



Die
Bundesregierung

DAS MIETRECHT



WAS MIETER
UND
VERMIETER
WISSEN
SOLLTEN

Neuaufgabe
März 1998

Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung

DAS MIETRECHT

WAS MIETER
UND
VERMIETER
WISSEN
SOLLTEN



Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,

Diese Broschüre will Mieter und Vermieter mit den wichtigsten Regelungen im Mietrecht vertraut machen. Was ist beim Abschluß eines Mietvertrages zu beachten, wie wird die Mietkaution geregelt, unter welchen Voraussetzungen darf die Miete erhöht werden, wann ist die Kündigung eines Mietverhältnisses wirksam, was bedeuten Zeitmietverträge oder Staffelmieten? Zu allen diesen Fragen erhält der Leser nützliche Hinweise.

Nach Auslaufen des Mietüberleitungsgesetzes zum 31. Dezember 1997 gilt nunmehr auch in den neuen Ländern in vollem Umfang das Vergleichsmietensystem. Mieterhöhungen unterliegen damit dem in Kapitel B erläuterten Verfahren nach § 2 des Miethöhegesetzes.

Im wesentlichen ist damit die Rechtseinheit auf dem Gebiet des Mietrechts in Deutschland erreicht. Auf einzelne Abweichungen insbesondere bei Altverträgen in den neuen Ländern wird im laufenden Text jeweils hingewiesen. Auch die Regelungen für Sozialwohnungen werden in einem besonderen Kapitel dargestellt.

Bei der Beantwortung von konkreten Rechtsfragen, die sich im täglichen Leben ergeben, kann die Broschüre nur eine erste Orientierung geben. Sie kann im Einzelfall den Blick in den Gesetzestext oder das Einholen fachkundigen Rechtsrates nicht ersetzen. Adressen und Hinweise hierzu gibt Kapitel G. Das Register erleichtert das schnelle Auffinden der Textstellen.

Diese Broschüre möchte somit Mietern und Vermietern einen ersten Überblick über ihre wichtigsten Rechte und Pflichten geben und damit unnötige Streitigkeiten vermeiden helfen.

**IHR PRESSE- UND
INFORMATIONSAMT
DER BUNDESREGIERUNG**

INHALT

	Seite		Seite
A. DER MIETVERTRAG	6	VII. Staffelmiete	16
I. Die Grundregeln	6	VIII. Mietanpassungsvereinbarung	17
II. Der Abschluß	6	C. DIE UMLAGEN	18
1. Wohnungsbesichtigung und Vorgespräche	6	I. Umlage der Betriebskosten	18
2. Regelungen, von denen im Mietvertrag nicht abgewichen werden darf (sogenannte unabdingbare Regelungen)	7	1. Umlage nach Verursachung	19
3. Form	8	2. Umlage von Betriebskostenerhöhungen	19
4. Ehepartner	8	3. Die Umlagemöglichkeit	20
III. Die Mietkaution	8	II. Die Kapitalkosten	20
IV. Das Mietobjekt	9	1. Umlage	20
1. Mängel	9	2. Ausnahmen	20
2. Schönheitsreparaturen	9	D. MODERNISIERUNG UND AUSBAU	21
V. Die Untermiete	11	I. Duldungspflicht bei Modernisierung	21
B. DIE MIETE	12	II. Informationspflicht und Kündigungsrecht	22
I. Die Miethöhe	12	III. Die Mieterhöhung bei Modernisierungen	22
II. Voraussetzungen der Mieterhöhung	12	1. Mieterhöhung entsprechend Vergleichsmiete	22
III. Grenzen der Mieterhöhung	13	2. Mieterhöhung nach Modernisierungskosten	23
1. Ortsübliche Vergleichsmiete	13	3. Erklärung	24
2. Die Kappungsgrenze	13	IV. Die Modernisierung durch Mieter	24
IV. Begründung der Mieterhöhung	15	V. Schaffung neuen Wohnraums durch Aus- oder Anbau	25
V. Überlegungsfrist, Kündigungsmöglichkeit	16		
VI. Klagerecht	16		

	Seite		Seite
1. Duldung durch den Mieter	25	F. SOZIALWOHNUNGEN	37
2. Teilkündigung	25	I. Die Sozialbindung	37
E. BEENDIGUNG DES MIET- VERHÄLTNISSSES	26	II. Die Wohnberechtigung	37
I. Grundregeln	26	III. Die Kostenmiete	38
II. Die Kündigung	27	IV. Die Mieterhöhung	38
1. Form	27	V. Belegungsgebundene Wohnungen	39
2. Fristen	27	G. BERATUNGS- MÖGLICHKEITEN UND WICHTIGE ADRESSEN	40
3. Fristlose Kündigung	28	Wenn Sie jetzt noch Fragen haben...	40
4. Nachmieter	29	H. REGISTER	49
III. Der Kündigungsschutz	29		
1. Kündigungsgründe	29		
2. Keine Kündigungsgründe	30		
3. Einliegerwohnungen und vergleichbare Fälle	30		
4. Ausnahmen vom Kündigungsschutz	31		
5. Widerspruchsrecht (Sozialklausel)	31		
IV. Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung	33		
1. Vorkaufsrecht des Mieters	33		
2. Kündigungspause	33		
3. Kündigungspause bei Sozialwohnungen	34		
V. Räumungsklage und Räumungsfrist	34		
VI. Die Zeitmietverträge	34		
1. Verträge mit Fortsetzungsanspruch	35		
2. Verträge ohne Fortsetzungsanspruch	35		

A. DER MIETVERTRAG

I. DIE GRUNDREGELN

Mieter und Vermieter dürfen ihren Mietvertrag im Prinzip frei gestalten. Falls die Parteien nichts weiter vereinbart haben, gelten die Mietrechtsparagrafen 535 bis 580 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG). Vereinbarungen, die von diesen Bestimmungen abweichen, sind grundsätzlich erlaubt. Indessen gibt es eine Reihe von Rechten und Schutzbestimmungen, die durch den Mietvertrag oder eine sonstige Vereinbarung nicht abgeändert werden können.

II. DER ABSCHLUSS

1. WOHNUNGSBESICHTIGUNG UND VORGESPRÄCHE

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 und die Benutzung von Wasch- und Trockenräumen.

ÜBRIGENS:

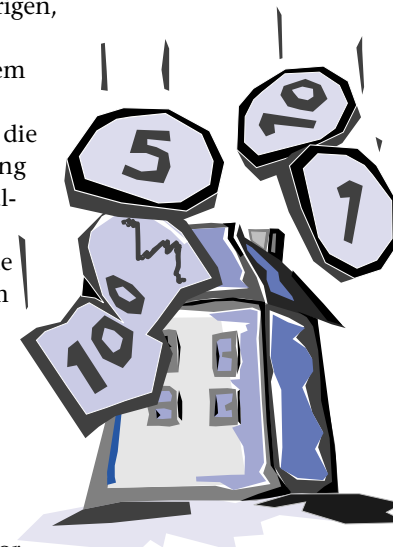
Die Hausordnung verdient Aufmerksamkeit. Sie gehört meistens zum Mietvertrag und regelt z.B. Reinigungspflichten, Unterstellen von Fahrrädern etc.

2. REGELUNGEN, VON DENEN IM MIETVERTRAG NICHT ABGEWICHEN WERDEN DARF (SOGENANNT E UNABDINGBARE REGELUNGEN):

- der gesamte Kündigungsschutz einschließlich Sozialklausel (§§ 564b, 556a bis 556c BGB);
- die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, der Schutz bei Modernisierungen durch den Vermieter (§ 541b BGB);
- die Mietminderung (§ 537 BGB);
- die fristlose Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs der Wohnung (§§ 542, 543 BGB) und bei gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Wohnung (§ 544 BGB);
- die Mitnahme eingebauter Einrichtungen beim Auszug, wenn kein angemessener Ausgleich vorgesehen ist (§ 547a BGB);
- die teilweise Untervermietung bei berechtigtem Interesse des Mieters (§ 549 Abs. 2 BGB);
- die Regelung der gewerblichen Zwischenvermietung von Wohnraum (§ 549a BGB);
- Höhe, Fälligkeit und Verzinsung der Mietkaution (§ 550b BGB);
- die Aufrechnung gegen die Miete oder die Zurückhaltung der Mietzahlung, wenn dem Mieter wegen Mängeln der Mietsache Ersatzansprüche zustehen (§ 552a BGB). Der Mieter muß diese Absicht dem Vermieter einen Monat vor

Fälligkeit der Miete schriftlich mitteilen;

- die Gründe für die fristlose Kündigung des Vermieters (§§ 553 bis 554b BGB): vertragswidriger Gebrauch, Zahlungsverzug, schuldhafte Pflichtverletzung;
- die Rückzahlung von im voraus über die Mietdauer hinaus entrichteter Miete (auch noch nicht abgewohnter Baukostenzuschüsse) (§ 557a BGB);
- die Kündigung des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen zu jedem Monatsletzten unter Wahrung der Kündigungsfristen (§ 565 BGB);
- die Wahl der Familienangehörigen, ob sie nach dem Tod des Mieters die Wohnung beibehalten, wenn sie mit dem Mieter zusammengelebt haben (§ 569a BGB);
- Das Vorkaufsrecht des Mieters beim Verkauf umgewandelter Wohnungen (§ 570b BGB).



ACHTUNG

Über die Besonderheiten von Zeitmietverträgen siehe Kapitel E. VI.

WICHTIG:

„Erst prüfen – dann unterschreiben.“

Nutzen Sie den Rat rechtskundiger Personen! Unklare Punkte führen oft zu Streit. In der Praxis werden fast ausschließlich Formularmietverträge benutzt, die im Handel erhältlich sind und zum Teil auf den Mustermietvertrag des Bundesministeriums der Justiz zurückgehen.

3. FORM

Mietverträge können mündlich oder schriftlich 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. Einzelne schriftliche Abreden genügen nicht.

4. EHEPARTNER

Heutzutage unterschreiben meistens beide Ehepartner 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 Ehegatten, so wird der andere Mitbesitzer und hat ein Mitbenutzungsrecht. Bei „Ehen ohne Trauschein“ und sonstigen Personenmehrheiten von Mietern (zum Beispiel **Wohngemeinschaften**) gilt entsprechendes.

III. DIE MIETKAUTION

Der Vermieter kann eine Mietkaution nur verlangen, wenn sie zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart worden ist. Höhe, Fälligkeit, Verzinsung und Anlage regelt dagegen das Gesetz (§ 550b 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 **drei Monatsmieten** nicht übersteigen. Gesondert abzurechnende Nebenkosten bleiben dabei unberücksichtigt.
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.
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. Für Zimmer in Studenten- und Jugendwohnheimen besteht jedoch keine Verzinsungspflicht.
4. Die Zinsen werden der Kautionszahlung zugeschlagen. Von diesen Regelungen darf nicht zum Nachteil des Mieters

abgewichen werden.

