 41-0
Fax 03 85/57 77 41-1

Haus & Grund Niedersachsen
Schützenstr. 24
30853 Langenhagen
Tel. 05 11/97 32 97-0
Fax 05 11/97 32 97-32

Haus & Grund Nordrhein und Westfalen
Elisabethstr. 4
44139 Dortmund
Tel. 02 31/95 83-0
Fax 02 31/95 83-95

Haus & Grund Oldenburg
Staulinie 16/17
26122 Oldenburg
Tel. 04 41/1 41 16
Fax 04 41/9 25 08 01

Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe
Postfach 10 13 70
33516 Bielefeld
Tel. 05 21/9 64 30-0
Fax 05 21/9 64 30-23

Haus & Grund Rheinland-Pfalz
Kaiserstr. 9
55116 Mainz
Tel. 0 61 31/6 19-720
Fax 0 61 31/6 19-868

Haus & Grund Ruhr
Postfach 10 16 42
45016 Essen
Tel. 02 01/23 47 05
Fax 02 01/23 58 55

Haus & Grund Saarland
Bismarckstr. 52
66121 Saarbrücken
Tel. 06 81/66 83 70
Fax 06 81/6 80 35

Haus & Grund Sachsen-Anhalt
Steinigstr. 7
39108 Magdeburg
Tel. 03 91/7 31 68 32
Fax 03 91/7 31 68 33

Haus & Grund Sachsen e.V.
Landesverband Sächsischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer
Rähnitzgasse 27
01097 Dresden
Tel. 03 51/8 26 02 04
Fax 03 51/8 26 02 02

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Sopienblatt 3
24103 Kiel
Tel. 04 31/66 36-110
Fax 04 31/66 36-188

Haus & Grund Westfalen
Dahlenkampstr. 5
58095 Hagen
Tel. 0 23 31/2 90 96
Fax 0 23 31/18 26 06

Haus & Grund Württemberg
Werastr. 1
70182 Stuttgart
Tel. 07 11/23 76 5-10
Fax 07 11/23 76 5-86

Verband Bergbaugeschädigter
Haus- und Grundeigentümer
Resser Weg 14
45699 Herten
Tel. 0 23 66/80 90-0
Fax 0 23 66/8 70 41

Haus & Grund Thüringen
Schwarzburger Chaussee 4
07407 Rudolstadt
Tel. 0 36 72/42 80 0
Fax 0 36 72/42 89 19