

Matthias Nöllke

# Miete und Nebenkosten

*Keine Frage offen*

Das Erste<sup>®</sup>



## Matthias Nöllke · Miete und Nebenkosten

# Miete und Nebenkosten

Keine Frage offen

Matthias Nöllke

Haufe Mediengruppe

Freiburg · Berlin · München

## Bibliographische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-448-08723-9    Bestell-Nr. 06390-0001

1. Auflage 2008

© 2008, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG

Niederlassung München

Redaktionsanschrift:

Postfach: 82142 Planegg/München

Hausanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg/München

Telefon: (0 89) 8 95 17-0

Telefax: (0 89) 8 95 17-2 90

Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

E-Mail: [online@haufe.de](mailto:online@haufe.de)

Produktmanagement: Bettina Noé

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie die Auswertung durch Datenbanken vorbehalten.

Produktion: bretzinger : medien.service, Karlsruhe

Lektorat: Sylvia Isensee, Köln

Umschlag: Kienle gestaltet, Stuttgart

Druck: Koelblin-Fortuna-Druck GmbH & Co. KG,  
Baden-Baden



# Vorwort

**I**hnen flattert eine Mieterhöhung ins Haus oder **I**hr Vermieter kündigt Ihnen an, dass er einen Fahrstuhl einbauen lassen will. Die Bauarbeiten beginnen nächsten Monat, es könnte ein bisschen lauter werden. Wissen Sie, wie Sie darauf reagieren sollen?

Wer zur Miete wohnt, für den tauchen immer wieder neue Fragen auf: Darf ich mir einen Hund anschaffen, auch wenn in meinem Mietvertrag nichts darüber zu lesen ist? Darf ich weniger Miete bezahlen, wenn die Heizung ausfällt? Und wie ist das, wenn ich mit jemandem zusammenziehen möchte: Muss ich meinen Vermieter um Erlaubnis fragen und kann er deswegen die Miete anheben?

Große Unsicherheit herrscht auch beim Thema Nebenkosten: Bis wann muss der Vermieter abrechnen? Und was passiert, wenn er die Frist überschreitet? Welche Nebenkosten darf mein Vermieter mir überhaupt berechnen? Und was muss ich genau tun, wenn ich mit der Abrechnung nicht einverstanden bin?

Das alles sind Fragen, auf die man als Mieter gerne eine schnelle, unkomplizierte Antwort haben möchte. Genau diese Aufgabe soll dieses Buch erfüllen. Auf typische Fragen zur Miete und zu den Nebenkosten gibt es Antwort. So kurz und knapp – und so verständlich wie möglich. Übersichtlich auf einer Doppelseite zusammengefasst, mit vielen Tipps, Erklärungen und Informationen, die Ihnen weiterhelfen sollen.

Nun ist das Mietrecht eine sehr komplizierte Materie. Nicht einmal Experten können immer vorhersehen, wie ein Gericht entscheiden wird. Daher habe ich mich bemüht, Ihnen Hinweise zu geben, womit Sie im Normalfall rechnen können.

Dieses Buch kann keine Rechtsberatung ersetzen. Aber es kann Ihnen sagen, wann es sich lohnt, eine Mieterberatung aufzusuchen oder sich an einen Experten zu wenden, der sich dann um die Details kümmert. In manchen Fällen ist es auch dringend geboten, einen Anwalt einzuschalten, auch wenn es erst einmal Geld kostet. Aber es kann Ihnen helfen, sehr viel mehr Geld zu sparen oder den Verlust von sehr viel mehr Geld zu vermeiden.

Schließlich will dieses Buch Ihnen auch Mut machen. Als Mieter sind Sie gar nicht so hilflos, wie viele meinen. Im Gegenteil, wenn Sie Ihre Rechte kennen und frühzeitig das Richtige tun, haben Sie eine außerordentlich starke Position. Wenn dieses Buch dazu beitragen kann, Sie in Mietfragen sicherer und selbstbewusster zu machen, hat es seinen Zweck erfüllt.

München, Februar 2008

*Dr. Matthias Nöllke*

# Inhalt

Vorwort .....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	13

## Kapitel 1

### Die Mietzahlung

Wann muss ich meine Miete zahlen? .....	16
Kann der Vermieter von mir eine Einzugsermächtigung verlangen? .....	18
Darf der Vermieter einen Aufschlag berechnen, wenn ich die Miete nicht rechtzeitig bezahle? .....	20
Zu spät gezahlt – kann mich der Vermieter abmahnen? .....	22
Ich bin in Zahlungsschwierigkeiten – kann mir der Vermieter fristlos kündigen? .....	24
Zahlungsengpass – wie soll ich mich verhalten? .....	26
Meine Wohnung hat einen Mangel – darf ich weniger Miete zahlen? .....	28
Ich will die Miete mindern – wie gehe ich vor? .....	30
Was sind typische Mängel, die mich berechtigen die Miete zu mindern? .....	32
Wie stark darf ich die Miete mindern? .....	34
Gibt es Quoten, an denen ich mich orientieren kann? .....	36
Kann mir der Vermieter kündigen, wenn ich unberechtigt die Miete mindere? .....	38
Darf ich Teile der Miete einbehalten, um Druck auf meinen Vermieter auszuüben? .....	40
Meine Wohnung ist überteuert – wie kann ich mich wehren? .....	42



## Kapitel 2

### Die Mieterhöhung

Welche Arten von Mieterhöhung gibt es? .....	46
Wann kann mein Vermieter die Miete erhöhen? .....	48
Wie stark darf die Miete steigen? .....	50
Hat mein Vermieter einen Formfehler gemacht? .....	52
Was ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«? .....	54
Kann ich der Erhöhung auf die Vergleichsmiete meine Zustimmung verweigern? .....	56
Lohnt sich für mich eine »eilvernehmliche Vereinbarung«? .....	58
Kann ich eine »eilvernehmliche Vereinbarung« noch widerrufen? .....	60
Mieterhöhung wegen Modernisierung – muss ich sie hinnehmen? .....	62
Wie läuft eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ab? ...	64
Kann mein Vermieter wegen gestiegener Nebenkosten die Miete erhöhen? .....	66
Ich kann mir die neue Miete nicht leisten – kann ich die Erhöhung stoppen? .....	68

## Kapitel 3

### Die Nebenkosten

Was sind Nebenkosten? .....	72
Welche Nebenkosten muss ich tragen? .....	74
Welche Nebenkostenarten gibt es? .....	76
Kann der Vermieter neue Nebenkosten auf mich umlegen? ..	78
Wie regelmäßig müssen Nebenkosten anfallen? .....	80
Was bedeutet der »Grundsatz der Wirtschaftlichkeit«? .....	82
Was muss ich bei einer Nebenkostenpauschale beachten? ..	84

Was muss ich bei einer Vorauszahlung der Nebenkosten beachten? .....	86
Muss ich für Einrichtungen bezahlen, die ich gar nicht nutze? .....	88
Muss ich jeden Verteilerschlüssel akzeptieren? .....	90
Können Sie den Vermieter zwingen, verbrauchsabhängig abzurechnen? .....	92

## Kapitel 4

### Die Abrechnung der Nebenkosten

Ist meine Abrechnung formal in Ordnung? .....	96
Bis wann muss der Vermieter abrechnen? .....	98
Worauf muss ich bei den Verbrauchskosten achten? .....	100
Wie muss mein Vermieter die Heizkosten abrechnen? .....	102
Was ist eine »verbrauchsabhängige Abrechnung« der Heizkosten? .....	104
Wofür bezahle ich eigentlich den Hausmeister? .....	106
Welche Positionen sollte ich sonst noch genauer prüfen? ..	108
Wie lange darf ich die Abrechnung überprüfen? .....	110
Lohnt es sich, die Belege einzusehen? .....	112
Ich bin mit der Abrechnung nicht einverstanden – was muss ich tun? .....	114
Was kann ich tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet? ...	116
Wer rechnet nach einem Vermieterwechsel ab? .....	118

## Kapitel 5

### Die Kündigung

Wann kann mir der Vermieter kündigen? .....	122
Welche formalen Anforderungen sind zu beachten? .....	124
Was ist eine »ordentliche Kündigung«? .....	126
Welche Sonderkündigungsrechte stehen mir zu? .....	128
Darf ich fristlos kündigen? .....	130
Was geschieht, wenn meine fristlose Kündigung unberechtigt ist? .....	132
Kann ich die Kündigungsfrist abkürzen, wenn ich drei Nachmieter stelle? .....	134
Unter welchen Bedingungen kann mir der Vermieter fristlos kündigen? .....	136
Ich bewohne eine Einliegerwohnung – kann mir der Vermieter grundlos kündigen? .....	138
Wie lege ich Widerspruch ein? .....	140
Wie kann ich mich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren? .....	142
Wie kann ich eine Verwertungskündigung verhindern? ....	144
Worauf muss ich bei einem Mietaufhebungsvertrag achten? .....	146
Was geschieht, wenn ich trotz Kündigung wohnen bleibe? .....	148

## Kapitel 6

### Meine Rechte und Pflichten als Mieter

Darf ich ein Haustier halten? .....	152
Wann muss ich mein Haustier wieder abschaffen? .....	154
Muss ich mich an die Hausordnung halten? .....	156
Darf ich in meiner Wohnung musizieren? .....	158

Darf der Vermieter unangemeldete Kontrollbesuche durchführen? .....	160
Darf der Vermieter einen Nachschlüssel behalten? .....	162
Was muss ich veranlassen, wenn ich länger abwesend bin? .....	164
Darf ich untervermieten? .....	166
Darf ich mit meinem Freund zusammenziehen? .....	168
Kann der Vermieter durch individuelle Vereinbarungen die Mieterrechte unterlaufen? .....	170

## Kapitel 7

### Wenn ich wieder ausziehe

Muss ich renovieren? .....	174
Was gehört zu den Schönheitsreparaturen? .....	176
Worauf muss ich bei der Rückgabe achten? .....	178
Wie sollte die Rückgabe ablaufen? .....	180
Was geschieht, wenn meine Wohnung in keinem guten Zustand ist? .....	182
Womit muss ich rechnen, wenn die Schlüssel nicht vollzählig sind? .....	184
Wann bekomme ich meine Kautiön zurück? .....	186
Was darf mir mein Vermieter von der Kautiön abziehen? .	188
Stichwortverzeichnis .....	190



# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Az.	Aktenzeichen
BayOLG	Bayerisches Oberlandesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
GE	Zeitschrift »Grundeigentum«
HeizKV	Heizkostenverordnung
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
MM	Zeitschrift »Mieter-Magazin«
NJW	Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
RE	Rechtsentscheid
StGB	Strafgesetzbuch
WuM	Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung



# Kapitel 1

## Die Mietzahlung

Am Anfang steht die Mietzahlung. Denn im Kern geht es bei Ihrem Mietverhältnis genau darum: Der Vermieter stellt die Wohnung zu Verfügung, Sie bezahlen dafür Ihre Miete. Doch bis wann müssen Sie eigentlich Ihre Miete bezahlen? Kann Ihnen der Vermieter eine Strafgebühr aufbrummen, wenn das Geld nicht rechtzeitig bei ihm eingeht? Und welche Möglichkeiten haben Sie, wenn die Wohnung einen Mangel hat? Dürfen Sie dann weniger zahlen? Die wichtigsten Informationen zum Thema Mietzahlung und Mietminderung finden Sie auf den folgenden Seiten.



# Wann muss ich meine Miete bezahlen?

Eine der wichtigsten Pflichten, die Sie als Mieter haben: Sie müssen rechtzeitig Ihre Miete begleichen. Was »rechtzeitig« bedeutet, das steht in aller Regel in Ihrem Mietvertrag. Die meisten Verträge sehen vor, dass Sie den Betrag im Voraus bezahlen müssen und dass er spätestens am dritten Werktag des betreffenden Monats bei Ihrem Vermieter auf dem Konto sein muss.

Es gibt aber auch Vertragsklauseln, die sind nicht so klar formuliert. Oder Ihr Vertrag schweigt sich zu diesem Thema aus. In solchen Fällen greift die gesetzliche Regelung. Und die sieht vor, dass die Miete »spätestens bis zum dritten Werktag« des betreffenden Monats »zu entrichten« ist (§ 556b Abs. 1 BGB).



Der 1. Mai fällt auf einen Donnerstag. Da es sich um einen gesetzlichen Feiertag handelt, wird der nicht mitgezählt. Freitag, der 2.5. ist der erste Werktag des Monats. Samstag und Sonntag werden nicht gezählt. Montag ist der zweite Werktag, Dienstag, der 6.5. ist der dritte Werktag, an dem die Miete für den Mai fällig ist.

Worin besteht der Unterschied? Im ersten Fall müssen Sie dafür sorgen, dass die Miete am Stichtag bei Ihrem Vermieter eingeht. Sie müssen also drei, vier Tage vorher den Betrag anweisen. Im zweiten Fall genügt es, wenn das Geld am Stichtag von Ihrem Konto abgebucht wird, Sie also die Miete bezahlen.

## **Und wenn sich die Bank ungewöhnlich viel Zeit lässt?**

Geht das Geld zu spät bei Ihrem Vermieter ein, kommt es darauf an, ob Sie dafür verantwortlich sind. Haben Sie das Geld rechtzeitig angewiesen (z.B. drei Werktage vorher), trifft Sie keine Schuld. Sie geraten nicht »in Verzug« (§ 286 Abs. 4 BGB), Ihr Vermieter kann keine weiteren Ansprüche gegen Sie geltend machen.

Voraussetzung ist aber, dass die verspätete Gutschrift auf dem Vermieterkonto für Sie nicht abschbar war. Wenn Überweisungen von Ihrem Konto immer etwas länger brauchen, dann müssen Sie das berücksichtigen, also früher überweisen. Auch können Sie sich nicht darauf berufen, die Bank sei ja schuld, wenn Ihre Zahlungen immer wieder verspätet bei Ihrem Vermieter eingehen.

## **Ist meine Miete erst am Monatsende fällig?**

Unter bestimmten Voraussetzungen müssen Sie die Miete erst am Monatsende bezahlen. Nämlich:

- wenn das so in Ihrem Mietvertrag steht,
- wenn Ihr Mietvertrag vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurde und er keine Klausel enthält, die Sie verpflichtet, am Monatsanfang zu zahlen,
- wenn Sie schon länger Ihre Miete zum Monatsende bezahlen, ohne dass Ihr Vermieter das beanstandet hat.

# Kann der Vermieter von mir eine Einzugsermächtigung verlangen?

Viele Vermieter möchten, dass ihr Mieter ihnen eine Einzugsermächtigung erteilt. Dann können sie selbst die fällige Miete von seinem Konto abbuchen. Doch darf Ihr Vermieter das überhaupt? Oder können Sie sich dagegen wehren?

Die Antwort lautet: Mit einer entsprechenden Klausel im Mietvertrag kann Ihr Vermieter Sie durchaus verpflichten, ihn für die Dauer des Mietverhältnisses eine Einzugsermächtigung zu erteilen (BGH, WuM 1996, S. 205).

Das heißt jedoch umgekehrt: Ohne eine solche Klausel bleibt es Ihnen überlassen, ob Sie eine Ermächtigung erteilen oder nicht. Und eine bestehende Einzugsermächtigung können Sie ohne Angabe von Gründen wieder zurückziehen. In diesem Fall müssen Sie natürlich selbst dafür sorgen, dass die Miete rechtzeitig überwiesen wird.

## Wozu berechtigt eine Einzugsermächtigung?

Eine Einzugsermächtigung ist kein Freibrief, nach Belieben auf Ihr Konto zuzugreifen. Ihr Vermieter darf nur solche Zahlungen abbuchen, über die Sie Bescheid wissen. Bei Ihrer Miete dürfte das ja wohl der Fall sein. Und bevor der Vermieter eine Umlage oder eine Nachzahlung bei den Nebenkosten abbucht, muss er Sie darüber informieren.

Wenn Sie mit dieser Umlage oder Nachzahlung nicht einverstanden sind, dann teilen Sie Ihrem Vermieter das mit. Sie verfahren ebenso, wenn Sie die Miete mindern oder zurückbehalten wollen (vgl. S. 30 f., 40 f.). Der Vermieter darf dann nur die von Ihnen »freigegebene« Summe abbuchen. Hält er sich nicht daran, informieren Sie Ihre Bank und lassen die Zahlung einfach zurückbuchen. Dafür haben Sie ungefähr sechs Wochen Zeit. Die Gebühren für die Rückbuchung (bis zu 10 Euro) trägt der Vermieter.

### **Kann ich die Ermächtigung noch widerrufen?**

Sogar wenn eine Einzugsermächtigung vertraglich vereinbart wurde, können Sie diese widerrufen – unter der Voraussetzung, dass ein wichtiger Grund vorliegt. Eine einmalige Fehlbuchung reicht da nicht unbedingt aus. Aber nach einer Fehlbuchung sollten Sie Ihren Vermieter darauf hinweisen, dass Sie Ihre Einzugsermächtigung zurückziehen, wenn das noch einmal vorkommt. Und das können Sie dann auch tun.

Wenn Sie eine Einzugsermächtigung erteilt haben, dann sollten Sie die Abbuchungen aufmerksam verfolgen und umgehend reagieren, wenn Ihr Vermieter »schon mal« eine Umlage abbucht, über die er Sie noch gar nicht informiert hat.



#### **Dauerauftrag muss nicht erteilt werden**

Ihr Vermieter kann Sie nicht verpflichten, einen Dauerauftrag zu erteilen. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam (LG Köln, WuM 1990, S. 380). Im Unterschied zur Einzugsermächtigung können Sie eine einmal erfolgte Zahlung nicht mehr rückgängig machen. Einen Dauerauftrag dürfen Sie ohne Weiteres wieder kündigen.

# Darf der Vermieter einen Aufschlag berechnen, wenn ich die Miete nicht rechtzeitig bezahle?

Als Mieter müssen Sie Ihre Miete rechtzeitig bezahlen. Tun Sie das nicht, dann geraten Sie »in Verzug« und Ihr Vermieter hat Anspruch auf Schadenersatz. So hat er die Möglichkeit, Ihnen nach § 288 BGB so genannte »Verzugszinsen« zu berechnen, ohne das anzukündigen oder Sie zu mahnen. In gravierenden Fällen können noch weitere Ansprüche auf Sie zukommen.

## Wie berechnen sich Ihre Verzugszinsen?



Der Basiszinssatz liegt aktuell bei 3,32 Prozent.

An Verzugszinsen müssten Sie demnach 8,32 Prozent bezahlen. Pro Tag sind das etwa 0,023 Prozent. Bei einer Miete von 500 Euro gerade einmal 11,40 Cent pro Tag.

Im Unterschied zu anderen Rechnungen, bei denen Sie erst dreißig Tage nach Erhalt in Verzug geraten, zählt bei der Miete jeder Tag, den Sie »zu spät« zahlen (vgl. S. 16 f.). Dafür kann Ihnen der Vermieter Verzugszinsen in Rechnung stellen, die sich folgendermaßen berechnen: Es gibt den

so genannten Basiszinssatz, den die Deutsche Bundesbank für jedes halbe Jahr neu berechnet und bekannt gibt ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)). Ihre Verzugszinsen liegen fünf Prozentpunkte über diesem Basiszinssatz.

## Überziehungszinsen

Gerät das Konto Ihres Vermieters ins Minus, weil Sie nicht rechtzeitig überwiesen haben, kann er Ihnen auch die Überziehungszinsen berechnen. Und die sind im Allgemeinen wesentlich höher als die Verzugszinsen (sie liegen derzeit zwischen 12 und 18 Prozent). Allerdings muss Ihr Vermieter im Einzelnen darlegen, dass ihm diese Kosten tatsächlich entstanden sind. Ein bloßer Hinweis auf die Höhe der Überziehungszinsen bei seinem Geldinstitut genügt nicht.

## Säumniszuschläge, Mahngebühren, Anwaltskosten

Manche Vermieter drohen mit Säumniszuschlägen, Mahn- und Bearbeitungsgebühren, sobald Sie Ihre Miete auch nur einen Tag zu spät überweisen. Hier muss man sorgfältig unterscheiden: Ihr Vermieter kann nicht eigene Säumniszuschläge oder Phantasiegebühren von Ihnen fordern. Was aber durchaus möglich ist: Ab der zweiten Mahnung kann er von Ihnen eine pauschale Mahngebühr verlangen, die sich zwischen 3 und 15 Euro bewegt. Die erste Mahnung ist im Allgemeinen kostenfrei, auch wenn der Vermieter gleich seinen Anwalt einschaltet.