Eine Rückzahlung der Kautionszahlung kann erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangt werden.

IV. DAS MIETOBJEKT

1. MÄNGEL

Grundsätzlich muß der Vermieter nach § 536 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, kann der Mieter die Miete kürzen (**Mietminderung** § 537 BGB – nicht abdingbar). Zusätzlich kann er Schadensersatz verlangen, wenn bei Abschluß des Vertrages der Mangel vorhanden war oder der Vermieter ihn später schuldhaft verursacht hat oder der Vermieter mit der Behebung im Verzug ist (§ 538 BGB). Der Mieter darf diese Rechte jedoch nur beanspruchen, wenn er den Vermieter sofort über die Mängel informiert hat (§ 545 BGB).

ÜBRIGENS:

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen und Instandsetzungen bei Schäden, die er oder seine Mitbenutzer schuldhaft verursacht haben und die nicht vom vertragsmäßigen Gebrauch gedeckt sind.

2. SCHÖNHEITSREPARATUREN

Nach dem Gesetz zählen Schönheitsreparaturen zu den Aufgaben des Vermieters. Der Mieter kann aber vertraglich gegenüber dem Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen übernehmen. Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt. Bei Formularmietverträgen kann es wegen des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) Komplikationen geben. Unter anderem werden folgende Meinungen in der Rechtsprechung vertreten:

- a) Zulässig ist grundsätzlich eine Vereinbarung, daß der Mieter die – laufenden und die am Ende der Mietzeit anfallenden – Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat.
- b) Zulässig ist eine Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters an späteren Schönheitsreparaturen.

c) 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 ausschließlich an den Ablauf der üblichen Renovierungsfristen während der Mietzeit anknüpft.

d) Unwirksam ist dagegen eine Vereinbarung, durch die der Mieter verpflichtet wird, einen vor seiner Mietzeit liegenden Abnutzungszeitraum durch deshalb früher fällig werdende Renovierungsleistungen abzudecken.

e) Unwirksam ist eine Vereinbarung, daß der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht auf frühere Schönheitsreparaturen auf seine Kosten renovieren muß.

f) Soweit nichts vereinbart ist,

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. Schönheitsreparaturen müssen in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden. Soweit im Mietvertrag nicht bestimmte Fristen vereinbart sind, werden im allgemeinen bei normaler Abnutzung **Renovierungen in folgenden Abständen erforderlich sein:**

- Küchen, Bäder und Duschen: alle drei Jahre.
 - Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten: alle fünf Jahre.
 - Andere Nebenräume: alle sieben Jahre.
 - Hat sich der Mieter zur Renovierung für den Fall des Auszugs wirksam verpflichtet, so muß er renovieren, wenn
 - sich die Wohnung nicht mehr im vertragsmäßigen Zustand befindet oder
 - die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären.
- 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. Hält der Mieter sich nicht an seine Renovierungsverpflichtungen, kann der Ver-

mieter möglicherweise Schadensersatz beanspruchen.

V. DIE UNTERMIETE

Für die Weitervermietung oder eine andere Überlassung der ganzen Wohnung braucht der Mieter die Erlaubnis seines Vermieters (§ 549 Abs. 1 BGB). Für die Untervermietung einzelner Räume ist diese Erlaubnis ebenfalls notwendig. Der Mieter hat hier aber einen **Anspruch auf Zustimmung**, wenn nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse für die Untervermietung entsteht (§ 549 Abs. 2 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 (§ 549 Abs. 2 BGB). Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann der Vermieter die Erlaubnis von einem angemessenen **Mietauf-**

schlag abhängig machen (§ 549 Abs. 2 BGB).

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Familienangehörige darf der Mieter ohne Erlaubnis aufnehmen. Eine übermäßige Belegung darf aber auch dann nicht entstehen. 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 § 549a Abs. 1 BGB an die Stelle des Vermietungsunternehmens. Der Mieter hat damit den gleichen Kündigungsschutz gegenüber dem Eigentümer wie bei anderen Mietverhältnissen.

B. DIE MIETE

I. DIE MIETHÖHE

Für nicht preisgebundene Wohnräume (z.B. freifinanzierte 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 Wirtschaftsstrafgesetzbuches 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 „**Wuchergrenze**“ 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.

BITTE BEACHTEN:

Zu den Regelungen für Sozialwohnungen siehe Kapitel F.

II. VORAUSSETZUNGEN DER MIETERHÖHUNG

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, zum Beispiel aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins (Miete, § 1 MHG).
- Die bisherige Miete muß zu dem Zeitpunkt, in dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter mitgeteilt wird, mindestens ein Jahr unverändert sein (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG). Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen, von Betriebskosten- und Kapitalkosten-

erhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.

III. GRENZEN DER MIETERHÖHUNG

Bei der Mieterhöhung sind zwei Grenzen zu beachten:

1. ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sogenannte 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 vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG). Betriebskosten bleiben insoweit außer Betracht.

BEISPIEL:

Ein Mieter zahlt für seine Wohnung 7,00 DM pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen dieser Art liegt bei 7,50 DM. Die Miete darf dann höchstens um 0,50 DM pro qm erhöht werden. Sonst würde die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten.

2. DIE KAPPUNGSGRENZE

a) Ihre Bedeutung

Eine sogenannte Kappungsgrenze soll den Mieter davor schützen, daß die Miete auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete allzu rasch erhöht wird. Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete, die drei Jahre vor der Mieterhöhung gezahlt wurde. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebs- und Kapitalkosten bleiben bei der Kappungsgrenze jedoch unberücksichtigt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG). Sobald der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen die niedrigere der beiden Grenzen – die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze – erreicht hat, ist Schluß. Mehr braucht der Mieter nicht zu zahlen.

b) Höhe der Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze beträgt 20% bei Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden sind, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter bis zum 31. August 1998 zugeht und der Mietzins, der erhöht werden soll, ohne Betriebskostenanteil 8,00 DM je Quadratmeter übersteigt. Liegt er darunter, so darf die vom Vermieter verlangte höhere Miete ohne Betriebskostenanteil 9,60 DM (das sind 8,00 DM + 20%) je Quadratmeter nicht übersteigen.

WICHTIG:

Der Vermieter darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen. Falls Vermieter und Mieter nichtpreisgebundener Wohnungen sich nicht auf eine frevereinbarte Mieterhöhung einigen, kann der Vermieter eine gerechtfertigte Mieterhöhung mit Hilfe des im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) geregelten Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem durchsetzen.

BEISPIEL:

Der Mieter zahlt für eine vor dem 1. Januar 1981 errichtete Wohnung seit mehreren Jahren 12,00 DM Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 16,00 DM. Für ihn gilt eine 20 %-Kappungsgrenze. Der Vermieter darf wegen dieser Kappungsgrenze den Mietzins innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 % von 12,00 DM, also 2,40 DM erhöhen, obwohl er damit erst auf 14,40 DM kommt und die ortsübliche Vergleichsmiete damit noch nicht erreicht.

- In den übrigen Fällen beträgt die Kappungsgrenze 30 %.

BEISPIEL:

Ein Mieter zahlt seit mehreren Jahren 7,00 DM Miete pro qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt allerdings bei 9,50 DM. Hier darf der Vermieter – dank der Kappungsgrenze – höchstens 30 % von 7,00 DM, also höchstens 2,10 DM Mieterhöhung pro qm verlangen, obwohl damit die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht wird.

- c) *Wirkung der Kappungsgrenze*
Hat der Vermieter die für ihn

maßgebende Kappungsgrenze (30 % oder 20 %) ausgeschöpft, dann muß er bis zur nächsten Mieterhöhung drei Jahre warten, außer wenn er die Erhöhung mit einer Modernisierung oder mit gestiegenen Betriebs- oder Kapitalkosten begründet. Schöpft der Vermieter die Kappungsgrenze teilweise aus, dann darf er innerhalb der folgenden drei Jahre nur noch den Unterschiedsbetrag zu der 20 %- oder 30 %-Kappungsgrenze geltend machen.

BEISPIEL:

Der Mieter hat seit mehr als drei Jahren 8,50 DM pro qm bis Juli 1993 bezahlt. Zum 1. August 1993 ist die Miete um 1,00 DM auf 9,50 DM erhöht worden. Der Vermieter darf nunmehr die Miete in den drei Jahren bis Juli 1996 nur noch um 0,70 DM erhöhen, denn von der durch die Kappungsgrenze zugelassenen Erhöhung um 1,70 DM in drei Jahren hat er ja bereits 1,00 DM „verbraucht“.

- d) *Ausnahme von der Kappungsgrenze bei Fehlbelegern*
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 Weg-

fall 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 den Mietzins bis zu der Höhe der Fehlbelegungsabgabe anheben, die der Mieter zuletzt zu zahlen hatte (§ 2 Abs. 1a MHG).

BEISPIEL:

Der Mieter einer ehemaligen Sozialwohnung, bei der die Preisbindung ausgelaufen ist, hat bisher 6,00 DM Mietzins, wegen seines höheren Einkommens aber zusätzlich eine Fehlbelegungsabgabe von 6,00 DM je qm Wohnfläche gezahlt. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 15,00 DM. 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 Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat (12,00 DM je qm).

IV. BEGRÜNDUNG DER MIETERHÖHUNG

Der Vermieter muß sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter schriftlich mitteilen und begrün-

den (§ 2 Abs. 2 Satz 1 MHG). Der oder die Vermieter müssen den Brief unterschreiben, es sei denn, die Erklärung wird mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt (§ 8 MHG). 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 insbesondere zwischen drei Varianten wählen:
1. 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. Mietspiegel werden meist von der Gemeinde gemeinsam mit den örtlichen Vermieter- und Mieterverbänden erarbeitet und von diesen zur Verfügung gestellt. Besteht in der Gemeinde kein Mietspiegel, darf der einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden (§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHG).
 2. Er präsentiert ein ordnungsgemäß begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen (§ 2 Abs. 2 Satz 3 MHG).
 3. Er benennt drei identifizierbare Vergleichswohnungen, für

WICHTIG:

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.

WICHTIG:

Sind während des Mieterhöhungsverfahrens 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 (§9 Abs. 2 MHG).

die bereits höhere Mieten gezahlt werden (§ 2 Abs. 2 Satz 4 MHG). Diese Vergleichswohnungen müssen der Wohnung des Mieters nicht unbedingt wie ein Ei dem anderen gleichen. Die Vergleichswohnungen dürfen dem Vermieter gehören. Diese drei 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.

V. ÜBERLEGUNGSFRIST, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Vergleichsangaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis mit einer Frist von zwei weiteren Monaten schriftlich kündigen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 MHG). Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 9 Abs. 1 Satz 3 MHG). Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 2 Abs. 4 MHG).

BEISPIEL:

Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 21. April 1994 zu. Er hat dann eine Überlegungsfrist bis zum 30. Juni 1994. Die höhere Miete ist zum ersten Mal für Juli 1994 zu zahlen, wenn der Mieter der Erhöhung zugestimmt hat. Will der Mieter aber kündigen, so muß er dies schriftlich spätestens bis zum 30. Juni 1994 für den 31. August 1994 tun.

VI. KLAGERECHT

Stimmt der Mieter nicht zu, kann der Vermieter binnen zwei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen (§ 2 Abs. 3 Satz 1 MHG). Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen. Verliert der Mieter, wird die höhere Miete zum selben Termin wie bei seiner Zustimmung wirksam.

VII. STAFFELMIETE

Außerhalb des Vergleichsmietensystems laufen die sogenannten Staffelmieten (§ 10 Abs. 2 MHG). Hierbei können Vermieter und Mieter die Mieterhöhung bereits vorher durch Vereinbarung festlegen, so daß für beide Seiten die künftige Mietentwicklung überschaubar wird. Das komplizierte Mieterhöhungsverfahren nach dem Ver-

gleichsmietensystem entfällt hier. Bei der Staffelmiete vereinbaren Mieter und Vermieter schriftlich, wann künftig die Miete um wieviel Mark steigt. Die Vereinbarung kann für höchstens zehn Jahre getroffen werden (Laufzeit). Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muß mindestens ein Jahr liegen. Die jeweilige Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muß betragsmäßig ausgewiesen werden. Prozentsätze genügen nicht. Während der Laufzeit sind zusätzliche Erhöhungen nicht zulässig (Ausnahme: Erhöhung der Betriebskosten). Der Mieter kann verpflichtet werden, bis zu vier Jahren nicht zu kündigen. Nach Ablauf der Staffelmiete gilt wieder die Vergleichsmiete. Es kann aber auch erneut eine Staffelmiete oder eine Mietgleitklausel vereinbart werden.

BEISPIEL:

Am 1. März 1994 beginnt ein Staffelmietvertrag mit einer Miete von 600,00 DM. Bis 2004 werden jeweils die Mietsteigerungen auf 630,00, 680,00, 700,00 DM usw. festgelegt. Die einzelnen Staffeln können mithin unterschiedlich hoch sein.

VIII. MIETANPASSUNGSVEREINBARUNG

Seit 1. September 1993 können in neuen Mietverträgen und

durch Änderung bestehender Verträge Mietanpassungsvereinbarungen getroffen werden (sog. **Mietgleitklauseln**, § 10a MHG).

Mietanpassungsvereinbarungen müssen schriftlich geschlossen werden und bedürfen der Genehmigung der Landeszentralbank. Diese erteilt die Genehmigung nur, wenn der Vertrag innerhalb von zehn Jahren vom Vermieter nicht durch ordentliche Kündigung, z.B. wegen Eigenbedarfs, beendet werden kann und wenn die künftige Miethöhe an die Entwicklung des **Lebenshaltungskostenindex** gekoppelt wird (so die geltenden Genehmigungsgrundsätze der Deutschen Bundesbank). Während der Laufzeit einer Mietanpassungsvereinbarung sind neben den Anpassungen aufgrund der 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 jeweils mindestens ein Jahr liegen. Die Erhöhung muß jeweils vom Vermieter durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Sie tritt also nicht automatisch ein.

WICHTIG:

Die Staffelmiete und Mietanpassungsklauseln 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.

C. DIE UMLAGEN

I. UMLAGE DER BETRIEBSKOSTEN

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. Diese Kosten sind grundsätzlich Sache des Vermieters. Ob und inwieweit sie auf die Mieter umgelegt werden können, ist gesetzlich nicht geregelt. Der Vermieter kann sie deshalb nur verlangen, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag besteht.

Dabei sollten nicht nur die einzelnen Lasten und

Kosten genau aufgeführt, sondern auch der **Verteilungsschlüssel** festgelegt werden. Es ist zulässig, angemessene Vorauszahlungen zu vereinbaren. Zweckmäßig ist auch, den Termin für die Vorlage der Abrechnung zu vereinbaren. Die Abrechnung der Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen – einschließlich Fernwärme und Fernwarmwasser 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. Durch Vereinbarung aller Beteiligten können aber auch höhere Prozentsätze für die verbrauchsabhängige Abrechnung festgelegt werden.

ÜBRIGENS:

Hausverwaltungskosten können nicht umgelegt werden.

1. UMLAGE NACH VERURSACHUNG

Durch schriftliche Erklärung des Vermieters kann die Umlage der Wasser- und Müllabfuhrkosten ganz oder teilweise nach dem Verursachungsprinzip bestimmt werden. Er kann auch bestimmen, daß die Abrechnung unmittelbar zwischen den Mietern und denjenigen erfolgt, die die entsprechenden Leistungen erbringen. Diese Regelung kann nur für in der Zukunft liegende Abrechnungszeiträume, nicht rückwirkend, getroffen werden.

2. UMLAGE VON BETRIEBSKOSTENERHÖHUNGEN

Der Vermieter kann **Erhöhungen der Betriebskosten** durch schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umlegen (§ 4 MHG), soweit dies nicht durch Vereinbarung der Parteien

ausgeschlossen ist. Umlagefähig ist immer nur der zusätzliche Betrag, nicht aber die bisher schon in der Miete enthaltenen Kosten.

a) Die Erhöhung wird nur wirksam, wenn der Vermieter sie begründet und erläutert.

b) Erhält der Mieter den Brief bis zum 15. eines Monats, schuldet er die höhere Umlage vom 1. des folgenden Monats an. Kommt der Postbote erst nach dem 15., hat der Mieter bis zum übernächsten „Ersten“ Zeit.

Soweit sich Betriebskosten rückwirkend erhöht haben (zum Beispiel die Grundsteuer oder andere kommunale Abgaben), dürfen sie höchstens für das Jahr, in dem der Vermieter die Erhöhungserklärung abgibt, und für das Jahr davor umgelegt werden. Der Vermieter muß die Erklärung außerdem binnen drei Monaten abgeben, nachdem er von der Erhöhung erfahren hat.

BEISPIEL:

Die Grundsteuer wurde zum 1. Januar 1995 erhöht. Der Vermieter erhält den Bescheid erst im Frühjahr 1997. Nur für 1996 und 1997 darf die Erhöhung umgelegt werden, und auch das nur, wenn der Vermieter die Erklärung hinsichtlich der zurückliegenden Zeitabschnitte innerhalb der drei Monate nach Erhalt des Bescheids abgibt.

D. MODERNISIERUNG UND AUSBAU

I. DULDUNGSPFLICHT BEI MODERNISIERUNG

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. Für den Vermieter erhöht sich der Wert des Hausbesitzes. Er kann die Wohnung besser vermieten. Modernisierungen muß der Mieter grundsätzlich dulden (Duldungspflicht, § 541b BGB). Dies gilt aber nicht, wenn sie für ihn oder seine Familie 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.

3. DIE UMLAGEMÖGLICHKEIT besteht nicht, wenn sie durch Vereinbarung ausgeschlossen ist.

II. DIE KAPITALKOSTEN

1. UMLAGE

Höhere Zinsen für Darlehen, die durch Hypotheken oder Grundschulden gesichert sind, können wie Betriebskosten umgelegt werden, soweit die Darlehen für Bau, Wiederherstellung, Ausbau, Erweiterung, Kauf oder Modernisierung verwendet werden (§ 5 MHG). Ist der Mietvertrag vor dem 1. Januar 1973 abgeschlossen worden, dann darf erhöht werden, wenn die aktuellen Zinskosten höher sind als an diesem Stichtag. Bei späterem Vertragsabschluß gilt als Vergleichsbasis immer der bei Vertragsabschluß geltende Zinssatz. Kauft jemand ein vermietetes Haus oder eine vermietete Wohnung, darf er seine daraus entstehenden Kreditkosten für den Erwerb nicht einfach auf die alten Mieter überwälzen. Vielmehr kann der neue Vermieter stets nur die Zinserhöhungen weitergeben, die auch der bisherige Vermieter umlegen konnte. Sinken die Zinskosten später, muß die Erhöhung entsprechend zurückgenommen werden. Das gleiche gilt bei Tilgung des Darlehens.

2. AUSNAHMEN:

- Die Umlage ist ausgeschlossen, wenn
- die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat (er zum Beispiel mit seinen Zahlungen in Verzug geraten ist),
 - der Vermieter auf Anfrage des Mieters über die Höhe des Darlehens keine Auskunft gibt,
 - die Umlage vereinbarungsgemäß ausgeschlossen ist, der Wohnraum nur vorübergehend vermietet ist (zum Beispiel Ferienwohnungen) oder Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist (§ 10 Abs. 3 MHG),
 - es sich um möblierten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters handelt, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist (§ 10 Abs. 3 MHG),
 - eine Mietgleitklausel (siehe B. VIII.) vereinbart wurde (§ 10a MHG).

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerung, so kann der Mieter das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Mieterhöhung tritt hier nicht mehr ein (§ 10a Abs. 1 MHG).

ACHTUNG:

Informationen zur Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) gibt eine kostenlos erhältliche Broschüre des Bundesministeriums für Wirtschaft, 53107 Bonn.

WICHTIG:

Der Mieter kann vom Vermieter einen angemessenen Aufwendungsersatz verlangen (z.B. die Kosten für Reinigung sowie sonstige Kosten infolge der Nichtbenutzbarkeit der Räume). Von diesen Regelungen kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

II. INFORMATIONSPFLICHT UND KÜNDIGUNGSRECHT

Der Vermieter muß den Mieter **zwei Monate vor dem Beginn der Arbeiten** über deren Art, Umfang, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich informieren (§ 541b Abs. 2 Satz 1 BGB).

BEISPIEL:

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

Der Mieter hat bei einer vorgesehenen Modernisierung ein **spezielles Kündigungsrecht**. Und zwar darf er schriftlich bis zum Ende des nächsten Monats, der dem Erhalt der Mitteilung folgt, zum Ende des wiederum nächsten Monats kündigen (§ 541b Abs. 2 Satz 2 BGB). Bis dahin darf mit der Modernisierung nicht begonnen werden (§ 541b Abs. 2 Satz 3 BGB).