Muss der Vermieter die Mietrückstände gerichtlich einklagen, kommen auf Sie erhebliche Kosten zu: Gerichtskosten und Anwaltskosten. Natürlich unter der Voraussetzung, dass Ihr Vermieter Recht bekommt.

# **Zu spät gezahlt – kann mich der Vermieter abmahnen?**

Eine böse Überraschung: Da überweisen Sie einmal zu spät Ihre Miete, und schon flattert Ihnen eine Abmahnung Ihres Vermieters ins Haus. Darin werden Sie darauf hingewiesen, dass die pünktliche Zahlung der Miete zu Ihren Hauptpflichten gehört und Ihnen fristlos gekündigt werden kann, wenn Sie in Zukunft Ihre Miete nicht rechtzeitig begleichen.

## **Warum mahnt Sie Ihr Vermieter ab?**

Verspätete Mietzahlungen sind ein »vertragswidriges Verhalten«. Daher kann Ihr Vermieter Ihnen durchaus eine Abmahnung schicken, mit der er Sie darauf aufmerksam macht und mit der Kündigung droht, wenn Sie Ihr Verhalten fortsetzen. Das bedeutet allerdings nicht, dass der Vermieter Sie vor die Tür setzen kann, wenn Sie zwei- oder dreimal unpünktlich die Miete überweisen. Im Grunde kommt dann eine solche Abmahnung zu früh.

Und doch erfüllt sie ihre Funktion: Einmal ist sie eine Art Warnschuss an Ihre Adresse. Ihr Vermieter möchte, dass Sie merken: Er kontrolliert sehr genau den Eingang der Miete. Also, zahlen Sie in Zukunft rechtzeitig. Dann aber will sich Ihr Vermieter auch absichern. Würde er Ihre verspätete Zahlung kommentarlos hinnehmen, würde er damit seine eigene Position schwächen. Sie könnten ja annehmen, dass es schon in Ordnung sei, die Miete ein wenig zu strecken.

Ihr Vermieter baut also vor. Er schreibt Ihnen sicherheitshalber eine Abmahnung. Wenn Sie weiterhin unpünktlich zahlen, wird er Sie schneller wieder los, als wenn er darüber hinwegginge. Dabei sollten Sie wissen: Ganz so schnell wird er Sie nicht los (vgl. S. 24 f.).

## Können Sie der Abmahnung widersprechen?

Haben Sie die verspätete Zahlung nicht zu verantworten oder beruht das Ganze auf einem Missverständnis, sollten Sie der Abmahnung widersprechen und den Sachverhalt richtigstellen. Aber nur dann. Sie gewinnen nämlich gar nichts, wenn Sie mit irgendwelchen fadenscheinigen Argumenten oder faulen Ausreden daherkommen. Im Gegenteil, damit sorgen Sie nur dafür, dass bei Ihrem Vermieter erst recht die Warnlampen angehen.



### Schreiben an den Vermieter

Schreiben Sie Ihrem Vermieter oder sprechen Sie ihn direkt an. Sie können durchaus erklären, dass Ihnen da ein »Fehler« oder ein »Missgeschick« unterlaufen ist. Und wenn Sie sich dafür entschuldigen, wirkt das entwaffnend. Dadurch stellen Sie das Vertrauen weit eher wieder her, als wenn Sie sich irgendwie herausreden.

Ganz anders liegt der Fall, wenn Sie mit Ihrer Miete bereits häufiger in Verzug geraten sind. Bekommen Sie dann eine Abmahnung und zahlen Sie wiederum zu spät, kann der Vermieter Ihnen fristlos kündigen, urteilt der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 364/04). Denn Sie hätten sein Vertrauen in eine pünktliche Zahlungsweise wiederherstellen müssen. Stattdessen lassen Sie erkennen, dass Sie Ihr »vertragswidriges Verhalten« fortsetzen werden.



# **Ich bin in Zahlungsschwierigkeiten – kann mir der Vermieter fristlos kündigen?**

Können Sie Ihre Miete nicht mehr bezahlen, droht Ihnen die Kündigung. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie unverschuldet in diese Lage geraten sind (z.B. weil Sie nicht an Ihr Geld kommen oder Ihren Arbeitsplatz verloren haben). Übersteigen Ihre Mietschulden eine kritische Grenze, kann Ihnen der Vermieter fristlos kündigen. Dazu muss er Sie nicht einmal vorher abmahnen.

## **Die kritische Grenze**

Maßgeblich ist § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Hier ist festgelegt, bei welchem Zahlungsrückstand der Vermieter fristlos kündigen kann. Nämlich:

- entweder befinden Sie sich in zwei aufeinander folgenden Monaten »mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug«;
- oder Sie sind über einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag im Rückstand, »der die Miete für zwei Monate erreicht«.

Mit dem »nicht unerheblichen Teil der Miete« ist ein Betrag gemeint, der eine Monatsmiete übersteigt. Anders gesagt: Solange Sie es so einrichten, dass Sie in zwei aufeinander folgenden Monaten immer nur mit einer Monatsmiete im Rückstand

bleiben, kann Ihnen der Vermieter nicht nach dem erwähnten Paragraphen kündigen.

Und doch ist es riskant, an dieser Marke entlangzulavieren. Denn der Vermieter kann sich auch auf § 543 Abs. 1 berufen. Der erlaubt ihm die »außerordentliche fristlose Kündigung aus einem wichtigen Grund«. Und der liegt vor, wenn Ihrem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses »nicht zugemutet werden kann«, etwa weil Sie Ihre Miete über einen längeren Zeitraum immer wieder verspätet oder unvollständig bezahlen. Solche Formulierungen lassen sehr viel Spielraum. Aber bekommen Sie eine Abmahnung und setzen Sie Ihr Spielchen fort, kann die fristlose Kündigung durchaus Erfolg haben (vgl. S. 22 f.).

### Ein Rettungsanker mit Tücken: Die Nachzahlung

Allerdings können Sie die fristlose Kündigung mit einem finanziellen Kraftakt noch rückgängig machen. Nämlich wenn es Ihnen gelingt, auf einen Schlag sämtliche Mietrückstände zu begleichen, die bis dahin aufgelaufen sind. Oder wenn Sie die verbindliche Zusicherung haben, dass das Sozialamt diese Kosten übernimmt.

Diese Nachzahlung müssen Sie spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage leisten. Sie betrifft nicht allein die Miete, sondern auch alle anderen Kosten wie Zinsen oder Anwalts- und Gerichtskosten. Diese Möglichkeit dürfen Sie aber nur in Anspruch nehmen, wenn Sie das nicht bereits in den vergangenen zwei Jahren getan haben.

Der größte Haken bei der Sache ist jedoch, dass dieser Befreiungsschlag eine »ordentliche Kündigung« nicht außer Kraft setzt. Daher sprechen viele Vermieter zusätzlich noch eine »ordentliche Kündigung« aus. Spätestens nach Ablauf der Kündigungsfrist müssten Sie dann ausziehen.

# Zahlungsengpass – wie soll ich mich verhalten?

Vermieter werden nervös, wenn sich abzeichnet, dass ihr Mieter in finanziellen Schwierigkeiten steckt. Für sie gibt es kaum etwas Bedrohlicheres, als dass er zahlungsunfähig werden könnte. Umso behutsamer sollten Sie bei einem Zahlungsengpass vorgehen.

## Treffen Sie eine Stundungsvereinbarung

Eine mögliche Lösung: Sie legen die Karten auf den Tisch und erklären Ihrem Vermieter, dass es bei Ihnen momentan finanziell etwas knapp ist. Sie bitten ihn, dass er Ihnen die Miete »stundet«, Sie also zu einem späteren Termin zahlen dürfen. Damit die Sache Erfolg hat, sollten Sie an drei Dinge denken:

- **Machen Sie ihm ein möglichst konkretes Angebot** (z.B.: In drei Monaten kann ich die ausstehende Miete aufbringen. Ich zahle in drei Raten).
- **Bieten Sie ihm etwas zum Ausgleich an:** Das kann eine Zinszahlung sein, Sie können ihm aber auch in irgendeiner Angelegenheit entgegenkommen, die für ihn von Bedeutung ist.
- **Vertrauen ist am wichtigsten:** Ihr Vermieter sollte nachvollziehen können, warum Sie jetzt Zahlungsprobleme haben, aber zu dem vereinbarten Zeitpunkt zahlen können (z.B. weil Sie dann wieder Arbeit haben oder jemand für Ihren Unterhalt aufkommt).



## Inhalt der Stundungsvereinbarung

Das gehört in Ihre Stundungsvereinbarung: Welche Zahlungen werden gestundet? Wann werden sie zurückgezahlt? Zu welchen Bedingungen? Was geschieht, wenn die Zahlung nicht fristgerecht erfolgt? Selbstverständlich kann der Vermieter die Beträge, die er Ihnen gestundet hat, nicht aufrechnen, um Ihnen fristlos zu kündigen. Das ist aber möglich, wenn Sie die Rückzahlungsfrist überschreiten.

## So verhandeln Sie richtig

Manche Mieter sind bestrebt, ihren Vermieter zu beruhigen. Daher stellen sie ihre finanzielle Situation besser dar, als sie ist. Das ist jedoch oft ein Fehler. Denn dadurch lassen sie sich auf Vereinbarungen ein, die sie gar nicht halten können. Und das verschlimmert ihre Situation oftmals.

In diese Falle sollten Sie nicht hineintappen. Brauchen Sie voraussichtlich etwas länger, um finanziell wieder auf die Beine zu kommen, schlagen Sie vor, die Zahlungen entsprechend zu strecken. So schwach ist Ihre Position gar nicht. Ihr Vermieter kann kein Interesse daran haben, dass die Situation eskaliert und er Sie aus der Wohnung klagen muss. Er wird es allemal vorziehen, mit Ihnen zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, bei der er letztlich die Miete erhält.

Zeichnet sich ab, dass Sie sich die Wohnung auf Dauer nicht mehr leisten können, haben Sie noch einen letzten Trumpf in der Hinterhand: Sichern Sie Ihrem Vermieter verbindlich zu, dass Sie zu einem bestimmten Termin ausziehen, können Sie oft sogar darauf hoffen, einen Teil Ihrer Mietschulden erlassen zu bekommen.

# Meine Wohnung hat einen Mangel – darf ich weniger Miete zahlen?

Der Vermieter stellt Ihnen seine Wohnung zu Verfügung. Als Gegenleistung bezahlen Sie Monat für Monat Ihre Miete. Was ist aber, wenn ein Ereignis eintritt, das die Wohnqualität stark beeinträchtigt? Die Balkontür lässt sich nicht mehr richtig schließen, die Heizung fällt aus oder Sie werden plötzlich jeden Morgen durch Baulärm geweckt. Der »vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache« wird eingeschränkt, wie es im Juristendeutsch heißt.

Tritt dieser Fall ein, dann brauchen Sie nicht mehr die volle Miete zu bezahlen, sondern dürfen die Miete »mindern«. Es handelt sich um eine Art Preisnachlass, der Ihnen eingeräumt wird, weil die Ware nicht mehr in Ordnung ist. Nur müssen Sie bei Ihrer Mietwohnung selbst den »Preisnachlass« festsetzen. Und das ist gar nicht so einfach (vgl. S. 34 f.).

## Der »vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache«

Nicht jeder Mangel berechtigt Sie, die Miete zu mindern. Zunächst kommt es darauf an, was in Ihrem Mietvertrag steht. Hier ist nämlich festgelegt, welche Räume und Nebenräume die Wohnung umfasst, wie sie ausgestattet ist und welche Einrichtungen Sie nutzen dürfen, wie etwa Kellerabteile, Trockenböden oder den begrünten Innenhof. Ihr Vermieter muss dafür

sorgen, dass all das, was Ihnen der Mietvertrag verspricht, auch gehalten wird – und zwar während der gesamten Dauer der Mietzeit.

### **Altbekannte Mängel zählen nicht**

Neben dem Mietvertrag können Sie den Standard heranziehen, der für vergleichbare Wohnungen üblich ist. Das heißt, bei einem Neubau dürfen Sie einen höheren Standard erwarten, was Wärme- und Trittschalldämmung angeht, als wenn Sie in einem denkmalgeschützten Altbau wohnen. Darüber hinaus müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein, damit Sie die Miete mindern können:

- Der Mangel darf nicht unerheblich sein. Bagatellschäden zählen nicht.
- Sie dürfen den Schaden nicht durch unsachgemäße Benutzung der Mietsache selbst herbeigeführt haben (z.B. bei einem Küchengerät).
- Der Mangel darf Ihnen als Mieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht schon bekannt gewesen sein. Es sei denn, der Vermieter hat zugesichert, den Mangel zu beheben – und hat dann nicht gehandelt.
- Sie dürfen nicht wegen eines Mangels, den Sie vorher widerspruchslos hingenommen haben, unvermittelt die Miete mindern.



In Ihrem Mietvertrag steht, dass die Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Geht ein Gerät kaputt, muss Ihr Vermieter Abhilfe schaffen. Tut er das nicht, ist der »vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache« eingeschränkt. Und Sie können die Miete mindern.

# Ich will die Miete mindern – wie gehe ich vor?

Bei einem Mangel die Miete zu mindern ist Ihr gutes Recht. Doch unterläuft Ihnen dabei ein Fehler, können Sie sich viel

Ärger einhandeln. Wenn Sie sich an die folgenden Hinweise halten, sollte Ihnen das nicht passieren.



Sehr geehrter (Vermieter), in meiner Wohnung habe ich folgenden Mangel festgestellt: (detaillierte Angaben: Wo haben Sie den Mangel festgestellt, in welchem Raum, an welcher Stelle? Worin besteht er genau? Wie stark sind Sie durch den Mangel beeinträchtigt?). Nach § 535 BGB sind Sie verpflichtet, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Ich fordere Sie daher auf, den Mangel umgehend, spätestens jedoch bis zum (genaues Datum) zu beheben. Bis der Mangel behoben ist, werde ich gemäß § 536 BGB die Miete mindern, und zwar um \_\_\_\_\_ Prozent.

## Erster Schritt: Die Mängelanzeige

Stellen Sie einen Mangel fest, müssen Sie den umgehend Ihrem Vermieter mitteilen, völlig unabhängig davon, ob Sie die Miete mindern wollen oder nicht. Ohne diese Mängelanzeige haben Sie keinen Anspruch darauf, dass der Schaden behoben wird. Und die Miete dürfen Sie auch nicht mindern.

In Ihrem Schreiben schildern Sie den Mangel möglichst genau. Weisen Sie Ihren Vermieter darauf hin, dass er dazu

verpflichtet ist, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Setzen Sie ihm eine (ausreichende) Frist, den Mangel zu beheben. Und kündigen Sie an, dass Sie die Miete um einen bestimmten Betrag kürzen werden.

## Zweiter Schritt: Die Mietzahlung

Haben Sie den Mangel bemerkt, dann dürfen Sie ab sofort die Miete mindern. Sie müssen nicht erst abwarten, bis Ihr Schreiben den Vermieter erreicht oder bis die Frist abläuft, die Sie dem Vermieter gesetzt haben. Entscheidend ist nur, dass Sie dem Vermieter den Mangel umgehend mitteilen, denn dazu sind Sie als Mieter verpflichtet (§ 536c Abs. 2 BGB).

Fällt am 5. November die Heizung aus, dann sollten Sie noch am gleichen Tag den Vermieter darüber in Kenntnis setzen. Rufen Sie ihn an und schicken Sie Ihre Mängelanzeige per Einschreiben hinterher. Ist er telefonisch nicht zu erreichen und bekommt er die Nachricht erst vier Tage später, so dürfen Sie dennoch ab dem 5. November die Miete mindern.

Üblicherweise werden Sie Ihre Miete im Voraus bezahlen. Daher steht Ihnen das Recht zu, die Miete rückwirkend zu kürzen. In der Praxis heißt das: Beim nächsten Zahlungstermin kürzen Sie die Miete entsprechend. Aber nur für den *abgelaufenen* Monat. Denn womöglich wird der Mangel in dem Monat behoben, für den Sie vor auszahlen.



### Mietkürzung

Kürzen Sie sofort die Miete, drohen Sie Mietminderung zumindest an oder zahlen Sie nur unter Vorbehalt. Überweisen Sie ganz normal Ihre Miete, gilt das als Indiz, dass Sie nichts zu beanstanden haben.



# Was sind typische Mängel, die mich berechtigen, die Miete zu mindern?

Fällt die Heizung aus, lassen sich die Fenster nicht mehr richtig schließen, werden die Wände feucht, so liegt ein gravierender Mangel vor. Das sind die klassischen Fälle, in denen Sie die Miete kürzen dürfen. Doch gibt es noch andere Mängel, die eine Mietminderung begründen.

## Zugesicherte Eigenschaften fehlen

Sie haben eine Wohnung mit Balkon gemietet, doch der lässt sich gar nicht nutzen. Sie haben keinen Zugang zum Garten, obwohl nach Ihrem Mietvertrag die Gartenbenutzung gestattet ist. Oder aber Sie messen die Wohnfläche nach und stellen fest, dass sie erheblich kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Unterschreitet die tatsächliche Fläche die Angaben im Mietvertrag um mehr als 10 Prozent, dann dürfen Sie mindern – sogar wenn die Flächenangabe im Mietvertrag mit dem Zusatz »circa« etwas relativiert wird. Mindern dürfen Sie um den Prozentsatz der Abweichung, also mindestens um 10 Prozent.

## Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten

Finden Bauarbeiten statt, so können damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sein: Baulärm, Staub und Dreck können die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Wird ein Baugerüst auf-

gestellt und mit Planen verhängt, dringt viel weniger Licht in die Wohnung. Zwei Dinge sind hier zu berücksichtigen:

- Wie stark ist die Veränderung gegenüber den normalen Verhältnissen? Liegt die Wohnung an einer verkehrsreichen Straße, fällt der Baulärm weit weniger ins Gewicht als bei einer ausgesprochen ruhigen Wohnlage.
- Waren die Bauarbeiten bei Vertragsabschluss schon absehbar oder hat Sie der Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen, dann dürften Sie keinen Anspruch auf Mietminderung haben.

### Wasserschäden

Verstopft ein Rohr und tritt Wasser aus oder platzt ein Rohr und die Wände werden feucht, so liegt ebenfalls ein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigt. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass nicht Sie für die Rohrverstopfung verantwortlich sind. Aber Sie dürfen durchaus mindern, wenn Ihr Nachbar die Verstopfung verursacht hat und Ihr Vermieter damit gar nichts zu tun hat. Entscheidend ist Ihr Schaden.

### Lärm, Gerüche und Umweltgifte

Dringen Lärm, üble Gerüche oder gar gesundheitsschädliche Ausdünstungen in Ihre Wohnräume, können Sie häufig die Miete mindern. Entscheidend ist, was üblich und zumutbar ist. So werden Sie Kinderlärm meist hinnehmen müssen, nächtliche Ruhestörung durch andere Mieter oder Gaststättenlärm begründen hingegen oft eine Mietminderung. Stellt sich heraus, dass Ihre Wohnung durch Umweltgifte wie etwa Formaldehyd belastet ist, sind mitunter drastische Abschlüsse möglich. Zwischen 25 Prozent (Belastung überschreitet den Grenzwert) und 100 Prozent – wenn die Räume nicht mehr bewohnbar sind.

# Wie stark darf ich die Miete mindern?

Ihre Mietminderung muss sich im angemessenen Rahmen halten. Sonst riskieren Sie eine gerichtliche Auseinandersetzung und müssen womöglich einen Teil der Gerichtskosten übernehmen, auch wenn Ihr Minderungsanspruch berechtigt war (nur eben nicht in dieser Höhe). Gerade wenn Sie sich über einen Mangel sehr ärgern, sollten Sie aufpassen, die Miete nicht zu stark zu kürzen. Denn manchmal fällt die zulässige Minderung ausgesprochen mager aus.

## Das Ausmaß der Beeinträchtigung



Ihr Arbeitszimmer lässt sich seit 15 Tagen nicht beheizen und kann deshalb von Ihnen nicht genutzt werden. Das Zimmer ist 15 qm groß, bei einer gesamten Wohnfläche von 75 qm beträgt sein Anteil also 20 Prozent. An 15 von 30 Tagen ließ sich das Zimmer in dem betreffenden Monat nicht nutzen. Also kürzen Sie die Miete um 10 Prozent.