BEISPIEL:

Der Vermieter informiert bis zum 31. Juli den Mieter. Der

kann dann bis zum 31. August kündigen und muß spätestens am 30. September ausziehen.

In Bagatellfällen mit geringeren Konsequenzen für Wohnraum oder Miete gelten diese Vorschriften nicht.

III. DIE MIETERHÖHUNG BEI MODERNISIERUNGEN

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

1. MIETERHÖHUNG ENTSPRECHEND VERGLEICHSMIETE

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

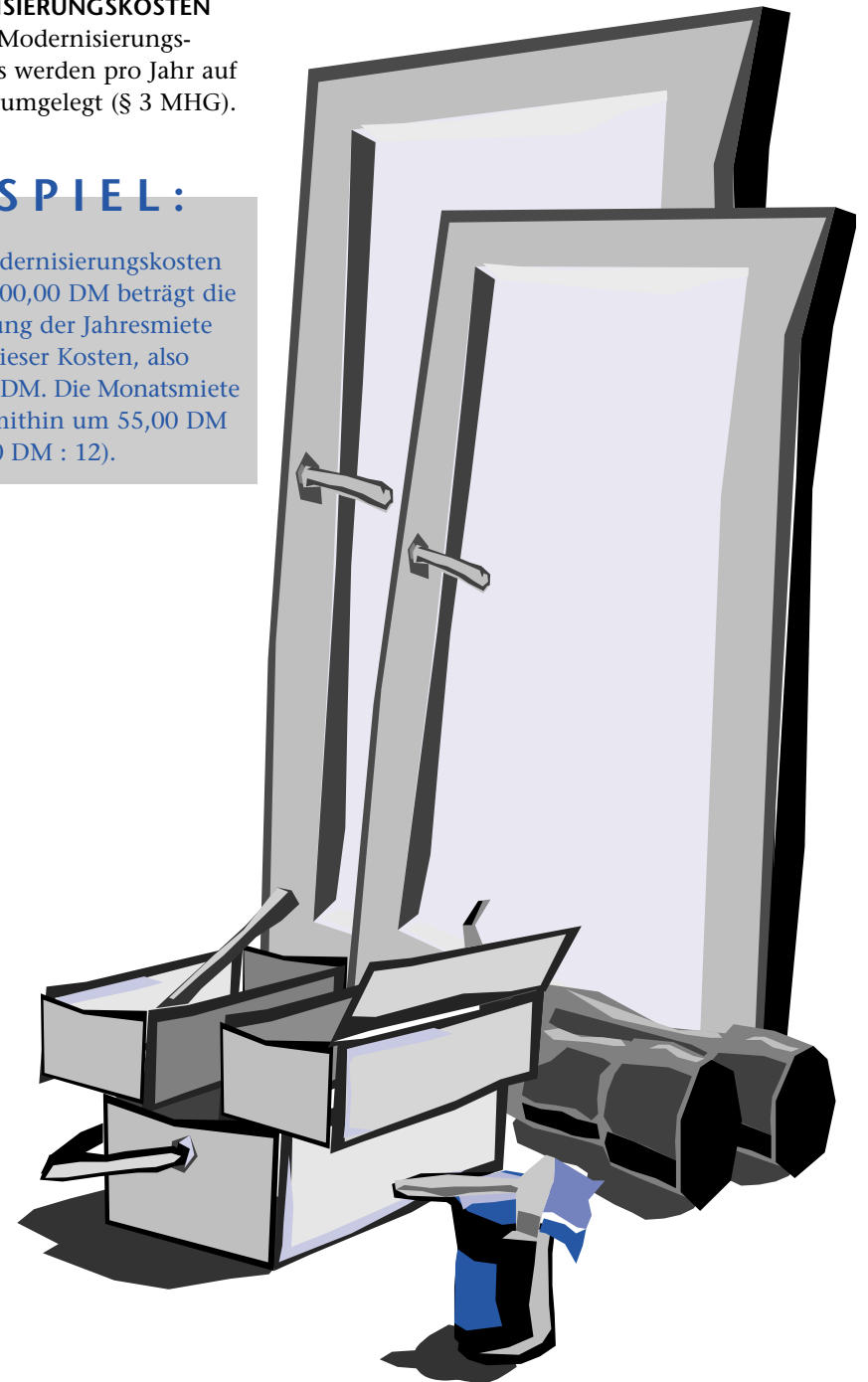
BEISPIEL:

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

2. MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGSKOSTEN
11 % des Modernisierungsaufwandes werden pro Jahr auf die Miete umgelegt (§ 3 MHG).

BEISPIEL:

Bei Modernisierungskosten von 6000,00 DM beträgt die Erhöhung der Jahresmiete 11 % dieser Kosten, also 660,00 DM. Die Monatsmiete steigt mithin um 55,00 DM (660,00 DM : 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 der Berechnung der Umlage von den Modernisierungskosten abzuziehen. Dies gilt z.B. bei Inanspruchnahme von zinsverbilligten Krediten aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder aus den Förderprogrammen von Ländern oder Gemeinden.

BEISPIEL:

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

3. ERKLÄRUNG

Der Vermieter muß die Mieterhöhung dem Mieter schriftlich mitteilen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie eine Kostenberechnung einschließlich notwendiger Erläuterungen enthält (§ 3 Abs. 3 MHG).

Die höhere Miete infolge Modernisierung muß vom übernächsten Monatsersten an gezahlt werden.

BEISPIEL:

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

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung vorher nicht mitgeteilt hat oder sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10 % erhöht hat (§ 3 Abs. 4 MHG).

Der **Mieter kann** auch hier das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats **kündigen**. Eine Mieterhöhung tritt dann nicht ein (§ 9 Abs.1 MHG).

IV. DIE MODERNISIERUNG DURCH MIETER

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.

V. SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS DURCH AUS- ODER ANBAU

1. DULDUNG DURCH DEN MIETER

Mieter haben auch bauliche Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums in bestehenden Gebäuden zu dulden, außer wenn die Maßnahme für sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet (§ 541b 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 ihren Wohnungen zu dulden, z.B. die Verstärkung des Leitungnetzes oder von Zwischenwänden.

2. TEILKÜNDIGUNG

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 Teilkündigung beenden (§ 564b Abs. 2 Nr. 4 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 (§ 556a BGB).

INFO:

Eine Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“ ist als Broschüre kostenlos beim Bundesministerium der Justiz, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, 53170 Bonn, erhältlich.

E. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

I. GRUNDREGELN

Das Ende des Mietverhältnisses richtet sich nach der Vertragsart (§ 564 BGB):

1. Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (**Zeitmietvertrag**) endet grundsätzlich mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit.
2. Ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (**unbefristeter Mietvertrag**) endet durch eine wirksame Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist.
3. 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.
4. **Der Tod des Vermieters** beendet das Mietverhältnis nicht. Es wird mit seinen Erben fortgesetzt.
5. Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand, so tritt mit dem **Tode des Mieters** der Ehegatte

in das Mietverhältnis ein. Es sei denn, er erklärt binnen eines Monats, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will (§ 569a Abs. 1 BGB).

6. Entsprechendes gilt für die zum Hausstand des Mieters gehörenden Familienmitglieder (§ 569a Abs. 2 BGB).
7. Haben **Eheleute gemeinsam gemietet**, wird das Mietverhältnis beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt (§ 569b BGB).
8. Treten der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht in das Wohnraummietverhältnis ein, so wird es mit den Erben des Mieters fortgeführt (§ 569a Abs. 6 BGB). Vermieter wie **Erben des Mieters** können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Die Kündigung muß zum ersten zulässigen Termin erfolgen, d.h., sobald der Vermieter weiß, wer die Erben sind bzw. die Erben wissen, daß sie erbberechtigt sind. Dabei wird bei Kündigungen durch den Vermieter außerdem die Beachtung der Kündigungs-

schutzvorschriften verlangt.

9. Auch bei **Veräußerung** einer vermieteten Wohnung bleibt das Mietverhältnis bestehen. Denn: „**Kauf bricht nicht Miete**“ (§ 571 BGB). Der Erwerber tritt an Stelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis ein. Ein neuer Mietvertrag braucht nicht abgeschlossen zu werden.

II. DIE KÜNDIGUNG

1. FORM

a) **Die Kündigung ist schriftlich mitzuteilen** (§ 564a Abs. 1 BGB). Das Kündigungsschreiben muß unterschrieben sein. Die Kündigung durch einen Bevollmächtigten ist grundsätzlich unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmacht nicht vorgelegt 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.

b) Mündliche Kündigungen sind nur erlaubt

- für möblierten Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht auf Dauer einer Familie überlassen ist,
- für Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch

(z.B. als Ferienwohnung für einen Sommerurlaub) vermietet ist (§ 564a Abs. 3, 564b Abs. 7 Nr. 1,2 BGB).

Nach § 564a Abs. 1 BGB soll der Vermieter die Kündigung begründen, wenn er sich nicht rechtlichen Nachteilen aussetzen will.

2. FRISTEN

a) Vermieter und Mieter können grundsätzlich nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen. Diese richten sich nach der Mietdauer (§ 565 Abs. 2 BGB). Mit Ausnahme von Sonderfällen geht es nicht kürzer als innerhalb von drei Monaten. Diese Frist gilt für alle Mietverhältnisse, die nicht länger als fünf Jahre bestehen; zugunsten des Mieters kann jedoch eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. Diese Frist verlängert sich bei über 5jährigen Mietverhältnissen auf sechs Monate, bei über 8jährigen auf neun Monate, bei über 10jährigen auf zwölf Monate. Die Mietdauer beginnt mit der Besitzeinräumung (zum Beispiel Aushändigung der Wohnungsschlüssel). Der Tag des Vertragsabschlusses spielt keine Rolle.

Die schriftliche Kündigung muß dem Vertragspartner spätestens am **dritten Werktag eines Monats** zugehen, wenn die jeweiligen Kündigungsfristen eingehalten werden sollen. Verspätete Kündigungszugänge

WICHTIG:

Alle diese Fristen gelten auch für möblierte Wohnräume: Eine Ausnahme bleiben möblierte Zimmer in der Wohnung des Vermieters, die nicht einer Familie auf Dauer überlassen sind (§ 565 Abs. 3 BGB). Wird der Mietzins nach Tagen bemessen, kann an jedem Tag zum Ablauf des nächsten Tages gekündigt werden. Wird der Mietzins nach Wochen bemessen, kann spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des Samstages gekündigt werden. Wird der Mietzins nach Monaten bemessen, so kann spätestens am 15. zum letzten desselben Monats gekündigt werden. Andere Fristen dürfen vereinbart werden. Ausnahme: Vorübergehend vermietete Wohnräume.

verschieben den letzten Auszugstermin immer um einen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, endet die Frist am nächsten Werktag (§ 193 BGB).

BEISPIEL 1:

Die Kündigung geht – rechtzeitig – am Dienstag, dem 4. Januar 1996, zu. Sie wird je nach Mietdauer zum 31. März 1996, 30. Juni 1996, 30. September 1996 oder 31. Dezember 1996 wirksam.

BEISPIEL 2:

Die Kündigung geht – verspätet – am Freitag, dem 7. Januar 1996, zu. Sie wird je nach Mietdauer zum 30. April 1996, 31. Juli 1996, 31. Oktober 1996 oder zum 31. Januar 1997 wirksam.

b) Längere Kündigungsfristen können die Mietvertragsparteien ohne weiteres vereinbaren.

c) Kürzere Kündigungsfristen aufgrund von gesetzlichen Vorschriften kann nur der Mieter beanspruchen – zum Beispiel aus Anlaß von Mieterhöhungen oder Modernisierungen durch den Vermieter. Wenn Mieter und Vermieter kürzere Fristen vereinbart haben, bleibt der

Vermieter an die längere gesetzliche Frist gebunden.

3. FRISTLOSE KÜNDIGUNG

a) Fristlose Kündigungen sind für beide Vertragsparteien zulässig, wenn sich der Vertragspartner so schwerwiegende Vertragsverletzungen zuschulden kommen läßt, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 554a BGB). Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

BEISPIEL:

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

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

- der vertragliche Gebrauch der gemieteten Wohnung ihm ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt und wieder entzogen wird (§ 542 BGB),
- die Benutzung der Wohnung seine Gesundheit erheblich gefährdet (§ 544 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 Abmah-

nung sein Verhalten fortsetzt (§ 553 BGB),

- der Mieter mit der Zahlung der Miete erheblich in Verzug gerät (§ 554 BGB).

4. NACHMIETER

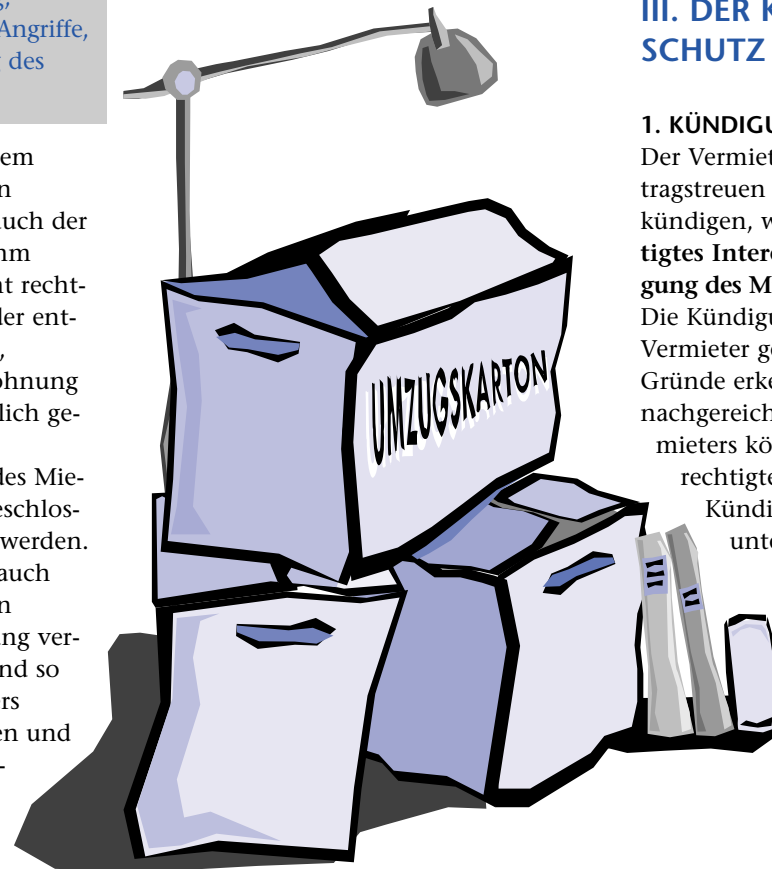
Will der Mieter vor Ende des Mietverhältnisses ausziehen, bleibt dennoch seine Pflicht zur Mietzahlung für die Restmietzeit bestehen. Meistens vereinbaren die Vertragsparteien aber die Entlassung des Mieters aus der Restschuld, sobald der Vermieter einen geeigneten Nachmieter gefunden hat. Enthält der Mietvertrag keine Ersatzmietklausel, ist der Vermieter

grundsätzlich nicht verpflichtet den Mieter aus dem Vertrag zu entlassen, auch wenn der Mieter einen Ersatzmieter benennt. Der Vermieter ist hierzu nur dann verpflichtet, wenn das berechnete Interesse des Mieters an der Aufhebung dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrages ganz erheblich übertrifft. Diese Voraussetzungen sind in der Regel nicht gegeben, wenn der Mieter aufgrund einer freien Entscheidung das Interesse an der bisherigen Wohnung verloren hat, z.B. weil er eine billigere Wohnung gefunden hat.

III. DER KÜNDIGUNGSSCHUTZ

1. KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Der Vermieter kann einem vertragstreuen Mieter nur dann kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat. Die Kündigung muß die vom Vermieter geltend gemachten Gründe erkennen lassen. Später nachgereichte Gründe des Vermieters können weder ein berechtigtes Interesse an der Kündigung (§ 564b BGB) untermauern noch einen nach der Sozialklausel vorgebrachten Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung abwehren.



WICHTIG:

Vereinbarungen über andere fristlose Kündigungsgründe des Vermieters sind unwirksam.

WICHTIG:

Nach Umwandlung einer vermieteten Wohnung in eine Eigentumswohnung gilt ein besonderer Schutz der Mieter. Dazu unter Kapitel E. IV.

AUSSCHLUSS DER KÜNDIGUNG ZUR WIRTSCHAFTLICHEN VERWERTUNG IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN

Mieter, die im Beitrittsgebiet ihre Mietverträge schon vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen haben, hatten bzw. haben aufgrund des Einigungsvertrages einen besonderen Schutz: Die Kündigung zum Zweck einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB ist auf Dauer ausgeschlossen. Der Vermieter darf also nicht kündigen, weil er z.B. das Haus abreißen oder einer gewerblichen Nutzung zuführen möchte oder weil er beim Verkauf des geräumten Hauses einen wesentlich höheren Kaufpreis erzielen möchte.

AUSNAHME:

Erst nach der Kündigung entstandene Gründe können selbstverständlich vorgebracht werden.

Das BGB nennt beispielhaft vier Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung (§ 564b BGB):

a) Vertragspflichtverletzung

Der Mieter hat die **Vertragspflichten nicht unerheblich verletzt**.

BEISPIEL:

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

b) Eigenbedarf

Der Vermieter benötigt die Wohnung für seinen eigenen Bedarf oder für Personen, die zu seinem Hausstand 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.

c) Wirtschaftliche Verwertung

Der Vermieter wird durch die

Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks** gehindert, wodurch ihm erhebliche Nachteile drohen.

BEISPIEL:

Notwendige Sanierung eines Altbaus.

d) Teilkündigung

Der Vermieter will nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume und Grundstücksflächen, z.B. Speicher-, Keller- oder Abstellräume zu Mietwohnraum ausbauen und beschränkt die Kündigung auf diese Räume.

e) Weitere Gründe

sind denkbar. Sie müssen aber ähnlich schwerwiegend sein.

2. KEINE KÜNDIGUNGSGRÜNDE

Unzulässig ist eine Kündigung, um durch Neuvermietung **mehr Miete zu erzielen** (§ 1 MHG). Der Vermieter kann auch nicht deshalb kündigen, weil er die Absicht hat, die Mietwohnung als Eigentumswohnung zu verkaufen (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB).

3. EINLIEGERWOHNUNGEN UND VERGLEICHBARE FÄLLE

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

Dreifamilienhaus, wenn mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung nach dem 31. Mai 1990 fertiggestellt worden ist,

- **möblierte Zimmer** in der Vermieterwohnung, die nicht einer Familie auf Dauer überlassen sind,
- **Leerzimmer** in der Vermieterwohnung, kann der Vermieter **auch ohne das Vorliegen berechtigter Interessen kündigen** (§ 564b Abs. 4 BGB). Die Kündigungsfrist verlängert sich dann aber um drei Monate. Der Vermieter muß im Kündigungsschreiben angeben, daß er seine Kündigung auf diese Sonderregelung stützt. Bei dem durch Ausbau oder Erweiterung entstandenen Dreifamilienhaus setzt die vereinfachte Kündigung voraus, daß der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluß auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat.

Könnte der Vermieter in diesen vier Fällen auch aufgrund berechtigter Interessen kündigen, empfiehlt sich wegen des möglichen Widerspruchsrechts des Mieters (Sozialklausel), diese Gründe vorsorglich im Kündigungsschreiben anzugeben (dazu s.u. Nr. 5).

4. AUSNAHMEN VOM KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Bei berechtigten fristlosen Kündigungen gelten die Bestimmungen über den Kündigungsschutz

ebensowenig wie bei Kündigungen

- a) für **möblierte Zimmer** in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zu dauerndem Gebrauch für eine Familie überlassen ist (§ 564b Abs. 7 Nr. 2 BGB),
- b) für Wohnraum, der **nur vorübergehend** vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen für einen Sommerurlaub, § 564b Abs. 7 Nr. 1,4 BGB),
- c) für Wohnraum, den eine **Gemeinde oder eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts**, z.B. Studentenwerk, zur Vermietung an Wohnungsnotfälle oder Studenten angemietet hat (§ 564b Abs. 7 Nr. 3,5 BGB).

In diesen Fällen – mit Ausnahme der Studenten- und Jugendwohnheime – gibt es auch **kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel**. In den beiden zuletzt genannten Fällen gelten die Bestimmungen über den Kündigungsschutz nur dann nicht, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Einschränkung des Kündigungsschutzes hingewiesen hat.