Die Ausgangsfrage lautet: Wie stark sind Sie in der Nutzung Ihrer Wohnung eingeschränkt? Können Sie einen einzelnen Raum nicht mehr nutzen, so rechnen Sie seinen Anteil an der gesamten Wohnfläche aus und kürzen um diesen Anteil die Gesamtmiete.

Dieses Verfahren gibt jedoch nur einen Anhaltspunkt. Zu berücksichtigen ist die gesamte Situation. Lässt sich die Toilette nicht benutzen, kommt

es selbstverständlich nicht auf die Zahl der Quadratmeter an. Vielmehr handelt es sich um eine starke Beeinträchtigung, die eine Mietminderung um bis zu 80 Prozent rechtfertigen kann (LG Berlin, Urteil vom 15.3.1988, Az. 29 S 84/87). Ist die Spülung nur kurzzeitig defekt, sind allenfalls 10 Prozent Mietminderung angemessen (LG Berlin, GE 1996, S. 471). Lässt sich der Balkon nicht nutzen, kommt es auf die Art des Balkons an: Ein kleiner Balkon, der vorne zur Straße rausgeht, rechtfertigt nur eine geringe Kürzung (5 Prozent), während eine halbe Dachterrasse erheblich stärker ins Gewicht fällt (10 bis 15 Prozent). Aber auch die Jahreszeit spielt eine Rolle. Im Winter, wenn man den Balkon ohnehin nicht nutzen kann, wird man gar keine Minderung beanspruchen können. Der Mangel gilt als unerheblich.



### **Mietminderung, auch wenn Sie im Urlaub sind**

Es spielt keine Rolle, ob Sie in der Zeit, in der der Mangel auftritt, auch persönlich anwesend sind. So dürfen Sie auch die Miete mindern, wenn Sie zu der betreffenden Zeit im Urlaub waren. Es kommt auf den objektiven Tatbestand an, nicht auf Ihre tatsächliche Nutzung.

## **Sie mindern die Bruttomiete**

Im Allgemeinen zahlen Sie an Ihren Vermieter die Grundmiete und die Nebenkosten. Beides zusammen bildet die sogenannte Bruttomiete. Und es ist diese Bruttomiete, die Sie Ihrer Mietminderung zugrunde legen. Womöglich rechnet Ihr Vermieter nicht damit, weil er die Nebenkosten als eigenen Posten betrachtet. Doch Sie dürfen so verfahren, wie der Bundesgerichtshof bestätigt hat (WuM 2005, S. 384).

# Gibt es Quoten, an denen ich mich orientieren kann?

Wie hoch Sie Ihre Miete mindern dürfen, kommt ganz auf den Einzelfall an. Allerdings gibt es eine ganze Reihe von Gerichtsurteilen, die eine bestimmte Quote anerkannt oder neu festgesetzt haben. Auch wenn sich diese Quote immer nur auf den konkreten Fall bezieht, über den verhandelt wurde, gibt sie doch einen gewissen Anhaltspunkt, in welcher Größenordnung sich Ihre Mietminderung bewegen könnte und ob sie sich überhaupt lohnt.

- Die Gemeinschaftsantenne ist defekt: 1 bis 5 Prozent.
- Briefkasten ist defekt: 2 Prozent.
- Klingelanlage ist defekt: 2 bis 5 Prozent.
- Backofen/Herd ist nicht nutzbar: 3 bis 5 Prozent.
- Wohnung im 4. Stock, der Fahrstuhl fällt aus: zwischen 7,5 und 10 Prozent.
- Kakerlaken und Mäusebefall (monatelang): 10 Prozent.
- Schallisolierung teilweise mangelhaft: 10 Prozent.
- Schlecht isolierte Fenster verursachen Zugluft: 7,25 bis 20 Prozent.
- Feuchtigkeit im Schlaf- und Kinderzimmer: 10 Prozent.
- Warmwasser fehlt: 10 bis 30 Prozent.
- Feuchtigkeitsschäden an den Zimmerdecken: 15 bis 25 Prozent
- Einbauküche ist nicht benutzbar: 20 Prozent.

- Dachgeschoss ist ausgebaut worden. Weil keine Trittschalldämmung eingebaut wurde, dringen Geräusche in die darunter liegende Wohnung: 20 Prozent.
- Neue Isolierglasfenster werden eingebaut. Dadurch ist es erforderlich, dass öfters gelüftet wird. Der Vermieter weist nicht darauf hin. Wegen der unzureichenden Lüftung bildet sich Schimmel: 20 Prozent.
- Umfangreiche Bauarbeiten: 15 bis 50 Prozent.
- Unangenehme Gerüche aus der Nachbarwohnung: 20 Prozent.
- Gesundheitliche Belastung durch Holzschutzmittel: 30 bis 100 Prozent.
- Erhebliche Lärmbelästigung nach 22 Uhr durch eine Gaststätte im Erdgeschoss des Gebäudes: 40 bis 50 Prozent.
- Überschwemmungsschaden, Teppichboden riecht unerträglich: 80 Prozent.
- Starke Feuchtigkeit mit Modergeruch und Schimmel in Küche, Wohn- und Schlafzimmer: 80 bis 100 Prozent.
- Wohnung wegen Brand oder Feuchtigkeit nicht mehr bewohnbar: 100 Prozent.



### Maßvolle Minderung

Pauschale Quoten gibt es nicht. Auch urteilen die Gerichte nicht einheitlich. Setzen Sie die Minderung daher nicht zu hoch an, sondern maßvoll. So sind Sie in jedem Fall auf der sicheren Seite.

# Kann mir der Vermieter kündigen, wenn ich unberechtigt die Miete mindere?

Sie sollten sich darüber im Klaren sein, dass eine Mietminderung das Verhältnis zu Ihrem Vermieter stark belasten kann. Von einer Minderung »auf Verdacht« kann nur abgesehen werden. Lässt es der Vermieter darauf ankommen und klagt die Miete ein, so müssen Sie den Nachweis führen, dass der betreffende Mangel bestanden hat. Und zwar über die ganze Zeit, für die Sie die Miete gemindert haben. Bleiben Sie den Nachweis schuldig, gilt die betreffende Miete als nicht gezahlt. Und Sie müssen außer der Miete Verzugszinsen zahlen. Überschreiten Sie die »kritische Grenze« (vgl. S. 24 f.), kann der Vermieter Ihnen fristlos kündigen.

## Vermeiden Sie eine Eskalation

In strittigen Fällen besteht genau diese Gefahr: Sie fühlen sich durch irgendeine Störung stark beeinträchtigt (z.B. Lärmbelästigung, Gestank aus der Nachbarwohnung). Sie vergessen aber in Ihrem Ärger, die Sache zu dokumentieren und kümmern sich auch nicht um mögliche Zeugen. Stattdessen schicken Sie Ihrem Vermieter ein Schreiben, in dem Sie eine gesalzene Mietminderung ankündigen. Darüber ärgert sich Ihr Vermieter. Vor allem wenn er selbst von dem betreffenden Mangel nichts ahnt, fasst er die Mietkürzung leicht als persönliche Kriegserklärung auf und sagt sich: »Damit werde ich ihn nicht durchkommen lassen.«

Häufig ist es **taktisch klüger**, wenn Sie Ihren Vermieter nicht gleich vor den Kopf stoßen, sondern ihn bei Ihrer »Mängelanzeige« (vgl. S. 30 f.) sachlich über den Schaden informieren und ihn einladen, sich selbst vor Ort ein Bild von dem Ausmaß der Beeinträchtigungen zu machen. Rechnen Sie ihm vor, wie Sie auf die Höhe Ihrer Mietminderung gekommen sind (vgl. S. 34 f.). Darüber hinaus können Sie ihm anbieten, auf die Mietminderung zu verzichten, wenn er den Mangel in der von Ihnen genannten Frist beseitigen lässt.

### **Sichern Sie sich ab**

Besteht der Mangel fort, kürzen Sie wie angekündigt die Miete. Droht der Vermieter unbestimmt mit Klage und Kündigung, so brauchen Sie sich davon nicht einschüchtern zu lassen. Die meisten Vermieter haben wenig Interesse an einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit ihren Mietern. Erst recht, wenn sie kaum annehmen können, den Prozess zu gewinnen. Daher sollten Sie auf die folgenden Punkte besonderen Wert legen:

- Halten Sie Ihre Mietminderung moderat. Sie muss für andere nachvollziehbar sein.
- Dokumentieren Sie den Mangel so gründlich wie möglich (Fotos, Messungen, Zeugen, Protokolle, Sachverständige).
- Lassen Sie gegenüber Ihrem Vermieter erkennen, dass Sie Ihre Rechte kennen und sich abgesichert haben.



### **Stundungsvereinbarung**

Ist bei Ihnen das Geld knapp, ist eine Mietminderung nicht das geeignete Mittel, für Entlastung zu sorgen. Vorgeschobene Mängel werden nicht anerkannt, die Miete gilt als nicht bezahlt. Schließen Sie stattdessen eine Stundungsvereinbarung (vgl. S. 26 f.).



# **Darf ich Teile der Miete einbehalten, um Druck auf meinen Vermieter auszuüben?**

Manche Vermieter lassen sich von einer Mietminderung nicht sonderlich beeindrucken. Dass Sie Ihre Miete mit einem Abschlag bezahlen, ist zwar lästig. Aber das ist ihnen immer noch lieber, als den Mangel in Ordnung bringen zu lassen. Denn das kostet womöglich viel Geld. Doch brauchen Sie sich damit nicht abzufinden. Immerhin gehört es zu den »Hauptpflichten« des Vermieters, die Wohnung in einem »zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand« zu erhalten (§ 535 BGB). Anders gesagt, Sie haben einen Anspruch darauf, dass Ihr Vermieter einen wesentlichen Mangel abstellt.

Um diesen Anspruch durchzusetzen, könnten Sie Ihren Vermieter verklagen. Sie können aber auch von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und einen Teil der Miete einbehalten, solange der Mangel nicht behoben ist (BGH, NJW 1982, S. 2242).

## **Wie viel dürfen Sie zurückbehalten?**

Von der Miete dürfen Sie nicht beliebig viel einbehalten. Viele Gerichte billigen Ihnen einen Satz zu, der das Drei- bis Fünffache Ihrer Mietminderung beträgt (etwa LG Berlin, GE 1993, S. 263). Haben Sie die Miete also bereits um 10 Prozent gemindert, dürfen Sie noch zusätzlich 30 Prozent (für Wagemu-

tige: 50 Prozent) einbehalten. Sie überweisen dem Vermieter also nur noch 60 Prozent (bzw. 40 Prozent) der Miete.

Und es gibt noch eine weitere Grenze: Sie dürfen nicht mehr als das Dreifache der Kosten einbehalten, die der Vermieter zu tragen hätte, um den Mangel zu beseitigen (BGH, WuM 2003, S. 439).

### Wie gehen Sie vor?

In der Mängelanzeige (vgl. S. 30 f.) fordern Sie Ihren Vermieter auf, den Mangel umgehend zu beheben. Gleichzeitig setzen Sie ihm eine ausreichende Frist (»spätestens bis zum ...«). Lässt der Vermieter diese Frist ungenutzt verstreichen, befindet er sich bereits in Verzug. Nun sollten Sie ankündigen, bei Ihrer nächsten Mietzahlung von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch zu machen.

Das Geld können Sie tatsächlich nur zurückbehalten. Im Unterschied zur Mietminderung müssen Sie diesen Betrag vollständig an Ihren Vermieter zurückerstatten, sobald der Mangel beseitigt ist. Legen Sie es also vorsichtshalber auf einem Konto an. Und noch etwas sollten Sie wissen: Womöglich kommen Sie schneller zum Ziel, wenn Sie von Ihrem Selbstbeseitigungsrecht Gebrauch machen und nach entsprechender Ankündigung selbst einen Handwerker damit beauftragen, den Mangel zu beseitigen.



Auf meine Mängelanzeige haben Sie nicht reagiert und die von mir gesetzte Frist verstreichen lassen. Um meinen Anspruch auf Mängelbeseitigung durchzusetzen, sehe ich mich daher gezwungen, einen Teil der Miete einzubehalten. Sollten Sie Ihrer Instandhaltungspflicht bis dahin nicht nachgekommen sein, werde ich \_\_\_\_\_ Prozent der nächsten Mietzahlung einbehalten.

# **M**eine Wohnung ist überteuert – wie kann ich mich wehren?

Manche Mieter haben es schwer, eine Wohnung zu finden. Andere sind darauf angewiesen, innerhalb kürzester Zeit irgendwas Bewohnbares anzumieten, etwa weil sie kurzfristig eine neue Arbeit gefunden haben. Solche Interessenten können nicht wählerisch sein, und so mieten sie sich unter Umständen irgendwo ein, wo der Komfort äußerst niedrig, aber die Miete äußerst hoch ist. Gegen überteuerte Mieten können Sie sich allerdings wehren.

## **Preisüberhöhte Miete und Wuchermiete**

Wie stellen Sie fest, ob Ihre Miete überhöht ist? Maßgebliche Bezugsgröße ist die so genannte »ortsübliche Vergleichsmiete«. Das ist die Miete, die am Ort üblicherweise für vergleichbare Wohnungen bezahlt wird. Wohnungen also von ähnlicher Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage. Ist das allgemeine Preisniveau für Wohnungen sehr hoch, dann ist Ihre Wohnung möglicherweise gar nicht überteuert. Und eben darum geht es: um das Preisniveau und den Vergleich zu ähnlichen Objekten am Ort.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung können Sie sich aus einem Mietspiegel zusammenrechnen. Ob es einen Mietspiegel für die betreffende Gemeinde gibt, erfahren Sie bei der Gemeindeverwaltung oder bei der Mieterberatung, wo man

**Ihnen bestimmt behilflich ist, den Mietspiegel richtig zu lesen, was manchmal gar nicht so einfach ist.**

- Übersteigt Ihre Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent, handelt es sich um eine Mietpreisüberhöhung. Die ist nicht zulässig. Die Vereinbarung über die Miethöhe ist daher unwirksam.
- Liegt Ihre Miete sogar um mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, zahlen Sie eine so genannte »Wuchermiete«. Eine Wuchermiete zu kassieren ist eine Straftat, die mit einer Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren geahndet werden kann.

## **Fordern Sie zu viel bezahlte Miete zurück**

Die Angelegenheit ist keine Kleinigkeit, die Sie unter vier Augen mit Ihrem Vermieter besprechen sollten. Vielmehr brauchen Sie kompetente Beratung und – wenn sich Ihr Verdacht bestätigt – anwaltliche Hilfe. Die sollten Sie auch in Anspruch nehmen, denn handelt es sich tatsächlich um eine Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher, muss der Vermieter Ihre Kosten tragen. Ihre Miete wird auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« gesenkt, und die Beträge, die Sie in der Vergangenheit zu viel bezahlt haben, können Sie obendrein zurückfordern. Eine Verjährung der Rückforderungen tritt erst nach drei Jahren ein.



# Kapitel 2

## Die Mieterhöhung

Schon wieder will der Vermieter die Miete erhöhen? Darf er das überhaupt oder muss er einen längeren Abstand einhalten? Und ist die Erhöhung nicht zu hoch ausgefallen? Können Sie widersprechen, ja die ganze Erhöhung stoppen? In diesem Kapitel lesen Sie, welche unterschiedlichen Arten der Mieterhöhung es gibt und wie Sie sich verhalten können, um Ihre Interessen zu wahren.

# Welche Arten von Mieterhöhung gibt es?

Für eine Mieterhöhung kann es verschiedene Gründe geben. Im Wesentlichen lassen sich drei Arten unterscheiden:

- die Mieterhöhung wegen Modernisierung: Ihr Vermieter hat Bauarbeiten durchführen lassen, die Ihrer Wohnung zugutegekommen sind. Die Kosten muss er nach und nach wieder hereinholen.
- die Mieterhöhung, weil die Nebenkosten gestiegen sind: Die spielt für Sie nur dann eine Rolle, wenn Sie eine Nebenkostenpauschale bezahlen. Leisten Sie eine Vorauszahlung und rechnet Ihr Vermieter jährlich über die Nebenkosten ab, hat diese Mieterhöhung für Sie keine Bedeutung.
- die Standard-Mieterhöhung: Ihr Vermieter möchte einen höheren Erlös erzielen und fordert daher mehr Geld von Ihnen. Daran ist nichts Verwerfliches. Ohne diese Möglichkeit würde kaum jemand eine Wohnung vermieten.

## Entstandene Kosten werden umgelegt

Die ersten beiden Arten dienen der Umlage von Kosten. Ihr Vermieter hat etwas investiert, eine neue Heizung, neue Fenster oder einen Fahrstuhl einbauen lassen und will nun die Kosten wieder hereinholen. Oder er muss mehr Geld für Strom, Wasser, Müllabfuhr oder andere Nebenkosten bezahlen. Von Ihnen kassiert er dafür eine Pauschale. Und genau diese Pauschale

will er erhöhen, um seine Mehrkosten erstattet zu bekommen. In beiden Fällen holt sich Ihr Vermieter bei Ihnen das Geld zurück, das er vorgestreckt hat.

## **Staffelmiete, Indexmiete, ortsübliche Vergleichsmiete**

Bei der Standardmieterhöhung gibt es drei Varianten. Welche für Sie in Frage kommt, geht aus Ihrem Mietvertrag hervor. Haben Sie eine Staffelmiete vereinbart, können Sie schon dem Mietvertrag entnehmen, ab wann Sie wie viel Miete zahlen müssen. Daran ist nicht zu rütteln. Ihr Vermieter muss Ihnen gar nicht mehr schreiben, sondern Sie müssen aufpassen, dass Sie ab dem betreffenden Monat die höhere Miete bezahlen. Bei einem Staffelmietvertrag ist eine Erhöhung wegen Modernisierung nicht möglich, wohl aber wegen gestiegener Betriebskosten.

Nach einem anderen Prinzip funktioniert die Indexmiete. Hier ist die Miethöhe an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Wenn die steigen, darf auch die Miete erhöht werden – und zwar um den gleichen Prozentsatz. Es ist Ihr Vermieter, der sich darum kümmern muss. Er muss den Index der Lebenshaltungskosten abfragen und Sie informieren, wenn er die Miete erhöhen will. Dabei muss er Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung stellen: die Höhe der bisherigen Miete, die Höhe der neuen Miete, den alten Indexstand und den neuen Indexstand.

In den meisten Verträgen ist jedoch vorgesehen, dass die Miete auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« erhöht werden kann. Dabei passt Ihr Vermieter die Miete dem Niveau an, das an Ihrem Ort für vergleichbare Objekte üblich ist (vgl. S. 54 f.).



# Wann kann mein Vermieter die Miete erhöhen?

Ihr Vermieter darf nicht einfach die Miete erhöhen, wann er will. Bei einer »Standardmieterhöhung« muss er die Zwölfmonatsfrist wahren. Und bei allen Erhöhungen müssen bestimmte Voraussetzungen gegeben sein.

## Mieterhöhung wegen Modernisierung oder gestiegener Nebenkosten

Zwei Mieterhöhungen, die gewissermaßen »außer der Reihe« stattfinden können, nämlich immer wenn der betreffende Fall eingetreten ist: Nach einer Modernisierungsmaßnahme (vgl. S. 62 f.) oder wenn die Nebenkosten gestiegen (vgl. S. 66 f.) sind, kann der Vermieter die Miete erhöhen, auch wenn die letzte Erhöhung erst kurze Zeit zurückliegt. Allerdings brauchen Sie kaum zu befürchten, von so einer Mieterhöhung überrascht zu werden. Denn bei einer Modernisierung muss Sie Ihr Vermieter mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten informieren. Und die neue Miete müssen Sie frühestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen zahlen. Zwischen Ankündigung der Arbeiten und dem Zeitpunkt, zu dem Sie die neue Miete zahlen müssen, kann leicht ein Jahr vergehen.

Haben sich die Nebenkosten erhöht, muss Ihnen das Ihr Vermieter genau vorrechnen. Ergibt sich daraus eine höhere Pauschale, kann er die aber erst für die Zukunft fordern. Aus Vermietersicht ist das kein gutes Geschäft, denn bei stetig stei-

genden Nebenkosten kommt er mit seiner Erhöhung immer zu spät.

Es kommt noch etwas hinzu: Viele Vermieter sind gar nicht in der Lage, die Erhöhung der Pauschale hieb- und stichfest zu begründen. Wenn Ihr Vermieter etwa anführt, die Müllgebühren seien um soundsoviel gestiegen und deshalb müsse er die Pauschale um diesen Betrag erhöhen, sollten Sie Widerspruch einlegen. Denn es genügt nicht, darüber Auskunft zu erteilen, wie sich eine Nebenkostenart entwickelt hat. Vielmehr muss er Ihnen vorrechnen, wie sich alle Nebenkosten entwickelt haben, für die Sie die Pauschale entrichten. Kann er das nicht, bleibt die Erhöhung unwirksam.



Die letzte Mieterhöhung erfolgte am 1.3.2007.

Das Schreiben Ihres Vermieters darf frühestens am 1.3.2008 bei Ihnen eingehen. Wirksam würde die Erhöhung frühestens im Juni.

### Die Zwölfmonatsfrist

Bei den übrigen Erhöhungen muss der Vermieter eine Zwölfmonatsfrist einhalten. Bei der Staffelmiete liegen die Erhöhungsschritte ja ohnehin bereits fest. Doch muss jede Stufe mindestens ein Jahr unverändert gelten. Sonst sollten Sie der Mieterhöhung widersprechen.

Bei der Indexmiete und der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat die Zwölfmonatsfrist sogar zur Folge, dass der Abstand zwischen alter und neuer Miete mindestens 15 Monate beträgt. Denn der Vermieter darf Ihnen sein Schreiben mit der Erhöhung erst schicken, wenn die alte Miete zwölf Monate lang unverändert geblieben ist. Die neue Miete, die er mit dem Schreiben ankündigt, gilt aber erst nach Ablauf des übernächsten Monats. In der Praxis heißt das: Ihre Miete bleibt mindestens 15 Monate auf demselben Stand.

# Wie stark darf die Miete steigen?

Der Vermieter darf die Miete nicht beliebig erhöhen. Vielmehr muss er sich an bestimmte Vorgaben halten. Die wenigsten Einschränkungen gelten für die Staffelmiete. Hier können Sie einer Mieterhöhung nur dann widersprechen, wenn es sich um eine »preisüberhöhte Miete« oder gar um eine »Wuchermiete« handelt (vgl. S. 42 f.).

Ansonsten ergibt sich aus dem Mieterhöhungsverfahren selbst eine Obergrenze: Die Indexmiete kann höchstens so stark steigen wie die »Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland«, eine Zahl, die vom Statistischen Bundesamt erfasst wird. Und die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« erlaubt im Höchstfall, dass die Miete auf das Niveau vergleichbarer Wohnungen angehoben wird.

## Die Kappungsgrenze

Darüber hinaus werden Sie durch die sogenannte »Kappungsgrenze« geschützt. Diese Regelung betrifft Sie, wenn Sie vergleichsweise günstig wohnen und Ihr Vermieter die Miete auf ein marktübliches Niveau anheben möchte. Nach § 558 Abs. 3 BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden. In diesen drei Jahren kann die Miete zwar mehrmals angehoben worden sein. Der entscheidende Punkt aber ist: Die neue Miete darf höchstens um 20 Prozent über der Miete liegen, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben.

Maßgeblich ist der Zeitpunkt, an dem die neue Miete wirksam werden soll. Vergleichen Sie, wie viel Miete Sie vor genau drei Jahren bezahlen mussten. Dabei ist eines äußerst wichtig: Mieterhöhungen, die wegen Modernisierung stattgefunden haben, müssen herausgerechnet werden (siehe nebenstehendes Muster).

**Achtung:** Die Kappungsgrenze gilt nicht für Staffelmietverträge und nicht für Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder gestiegener Betriebskosten. Auch sogenannte »Fehlbeleger« ehemaliger Sozialwohnungen können sich nicht auf die Kappungsgrenze berufen.

Hat Ihr Vermieter die Kappungsgrenze überschritten, so können Sie mit dem Hinweis auf § 558 Abs. 3 BGB der Mieterhöhung widersprechen. Die Erhöhung gilt dann nicht. Ihr Vermieter muss dann mit der ganzen Prozedur noch einmal von vorne beginnen.



**Mieterhöhung ab  
1.8.2008: von 600**

**Euro auf 680 Euro. Miete am  
1.8.2005: 560 Euro.**

**Differenz in den drei Jahren  
120 Euro. Bezogen auf 560  
Euro sind das 21,4 Prozent.  
Die Mieterhöhung ist damit  
unwirksam. Wäre die Mieter-  
höhung von 560 auf 600 Euro  
wegen einer Modernisierung  
erfolgt, würde die Differenz 80  
Euro betragen, das entspricht  
14,3 Prozent; die Erhöhung  
wäre wirksam.**

# Hat mein Vermieter einen Formfehler gemacht?

Kaum etwas bringt eine Mieterhöhung so zuverlässig zum Scheitern wie ein Formfehler, der Ihrem Vermieter unterlaufen ist. Allerdings müssen Sie als Mieter solche Fehler erkennen und wissen, wie Sie darauf reagieren sollten. Denn haben Sie sich erst einmal auf die Mieterhöhung eingelassen, lässt sie sich nicht mehr wegen eines Formfehlers korrigieren.

## Das Anschreiben

Außer bei der Staffelmiete muss Ihr Vermieter Ihnen jede Mieterhöhung schriftlich mitteilen. Sie müssen erkennen können, wer die Mieterhöhung überhaupt ausspricht. Fehlt der Absender, ist die Erhöhung unwirksam. Ebenso wenn es mehrere Vermieter gibt, aber nicht deutlich wird, dass die Mieterhöhung im Namen aller ausgesprochen wird. Umgekehrt gilt: Die Mieterhöhung muss allen Mietern gegenüber ausgesprochen werden. Dabei genügt es, wenn die Erklärung gegenüber einem Mieter abgegeben wird, solange sie an alle gerichtet ist.



### Wer ist Mieter? Wer ist Vermieter?

Manchmal sind die Verhältnisse etwas unübersichtlich. Doch gleichgültig, wer die Wohnung hauptsächlich nutzt und wer auf Vermieterseite Ihr »Ansprechpartner« ist. Entscheidend ist: Wer hat den Mietvertrag unterschrieben: als Mieter und als Vermieter?

Früher musste der Vermieter seine Mitteilung **eigenhändig unterschreiben**. Doch mittlerweile ist das **nicht mehr nötig**. Nach § 558a Abs. 1 BGB genügt es, wenn so ein Schreiben »in Textform« vorliegt. Das heißt, es darf auch **maschinell erstellt** werden. Ihr Vermieter kann es Ihnen per Fax oder E-Mail zuschicken. Ohne Unterschrift.

## Die unverzichtbaren Angaben

Das Schreiben muss alle wesentlichen Informationen enthalten. Hat der Vermieter etwas Wichtiges vergessen, dürfte das gesamte Schreiben **hinfällig** sein. Etwa, wenn eine der folgenden Angaben fehlt:

- Der Grund: Warum wird die Miete erhöht? (z.B. wegen Modernisierung, höherer Betriebskosten, Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete)
- Die Fristen: Ab wann soll die neue Miete gelten? Wenn Sie zustimmen müssen: Bis wann müssen Sie zustimmen?
- Die Beträge: Wie viel Miete zahlen Sie jetzt? Um wie viel wird die Miete erhöht bzw. wie hoch ist die neue Miete?
- Die Hintergrundinformationen: Können Sie nachvollziehen/nachprüfen, warum die Miete um den betreffenden Betrag erhöht wird?
- Die Aufforderung, der Mieterhöhung zuzustimmen (bei Indexmiete nicht erforderlich).



### Formfehler? Alles auf Anfang!

Bei einem Formfehler sollten Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen und die höhere Miete nicht bezahlen. Denn die Mieterhöhung ist unwirksam und kann auch nicht mit nachgeschobenen Informationen »repariert« werden. Der Vermieter muss mit der ganzen Prozedur wieder von vorne beginnen.

# Was ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«?

Es dürfte sich um die häufigste Mieterhöhung handeln, den Standardfall sozusagen: Der Vermieter setzt die Miete herauf mit der Begründung, sie der »ortsüblichen Vergleichsmiete« anzupassen. Damit ist die Miete gemeint, die »in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart« worden ist, wie § 558 Abs. 1 BGB näher ausführt.

## Drei zulässige Methoden

Doch wie bekommt der Vermieter diesen Betrag heraus? Im Prinzip stehen ihm drei Wege offen. Er bezieht sich auf:

- einen Mietspiegel oder eine Mietdatenbank,
- das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- drei vergleichbare Wohnungen, bei denen eine entsprechende (oder höhere) Miete gezahlt wird.



### Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die entweder von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt wird. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach »wissen-

schaftlichen Grundsätzen erstellt«. Existiert in Ihrer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, muss sich der Vermieter darauf beziehen. Ob ein solcher Mietspiegel bei Ihnen existiert, erfahren Sie bei der Gemeindeverwaltung.

Gibt es in Ihrer Gemeinde keinen Mietspiegel, darf sich der Vermieter auch auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde beziehen, wenn sie denn mit ihrer vergleichbar ist.

### Die drei Vergleichswohnungen

Begründet Ihr Vermieter seine Mieterhöhung mit den Vergleichswohnungen, so müssen diese Wohnungen für Sie eindeutig identifizierbar sein. Es genügt also nicht, die Straße und die Hausnummer anzugeben, wenn sich mehrere Wohnungen in dem Gebäude befinden. Entweder benennt er die betreffende Wohnung ganz präzise oder er gibt den Namen des Mieters an.

Alle drei Wohnungen müssen in den wesentlichen Merkmalen wie Ausstattung, Gebäudeart, Alter, Wohnlage und Größe mit Ihrer Wohnung »vergleichbar« sein, also halbwegs übereinstimmen. Sie dürfen sich im gleichen Gebäude befinden wie Ihre Wohnung und dürfen auch Ihrem Vermieter gehören.

Beim Vergleich muss der gleiche Maßstab zugrunde gelegt werden, man darf also nicht Warm- mit Kaltmieten zusammenwerfen. Anzugeben ist der Quadratmeterpreis.



#### Die neue Miete an der Untergrenze

Die neue Miete, die Ihr Vermieter fordern kann, darf vom Quadratmeterpreis nicht höher liegen als die Vergleichsmieten, sondern allenfalls darf sie genauso hoch sein wie der niedrigste der drei Werte.



# Kann ich der Erhöhung auf die Vergleichsmiete meine Zustimmung verweigern?

Ihr Vermieter kann nur mit Ihrer Zustimmung die Miete auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« erhöhen. Das heißt aber nicht, dass er auf Ihr Wohlwollen angewiesen wäre. Vielmehr hat er einen Anspruch darauf, dass Sie einem »berechtigten Mieterhöhungsverlangen« Ihre Zustimmung erteilen. Tun Sie das nicht, kann er Ihre Zustimmung gerichtlich einklagen.

## Zwei Monate Überlegensfrist

Sie haben bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang des Schreibens Zeit, das Mieterhöhungsverlangen Ihres Vermieters zu prüfen. Also mindestens zwei Monate. Nebenbei bemerkt muss diese Frist im Anschreiben Ihres Vermieters (korrekt) angegeben sein. In diesen gut zwei Monaten sollten

Sie eine Entscheidung darüber fällen, ob Sie der Erhöhung zustimmen oder nicht. Verweigern Sie Ihre Zustimmung, brauchen Sie das Ihrem Vermieter gegenüber nicht ausdrücklich zu erklären. Sie tun nichts und zahlen einfach weiter Ihre alte Miete. Es ist dann an Ihrem Vermieter, Klage zu



Erreicht Sie das Schreiben Ihres Vermieters im Januar (egal, ob am 1. oder am 31.), müssen Sie spätestens am 31.3. zustimmen. Die höhere Miete gilt ab dem 1.4. Ihr Vermieter müsste bis zum 31.5. Klage einreichen.

erheben oder die Sache auf sich beruhen zu lassen. Für diese Entscheidung hat Ihr Vermieter ebenfalls zwei Monate Zeit.

## **Unvollständige oder unplausible Informationen**

Es liegt auf der Hand, dass Sie nicht leichtfertig Ihre Zustimmung verweigern sollten. Vielmehr brauchen Sie gute Gründe dafür. Von den Formfehlern, die ein Mieterhöhungsverlangen scheitern lassen, war bereits die Rede (vgl. S. 52). Doch auch wenn Ihr Vermieter nicht genügend Informationen gibt, um sein Anliegen zu prüfen, sollten Sie nicht zustimmen. Etwa wenn er sich auf ein Gutachten beruft und nur daraus zitiert (er muss es in vollem Wortlaut beifügen; nachreichen kann er es nicht mehr!), wenn die Vergleichswohnung für Sie unauffindbar sind (unvollständige oder gar falsche Adressen) oder wenn die Angaben über die Vergleichswohnungen nicht stimmen (Sie müssen natürlich sicher sein, dass Ihre Informationen immer zutreffend sind).

Ein weiteres Argument gegen die Vergleichswohnungen: Sie sind eben nicht mit Ihrer Wohnung vergleichbar, sie sind womöglich alle um ein gutes Stück kleiner (= höherer Quadratmeterpreis) oder befinden sich in einer besseren Wohnlage.

Auch können sich aus dem Mietspiegel manche Ungereimtheiten ergeben. Ist die Wohnlage oder die Ausstattung deutlich überbewertet? Oder lässt sich die Berechnung des Quadratmeterpreises beim besten Willen nicht nachvollziehen? Auch dann müssen Sie nicht zustimmen. Allerdings sollten Sie sich in so einem Fall lieber noch einmal bei der Mieterberatung rückversichern. Denn es hängt sehr viel davon ab, ob die Angaben Ihres Vermieters schlüssig sind oder nicht.

# **L**ohnt sich für mich eine »einvernehmliche Vereinbarung«?

Eine Mieterhöhung ist schon eine recht komplizierte Angelegenheit – vor allem für den Vermieter. Aber auch Sie als Mieter müssen sich um viele Dinge kümmern und entscheiden: Lege ich Widerspruch ein, zahle ich die höhere Miete nicht, lasse ich es auf einen Konflikt mit meinem Vermieter ankommen?

Es geht auch alles viel einfacher – ohne Mietspiegel, ohne Lebenshaltungskostenindex, ohne Modellrechnung und Vergleichswohnungen: Ihr Vermieter trifft mit Ihnen eine Vereinbarung über die Mieterhöhung. Sie unterschreiben eine Einverständniserklärung – und die Sache ist gemäß § 557 Abs. 1 BGB erledigt. Allerdings ist die Gefahr, dass bei dieser »einvernehmlichen Erklärung« Ihre Interessen nicht gewahrt werden, besonders hoch.

## **Die vorbereitete Erklärung des Vermieters**

Manche Vermieter starten eine regelrechte Charmeoffensive: Schauen mit einer Flasche Wein vorbei und erkundigen sich freundlich, ob denn alles in Ordnung sei. Nachdem Sie versichert haben, wie wohl Sie sich in Ihrer Wohnung fühlen, präsentiert Ihnen der Vermieter eine vorbereitete Erklärung. Mit dem Ausdruck aufrichtigen Bedauerns sagt er, dass er »leider« die Miete erhöhen müsse. Aber die Erhöhung sei moderat ausgefallen. Und er garantiere, dass in den nächsten zwei Jahren die Miete nicht erhöht werde.



## Erklärung nicht sofort unterschreiben

Unterschreiben Sie auf keinen Fall sofort eine solche Erklärung, die der Vermieter dann »schon mal mitnimmt«. Auch wenn Sie Ihre Zustimmung später widerrufen können, die Hürde, das tatsächlich zu tun, ist viel höher, als wenn Sie die Erklärung dankend an sich nehmen und versichern, Sie würden die Sache »in aller Ruhe prüfen«.

## Machen Sie ein Gegenangebot

Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Versuchen Sie herauszufinden: Welche Mieterhöhung würde **Ihr** Vermieter **durchbe-**kommen, wenn er den formalen Weg beschreiten würde? Das ist Ihre Verhandlungsgrundlage.

Da Sie ihm diesen Aufwand ersparen, sollte die Mieterhöhung selbstredend darunter liegen. Oder aber Sie möchten durch die Vereinbarung bestimmte Annehmlichkeiten für sich festschreiben lassen: Nutzungsrechte (Keller, Garten, Stellplatz) oder Ähnliches. Es versteht sich von selbst, dass Sie nicht etwas fordern sollten, das Ihnen ohnehin zusteht oder das Ihnen der Vermieter gar nicht gewähren kann (etwa weil es in die Rechte von Dritten eingreift). Präsentieren Sie Ihr Gegenangebot:

Wie hoch soll die Miete steigen? (Wie hoch würde sie bei einem förmlichen Verfahren steigen?)

- Ab wann soll die neue Miete gelten? (Ab wann würde sie bei einem förmlichen Verfahren gelten, das der Vermieter ja noch einleiten muss?)
- Wie lange soll die Miete mindestens unverändert bleiben? (Beim förmlichen Verfahren sind es 15 Monate)
- Welche Vorteile/Rechte möchten Sie festschreiben lassen?

# Kann ich eine »einvernehmliche Vereinbarung« noch widerrufen?

Sie haben eine »einvernehmliche Vereinbarung« unterschrieben und stellen im Nachhinein fest, dass die gar nicht so vorteilhaft für Sie ist. Oder Sie haben Ihr Gegenangebot präsentiert und mit Ihrem Vermieter eine Vereinbarung ausgehandelt, von der Sie später meinen: Da wäre eigentlich mehr für Sie zu erreichen gewesen.

In solchen Fällen stellen Sie sich die Frage: Können Sie Ihre Zustimmung zu einer »einvernehmlichen Vereinbarung« noch zurückziehen? Die Antwort heißt: In manchen Fällen schon.

## Der Widerruf von Haustürgeschäften

Hat der Vermieter Sie mit seiner Vereinbarung überrumpelt, greift möglicherweise § 312 BGB: Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften. Dieses Gesetz soll Verbraucher davor schützen, sich von geschickten Vertretern etwas andrehen zu lassen, das sie gar nicht haben wollen. Es räumt ihnen die Möglichkeit ein, das Geschäft noch zu widerrufen.

Bedient sich Ihr Vermieter ähnlicher Praktiken wie diese Vertreter, so dürfen auch Sie die Vereinbarung im Nachhinein noch aufkündigen. Dafür bleiben Ihnen zwei Wochen Zeit. Gründe müssen Sie nicht nennen. Ja, Ihr Vermieter muss Sie sogar ausdrücklich auf die zweiwöchige Widerrufsfrist hingewiesen haben. Hat er das nicht getan, könnten Sie auch später noch Ihr

Einverständnis zurückziehen. Allerdings gilt dieses Recht nicht unbegrenzt.

Ob die Vereinbarung überhaupt unter den § 312 BGB fällt, hängt von zwei Dingen ab:

- **Vom Überraschungseffekt:** Hat der Vermieter Sie mit seiner Vereinbarung tatsächlich überrumpelt, wie es bei einem Haustürgeschäft der Fall ist? Hat er vorher angekündigt, mit Ihnen über eine Mieterhöhung verhandeln zu wollen, liegt der Fall anders. Ebenso liegt kein Haustürgeschäft vor, wenn Sie unserem Rat gefolgt sind und die Vereinbarung nicht an Ort und Stelle unterzeichnet haben.
- **Von der »Geschäftsmäßigkeit«:** Handelt Ihr Vermieter nicht »geschäftsmäßig«, sondern ist er als »Privatperson« tätig, fällt sein Überraschungsbesuch auch nicht unter das Gesetz.



### **Geschäftsmäßiges Handeln**

Ab wann ein Vermieter »geschäftsmäßig« handelt, ist nicht klar definiert. Vermietet er nur zwei Wohnungen, gilt das nicht als »geschäftsmäßig« (BayOLG RE WuM 1993, S. 384). Sind es sechs Wohnungen, dann schon (AG Frankfurt am Main, WuM 1998, S. 418).

## **Vereinbarung sittenwidrig?**

Stellen Sie im Nachhinein fest, dass Ihnen die Abmachung wesentliche Nachteile bringt, dass der Vermieter Sie regelrecht hereingelegt hat, dann kann sie sittenwidrig (und damit unwirksam) sein. Egal, ob Ihr Vermieter nun privat oder geschäftsmäßig gehandelt hat. In diesem Fall sollten Sie anwaltlichen Rat einholen.