5. WIDERSPRUCHSRECHT (SOZIALKLAUSEL)

Auch wirksame Kündigungen des Vermieters muß der Mieter nicht in jedem Fall hinnehmen. Vielmehr kann er widersprechen

WICHTIG:

Seit 1. Mai 1993 gilt zum Schutz der Mieter von Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, ein zusätzliches Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung. Aufgrund dieser Sozialklausel werden Eigenbedarf und wirtschaftliche Kündigungsinteressen des Vermieters für zehn Jahre überhaupt nicht und anschließend nur dann berücksichtigt, wenn der Vermieter dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweist (vgl. Kapitel E. IV. 2, S.33)

und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, „wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie 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 § 556a BGB). Die Sozialklausel gilt auch bei Zeitmietverträgen mit Kündigungsschutz (vgl. Seite 34). 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 Widerspruchsründe sind denkbar. Maßgebend sind immer die jeweiligen Umstände. Der Widerspruch muß schriftlich erklärt werden (§ 556a Abs. 5 Satz 1 BGB). Eine Unterschrift ist erforderlich; bei mehreren Mietern müssen alle unterzeichnen. Das Widerspruchsschreiben muß dem Vermieter grundsätzlich spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein (§ 556a Abs. 6

Satz 1 BGB).

BEISPIEL:

Der Vermieter kündigt am 3. Januar 1996 zum 31. März 1996 (30. Juni 1996, 30. September 1996, 31. Dezember 1996). Das Widerspruchsschreiben muß dann dem Vermieter spätestens zugehen am 31. Januar 1996 (30. April 1996, 31. Juli 1996, 31. Oktober 1996).

Der Vermieter soll den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie dessen Form und Frist hinweisen. Das heißt: Die Information über die Widerspruchsmöglichkeit 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 (§ 556a Abs. 6 Satz 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 (§ 556a Abs. 5 Satz 2 BGB). „Unverzüglich“ bedeutet: Ohne schuldhaftes Verzögern. Tut der Mieter dies nicht, kann ein späterer Rechtsstreit nachteilige Kostenfolgen für ihn haben.

IV. MIETERSCHUTZ BEI WOHNUNGSMUWANDLUNG

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**, § 571 BGB). Der Käufer kann auch nicht etwa die Miete neu festsetzen.

1. VORKAUFRECHT DES MIETERS

Wird eine nach Überlassung an den Mieter umgewandelte Wohnung verkauft, so steht dem Mieter ein gesetzliches **Vorkaufrecht** zu, es sei denn der Vermieter verkauft an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen (§ 570b BGB).

2. KÜNDIGUNGSSPERRE

Ein neuer Eigentümer kann erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Erwerb (Grundbucheintragung) Eigenbedarf beanspruchen (**Kündigungssperrfrist**, § 564b Abs.2 Nr. 2 BGB).

Diese Frist verlängert sich auf fünf Jahre in Gemeinden und Teilen einer Gemeinde, wenn die Landesregierung dieses durch Rechtsverordnung bestimmt. Während dieser Zeit kann der Vermieter auch nicht mit der Begründung kündigen, er werde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert und ihm entstünden dadurch erhebliche Nachteile.

In Gebieten, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt sind, gilt seit 1. Mai 1993 außerdem ein besonderer Schutz der Mieter wie folgt:

- Die Kündigungssperrfrist verlängert sich in diesen Gebieten auf **zehn Jahre**.
- Kündigt der Vermieter nach Ablauf der Zehnjahresfrist, so hat der Mieter das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel. Im Rahmen dieses Widerspruchsrechts werden der Eigenbedarf und die wirtschaftlichen Kündigungsinteressen des Vermieters nur dann berücksichtigt, wenn der Vermieter dem Mieter angemessenen Ersatzwohn-

raum zu zumutbaren Bedingungen nachgewiesen hat. In all diesen Fällen hat der Vermieter außerdem die allgemeinen gesetzlichen Kündigungsfristen zu beachten, die bis zu einem Jahr betragen können. Außerdem steht dem Mieter das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel des § 556a BGB zu.

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 bis zu zehn Jahre fortbestehen.

V. RÄUMUNGSKLAGE UND RÄUMUNGSFRIST

Mieter und Vermieter sollten sich stets um eine gütliche außergerichtliche Einigung bemühen. Das ist meistens schneller, wirksamer, 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 entschei-

den. Wird der Mieter daraufhin zur Räumung verurteilt oder hat er sich im 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. Das Mietverhältnis wird durch das Räumungsurteil ein „Raumnutzungsverhältnis“. Als „Nutzungsent-schädigung“ kann der Vermieter die bisher vereinbarte Miete oder die eventuelle höhere ortsübliche Vergleichsmiete verlangen (§ 557 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.

VI. DIE ZEITMIETVERTRÄGE

Zeitmietverträge werden befristet auf bestimmte Zeit abgeschlossen (§ 564c BGB). Enthalten sie eine Verlängerungsklausel, so tritt automatisch eine Verlängerung ein, wenn nicht gekündigt wird. Die fristlose Kündigung oder vorzeitige Aufhebung durch Vertrag ist möglich.

1. VERTRÄGE MIT FORTSETZUNGSANSPRUCH

Damit der Kündigungsschutz durch Zeitmietverträge nicht ausgehöhlt wird, kann der Mieter vom Vermieter die Fortsetzung des Vertrages über den ursprünglich vereinbarten Zeitraum hinaus verlangen (§ 564c Abs. 1 BGB). Die Absichtserklärung muß dem Vermieter spätestens zwei Monate vor diesem Termin schriftlich (von allen Mietern unterschrieben) zugehen. Das Fortsetzungsverlangen scheitert, wenn der Vermieter sich, wie bei einer Kündigung, auf berechtigtes Interesse berufen kann. Der Kündigungsschutz ist also praktisch genauso gut wie bei unbefristeten Mietverhältnissen. Diese Vorschrift gilt nicht für vorübergehend vermieteten Wohnraum, möblierte Zimmer, Zimmer in Studenten- und Jugendwohnheimen (vgl. Seite 31).

2. VERTRÄGE OHNE FORTSETZUNGSANSPRUCH

Hier ist nur in besonderen Härtefällen Vollstreckungsschutz möglich. Ansonsten gibt es weder Kündigungsschutz noch Sozialklausel oder Räumungsfristen. Denn diese Vertragsvariante ist eingeführt worden, um die Vermietung vorübergehend leerstehender Wohnungen anzuregen.



BEISPIEL:

Im Zuge einer Stadtsanierung kann ein Altbau erst in drei Jahren abgerissen werden.

Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz müssen daher folgende **Voraussetzungen** erfüllen:

a) Höchstmietdauer fünf Jahre.
b) Bei Vertragsabschluß muß der Vermieter dem Mieter schriftlich mitteilen, daß er die Wohnung nach Ablauf des Vertrages entweder für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder in zulässiger Weise beseitigen, grundlegend umbauen oder erneuern will (§ 564c Abs. 2 BGB).

Seit 1. September 1993 können Zeitmietverträge auch über Werkwohnungen abgeschlossen werden, wenn der Vermieter die Wohnung anschließend an einen anderen Werksangehörigen vermieten will.

c) Drei Monate vor Ablauf der Mietzeit muß der Vermieter dem Mieter mitteilen, daß die im Vertrag genannte Verwendungsabsicht noch besteht. Versäumt der Vermieter diese Mitteilung oder verzögert sich die beabsichtigte Verwendung der Räume ohne Verschulden des Vermieters, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Dabei kann auch die höchstens erlaubte Mietdauer von fünf Jahren überschritten

werden.

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, so kann der Mieter die **unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses** wie bei Zeitmietverträgen mit Fortsetzungsanspruch verlangen. Das kann er ebenfalls, wenn die vom Vermieter genannte Verwendungsabsicht in Wirklichkeit von Anfang an gar nicht bestanden hat oder vor dem Auszug entfällt. Der Vermieter muß den Mieter vom Wegfall der Verwendungsabsicht unterrichten. Tut er das nicht, kann er sich schadensersatzpflichtig machen.

F. SOZIALWOHNUNGEN**I. DIE SOZIALBINDUNG**

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Sozialmietwohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung und können deshalb nur an Wohnberechtigte zu einer preisgebundenen Miete (Kostenmiete) vermietet werden. Das Vergleichsmietverfahren gilt hier also nicht.

ACHTUNG:

Seit 1989 können im sozialen Wohnungsbau Wohnungen auch im Wege „vereinbarter 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 Miethöhengesetz zulässig sind.

Die sonstigen mietrechtlichen Bestimmungen für nichtpreisgebundene Wohnungen gelten

im wesentlichen auch für Sozialwohnungen.

WICHTIG:

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

II. 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 Familie.

Je nach Familiengröße gelten folgende Grenzen für das Gesamteinkommen:

1-Personen-Haushalt 23.000 DM
2-Personen-Haushalt 33.400 DM
3-Personen-Haushalt 41.400 DM
4-Personen-Haushalt 49.400 DM
jede weitere Person 8.000 DM

In den meisten Ländern dürfen die Grenzen jeweils um bis zu 5 % überschritten werden. Dabei wird das Gesamteinkommen aus dem Jahreseinkommen des Antragstellers und der zu seinem Familienhaushalt rechnenden Angehörigen ermittelt. Grundlage ist das jeweilige Bruttoeinkommen, vermindert um die Werbungskosten. Werden Steuern vom Einkommen oder Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung oder Rentenversicherung geleistet, ist ein Abzug von jeweils 10 %, höchstens also 30 % möglich. Darüber hinaus sind Freibeträge, z.B. für Alleinerziehende, Unterhaltspflichtige, Schwerbehinderte und junge Familien vorgesehen. Insgesamt dürfte daher das für die Wohnberechtigung maßgebliche Einkommen dem Nettoeinkommen ange nähert sein.

III. DIE KOSTENMIETE

Für Sozialwohnungen darf nur 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. Über die Betriebskosten, den auf den einzelnen Mieter entfallenden Umlagebetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Sozialmieter, die bereits in einer Sozialwohnung leben, und deren Einkommen die Einkommensgrenzen erheblich überschreiten, zahlen ggf. zusätzlich zur Miete eine Fehlbelegungsabgabe.

IV. DIE MIETERHÖHUNG

Die Kostenmiete kann angepaßt werden, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters – insbesondere für Kapitalkosten – erhöhen oder wenn höhere Kostensätze (zum Beispiel für Instandhaltung und Verwaltung) zugelassen werden. Allgemeine Regeln (z.B. über die Kostenmiete) gelten weitgehend auch für andere preisgebundene Wohnungen: für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Neubauwohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemit-

keln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder mit Aufwendungsdarlehen oder -zuschüssen gefördert werden.

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 Behörde 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 sogenannte **Gleitklausel**, wonach eine Mieterhöhung bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen als vereinbart gilt, so muß der Mieter in der Regel die Erhöhung rückwirkend nachzahlen.