# Mieterhöhung wegen Modernisierung – muss ich sie hinnehmen?

Lässt der Vermieter einen Fahrstuhl einbauen, die Wärmedämmung verbessern oder die Heizung erneuern, kommt in der Regel auch eine Mieterhöhung auf Sie zu. Nach § 559 BGB darf nämlich wegen Modernisierung die Miete angehoben werden. Allerdings muss es sich bei den geplanten Maßnahmen tatsächlich um eine Modernisierung handeln.

## Was ist eine Modernisierung?

Nicht jede bauliche Veränderung geht als Modernisierung durch. Vielmehr müssen die Maßnahmen »den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken«. Als weiteren Grund nennt § 559 BGB: Der Vermieter muss wegen behördlicher Auflagen die baulichen Veränderungen vornehmen lassen.



### **Verschönerung ist keine Modernisierung!**

Reparaturarbeiten und Maßnahmen, die zur Erhaltung der Bausubstanz oder zur Verschönerung durchgeführt werden, gehören nicht dazu. Sie rechtfertigen keine Mieterhöhung wegen Modernisierung!

Um den Gebrauchswert zu beurteilen, sind nicht Ihre persönlichen Vorlieben maßgeblich. So können Sie nicht den Bau eines Kinderspielflur unterbinden, weil er für Sie keinen Nutzen hat. Unzweckmäßigen Neuerungen und übertriebenem Aufwand können Sie jedoch widersprechen. Energiesparmaßnahmen, die Ihnen unter dem Strich wenig bringen, lassen sich durchaus kippen.

## Unzumutbare Härte

Einer Modernisierung können Sie auch widersprechen, wenn die Maßnahme für Sie eine »Härte bedeuten würde« (§ 554 Abs. 2 BGB). Dabei geht es einmal um den Schutz älterer oder schwer kranker Bewohner, für die eine Sanierung sehr belastend wäre. Es muss sich gar nicht um den Mieter selbst handeln. Auch für Ihren Schwiegervater, den Sie in Ihrer Wohnung pflegen, können Sie dieses Recht in Anspruch nehmen. Der zweite typische Härtefall betrifft finanziell schwache Mieter. Können Sie sich die Wohnung nach der Modernisierung nicht mehr leisten, ist ein Widerspruch ebenfalls denkbar.

Allerdings werden die Interessen des Vermieters und der anderen Mieter dagegen aufgewogen. Im Fall der alten oder kranken Bewohner kommt es darauf an, mit wie starken Beeinträchtigungen durch die baulichen Veränderungen zu rechnen ist. Und finanziell schwache Mieter sollen vor den sogenannten »Luxussanierungen« geschützt werden. Bevor Sie sich auf einen Härtefall berufen, sollten Sie fachlichen Rat einholen.



### Eine Modernisierung müssen Sie dulden!

Können Sie sich nicht auf einen Härtefall berufen, gilt für Sie die »Duldungspflicht«. Das heißt, Sie müssen alles unterlassen, was die Arbeiten behindern könnte.



# Wie läuft eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ab?

Kündigt der Vermieter Ihnen eine Modernisierung an, kann noch viel Zeit vergehen, bis Sie die neue Miete wirklich zahlen müssen. Dabei können wir drei Phasen unterscheiden: Die Ankündigung der Modernisierung, die Baumaßnahmen selbst, und erst dann folgt die eigentliche Mieterhöhung mit der Abrechnung über die Kosten.

## Die Informationspflicht des Vermieters

Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten muss Ihr Vermieter Sie über die anstehende Modernisierung in Kenntnis setzen (§ 554 Abs. 3 BGB). In Textform muss er Ihnen mitteilen.

- um welche Maßnahmen es sich handelt,
- wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen,
- wie lange sie voraussichtlich dauern,
- wie viel das Ganze voraussichtlich kostet und
- mit welcher Mieterhöhung Sie zu rechnen haben.

Aus diesen Informationen können Sie erschen, ob Sie gegen die Modernisierung Widerspruch einlegen sollen, etwa weil es sich aus Ihrer Sicht um keine Modernisierung handelt oder weil die Baumaßnahmen für Sie eine unzumutbare Härte darstellen. Versucht Ihr Vermieter jedoch, Sie mit seinen Umbauplänen zu überrumpeln und vollendete Tatsachen zu schaffen, müssen Sie die Arbeiten keineswegs dulden. Setzt sich Ihr Vermieter

einfach darüber hinweg, können Sie die Maßnahmen mit einer einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen.



### **Mieterhöhung wird erst später fällig!**

Ist die Modernisierung nicht zu beanstanden, aber hat Ihr Vermieter Sie nicht rechtzeitig informiert, verschiebt sich der Zeitpunkt, ab dem Sie die neue Miete zahlen müssen, um sechs Monate. Das Gleiche gilt, wenn die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent höher liegen als die angekündigten.

## **Der Vermieter rechnet ab**

Erst nach Abschluss der Bauarbeiten, wenn alle Kosten bekannt sind, kann der Vermieter sein »Mieterhöhungsverlangen« an Sie richten. Darin muss er Rechenschaft über die Kosten der Maßnahmen geben. Achten Sie vor allem auf die folgenden Punkte:

- Der Vermieter kann 11 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Dabei sind nur solche Kosten anzurechnen, die für Ihre Wohnung entstanden sind. Sind mehrere Wohnungen betroffen, müssen die Kosten nachvollziehbar verteilt werden.
- Kosten für Reparaturarbeiten, die ohnehin fällig waren, müssen herausgerechnet werden. Wurde ein morsches Holzfenster durch ein modernes Isolierglasfenster ersetzt, sind die Kosten für den Einbau eines Holzfensters abzuziehen.
- Hat Ihr Vermieter Zuschüsse bekommen, muss er sie aufführen und von den Gesamtkosten abziehen.

Hat Ihr Vermieter alles richtig gemacht, hat er also die genannten Voraussetzungen erfüllt, ist die höhere Miete zu Beginn des dritten Monats nach dem Zugang seines Schreibens fällig.

# Kann mein Vermieter wegen gestiegener Nebenkosten die Miete erhöhen?

Sie gilt als die dritte Variante der Mieterhöhung: Zahlen Sie für Ihre Nebenkosten (oder einen Teil davon) eine Pauschale, so kann Ihr Vermieter diese Pauschale unter bestimmten Umständen anheben. Und zu diesen »bestimmten Umständen« gehört, dass in Ihrem Mietvertrag eine Klausel enthalten ist, die ihn berechtigt, die Pauschale zu erhöhen. Fehlt diese Klausel, hat der Vermieter keine Möglichkeit, die Pauschale zu erhöhen.



## **Inklusivmiete? Keine Erhöhung möglich!**

Ist in Ihrem Mietvertrag für die Nebenkosten keine Pauschale vorgesehen, sondern ist sie in der Miete enthalten, handelt es sich um eine so genannte »Inklusivmiete«. Diese kann Ihr Vermieter wegen gestiegener Betriebskosten nicht erhöhen – es sei denn, es handelt sich um einen alten Mietvertrag, der vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurde.

## **Ihr Vermieter schickt Ihnen eine Erklärung**

Soll die Nebenkostenpauschale erhöht werden, muss das der Vermieter genauer begründen. Dies muss er in einer Erklärung in »Textform« tun. Dabei unterschätzen viele Vermieter die Anforderungen an eine solche Erklärung. Es genügt nicht, lapidar

mitzuteilen, dass »wegen gestiegener kommunaler Gebühren« oder eines »höheren Wasserverbrauchs« die Pauschale erhöht werden muss. Ja, es reicht nicht einmal, wenn er genau beziffert, wie stark die Gebühren oder der Wasserverbrauch gestiegen sind. Denn Sie erfahren ja nichts über die Entwicklung aller anderen Nebenkosten, die in der Pauschale enthalten sind.

Eine hieb- und stichfeste Erklärung stellt die alten (die der Pauschale zugrunde lagen) und aktuellen Nebenkosten gegenüber. Für jede Kostenart muss der Differenzbetrag aufgeführt sein. Und am Ende sollten Sie einen Differenzbetrag für sämtliche Nebenkosten finden, die mit der Pauschale abgegolten sind. Dieser Differenzbetrag wird auf den Monat umgerechnet. Das Ergebnis stellt den Betrag dar, um den die Pauschale erhöht werden soll.

Kommen Ihnen einzelne Angaben seltsam vor, gibt es beispielsweise Preissprünge, auf die Sie sich keinen Reim machen können, sollten Sie ruhig nachhaken. Ihr Vermieter muss alle seine Angaben schlüssig belegen können.

Viele Vermieter können das nicht, denn sie haben ja nicht ohne Grund eine Pauschale vereinbart. Sie wollten es bequem haben und müssen nun erkennen, dass Sie einen Aufwand treiben müssen, der einer vollwertigen Nebenkostenabrechnung entspricht. Daher lässt sich eine solche »selbstgestrickte« Erhöhung oftmals kippen – und es bleibt alles unverändert.



### Keine Zustimmung nötig

Der Erklärung Ihres Vermieters müssen Sie nicht eigens zustimmen (sondern sie allenfalls beanstanden). Wenn Sie die Erklärung akzeptieren, müssen Sie die neue Pauschale zu Beginn des übernächsten Monats zahlen – gerechnet von dem Datum, an dem Ihnen die Nachricht zugegangen ist.

# Ich kann mir die neue Miete nicht leisten – kann ich die Erhöhung stoppen?

Müssen Sie ohnehin schon knapp kalkulieren, kann eine Mieterhöhung Sie sehr hart treffen. Doch auch wenn das Mietrecht in anderen Fällen soziale Härten sehr wohl berücksichtigt, eine Mieterhöhung können Sie nicht dadurch verhindern, dass Sie sich darauf berufen, Sie könnten die höhere Miete nicht aufbringen. Allerdings stehen Ihnen andere Wege offen, zu reagieren und die Folgen abzufedern:

- Kontakt zum Vermieter suchen und ihn bitten auf die Erhöhung zu verzichten,
- einer anstehenden Modernisierung widersprechen, weil das für Sie eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- Wohngeld beantragen oder
- von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen.

Beim Vermieter vorstellig werden und ihm nahelegen, auf die angekündigte Mieterhöhung zu verzichten? Das scheint ein sehr naiver Vorschlag zu sein. Und doch kann er Ihnen unter Umständen nützen: Sind Sie für Ihren Vermieter ein »angenehmer Mieter«, ist es für ihn wenig verlockend, sich einen neuen Mieter suchen zu müssen. Das ist mit viel Aufwand verbunden und bringt immer auch ein Stück Ungewissheit mit sich. Wenn

Ihr Vermieter das nicht mag, sollten Sie es zumindest einmal auf diesem Wege versuchen.

## **Haben Sie Anspruch auf (höheres) Wohngeld?**

Nach dem Wohngeldgesetz hat jeder Bürger einen Anspruch darauf, dass ihm ein Zuschuss gezahlt wird, um ihm ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Können Sie sich Ihre Wohnung also nicht mehr leisten, dann sollten Sie prüfen, ob Sie nicht Wohngeld beantragen können. Dabei handelt es sich um einen Zuschuss, der Ihnen gewährt wird, wenn Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Familiengröße, dem monatlichen Familieneinkommen und der Höhe der Miete, die Sie zu bezahlen haben. Steigt die Miete, dann haben Sie unter Umständen Anspruch auf höheres Wohngeld.



### **Wohngeldantrag**

Einen Wohngeldantrag richten Sie an Ihre zuständige Stadt-, Kreis- oder Gemeindeverwaltung. Dort erteilt man Ihnen auch weitere Auskünfte und kann Sie an Stellen verweisen, die Ihnen bei der Antragstellung behilflich sind.

## **Das Sonderkündigungsrecht**

Bei jeder Mieterhöhung (außer bei der Staffelmiete und der Indexmiete) haben Sie ein Sonderkündigungsrecht. Bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens können Sie zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Bekommen Sie das Schreiben am 3.7., haben Sie bis zum 30.9. Zeit, für den 30.11. zu kündigen. Die Miete bleibt in diesem Fall unverändert.



# Kapitel 3

## Die Nebenkosten

Sie gelten als die »zweite Miete« und über kein Thema wird zwischen Mietern und Vermietern häufiger gestritten als eben darüber: Die Nebenkosten. Ihren Namen haben sie daher, dass sie »neben« der »eigentlichen« Miete anfallen: Für den Mieter, der zusätzlich zur »Grundmiete« noch einen bestimmten Betrag für solche Dinge wie Strom, Heizung, Wasserversorgung, Entwässerung und Müllgebühren aufbringen muss. Für den Vermieter, für den die Nebenkosten ein »durchlaufender Posten« sind, den er eigentlich nur verwaltet.



# Was sind Nebenkosten?

Anstatt von Nebenkosten wird häufig auch von »Betriebskosten« gesprochen, und in offiziellen Texten wie Gesetzen und Verordnungen finden Sie ohnehin nur den Ausdruck Betriebskosten. Dieser Begriff trifft die Sache auch ein wenig besser. Denn wir haben es mit Kosten zu tun, die durch den »Gebrauch« der Wohnung »laufend« entstehen. Wenn Sie sich Ihre Wohnung als eine Art Maschine vorstellen, so fallen die Betriebskosten an, um den Betrieb dieser Maschine aufrechtzuerhalten.



## § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum am Grundstück bzw. Erbbaurecht oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Das führt uns zu zwei wesentlichen Einschränkungen:

- Betriebskosten sind keine Reparaturkosten. Um beim Vergleich zu bleiben: Sobald etwas kaputt geht und die Maschine in die Werkstatt muss, handelt es sich nicht mehr um die laufenden Betriebskosten.
- Betriebskosten sind keine Verwaltungskosten. Aufwand, der dadurch entsteht, dass die Wohnung beaufsichtigt und ver-

waltet werden muss, darf ebenfalls nicht zu den Betriebskosten gerechnet werden.

Diese Einschränkungen sind ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung festgehalten (§ 1 Abs. 2 BetrKV). In der Auseinandersetzung zwischen Mietern und Vermietern geht es oft um diesen Punkt: Der Vermieter rechnet Reparaturen oder Verwaltungskosten als Nebenkosten ab. Aber genau das darf er nicht.

Tut er es dennoch, können Sie die Abrechnung an diesem Punkt beanstanden. So gehören alle »Gebühren« und »Aufwandsentschädigungen« für die Abrechnung zu den Verwaltungskosten und können nicht auf Sie umgelegt werden. Auch wenn es Zweifel gibt, ob in einer bestimmten Position Reparatur- oder Verwaltungskosten »versteckt« sind, sollten Sie zumindest nachhaken.

## **Nebenkosten sind Teil der Miete**

Ein weiterer Punkt, der häufig nicht bekannt ist: Nebenkosten sind keineswegs ein Zuschlag, der zur eigentlichen Miete hinzukommt. Von Haus aus sind die Nebenkosten Teil der Miete. Nur kann im Mietvertrag vereinbart werden, Grundmiete und Nebenkosten gesondert auszuweisen. Das heißt im Klartext: Ist in Ihrem Mietvertrag nicht klar geregelt, welche Nebenkosten Sie übernehmen müssen (vgl. S. 74 f.), so müssen Sie außer den Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser gar keine Nebenkosten bezahlen. Denn diese sind bereits mit der Miete abgegolten.

# Welche Nebenkosten muss ich tragen?

In welchem Umfang Ihr Vermieter die Nebenkosten auf Sie umlegen kann, das geht aus Ihrem Mietvertrag hervor. Dabei gehen alle Ungenauigkeiten zu Lasten Ihres Vermieters. Wenn nicht klar ist, was gemeint ist, sind die betreffenden Nebenkosten schon mit der Miete abgegolten.

## Nehmen Sie die Klausel im Mietvertrag unter die Lupe

Ein genauer Blick in Ihren Mietvertrag lohnt sich. Steht da über die Nebenkosten nichts Genaues – etwa »Der Mieter trägt die Nebenkosten.« Oder: »Zusätzlich übernimmt der Mieter die Hausgebühren«? Aus solchen Klauseln können Sie nicht ersehen, was an Nebenkosten auf Sie zukommt. Damit ist die Vereinbarung unwirksam.

Nebenkosten, für die Sie zahlen sollen, müssen angegeben werden. Heißt es in Ihrem Mietvertrag: »Der Mieter trägt die Nebenkosten wie Strom, Warmwasser, Heizung, Treppenreinigung und so weiter«? Dann müssen Sie nur für Strom, Warmwasser, Heizung und die Treppenreinigung aufkommen. Denn was mit »und so weiter« gemeint ist, bleibt Ihrer Phantasie überlassen (LG Braunschweig, WuM 1982, S. 300). Handelt es sich um einen Formularmietvertrag und sind die Felder leer gelassen, kann Ihr Vermieter ebenfalls keine Ansprüche stellen. Nachträge sind selbstverständlich nicht erlaubt.



## Alle Nebenkosten in einem Satz

Es erscheint etwas überraschend, aber wenn in Ihrem Mietvertrag der magische Satz auftaucht, dass Sie als Mieter die Betriebskosten »nach § 2 der Betriebskostenverordnung« zu tragen haben, dann müssen Sie alle umlagefähigen Nebenkosten tragen. Verträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, verweisen auf die »Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Betriebskostenverordnung«. Gemeint ist das Gleiche. Beide Klauseln haben Bestand.

## Der Vermieter muss die Miete erhöhen

Kommen Sie also um die Zahlung der Nebenkosten herum? Nicht ganz. Einmal müssen Sie für Heizung und Warmwasser bezahlen. Auch ohne gültige Klausel im Mietvertrag gibt es Wärme nicht gratis. Außerdem kann Ihr Vermieter die Miete erhöhen – zumindest wenn in Ihrem Vertrag die Erhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« (vgl. S. 54 f.) vorgesehen ist (wie in den meisten Verträgen). Denn es wird ja unterstellt, in Ihrer Miete seien all die Nebenkosten (von der Müllabfuhr bis zum Kabelanschluss) bereits enthalten. Dadurch verändern sich natürlich die Vergleichsobjekte, da sie ebenfalls »serienmäßig« mit diesen Extras ausgestattet sind. Dennoch sollten Sie sich nicht täuschen: Sie kommen mit Ihrer unfreiwilligen »All-inclusive«-Miete sehr wahrscheinlich immer noch billiger davon, als wenn der Vermieter auf die Mieterhöhung verzichtet und Sie sich im Gegenzug bereit erklären, doch die Nebenkosten zu übernehmen.

# Welche Nebenkostenarten gibt es?

Ob die Nebenkosten, die Ihr Vermieter abrechnet, überhaupt zulässig sind, ergibt sich einmal aus dem Mietvertrag (vgl. S. 74 f.), dann aus der Definition, was Nebenkosten sind (vgl. S. 72 f.), und schließlich aus der Auflistung der zulässigen Nebenkosten, wie sie in § 2 der Betriebskostenverordnung vorgenommen wird. Das ist der Paragraph, auf den sich die meisten Formularmietverträge beziehen und der alle Kostenarten auflistet, die der Vermieter auf Sie umlegen kann.

Dabei mag überraschen: Ihr eigener Stromverbrauch ist dort nicht eigens genannt. Doch dafür müssen Sie natürlich aufkommen. Aber es wird unterstellt, dass Sie diese Kosten direkt mit dem Versorgungsunternehmen abrechnen – was nicht unbedingt der Fall sein muss. Läuft die Stromversorgung über Ihren Vermieter, kann er die Kosten selbstverständlich als Nebenkosten von Ihnen einfordern.

## Siebzehn Nebenkostenarten

Es sind nicht weniger als 17 Arten von Nebenkosten, die der Gesetzgeber als umlagefähig einstuft. Das heißt nicht, dass Sie 17 verschiedene Nebenkosten zahlen müssen, es handelt sich vielmehr um 17 unterschiedliche Schubladen, in die sich die Nebenkosten einordnen lassen. Bestimmte Nebenkosten wie die Kosten für die Heizung oder den Hausmeister lassen sich

je nach den Bedingungen in die eine oder die andere Schublade einordnen.

Die Nebenkostenarten sind:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks: Damit ist die Grundsteuer gemeint.
- Kosten für die Wasserversorgung
- Kosten für Entwässerung
- Heizkosten: Immer umlagefähig, sogar wenn im Mietvertrag die Klausel über die Nebenkosten unwirksam ist.
- Kosten für Warmwasser (wenn nicht bereits unter Position 2 abgerechnet)
- Kosten für verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten für den Aufzug
- Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten für die Gartenpflege
- Kosten für die Beleuchtung
- Kosten für die Schornsteinreinigung
- Beiträge für die Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hausmeister
- Kosten für Antenne oder Kabelanschluss
- Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung
- Sonstige Nebenkosten: Alle umlagefähigen Betriebskosten, die noch nicht erwähnt wurden. Dazu zählen Betriebskosten für Sondereinrichtungen wie Sauna, Schwimmbad, Klimaanlage oder Müllschlucker. Auch für Nebengebäude wie Garagen oder Schuppen. Wichtig: Die »sonstigen Nebenkosten« können nur erhoben werden, wenn sie im Mietvertrag genannt sind.

# Kann der Vermieter neue Nebenkosten auf mich umlegen?

Im Mietvertrag müssen alle Nebenkosten genannt sein, für die Sie aufkommen sollen. Denn Sie sollen bei Vertragsabschluss wissen, was an Nebenkosten auf Sie zukommt (das wird auch unterstellt, wenn nur auf § 2 der Betriebskostenverordnung verwiesen wird). Doch was ist mit Nebenkosten, die später neu hinzukommen? Beispielsweise wenn ein neuer Fahrstuhl eingebaut wird? Oder wenn der Vermieter eine neue Gebäudeversicherung abschließt? Müssen Sie ebenfalls dafür aufkommen, auch wenn davon nichts im Mietvertrag steht?

## Die Logik des Mietvertrags

Nebenkosten, die tatsächlich »neu« sind (wie die Betriebskosten für einen neuen Fahrstuhl), kann der Vermieter in der Regel auf Sie umlegen. Maßgeblich ist allerdings die »Logik des Mietvertrags«. Das heißt: Sind Sie durch den Mietvertrag bereits verpflichtet, vergleichbare Nebenkosten zu tragen, dann müssen Sie auch für die neu entstandenen Nebenkosten aufkommen. Zahlen Sie hingegen nur für »Heizung, Wasser und Strom« oder gibt es gar keine wirksame Vereinbarung über die Nebenkosten, so lässt sich schwer nachvollziehen, warum Sie mit einem Mal für den neuen Hausmeister aufkommen sollten.

Es kommt noch etwas hinzu: Waren die Nebenkosten schon bei Vertragsabschluss absehbar, dann kann der Vermieter sie nicht ohne Weiteres von Ihnen verlangen. So ist es beispielsweise

nicht möglich, die Kosten einer Gebäudeversicherung auf den Mieter umzulegen, wenn das versicherte Risiko schon bei Abschluss des Mietvertrags bestand (AG Neustadt/Weinstraße, WuM 1999, S. 46).



### Neue Nebenkosten nach einer Modernisierung

Nebenkosten, die durch eine Modernisierungsmaßnahme entstehen, müssen Sie in der Regel übernehmen. Das gehört zu Ihrer »Duldungspflicht« (vgl. S. 62 f.).

## Vergessene Nebenkosten

Sind die Nebenkosten gar nicht so neu, sondern hat Ihr Vermieter sie schlicht vergessen, muss man zwei Fälle unterscheiden:

- Ihr Vermieter hat vergessen, die Nebenkostenart in den Vertrag aufzunehmen.
- Nach dem Mietvertrag wäre Ihr Vermieter zwar berechtigt, die Nebenkosten auf Sie umzulegen, bei seinen Abrechnungen hat er es aber bisher vergessen. Plötzlich taucht diese »neue« Nebenkostenart in Ihrer Abrechnung auf.

Im ersten Fall kann Ihnen der Vermieter die Nebenkosten nicht aufbürden. Es ist sein Versäumnis, also muss er die Konsequenzen tragen. Fall zwei liegt etwas komplizierter: Hat der Vermieter ein-, zweimal eine bestimmte Kostenart vergessen, so kann er sie beim nächsten Mal durchaus aufführen. Hat er allerdings jahrelang keinen Anspruch auf diese Kostenart erhoben, besteht eine sogenannte »stillschweigende Vertragsänderung«, und er kann die Kosten nicht mehr einfordern. Auch dürfte er kaum Chancen haben, Nachforderungen zu stellen, wenn ihm durch seine Vergesslichkeit Nebenkosten entgangen sind.



# Wie regelmäßig müssen Nebenkosten anfallen?

Nebenkosten sind ihrer Definition nach »laufende Kosten« (§ 1 Abs. 1 BetrKV). Einmalige Aufwendungen können daher keinesfalls als Nebenkosten abgerechnet werden. Aber auch Kosten, die unregelmäßig oder unvorhergesehen anfallen, gehören nicht zu den Nebenkosten. Dabei wird der Begriff der Regelmäßigkeit manchmal etwas großzügig ausgelegt: Die Kosten müssen weder immer in der gleichen Höhe noch in konstanten Zeitabschnitten anfallen. Auch Wartungskosten oder TÜV-Gebühren, die nur alle paar Jahre anfallen, können umlagefähig sein. Das entscheidende Kriterium ist, dass die Kosten turnusmäßig wiederkehren (vgl. BGH, Urteil vom 14.2.2007).

## **Einzugsgebühren & Co. sind keine Nebenkosten**

Manche Vermieter rechnen sogenannte Einzugs- oder Umzugsgebühren als Nebenkosten ab. Dabei geben sie nur die Kosten weiter, die ihre Eigentümergemeinschaft bei einem Mieterwechsel verlangt (für die Abnutzung des Treppenhauses, wie es häufig heißt). Auch berechnen die Versorgungsbetriebe Gebühren für die Zwischenablesung der Zählerstände, wenn jemand neu einzieht. Und auch diese Gebühr findet sich in einigen Nebenkostenabrechnungen wieder. Dort haben sie allerdings nichts zu suchen. Es handelt sich nicht um Nebenkosten, und Sie können diesen Posten erfolgreich anfechten.



### **Der ausziehende Mieter muss zahlen**

Für Ihren Vermieter gibt es schon eine Möglichkeit, diese Gebühren wieder hereinzuholen. Er muss eine entsprechende Klausel in den Mietvertrag aufnehmen (LG Görlitz, WuM 2007, S. 265). Mit der kann er die Kosten aber nur dem ausziehenden Mieter aufbürden und nicht, wie es meist geschieht, demjenigen, der einzieht (LG Berlin, GE 2003, S. 121).

## **Die wiederkehrende Ungezieferplage**

Ein interessantes Kapitel beim Thema Nebenkosten ist die Ungezieferbekämpfung. In der 17-Punkte-Liste von § 2 BetrKV ist sie unter Punkt 9 eigens aufgeführt und damit im Prinzip umlagefähig. Allerdings setzt das voraus, dass die Ungezieferbekämpfung »turnusmäßig« geschieht. Mit anderen Worten, in Ihrer Wohnanlage muss immer wieder einmal der Kammerjäger unterwegs sein, sonst kann diese Maßnahme nicht den Nebenkosten zugeordnet werden. Dabei darf Ihr Vermieter nicht »vorsichtshalber« Gift auslegen lassen, sondern muss beweisen, dass eine turnusgemäße Ungezieferbekämpfung erforderlich ist (KG Berlin, GE 2002, S. 801; abweichend: AG Offenbach, NZM 2002, S. 214).

# Was bedeutet der »Grundsatz der Wirtschaftlichkeit«?

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, bei der Umlage der Nebenkosten den »Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten« (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Demnach darf er nur solche Nebenkosten in Rechnung stellen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlich sind. Übertriebene und besonders kostspielige Ausgaben können Sie mit dem Argument beanstanden, dass sie dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit widersprechen.

## Dem Wohnstandard angemessen

Ob eine bestimmte Ausgabe als übertrieben gelten kann, hängt sehr stark davon ab, wie es um den allgemeinen Wohnstandard bestellt ist. Luxuswohnungen erfordern eine andere Art von Bewirtschaftung als Objekte mit einfacher Ausstattung. Es geht also nicht darum, dass Sie Ihren Vermieter zum Knausern verpflichten können, sondern dass er Ausgaben vermeidet, die im gegebenen Rahmen überhöht oder überflüssig sind. Zum Beispiel:

- Die betreffende Lösung ist überdimensioniert. In einer kleinen Wohnanlage wird etwa ein Hausmeister beschäftigt. Um einen Grünstreifen im Hinterhof intakt zu halten, kommt ein Gärtner. Dreimal pro Woche wird von Reinigungskräften das Treppenhaus gewischt.

- Die Leistung ist überflüssig und entspricht nicht dem Wohnstandard. In einem normalen Mietshaus müssen die laufenden Kosten für eine Dachrinnenheizung übernommen werden. Der Vermieter beschäftigt einen Pförtner oder installiert ein System zur Videoüberwachung.
- Die Kosten sind zu hoch. Das Gehalt des Hausmeisters steht in keinem Verhältnis zu seinen Leistungen. Es werden ungünstige Wartungs- oder Versicherungsverträge abgeschlossen. Heizöl wird zu teuer eingekauft, preiswertere Anbieter werden ignoriert.
- Die Kosten steigen sprunghaft an, ohne dass es dafür eine zwingende Erklärung gibt. Der Hausmeister wird entlassen; die Vergabe an einen externen Dienstleister führt zur Verdoppelung der Kosten. Ein Versicherungsvertrag wird ohne einleuchtenden Grund gekündigt und ein teurerer abgeschlossen.

Wohlverstanden: Eine Dachrinnenheizung oder eine Anlage zur Videoüberwachung kann durchaus dem »Grundsatz der Wirtschaftlichkeit« verpflichtet sein, wenn der Wohnstandard entsprechend hoch ist. Auch ist dem Vermieter ein gewisser Ermessensspielraum zuzubilligen. Er muss nicht immer die preiswerteste Lösung wählen, aber seiner Willkür sind eben auch Grenzen gesetzt. Bei überhöhten Kosten muss er die Differenz selbst tragen. Und überflüssige Leistungen darf er gar nicht abrechnen.



### **Mietspiegel bietet Orientierung**

Ob die Nebenkosten überhöht sind, können Sie häufig auch dem örtlichen Mietspiegel entnehmen. Die Gerichte orientieren sich ebenfalls meist an den dort genannten Werten für bestimmte Betriebskostenpositionen.

# Was muss ich bei einer Nebenkostenpauschale beachten?

Grundsätzlich steht es Ihrem Vermieter frei, die Zahlung der Nebenkosten als Vorauszahlung oder als Pauschale zu vereinbaren (§ 556 Abs. 2 BGB). Er darf sogar mischen und für einen Teil der Nebenkosten eine Pauschale erheben und den anderen als Vorauszahlung abrechnen. Was immer er vorhat, es muss so im Mietvertrag stehen. Sind die Klauseln missverständlich, können Sie sich aussuchen, was gelten soll. Außerdem gelten zwei Einschränkungen:

- Heiz- und Warmwasserkosten müssen fast immer verbrauchsabhängig abgerechnet werden (Ausnahmen vgl. S. 102 f.).
- Ihr Vermieter darf eine bestimmte Nebenkostenart nicht das eine Mal als Vorauszahlung abrechnen und beim nächsten Mal als Pauschale deklarieren. Er darf das Verfahren nur dann wechseln, wenn es »gerechter« ist. Oder wenn er sich mit Ihnen abspricht.

## Ein Festbetrag für Nebenkosten

Bei einer Pauschale legt Ihr Vermieter einen bestimmten Betrag fest, mit dem die jeweiligen Nebenkosten abgegolten sind. Eine Abrechnung erfolgt nicht. Sie müssen nichts mehr nachzahlen, aber bekommen auch nichts zurück. Der Vorteil für Sie: Die Kosten lassen sich leicht kalkulieren, Sie brauchen nicht zu befürchten, dass Sie eine böse Überraschung erleben und Sie

mit einem Mal hunderte von Euro aufbringen müssen, um die ausstehenden Nebenkosten zu bezahlen.

Und doch sind die Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung die transparentere und damit auch fairere Lösung. Das gilt vor allem für die verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie Wasser und Strom. Weil der Vermieter nicht genau weiß, wie viel Sie verbrauchen, setzt er die Kosten sicherheitshalber etwas höher an.

## Langfristig auf der Gewinnerseite

Langfristig erweist sich die Pauschale meist für den Vermieter als nachteilig. Steigen die betreffenden Nebenkosten, so hat er Schwierigkeiten, die Pauschale entsprechend zu erhöhen. Entweder darf er die Pauschale gar nicht erhöhen: Wenn nämlich im Mietvertrag eine Klausel fehlt, die ihn ausdrücklich dazu berechtigt (vgl. S. 66 f.). Oder aber seine Erhöhung hinkt den realen Kosten hinterher. Denn wenn Ihr Vermieter die Pauschale erhöhen möchte, muss er Ihnen sämtliche Nebenkosten vorrechnen, die in der Pauschale enthalten sind. Er erstellt also eine Nebenkostenabrechnung – und kann den ausstehenden Betrag nicht etwa gleich von Ihnen einfordern, sondern erst für die Zukunft. Und da haben sich die Müllgebühren, Strom- und Wasserpreise womöglich schon wieder kräftig nach oben entwickelt, wofür wiederum Ihr Vermieter aufkommen muss.



### Pauschale für »kleine« Mietverhältnisse

Für den Vermieter lohnt sich eine Pauschale nur bei kurzfristigen Mietverhältnissen und/oder bei Nebenkosten, die sich sehr gut kalkulieren lassen. Für Sie heißt das: Auf längere Sicht können Sie von einer Pauschale profitieren zumal eine Pauschale ein Indiz dafür ist, dass Ihr Vermieter die Nebenkosten nicht abrechnen will – und kann.

# Was muss ich bei einer Vorauszahlung der Nebenkosten beachten?

Müssen Sie für die Nebenkosten eine Vorauszahlung leisten, so lässt sich die tatsächliche Belastung weniger gut vorausplanen. Auf der anderen Seite können Sie sicher sein, dass Sie nur für die Kosten aufkommen müssen, die tatsächlich angefallen sind. Denn Ihr Vermieter muss die Nebenkosten sehr genau abrechnen. Tut er das nicht, können Sie die Abrechnung und etwaige Nachforderungen anfechten.

## Vorauszahlungen falsch kalkuliert?

Keine Frage, das Verfahren ist transparent und fair: Monat für Monat zahlen Sie einen bestimmten Betrag im Voraus. Und am Ende der Abrechnungsperiode (in aller Regel beträgt die ein Jahr) gibt Ihnen der Vermieter Rechenschaft. Er rechnet alle Vorauszahlungen gegen die tatsächlichen Kosten auf. Ergibt sich ein Überschuss, erstattet er Ihnen den Betrag zurück. Bei einem Defizit müssen Sie entsprechend nachzahlen.

Ärgerlich nur, wenn Ihr Vermieter die Kosten falsch kalkuliert hat. Auch wenn Sie etwas herausbekommen, ist das nicht unbedingt ein Grund zur Freude. Vor allem wenn Ihr Vermieter die künftigen Vorauszahlungen nicht nennenswert herabsetzt, liegt der Verdacht nahe, dass sich Ihr Vermieter über die Vorauszahlungen bei Ihnen einen zinslosen Kredit verschafft.

Doch weit unangenehmer ist es, wenn Sie eine hohe Nachzahlung leisten müssen, auf die Sie nicht vorbereitet sind. Womöglich ist das kein Zufall, sondern Ihr Vermieter wollte die Wohnung preiswerter erscheinen lassen, als sie ist. Allerdings dürften Sie es schwer haben, Ihrem Vermieter »arglistige Täuschung« nachzuweisen. Wenn es Ihnen doch gelingt, haben Sie Anspruch auf Schadenersatz (BGH, WuM 2004, S. 201). Dazu müssten Sie jedoch nachweisen, dass Sie eine vergleichbare Wohnung zu einem günstigeren Preis hätten anmieten können.

### **Keine Garantie für angemessene Vorauszahlungen**

Wenn Sie den Mietvertrag unterschreiben, können Sie sich nicht unbedingt darauf verlassen, dass die Vorauszahlungen im Wesentlichen den tatsächlichen Betriebskosten entsprechen, (OLG Dresden, WuM 2004, S. 83). Daher sollten Sie sich nach Möglichkeit vor Vertragsabschluss die letzte Abrechnung zeigen lassen. Oder Sie lassen sich schriftlich bestätigen, dass Ihre Vorauszahlungen ungefähr ausreichen, um die tatsächlich anfallenden Nebenkosten zu decken. Aber auch in diesem Fall werden Sie kaum etwas ausrichten können, wenn sich die Nebenkosten sprunghaft nach oben entwickeln.

Setzt Ihr Vermieter auch in den Folgejahren die Vorauszahlungen eher zu niedrig an, braucht Sie das nicht weiter zu bekümmern. Durch die erste Abrechnung haben Sie ja einen Anhaltspunkt, was an Kosten auf Sie zukommt. Und wenn Ihr Vermieter das Geld erst später eintreibt, kann Ihnen das eigentlich nur recht sein.



# Muss ich für Einrichtungen bezahlen, die ich gar nicht nutze?

Manche Mieter haben kein Verständnis dafür, dass sie sich an den laufenden Kosten für Einrichtungen beteiligen sollen, die sie gar nicht nutzen. Können Sie sich weigern, dafür aufzukommen? In manchen Fällen schon. Aber man muss genau unterscheiden: Könnten Sie von der Einrichtung profitieren, aber verzichten Sie darauf, so darf Sie der Vermieter zur Kasse bitten: Gibt es in Ihrer Wohnung einen Kabelanschluss, müssen Sie die laufenden monatlichen Kosten tragen, auch wenn Sie dieses Angebot gar nicht nutzen. Sogar wenn Sie den Anschluss verplomben lassen, könnte der Vermieter immer noch die Betriebskosten der privaten Hausverteileranlage auf Sie umlegen. Anders sieht es aus, wenn es in Ihren vier Wänden keinen Anschluss gibt. Dann müssen Sie sich auch nicht an den gemeinsamen Kosten beteiligen.

## Die Fahrstuhlfrage

Heftig umstritten ist die Frage, ob sich auch die Mieter der Erdgeschosswohnungen an den Kosten für den Fahrstuhl beteiligen müssen. Manche Gerichte vertreten diese Ansicht (etwa LG Duisburg, WuM 1991, S. 597), andere meinen, Sie müssen nur dann zahlen, wenn Sie den Aufzug sinnvoll nutzen können: Zum Beispiel, um damit in den Keller zu gelangen, in die Tiefgarage oder auf den Trockenboden (OLG Düsseldorf, NJW-RR

1986, S. 95). Ob Sie das tatsächlich tun oder die Treppe benutzen, ist völlig unerheblich.

Dabei gilt der Grundsatz: Sie müssen nur für den Fahrstuhl in Ihrem Haus aufkommen. Gehört Ihre Wohnung zu einer Wohnanlage, die mehrere Häuser mit mehreren Aufzügen umfasst, kann der Vermieter nur die Kosten an Sie weitergeben, die durch »Ihren« Fahrstuhl verursacht worden sind (LG Berlin, GE 1990, S. 651).

## Die Gartenfrage

Nutzen Sie den Garten nicht, lassen sich drei Fälle unterscheiden:

- Sie könnten den Garten benutzen. Dann müssen Sie auch die laufenden Kosten tragen.
- Sie können den Garten nicht betreten, aber alle anderen Hausbewohner (einschließlich des Vermieters) auch nicht. Denn die Grünfläche gilt ausschließlich der Verschönerung (z.B. als Vorgarten). Auch in diesem Fall müssen Sie zahlen.
- Sie können den Garten oder Teile davon nicht nutzen, weil er nur anderen Hausbewohnern zugänglich ist. Dann müssen Sie nicht zahlen; zumindest müssen die Kosten für die nicht zugänglichen Abteile herausgerechnet werden.



### **Auch Mieter ohne Kinder müssen für den Spielplatz bezahlen**

Die laufenden Kosten für einen Spielplatz kann der Vermieter auch auf kinderlose Mieter umlegen. Selbstverständlich auch, wenn Erwachsene ohne Begleitung von Kindern dort keinen Zutritt haben. Diese Bestimmung dient ja dem Schutz der Kinder und wäre nur zu beanstanden, wenn die Kinder des Mieters den Spielplatz nicht benutzen dürften.