V. BELEGUNGSBUNDENE WOHNUNGEN

Für den bisherigen Wohnungsbestand an kommunaleigenen

und genossenschaftlichen Wohnungen in den **neuen Bundesländern**, der den Sozialwohnungen in den alten Bundesländern vergleichbar ist, gelten seit Anfang 1996 in allen neuen Bundesländern Landesgesetze über Belegungsbindungen. Darin sind für Wohnungsunternehmen, denen Altschuldenhilfen gewährt werden, für einen Anteil der so entlasteten Wohnungen Belegungsbindungen zugunsten Einkommensschwächerer festgelegt worden. Diese Wohnungen können nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden. Eine besondere Mietpreisbindung ist damit allerdings nicht verbunden.

WICHTIG:
Vermindern sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Mieter Anspruch auf eine entsprechende Herabsetzung der Miete.



G. BERATUNGS- MÖGLICHKEITEN 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 Bürgern mit geringem Einkommen gegen eine Schutzgebühr von 20,00 DM auch die mietrechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt. Das Bundesministerium der Justiz, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, 53170 Bonn, hält hierzu kostenlos die Broschüre „Guter Rat ist nicht teuer“ bereit. Auch beim Amtsgericht können Sie sich informieren.
 - Allgemeine Hinweise zur außergerichtlichen Streitbeilegung sowie eine Vielzahl weiterführender Adressen gibt Ihnen die Broschüre „Schlichten ist besser als richten“.
- Sie ist beim Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 53105 Bonn, kostenlos erhältlich.

- Örtliche Mietvereine 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 Anschrift Ihres Ortsverbandes erfragen.
- Öffentliche Beratungsstellen bei den Amtsgerichten (Hinweise hierzu enthält die Broschüre „Schlichten ist besser als richten“).
- Gesetzestexte und Informationsschriften zum Thema Mieten erhalten Sie auch in öffentlichen Bibliotheken und im Buchhandel.

WICHTIGE ADRESSEN:

Hinweise auf die örtlichen Mieter- oder Haus- und Grundbesitzervereine finden Sie unter anderem im Telefonbuch oder aber auch beim jeweiligen Landesverband.

MIETERVEREINE:

Deutscher Mieterbund e.V.
Aachener Str. 313
50931 Köln
Tel.: 0221/94077-0

LANDESVERBÄNDE DES DEUTSCHEN MIETERBUNDES:

DMB Landesverband
Baden-Württemberg e.V.
Urbanstr. 30
70182 Stuttgart
Tel.: 0711/2360600
Fax: 0711/6407320

DMB Landesverband
Bayern
Weißenburger Str. 16
63739 Aschaffenburg
Tel.: 06021/15887
Fax: 06021/29685

Berliner Mieterverein e.V.
Landesverband Berlin im
Deutschen Mieterbund e.V.
Wilhelmstr. 74
10117 Berlin
Tel.: 030/226260
Fax: 030/22626-161

Landesverband Mieterbund
Land Brandenburg e.V.
Dortustr. 36
14467 Potsdam
Tel.: 0331/2700244

Mieterverein zu Hamburg
von 1890 R.V.
Landesverband im DMB e.V.
Glockengießerwall 2 (Wallhof)
20095 Hamburg
Tel.: 040/322541
Fax: 040/327205

DMB Landesverband
Hessen e.V.
Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611/3081719
Fax: 0611/309978

DMB Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Warnowallee 23
18107 Rostock
Tel.: 0381/7697816
Fax: 0381/7697816

DMB Landesverband
Niedersachsen-Bremen
Herrenstraße 14
30159 Hannover
Tel.: 0511/121060
Fax: 0511/1210616

DMB Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.
Luisenstraße 12
44137 Dortmund
Tel.: 0231/149260
Fax: 0231/162722

Rheinischer Mieterverband e.V.
Mühlenbach 49
50676 Köln
Tel.: 0221/246118
Fax: 0221/2402537

DMB Landesverband
Rheinland-Pfalz
Walramsneustr. 8
54290 Trier
Tel.: 0651/9940970

Mieterverein
Kaiserslautern e. V.
Spittelstr. 5
67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631/67127

DMB Landesverband
Saarland e.V.
Karl-Marx-Straße 1
66111 Saarbrücken
Tel.: 0681/32148

DMB Landesverband
Sächsischer Mietervereine e.V.
Dresdner Straße 36
09130 Chemnitz
Tel.: 0371/4024095
Fax: 0371/24721

DMB Landesverband
Sachsen-Anhalt e.V.
Steinweg 5
06110 Halle
Tel.: 0345/2021467

DMB Sachsen-Anhalt
Mieterverein Dessau
Mariannenstraße 13
06844 Dessau
Tel.: 0340/7071

Mieterverein Halle und
Umgebung e.V.
Block 452/9
06122 Halle
Tel.: 0345/2031890

DMB Landesverband
Schleswig-Holstein e.V.
Eggerstedtstraße 1
24103 Kiel
Tel.: 0431/97919 -0
Fax: 0431/97919 -30

DMB Landesverband
Thüringen e.V.
Schillerstr. 34
99096 Erfurt
Tel.: 0361/598050

HAUS- UND GRUND- BESITZERVEREIN:

Zentralverband der Deutschen
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer e.V.
Cecilienallee 45
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211/47817-0
Fax: 0211/4781723

DIE DEM ZENTRALVERBAND ANGESCHLOSSENEN LANDES- VERBÄNDE:

Landesverband
Badischer Haus- und Grund-
eigentümer e. V.
Schwarzwaldstraße 25
76137 Karlsruhe
Tel.: 0721/31500 u. 30646
Fax: 0721/31597

Landesverband Bayrischer
Haus- und Grundbesitzer e.V.
Sonnenstraße 13/III
80331 München
Tel.: 089/55141510
Fax: 089/55141-552

Bayrischer Wohnungs- und
Grundeigentümerverband e.V.
Dachauerstraße 31
80335 München
Tel.: 089/597937
Fax: 089/553532

Bund der Berliner Haus- und
Grundbesitzervereine e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Tel.: 030/2163436
Fax: 030/2169823

Landesverband der
Haus- und Grundeigentümer-
Vereine des Landes
Brandenburg
Charlottenstraße 109
Ecke Dortustraße
14467 Potsdam
Tel.: 0331/292817

Landesverband Bremischer
Haus- und Grundbesitzer-
vereine e.V.
Am Dobben 3
28203 Bremen
Tel.: 0421/368040
Fax: 0421/3680488

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Paulstraße 10
20095 Hamburg
Tel.: 040/321391
Fax: 040/321397

Haus- und Grundeigentümerver-
ein Cottbus und Umgebung e.V.
Marienstraße 17
03046 Cottbus
Tel.: 0355/798268
Fax: 0355/32587

Landesverband der
Hessischen Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.
Niederuau 61-63
60325 Frankfurt/Main
Tel.: 069/729458
Fax: 069/172635

Landesverband Mecklenburg-
Vorpommern
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer e.V.
Mecklenburger Straße 32 a
19055 Schwerin
Tel.: 0385/869407

Landesverband
Haus und Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Grabenstr. 14
18273 Güstrow
Tel.: 03843/686152

Landesverband
Niedersächsischer Haus-,
Wohnungs- und Grund-
eigentümer-Vereine e.V.
Berliner Allee
30175 Hannover
Tel.: 0511/3180755
Fax: 0511/3360401

Mieterverein Hagen e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Tel.: 02331/16047

Verband der Haus-,
Wohnungs- und Grund-
eigentümer in Nordrhein/
Westfalen e.V.
Elisabethstr. 4
44139 Dortmund
Tel.: 0231/9583-0
Fax: 0231/523754

Verband für Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer 1995
e.V. Nordrhein-Westfalen
Wallstraße 19
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/14116

Verband der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer Ost-
westfalen Lippe e.V.
Alter Markt 11
33602 Bielefeld
Tel.: 0521/96430-0
Fax: 0521/96430-23

Verband Rheinischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer e.V.

und
Landesverband der Haus-
und Grundeigentümervereine
von Rheinland-Pfalz e.V.
Lütticher Straße 1-3
50674 Köln
Tel.: 0221/253022
Fax: 0221/252967

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerversand
Ruhr e.V.
Huyssenallee 50
45128 Essen
Tel.: 0201/234705
Fax: 0201/235855

Verband der Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer des
Saarlandes e.V.
Bismarckstraße 52
66121 Saarbrücken
Tel.: 0681/67111
Fax: 0681/68035

Landesverband Sächsischer
Haus-, Wohnungs- und Grund-
eigentümer-Vereine e.V.
Rähnitzgasse 27
01097 Dresden
Tel.: 0351/5960204
Fax: 0351/5960202

Landesvereinigung der Haus-,
Wohnungs- und Grund-
eigentümervereine in
Sachsen-Anhalt e.V.
Halberstädter Straße 122
39112 Magdeburg
Tel.: 0391/604040

Verband Schleswig-Holsteini-
scher Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.
Sophienblatt 3
24103 Kiel
Tel.: 0431/6636-110, -114
Fax: 0431/6636-188

Landesverband
Westfälischer Haus- und
Grundeigentümer e.V.
Dahlenkampstraße 5
58095 Hagen
Tel.: 02331/29096
Fax: 02331/182606

Landesverband Württem-
bergischer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.
Werastraße 1
70182 Stuttgart
Tel.: 0711/2376510
Fax: 0711/2376588

Verband Bergbau-
geschädigter Haus- und
Grundeigentümer e.V.
Resser Weg 14
45699 Herten
Tel.: 02366/31034
Fax: 02366/87041

SCHLICHTUNGSSTELLEN FÜR MIETSTREITIG- KEITEN:

SCHIEDSSTELLEN IN BERLIN:

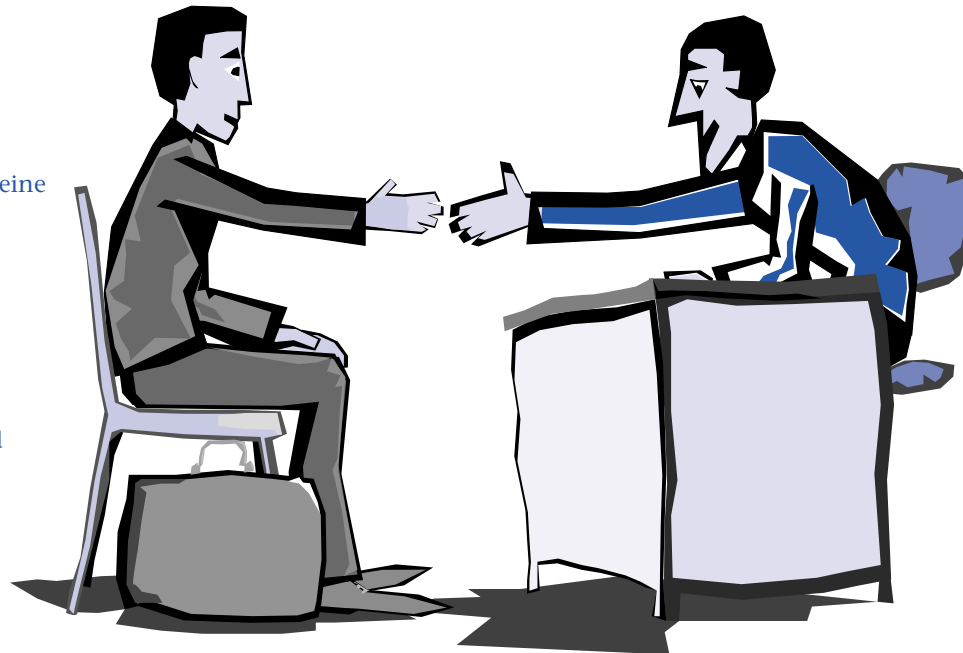
Berliner Mietschlichtungs-
stelle e.V.
Mietergeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: 030/8823085

Bund der Berliner Haus-
und Grundbesitzer e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Tel.: 030/2163436

SCHIEDSSTELLEN IN DACHAU:

Kreisverband der Haus-,
Wohnungs- und Grund-
eigentümer Dachau e.V.
Münchner Str. 35
85221 Dachau
Tel.: 08131/85933

Mieterverein Dachau und
Umgebung e.V.
Brunngartenstraße 6a
85221 Dachau
Tel.: 08131/83844



**SCHIEDSSTELLEN
IN DÜSSELDORF:**

Diese Schlichtungsstelle kann für beide Trägervereine angerufen werden:

Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein Düsseldorf e.V.
Oststraße 162
40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/1690501

oder
Mieter-Verein Düsseldorf e.V.
Oststraße 47
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211/169960

**SCHIEDSSTELLEN
IN FRANKFURT/MAIN:**

Frankfurter Mieterverein e.V.
Zeil 43
60313 Frankfurt/Main
Tel.: 069/280050

Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt/Main
Tel.: 069/5601057

Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Niederau 61/63
60325 Frankfurt/Main
Tel.: 069/729458

**MIETSCHLICHTUNGSSTELLE
FÜR DAS SAARLAND:**

Egon-Reinert-Straße 4-6
66111 Saarbrücken
Tel.: 0681/9063-274

**SCHIEDSSTELLEN
IN WUPPERTAL:**

Haus und Grund Wuppertal und Umland e.V.
Erholungstraße 14
42103 Wuppertal
Tel.: 0202/450439

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein in Wuppertal und Umgebung e.V.
Höhne 8
42275 Wuppertal
Tel.: 0202/255950

Mieterverein Wuppertal e.V.
Paradestraße 63
42107 Wuppertal
Tel.: 0202/450417

Bergischer Mieterring e.V.
Höhne 18
42275 Wuppertal
Tel.: 0202/596055

**BEI DER BUNDESREGIERUNG KÖNNEN SIE AUSSERDEM
BROSCHÜREN ZU FOLGENDEN THEMEN KOSTENLOS
ERHALTEN:**

Erhältlich beim:

Bundesministerium
für Raumordnung,
Bauwesen und
Städtebau
53170 Bonn



Erhältlich beim:

Bundesministerium
für Raumordnung,
Bauwesen und
Städtebau
53170 Bonn



Erhältlich beim:

Presse- und
Informationsamt
der Bundesregierung
53170 Bonn



Erhältlich beim:

Bundesministerium
für Wirtschaft
Referat
Öffentlichkeitsarbeit
53107 Bonn



I. REGISTER

Erhältlich beim:

Presse- und
Informationsamt
der Bundesregierung
53105 Bonn



Erhältlich beim:

Presse- und
Informationsamt
der Bundesregierung
53105 Bonn



Erhältlich beim:

Presse- und
Informationsamt
der Bundesregierung
53105 Bonn



DIE FETTGEDRUCKTEN SEITENZAHLEN WEISEN AUF DIE AUSFÜHRLICHSTE FUNDSTELLE HIN

Abnutzung **9**
Abschluß 6
Aufhebungsvertrag **26, 34**
Auszug 7, 10, 27

Belegungsbindung 37
Berechtigtes Interesse 7, 11, 21
Betriebskosten 13, 14, 17, **18,**
19, 20, 39
Beschaffenheit 6, 7, 13, 15

Doppelfenster 21
Dreifamilienhaus 31
Duldungspflicht **21, 25**

Ehepartner **8, 15, 26**
Ehen ohne Trauschein **8**
Eigenbedarf 17, **30, 33**
Eigentumswohnung 11, 30, 33,
34
Einliegerwohnung **30**

Einzug 6
Erben 26

Familienangehörige 7, 11, 26,
33, 36
Fehlbelegungsabgabe 14, 39
Ferienwohnung 20, 27, **31**
Formularmietverträge 8
Freifinanzierte Wohnungen 12
Fristlose Kündigung 7, **28, 31,**
34

Gleitklausel **39**

Härte 21, 25, **32**
Heizkostenabrechnung 19
Informationspflicht **22**
Instandhaltung und
Instandsetzung 9, 24, **39**

Jugendwohnheim 8, 20, 31, 35

Kapitalkosten 13, 14, **20, 39**
Kappungsgrenze 13, 14, 15
Kautions **5, 8, 9**
Klagerecht 16

Kostenmiete **38, 39**
 Kündigung 5, 7, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35
 Kündigungsgründe 28, 29, 30, 32
 Kündigungsfristen 7, 27, 28, 34
 Kündigungsmöglichkeit 16, 31
 Kündigungsrecht 22
 Kündigungsschutz 7, 29, 30, 31, 32, 35, 36
 Kündigungssperrfrist 33

 Lebenshaltungskostenindex 17
 Luxusmodernisierung 21

 Mängel 8
 Mietanpassungsvereinbarung **17**
 Mietaufhebungsvertrag 26
 Mietenüberleitungsgesetz 5
 Mieterhöhung 12, 13-16, 20, 21, 22, 23, 24, 39
 Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung **33**
 Mietgleitklausel 14, 17, 20
 Miethöhe 5, 6, 7, 12, 17, 37
 Mietminderung 7, 9
 Mietnebenkosten 6, 8, 18
 Mietobjekt 9
 Mietspiegel 15
 Mietvertrag 6, 7, 8, 10, 18, 20, 26, 27, 29, 39
 Mitbenutzung 8
 Modernisierung 13, 14, 17, 20, 21, 22, 24

 Möblierter Wohnraum 20, 27, 31, 35
 Nachmieter 28, 29
 Neuvermietung 30
 Nutzungsentschädigung 34

 Preisbindung 14, 15
 Preisgebundene Wohnungen 22, 39

 Räumungsfristen **35**
 Räumungsklage **34**
 Renovierung 10
 Reparaturen 6, 9

 Sachverständigengutachten 15
 Schadenersatzanspruch
 – des Mieters 9, 36
 – des Vermieters 11, 34
 Schaffung von Wohnraum **25**
 Schönheitsreparaturen 6, 9, 10
 Schutzbestimmungen 6
 Sonderkonto 8
 Sozialbindung **37**
 Sozialklausel 7, 25, 29, 31-35
 Sozialmieter 39
 Sozialwohnung 14, 15, 34, 39
 Staffelmiete 16, 17
 Studentenwohnheim 8, 20, 31, 35

 Teilkündigung 25, 30
 Tierhaltung 6
 Tod – des Mieters 7
 Tod – des Vermieters 26

 Überlegungsfrist **16**
 Unbefristeter Mietvertrag 26
 Umlagen 18, 39
 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 30, 33
 Unabdingbare Regelungen 7
 Untermiete **11**

 Vergleichsmiete 12, 13, 14-17, 22, 34
 Vergleichswohnung 15

 Widerspruchsrecht **31, 33, 34**
 Wirtschaftlichkeitsberechnung 39
 Wirtschaftsstrafgesetz 12
 Wohnberechtigung **37**
 Wohnfläche 15
 Wohnungsbesichtigung **6**
 Wohngemeinschaft 11, 15
 Wohnungsbeschreibung 6
 Wuchergrenze 12

 Zeitmietverträge 5, 34, 35, 36
 Zentralheizung 22
 Zinsen 8, 20
 Zweifamilienhaus 30

Unsere Demokratie braucht informierte Bürgerinnen und Bürger. Aufgabe des Presse- und Informationsamtes ist es, durch Informationen über die Politik der Bundesregierung hierzu einen Beitrag zu leisten, denn

- wer informiert ist, kann Politik besser beurteilen und mitgestalten,
- wer seine Rechte, Pflichten und Möglichkeiten kennt, kann seine Chancen nutzen und im Miteinander Verantwortung für andere übernehmen.

HERAUSGEBER:

Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung
Welckerstraße 11
53113 Bonn

GESTALTUNG:

NHP · Bonn

DRUCK:

VOD
Postfach 10 58 49
69048 Heidelberg

24. Auflage
Stand: 1. März 1998

Veröffentlicht in der Reihe Rat-
schläge und Hinweise.
ISSN 0177-1663

Der Umwelt zuliebe wurde diese
Broschüre auf Recycling- Papier
gedruckt. Diese Broschüre ist Teil
der Öffentlichkeitsarbeit der
Bundesregierung; sie wird
kostenlos abgegeben und ist
nicht zum Verkauf bestimmt.

Informationen aus erster Hand
über die Politik der Bundes-
regierung, das ist unsere Aufgabe.
Wenn Sie mehr wissen wollen,
schreiben Sie an das

**Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung
53105 Bonn**

oder

**Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung
Dienststelle Berlin
Neustädtische Kirchstraße 15
10117 Berlin**

Informationen über die Politik
der Bundesregierung sowie
Publikationen des Presse- und
Informationsamtes der Bundes-
regierung können Sie auch
abrufen über

■ **Internet**
<http://www.bundesregierung.de>

■ **T-Online**
Bundesregierung

■ **e-mail:**
posteingang@bpa.bund400.de

■ **Tel. (rund um die Uhr)**
01805 · 22
- 1996 allgemein,
- 1999 Euro-Infoline

■ **Fax**
01805 · 22-1997

Herausgeber:
Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung



Reihe:
**Ratschläge und
Hinweise**
ISSN 0177-1663

Weitere Information:
Presse- und
Informationsamt der
Bundesregierung
Postfach
53105 Bonn

Die Broschüre wendet sich an Mieter und Vermieter und informiert über deren Rechte und Pflichten, beantwortet Fragen des Mietvertrages, der Miete, der Umlagen, der Modernisierung, der Beendigung des Mietverhältnisses und der Regelungen bei Sozialwohnungen.