# Muss ich jeden Verteilerschlüssel akzeptieren?

Lassen sich die Nebenkosten einer bestimmten Wohnung zuordnen, ist die Sache einfach. Der Mieter muss diese Kosten alleine tragen. Doch die Mehrzahl der Nebenkosten betrifft viele Wohnungen, meist sogar alle, die sich in dem jeweiligen Haus befinden. Deshalb müssen die Kosten auf die Wohnungen verteilt werden. Möglichst gerecht. Genau dazu braucht man einen Verteilerschlüssel. Er gibt das Prinzip an, nach dem die Kosten verteilt werden. Und so gibt es eine Reihe mehr oder minder bewährter Schlüssel:

- **Quadratmeter Wohnfläche:** Der bei weitem häufigste Maßstab, der Standard.
- **Verursacherprinzip/Verbrauch:** Der gerechteste, aber auch aufwändigste Schlüssel.
- **Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen:** Soll für mehr Gerechtigkeit sorgen, wenn sich der Verbrauch nicht erfassen lässt (Wasserverbrauch, Müllgebühren).
- **Höhe der Miete:** Sehr umstrittener Maßstab. Wenn der Vermieter im Haus lebt, ist er ohnehin nicht zulässig.
- **Stockwerk:** Der Versuch, die Kosten für den Fahrstuhl gerecht zu verteilen. Wer höher wohnt, zahlt mehr.
- **Wohneinheit:** Jede Wohnung zählt gleich. Dieser Schlüssel kommt in Frage, wenn die Wohnungen alle nahezu gleich sind oder alle den gleichen Nutzen haben (Kabelgebühren).

## Der Vermieter legt den Schlüssel fest

Es ist der Vermieter, der den Schlüssel »nach billigem Ermessen« bereits im Mietvertrag festlegen kann. Dabei hat er einen gewissen Spielraum. Doch benachteiligen darf er niemanden. Mit kleineren »Ungerechtigkeiten« müssen Sie unter Umständen leben. Ein allgemein anerkannter Schlüssel wie die Wohnfläche oder die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen lässt sich kaum kippen.

Etwas anders liegt der Fall, wenn sich der Mietvertrag über den Verteilerschlüssel ausschweigt. Dann hat der Vermieter nur drei Möglichkeiten:

- Er rechnet die Nebenkosten nach dem Verbrauch oder dem Verursacherprinzip ab.
- Alle übrigen Nebenkosten muss er nach der Wohnfläche abrechnen. Es sei denn:
- Er trifft mit Ihnen eine Vereinbarung, einen anderen Schlüssel zu verwenden.

## Der Schlüssel darf nicht willkürlich sein

In jedem Fall muss der Schlüssel nachvollziehbar sein. Wohnt der Vermieter mit im Haus, schauen die Gerichte schon etwas kritischer hin, ob er sich nicht selbst einen Vorteil verschafft. Ausgesprochen schlechte Chancen haben auch kreative Schlüssel »Marke Eigenbau«. Stellen Sie fest, dass der bestehende Schlüssel Sie benachteiligt und durch einen bewährten Maßstab wie die Wohnfläche ersetzt werden könnte, sollten Sie Ihren Vermieter auffordern, den Schlüssel zu ändern. Tut er es nicht, können Sie die Abrechnung der Nebenkosten anfechten.

# Können Sie den Vermieter zwingen, verbrauchsabhängig abzurechnen?

Wir haben es gerade angesprochen: Nach dem Verbrauch oder der Verursachung abzurechnen ist ohne Zweifel der gerechteste

Schlüssel. Bei den Kosten für Heizung und Warmwasser haben Sie auch einen gesetzlich verbürgten Anspruch auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Nur in wenigen Ausnahmefällen darf der Vermieter da einen anderen Schlüssel ansetzen (vgl. S. 102 f.).

Bei den übrigen Nebenkosten, die ebenfalls vom Verbrauch oder der Verursachung abhängig sind (Strom, Kaltwasser, Müll), liegt der Fall jedoch anders. Hier muss Ihr Vermieter nur dann verbrauchsabhängig abrechnen, wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind, also die Zähler bereits überall im Haus vorhanden sind. Ansonsten kann



In einem Mehrfamilienhaus weigert sich der Vermieter, Kaltwasserzähler einbauen zu lassen. Er selbst bewohnt ebenfalls eine Wohnung in dem Haus. Alle seine Mieter lassen auf eigene Kosten einen Zähler einbauen und verlangen, dass der Vermieter nachzieht und künftig verbrauchsabhängig abrechnet. Doch der weigert sich und legt die Kosten weiterhin gemäß der Wohnfläche um. Zu Recht. Denn solange das Haus nicht vollständig mit Zählern ausgestattet ist, können die Mieter nicht verlangen, dass nach dem Verbrauch abgerechnet wird.

er selbst entscheiden, ob er Verbrauchserfassungsgeräte einbauen lässt oder nicht. Und werden die Geräte eingebaut, kann er die Kosten dafür als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen.

## **Verschwendung müssen Sie nicht hinnehmen**

Sie sind keineswegs der Willkür Ihres Vermieters ausgesetzt. Können Sie plausibel machen, dass der Schlüssel »grob unbillig« ist, etwa weil der Vermieter (oder ein einzelner Mieter) in großem Stil Wasser verbraucht, lässt sich der Schlüssel erfolgreich anfechten. Selbstverständlich darf der Vermieter nicht seinen ungewöhnlich hohen Wasserverbrauch von seinen Mietern mitfinanzieren lassen. Auch wenn sich Gewerberäume in Ihrer Wohnanlage befinden, die einen wesentlich höheren Wasserbedarf haben als Privatwohnungen (z.B. gastronomische Betriebe), sollten Sie einen Verteilerschlüssel anfechten, der dem unterschiedlichen Verbrauch nicht Rechnung trägt.

Darüber hinaus ist bei Neubauten in einigen Bundesländern wie Hamburg bereits vorgeschrieben, dass Wasserzähler eingebaut werden. In solchen Fällen haben Sie selbstverständlich Anspruch darauf, dass verbrauchsabhängig abgerechnet wird.



# Kapitel 4

## Die Abrechnung der Nebenkosten

Jede zweite Abrechnung ist falsch, schätzt der Mieterbund. Dabei geht es um viel Geld, denn in den vergangenen Jahren sind nicht so sehr die Mieten gestiegen, sondern die Nebenkosten sind mitunter regelrecht explodiert. Es lohnt sich daher, die Abrechnung der Nebenkosten genauer unter die Lupe zu nehmen und wenn nötig zu beanstanden. In diesem Kapitel erfahren Sie, wie das geht.



# Ist meine Abrechnung formal in Ordnung?

Entrichten Sie für die Nebenkosten eine Vorauszahlung, muss der Vermieter darüber jährlich abrechnen. So bestimmt es das Gesetz (§ 556 Abs. 3 BGB). Einige Vermieter geben sich jedoch keine besondere Mühe. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes ist jede dritte Abrechnung fehlerhaft. Besonders wichtig ist es, die formalen Anforderungen zu kennen. Denn unterläuft Ihrem Vermieter hier ein Fehler, können Sie die Abrechnung postwendend an ihn zurückschicken.

## Der Abrechnungs-Check

Die wichtigste Anforderung an die Abrechnung: Sie muss nachprüfbar und nachvollziehbar sein. So haben es Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht festgelegt (BGH, WuM 1982, S. 207; BVerfG, WuM 1994, S. 140). Eine unübersichtliche Abrechnung, bei der keiner weiß, was die Zahlen, die da stehen, überhaupt zu bedeuten haben, müssen Sie nicht akzeptieren. Weiterhin sollten Sie auf die folgenden Punkte achten:

- Richtet sich die Abrechnung an alle Mieter?
- Ist der Abrechnungszeitraum angegeben und auf den Tag genau eingegrenzt? Sonst wissen Sie gar nicht, ob bestimmte Kosten noch in den Abrechnungszeitraum fallen oder nicht.
- Sind die Gesamtkosten für das Haus oder die Wohnanlage genannt? (Bei den Positionen, bei denen sich die Kosten nur

auf Ihre Wohnung beziehen, sind die Gesamtkosten natürlich irrelevant und müssen nicht genannt werden)

- Ist bei jeder Nebenkostenart der Verteilerschlüssel ersichtlich?
- Ist bei jeder Nebenkostenart Ihr Anteil aufgeführt?
- Werden alle Ihre Nebenkosten zu einem Ergebnis zusammengezählt?
- Sind die Vorauszahlungen genannt, die Sie für den betreffenden Abrechnungszeitraum geleistet haben?
- Können Sie erkennen, welche Nachzahlung Sie zu leisten haben bzw. welche Erstattung Sie bekommen?
- Weist Sie der Vermieter darauf hin, dass Sie bei Bedarf die Belege bei ihm einsehen können?

Ist nur eine dieser Anforderung nicht erfüllt, ist die gesamte Abrechnung fehlerhaft und damit unwirksam.



### **Ihr Anteil an den Nebenkosten muss mit Ihren Vorauszahlungen verrechnet werden**

Manche Vermieter stellen die gesamten Nebenkosten, die für das Haus angefallen sind, den Vorauszahlungen gegenüber. Sie ziehen die Gesamtnebenkosten von den Vorauszahlungen aller Mieter ab. Das Ergebnis (Zahlung oder Erstattung) wird dann unter den Mietern gemäß ihrem Anteil an der gesamten Wohnfläche verteilt. Dieses Verfahren ist unzulässig und ungerecht. Es bestraft diejenigen, die am meisten vorausgezahlt haben. Es muss immer Ihr persönlicher Anteil an den Nebenkosten mit Ihren eigenen Vorauszahlungen verrechnet werden.

# Bis wann muss der Vermieter abrechnen?

Die Frist für den Vermieter, über die Nebenkosten abzurechnen, beträgt zwölf Monate. Nach der Abrechnungsperiode hat der Vermieter also ein Jahr Zeit. Erstellt er innerhalb dieses einen Jahres keine ordnungsgemäße Abrechnung, kann er keine Nachforderungen mehr stellen. Dabei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Das bedeutet: Reicht Ihr Vermieter fristgerecht eine Abrechnung ein, die aber nicht ordnungsgemäß ist, so wird

ihm keine zusätzliche Frist eingeräumt, seine Abrechnung noch zu reparieren (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).



**Die Abrechnungsperiode für die Nebenkosten: 1.7.2007 bis 30.6.2008. Bis zum 30.6.2009 muss Ihr Vermieter über diesen Zeitraum abrechnen. Dabei ist der Zeitpunkt maßgeblich, zum dem die Abrechnung bei Ihnen eingeht. Liegt sie erst am 1.7.2009 in Ihrem Briefkasten, hat der Vermieter die Frist nicht eingehalten. Eigentlich. Er kann die Abrechnung nur retten, wenn er glaubwürdig machen kann, dass er das Schreiben rechtzeitig aufgegeben hat.**

Natürlich kann (und muss) der Vermieter eine korrigierte Abrechnung nachreichen. Gelingt ihm dies nicht innerhalb der Zwölfmonatsfrist, hat dies nur die eine, aber wichtige Folge: Eine etwaige Nachzahlung müssen Sie nicht mehr leisten. Es sei denn, Ihr Vermieter hätte die Verspätung nicht zu verantworten.

### Die Abrechnungsperiode

Der Zeitraum, über den abgerechnet wird, muss ein Jahr betragen. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, dass es sich um das Kalenderjahr handelt (vom 1.1. bis 31.12.). Ebenso gut kann der Vermieter vom 1.10. bis 30.9. des Folgejahrs abrechnen. Aber es muss sich immer um zwölf Kalendermonate handeln. Ein kürzerer Zeitraum ist nur möglich, wenn es sich um eine Teilabrechnung handelt, Sie also während der eigentlichen Abrechnungsperiode ein- oder ausgezogen sind. Ansonsten beträgt der Abrechnungsturnus zwölf Monate.

### Wenn den Vermieter keine Schuld trifft

Der Vermieter kann seine Ansprüche wahren, wenn er die Gründe für die Verspätung nicht zu vertreten hat, sondern andere: Ein Versorgungsunternehmen oder die Hausverwaltung rechnet zu spät ab, die Post verzögert die Zustellung der Abrechnung. Natürlich muss er diese Gründe plausibel machen. Und er kann die Abrechnung nur begrenzt hinausschieben. Immerhin ist er derjenige, der Ihnen gegenüber für die fristgerechte Abrechnung zu sorgen hat.



#### **Guthaben muss der Vermieter erstatten**

Reicht der Vermieter nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist die Abrechnung nach, aus der sich für Sie ein Guthaben ergibt, so muss er das selbstverständlich an Sie auszahlen.

**Wichtig:** Auch nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist haben Sie Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung. Und die sollten Sie auch einfordern (vgl. S. 116 f.).

# Worauf muss ich bei den Verbrauchskosten achten?

Sie bilden in der Regel den größten Brocken: die Kosten für Strom, Wasser, Heizenergie. Ganz generell aber gilt es zu überprüfen: Ist die Höhe dieser Kosten stimmig? Oder gibt es einen Mehrverbrauch, den Sie sich nicht erklären können? Dabei dürfen Sie sich nicht von steigenden Energiepreisen täuschen lassen – es geht um den Verbrauch! Ist der ungewöhnlich hoch, können Sie die Abrechnung anfechten.

Ihr Vermieter kann dann nicht einfach auf die Rechnung des Versorgungsunternehmens verweisen. Lässt sich die Ursache des ungewöhnlich hohen Verbrauchs nicht klären, muss im Zweifel der Vermieter dafür aufkommen.

## Wasserschaden, Rohrbruch, veraltete Zähler

Waren die Wasserleitungen undicht oder ist es zum Rohrbruch gekommen, müssen Sie für den höheren Verbrauch in der Regel nicht aufkommen. Es ist Sache des Vermieters, die Wohnung in einem »vertragsgemäßen Zustand« zu halten, und dazu gehören auch intakte Rohre hinter der Wand. In einem solchen Fall zahlen Sie nur für den »normalen Verbrauch«. Sie könnten etwa Ihren Vorjahresverbrauch ansetzen oder den Verbrauch einer vergleichbaren Wohnung. Mit einer entsprechenden Begründung können Sie nach oben oder unten von diesen Werten abweichen (z.B. milderes Klima, längere Abwesenheit).

Weitreichende Folgen hat es, wenn die Zähler veraltet sind und hätten bereits ausgetauscht werden müssen. Dann ist die betreffende Abrechnung nichtig, und Ihrem Vermieter droht eine saftige Geldbuße.



### **Zähler müssen nach fünf oder sechs Jahren neu geeicht werden**

Kaltwasserzähler müssen alle sechs, Warmwasserzähler alle fünf Jahre nachgeicht oder ausgetauscht werden. Das Datum der letzten Eichung und die Frist können Sie an der Geräteplombe ablesen.

## **Gemeinschaftskosten**

Bei allen Verbrauchskosten müssen Sie unterscheiden zwischen Ihrem individuellen Verbrauch und dem Verbrauch, der allen Hausbewohnern zugerechnet wird, etwa weil es um Treppenhausbeleuchtung oder den Fahrstuhl geht oder weil sich die Wasseranschlüsse im Waschkeller oder im Innenhof befinden. Die Gemeinschaftskosten werden verteilt, meist nach der Größe der Wohnfläche. Sie könnten diese Position beanstanden, wenn diese gemeinschaftlichen Anschlüsse für höchstprivate Dinge genutzt werden: Ein Bewohner nutzt den Stromanschluss im Keller für seine höchstprivate Werkstatt, oder der Hausbesitzer wäscht regelmäßig seinen Wagen im Hof. Dafür müssen Sie nicht aufkommen.

# Wie muss mein Vermieter die Heizkosten abrechnen?

Nach der Heizkostenverordnung ist Ihr Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Kosten für Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig abzurechnen. Eine Pauschale ist ebenso wenig zulässig wie eine »Warmmiete«. Es sei denn:

- Die Erfassung des Verbrauchs ist technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, weil die Nachrüstung mit Messgeräten viel zu teuer ist.
- Der Wärmeverbrauch lässt sich von Ihnen gar nicht regeln und die Räume waren vor dem 1.7.1981 bezugsfertig. Neue Objekte müssen umgerüstet werden.
- Sie bewohnen ein Appartement in einem Senioren-, Studenten- oder Lehrlingsheim oder in einer vergleichbaren Einrichtung. Auch »kleine« Mietverhältnisse wie möblierte Zimmer gehören hierher.
- Es wird eine besonders energiesparende Heizungsanlage betrieben (z.B. Wärmepumpe, Solaranlage), und der Wärmeverbrauch wird nicht erfasst.
- Sie wohnen in einem Haus mit zwei Wohnungen. Die eine bewohnen Sie (die »Einliegerwohnung«), die andere Ihr Vermieter.

## Ihr Anspruch auf die verbrauchsabhängige Abrechnung

Trifft keine dieser Ausnahmen auf Ihre Wohnung zu, haben Sie einen Anspruch darauf, dass der Vermieter verbrauchsabhängig abrechnet – egal, was im Mietvertrag steht oder ob Sie eine Erklärung unterschrieben haben, dass Sie mit einer Heizkostenpauschale einverstanden sind. Solche Vereinbarungen sind nichtig. Sie können Ihren Vermieter gerichtlich dazu zwingen, Wärmemessgeräte einzubauen – auch wenn alle anderen Mieter dagegen sind.



### Kürzen Sie die Heizkostenpauschale um 15 Prozent

Lässt Ihr Vermieter keine Messgeräte einbauen, können Sie nach § 12 der HeizKV die Pauschale für Heizung und Warmwasser um 15 Prozent kürzen (Achtung, nicht die gesamte Pauschale für alle Nebenkosten!). Ist keine eigene Heizkostenpauschale ausgewiesen oder bezahlen Sie eine Warmmiete, schätzen Sie den Anteil, der Ihnen für Heizung und Warmwasser berechnet wird – und kürzen den um 15 Prozent.

Machen Sie von Ihrem Kürzungsrecht Gebrauch, so müssen Sie den Abschlag nicht zurückzahlen. Und Sie können ihn so lange aufrechterhalten, bis der Vermieter ordnungsgemäß abrechnet. Nimmt der Vermieter die Kürzung achselzuckend hin, so müssen Sie die Sache keineswegs auf sich beruhen lassen. Die verbrauchsabhängige Abrechnung können Sie weiterhin einklagen.



# Was ist eine »verbrauchsabhängige Abrechnung« der Heizkosten?

Verfügt Ihre Wohnung über eine eigene Heizung, liegt der Fall einfach: Sie bezahlen für die Brennstoffe, die Sie während des Abrechnungszeitraums verbraucht haben. Hinzu kommen weitere Nebenkosten wie die Wartungskosten oder die Kosten für den Schornsteinfeger. Bei einer Zentralheizung ist es etwas komplizierter. Denn hier gibt es einen großen Kostenblock, der unter den Hausbewohnern aufgeteilt werden muss.

## Grundkosten

Dabei legt der Vermieter einmal einen verbrauchsunabhängigen Grundbetrag um. Der fällt für Sie gleich aus, egal, ob Sie die Heizung immer bis zum Anschlag aufgedreht halten oder bei Ihnen ein kühleres Raumklima vorherrscht. Dieser verbrauchsunabhängige Teil macht immerhin 30 bis 50 Prozent der Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser aus. Ganz »verbrauchsabhängig« muss Ihr Vermieter also nicht abrechnen.

Die Grundkosten werden nach einem festen Schlüssel auf die Wohnungen umgelegt, in aller Regel nach der Wohn- oder Nutzfläche. Dabei müssen auch leer stehende Wohnungen berücksichtigt werden. Deren Kostenanteil trägt der Vermieter.



### So erkennen Sie versteckte Leerstände

Woran sollen Sie ablesen, ob Ihr Vermieter die Leerstände wirklich berücksichtigt hat? Vergleichen Sie Ihre Abrechnungen der letzten Jahre: Variiert Ihr Anteil an der gesamten Wohnfläche, ist das ein starkes Indiz dafür, dass Ihr Vermieter die Leerstände nicht einbezogen hat. Sie können die Abrechnung beanstanden.

## Verbrauchskosten

Bei einer Zentralheizung wird nicht gemessen, wie viel Kubikmeter Gas oder Liter Heizöl Sie persönlich verbraucht haben. Vielmehr geht es um Ihren Anteil am Gesamtverbrauch. Das erklärt auch die etwas ungewöhnlichen Messmethoden mit Verdunstungsröhrchen oder einem elektronischen Heizkostenverteiler. Aus Ihrer Abrechnung geht auch nicht hervor, wie viel Brennstoff Sie verheizt haben, sondern die Messergebnisse werden umgerechnet in einen Kostenanteil.

Die Messung ergibt, dass Sie kräftig geheizt haben, Ihr Anteil beträgt 20 Prozent an der Gesamtmenge. Von den Verbrauchskosten (3.600 Euro) müssen Sie 20 Prozent zahlen, also 720 Euro. Insgesamt müssen Sie für die Heizkosten 960 Euro bezahlen.



Die Kosten für die Zentralheizung im Abrechnungszeitraum betragen 6.000 Euro.

Die verbrauchsunabhängigen Grundkosten (laut Mietvertrag 40 Prozent): 2.400 Euro.

Ihre Wohnung hat eine Wohnfläche von 80 qm. Die gesamte Wohnfläche im Haus beträgt 800 qm. Ihr Anteil an den Grundkosten beträgt demnach ein Zehntel oder 240 Euro.

# Wofür bezahle ich eigentlich den Hausmeister?

Eine Position, die Sie sich in Ihrer Abrechnung etwas genauer anschauen sollten: die Kosten für den Hausmeister. Hier verstecken sich gelegentlich Kosten, die nicht umlagefähig sind, nämlich für Verwaltung und für Reparaturen. Darüber hinaus sollten Sie prüfen, ob Ihr Vermieter die Tätigkeiten, die Ihr Hausmeister versieht, nicht schon an anderer Stelle abgerechnet hat. Die Kosten dürfen natürlich nicht doppelt berechnet werden.

## Umlagefähige Tätigkeiten

Der Hausmeister ist häufig für eine ganze Reihe von Aufgaben zuständig, die der Vermieter als Nebenkosten auf Sie umlegen kann. Dazu gehören die Gartenpflege, der Winterdienst, die Reinigung des Treppenhauses, das Überwachen der Heizungsanlage und der Wasserversorgung, die Kontrolle der Gemeinschaftsräume, die Kontrolle der Wartungsfirmen, das Überwachen des Aufzugs und das Überwachen der Hausordnung. Soweit der Hausmeister dafür zuständig ist, dürfen die Kosten an keiner anderen Stelle abgerechnet werden (z.B. bei der Heizung, dem Fahrstuhl oder der Wasserversorgung).

## Was der Hausmeister sonst noch tut

Die Schlüsselfrage ist jedoch, wofür der Hausmeister sonst noch zuständig ist. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird er auch

Reparaturen durchführen; manche Hausmeister übernehmen darüber hinaus Verwaltungsaufgaben. Kurz gesagt: Ihr Vermieter wird kaum die kompletten Kosten für den Hausmeister auf die Mieter umlegen können. Vielmehr muss er die Summe um einen bestimmten Betrag kürzen. Um wie viel, das hängt ganz davon ab, wie hoch der Anteil von Aufgaben ist, die nicht umlagefähig sind.

Um Ihnen eine Orientierungsgröße zu nennen: Eine Minderung der kompletten Hausmeisterkosten um 30 bis 40 Prozent gilt als realistisch. In einzelnen Fällen haben die Gerichte die Kosten noch weit drastischer gekürzt, auf die Hälfte oder sogar auf ein Drittel! Inwieweit das gerechtfertigt ist, hängt ganz vom Einzelfall ab. Sie können Ihren Vermieter befragen, welche Aufgaben der Hausmeister versieht und dann einen entsprechenden Vorabzug vorschlagen.

Auf jeden Fall betrifft die Kürzung auch die Sozialabgaben, die für den Hausmeister gezahlt werden müssen, und die so genannten »geldwerten Leistungen«, also den Gegenwert für das kostenfreie Wohnen in einer Dienstwohnung.



### **Können Sie die Hausmeisterkosten kippen?**

Müssen Sie für Treppenreinigung, Gartenpflege und Winterdienst bereits Nebenkosten zahlen, stellt sich die Frage, wofür der Hausmeister eigentlich angestellt wurde. Handelt es sich im Wesentlichen um Tätigkeiten, die nicht umlagefähig sind, können Sie die gesamte Position in Frage stellen.

# Welche Positionen sollte ich sonst noch genauer prüfen?

In einer Nebenkostenabrechnung gibt es einzelne Positionen, die sich besonders häufig beanstanden lassen. Daher sollten Sie Ihr Augenmerk bevorzugt hierauf richten, wenn Sie die Angaben Ihres Vermieters überprüfen. Von den Verbrauchskosten, den Heizkosten und dem Hausmeister war bereits die Rede. Aber auch bei der Gartenpflege und der Hausreinigung können Sie Ihren Vermieter manches Mal in Verlegenheit bringen.

## Gartenpflege

Der Vermieter kann die laufenden Kosten für die »Pflege gärtnerisch angelegter Flächen« auf Sie umlegen. Dazu gehört auch die »Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen«, die »Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand« und die »Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen« (§ 2 Ziffer 10 BetrKV). Die traditionellen Gartenarbeiten wie Rasenmähen, Heckeschneiden, Unkrautjäten, Düngen und Bewässern sind umlagfähig. Ebenso darf nachgesät werden. Kritisch wird es jedoch, sobald der Garten umgestaltet wird. Ehrgeizige Verschönerungen und Neubepflanzungen können Sie ohne Weiteres beanstanden. Sind die Kosten für die Gartenpflege ungewöhnlich hoch, sollten Sie prüfen, ob nicht gegen den »Grundsatz der Wirtschaftlichkeit« verstoßen wurde.



### **Gartengeräte überdimensioniert**

Werden Maschinen angeschafft wie ein Rasenmäher, eine Motorsäge, ein Schneepflug oder ein Laubbläser, dann könnten die Kosten umlagefähig sein. Nämlich wenn die Anschaffung der Geräte günstiger ist, als die Arbeiten manuell ausführen zu lassen. Überdimensionierte oder zu teure Geräte müssen Sie jedoch nicht finanzieren.

## **Die Hausreinigung**

Für die »Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile« müssen Sie zahlen, ebenso für die Reinigungsmittel, die Personalkosten, einschließlich Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaft. Die Reinigung muss regelmäßig erfolgen. Für ein außerplanmäßiges »Großreinemachen« müssen Sie keine Nebenkosten bezahlen. Auch wenn Graffiti entfernt werden mussten, sind die Kosten nicht umlagefähig (AG Köln, WuM 2001, S. 515). Egal, ob sich das Werk außen oder innen befinden hat. Die Reinigung der Fassade kann Ihr Vermieter ohnehin nicht abrechnen.



### **Niedriglohn für den Vermieter**

Übernimmt der Vermieter die Reinigung, darf er für sich selbst einen Lohn berechnen, der allerdings nicht höher sein darf als das ortsübliche Entgelt für eine »ungelernte Reinigungskraft« (AG Lörrach, WuM 1994, S. 19).

# Wie lange darf ich die Abrechnung überprüfen?

Erhalten Sie die Abrechnung, so ist eine Zahlung eigentlich sofort fällig. Auch wenn sich für Sie ein Guthaben ergibt, muss das der Vermieter umgehend an Sie ausbezahlen. Doch sollten Sie es als Mieter mit der Überweisung nicht überstürzen. Sie haben zwei bis drei Wochen Zeit, die Abrechnung zu überprüfen. Ist damit alles in Ordnung und begleichen Sie dann die Nachzahlung, haben Sie rechtzeitig überwiesen.

## Wer zahlt, stimmt zu

Sie sollten vor allem deshalb nicht sofort zahlen, weil Sie damit unter Umständen Ihre Ansprüche verwirken. Begleichen Sie ohne irgendwelche Vorbehalte die Nachforderung, wird das als Indiz gewertet, dass Sie mit der Abrechnung einverstanden sind. Fallen Ihnen später noch Fehler und Ungereimtheiten auf, so haben Sie wenig Aussichten, noch Nachforderungen gegen den Vermieter zu stellen.

Aber auch wenn sich für Sie ein Guthaben ergeben hat, das der Vermieter nicht gleich zurückerstattet, sollten Sie erst die Abrechnung überprüfen, bevor Sie ihn auffordern zu zahlen. Womöglich haben Sie ja Anspruch auf ein noch höheres Guthaben. Dazu dürfen Sie aber nicht die Abrechnung Ihres Vermieters vorschnell anerkennen (und das würden Sie tun, wenn Sie den Betrag einfordern, der sich aus seiner Abrechnung ergibt).

Aus demselben Grund sollten Sie das Guthaben auch nicht mit der nächsten Miete »verrechnen«. Denn auch damit würden Sie die Abrechnung anerkennen.

### Die Zwölfmonatsfrist

Manche Mieter meinen irrtümlich, sie hätten für die Prüfung der Abrechnung ein ganzes Jahr Zeit. Denn § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB legt fest, dass »Einwendungen gegen die Abrechnung« spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Abrechnung mitgeteilt werden müssen. Dabei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Die kennen Sie schon von der Verpflichtung des Vermieters, innerhalb von zwölf Monaten abzurechnen (vgl. S. 98 f.). Hier geht es darum, dass Sie nach Ablauf dieser Frist keine Ansprüche mehr stellen können – es sei denn, Sie haben die Gründe für Ihre Verspätung »nicht zu vertreten« – ganz so, wie es auch bei der Abrechnungsfrist für den Vermieter ist.

In aller Deutlichkeit gesagt: Gibt es keine Einwände, müssen Sie zahlen. Spätestens nach einem Monat sollte das Geld auf dem Konto Ihres Vermieters sein. Und noch etwas: Leisten Sie die Nachzahlung und erkennen die Abrechnung damit an, kann Ihr Vermieter sie nicht mehr korrigieren.



### Zahlung unter Vorbehalt oder Teilzahlung

Haben Sie Einwände gegen die Abrechnung, so müssen Sie die Ihrem Vermieter mitteilen (vgl. S. 114 f.). Um mit der Zahlung nicht in Verzug zu geraten, könnten Sie die Nachforderung Ihres Vermieters unter Vorbehalt zahlen. Oder besser: Sie überweisen den Teilbetrag, der für Sie nicht strittig ist.



# **L**ohnt es sich, die Belege einzusehen?

In jeder ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung findet sich der Satz, dass Sie die Möglichkeit haben, die Originalbelege einzusehen. Doch kaum jemand nimmt dieses Einsichtsrecht in Anspruch. Viele Mieter meinen, das sei zu umständlich und die Originalabrechnungen würden sie ohnehin nicht verstehen. Außerdem wäre das ein Misstrauensvotum gegenüber dem Vermieter.

## **Verschaffen Sie sich Klarheit**

Solche Zurückhaltung ist unangebracht. Selbstverständlich dürfen Sie die Abrechnung genau prüfen. Und wenn sich Unstimmigkeiten ergeben, sollten Sie sich Klarheit verschaffen. Verlangen Sie Auskunft vom Vermieter und nehmen Sie auch ruhig einmal Einblick in die Unterlagen. Immerhin haben Sie einen Anspruch darauf, dass die Abrechnung nachvollziehbar und nachprüfbar ist.

Wenn Sie sich nicht ganz sicher fühlen, dürfen Sie auch eine Person Ihres Vertrauens hinzuziehen, um die Belege zu prüfen (AG Bochum, WuM 1980, S. 162). Ja, Sie dürfen sogar jemanden beauftragen, für Sie Einsicht zu nehmen (LG Hamburg, WuM 1997, S. 500). Wollen Sie von Ihrem Einsichtsrecht Gebrauch machen, teilen Sie das einfach Ihrem Vermieter mit. Eine Begründung müssen Sie nicht geben.

## Worauf Sie achten sollten

Sie sollten sich nicht unvorbereitet die Belege zeigen lassen. Aus der Abrechnung ergeben sich schon einige Anhaltspunkte. Im Einzelnen sollten Sie auf Folgendes achten:

- Ist eine Position ungewöhnlich hoch ausgefallen? Welche Gründe gibt es dafür? Tauchen auf der Originalrechnung Kosten für Reparaturen auf? Sie müssen herausgerechnet werden!
- Wurde die Leistung, die abgerechnet wird, innerhalb des Abrechnungszeitraums erbracht? Wenn nicht, können Sie diese Position anfechten.
- Besteht ein »Voll- oder Systemwartungsvertrag« (z.B. beim Fahrstuhl)? Dann sind in dem Rechnungsbetrag auch die Kosten für Reparaturen enthalten. Werden die nicht gesondert ausgewiesen, können Sie die Kosten mindestens um 20 Prozent kürzen.
- Gibt es Unklarheiten über die Tätigkeit des Hausmeisters: Lassen Sie sich den Arbeitsvertrag vorlegen. Alle Reparaturarbeiten und Verwaltungsaufgaben sind nicht umlagefähig.



### Ohne Einsicht keine Zahlung

Solange der Vermieter Ihnen nicht Einsicht gewährt hat, müssen Sie eine etwaige Nachzahlung nicht leisten. Ja, Sie sollten das auch nicht tun, denn damit würden Sie die Abrechnung ja anerkennen.

# **Ich bin mit der Abrechnung nicht einverstanden – was muss ich tun?**

Wenn Sie gegen die Abrechnung Einwände haben, dann müssen Sie diese Ihrem Vermieter mitteilen. Dabei müssen Sie die Widerspruchsfrist von zwölf Monaten einhalten (vgl. S. 110 f.), sonst können auch berechtigte Beanstandungen nicht mehr berücksichtigt werden. Aber vermutlich werden Sie diese Frist ohnehin nicht ausschöpfen. Denn eine Nachzahlung wird ja wie eben angesprochen sofort fällig. Im Sinne einer schnellen Klärung sollten Sie zügig reagieren – nach gründlicher Prüfung der Abrechnung, versteht sich.

## **Nennen Sie die Gründe**

Ihren Widerspruch müssen Sie schriftlich mitteilen. Dabei genügt es nicht einfach nur festzustellen: Die Abrechnung ist nicht in Ordnung. Vielmehr müssen Sie darlegen, warum Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind und was es im Einzelnen zu beanstanden gibt. Hat der Vermieter einen Formfehler gemacht (vgl. S. 96 f.)? Ist die Abrechnung insgesamt verwirrend und nicht nachvollziehbar? Fehlen wichtige Angaben wie der Verteilerschlüssel? Hat sich der Vermieter verrechnet? Oder erscheint Ihnen ein einzelner Posten fragwürdig? Und warum? Das muss in Ihr Anschreiben hinein.

## Die Reaktion Ihres Vermieters

Hält der Vermieter Ihre Einwände für stichhaltig, kann er eine korrigierte Abrechnung nachreichen. Überschreitet er dabei die Zwölfmonatsfrist (vgl. S. 98 f.), kann er keine Nachzahlung beanspruchen. Mit der korrigierten Abrechnung beginnt auch Ihre Widerspruchsfrist neu zu laufen. Dabei muss man sorgfältig unterscheiden:

- Steht die ganze Abrechnung auf der Kippe wegen formaler Mängel, weil sie unverständlich oder voller Fehler ist?
- Haben Sie bei einzelnen Positionen inhaltliche Einwände, so bleibt nur dieser Punkt offen und die Abrechnung gilt als ordnungsgemäß.
- Dieser Unterschied ist äußerst wichtig. Denn im zweiten Fall sind die Folgen für den Vermieter weit weniger dramatisch. Er hat in jedem Fall Anspruch auf Ihre Nachzahlung – und Sie dürfen davon nur den Betrag abziehen, der in Ihren Augen strittig ist.

Hält der Vermieter Ihre Einwände für unberechtigt, wird er Sie vermutlich noch einmal ultimativ auffordern, die ausstehende Summe zu bezahlen. Womöglich wird er Ihnen eine Klage androhen. Haben Sie gute Argumente, brauchen Sie sich davon nicht beeindrucken zu lassen. Zur Sicherheit sollten Sie noch einmal kompetenten Rat einholen. Und noch etwas sollten Sie wissen: Kündigen kann Ihnen Ihr Vermieter wegen ausstehender Nachzahlung der Nebenkosten nicht.

# Was kann ich tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?

Nach dem Ablauf der Zwölfmonatsfrist müssen Sie zwar keine Nachzahlung leisten. Aber Sie haben ja für die Nebenkosten viel Geld vorausbezahlt. Daher bleibt Ihr Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung bestehen. Diesem Anspruch können Sie Nachdruck verleihen, indem Sie die laufenden Vorauszahlungen für die Nebenkosten einstellen, bis die Abrechnung vorliegt.

Sind Sie bereits ausgezogen, sollten Sie Ihre Vorauszahlungen vom Vermieter zurückfordern. Dabei kann er einen Anteil behalten für Nebenkosten, die »unstreitig entstanden« sind (OLG Braunschweig, NZM 1999, S. 751). In beiden Fällen machen Sie von Ihrem »Zurückbehaltungsrecht« (§ 273 BGB) Gebrauch. Das heißt, rechnet der Vermieter doch noch ab, müssen Sie ihm das einbehaltene Geld zurückerstatten.

## Treffen Sie eine Vereinbarung

Zeichnet sich ab, dass der Vermieter nicht abrechnen kann, etwa weil ihm wichtige Unterlagen fehlen, steht Ihnen noch der Weg zu einer einvernehmlichen Vereinbarung offen. Dabei befinden Sie sich in einer stärkeren Position. Denn notfalls können Sie die Abrechnung einklagen. Doch ist es oft die beste Lösung für alle Beteiligten, wenn Sie sich ohne Gericht einigen. Es versteht sich von selbst, dass Ihr Vermieter Ihnen entgegenkommen muss, damit Sie seine »Behelfsabrechnung« akzeptieren. Wie

viel Ihr Vermieter Ihnen zurückerstatten sollte, hängt davon ab, was er überhaupt abrechnen könnte, also wie hoch die »unstreitig entstandenen« Nebenkosten sind. Sie sollten sich vor Augen führen, dass auch das Gericht die Nebenkosten schätzen würde und Sie nur in Ausnahmefällen damit rechnen können, alle geleisteten Vorauszahlungen zurückzubekommen.

### Klagen Sie auf Abrechnung und Erstattung

Zeigt sich der Vermieter nicht verhandlungsbereit, müssen Sie die Abrechnung und die Erstattung der zu viel geleisteten Vorauszahlungen einklagen. Das geschieht meist in Form einer sogenannten »Stufenklage«, und es drohen Ihrem Vermieter hohe Kosten. Aber wenn es so weit ist, brauchen Sie ohnehin einen Anwalt, der auf Mietrecht spezialisiert ist und Sie umfassend beraten wird.



#### Ist Ihr Vermieter zahlungsunfähig?

Es gibt nur einen triftigen Grund, der Sie davon abhalten sollte, die Abrechnung einzuklagen: Wenn Ihr Vermieter völlig überschuldet ist, womöglich den »Offenbarungseid« leisten musste, kann es Ihnen geschehen, dass Sie nach einer Klage zwar Recht bekommen, aber nicht Ihr Geld.

# Wer rechnet nach einem Vermieterwechsel ab?

Wird Ihre Wohnung verkauft, bekommen Sie einen neuen Vermieter. Es stellt sich die Frage, wer nun über die Nebenkosten abrechnen muss. Immerhin haben Sie ja bis jetzt Ihre Vorauszahlungen an den alten Vermieter geleistet. Wird die Abrechnungsperiode geteilt? Oder übernimmt der neue Vermieter alle Pflichten? Und muss er sich auch um die Abrechnungen kümmern, die noch ausstehen? Oder ist dafür noch der alte Vermieter zuständig?

## Die laufende Abrechnungsperiode

Die Rechtslage ist eindeutig: Was die laufende Abrechnung betrifft, so ist dafür der neue Vermieter zuständig – und zwar für den gesamten Zeitraum, wie der Bundesgerichtshof festgelegt hat (WuM 2004, S. 94). Der neue muss sich also auch um die Kosten und Vorauszahlungen kümmern, die vor seiner Zeit angefallen sind. Das kann für gewisse Unstimmigkeiten sorgen. Womöglich hat der alte Vermieter die Zahlungseingänge nicht mehr ganz so genau dokumentiert und die Kostenbelege auch nicht mehr mit der nötigen Sorgfalt gesammelt.



### Prüfen Sie gründlich!

Die Abrechnung einer solchen Übergangsperiode sollten Sie besonders gründlich unter die Lupe nehmen. Gibt es etwas

zu beanstanden, sollten Sie bestrebt sein, das einvernehmlich zu regeln. Womöglich trifft Ihren neuen Vermieter ja keine Schuld. Und wenn sich zu ihm ein ungetrübtes Verhältnis aufrechterhalten lässt, so ist das für Sie von Vorteil.

### Ausstehende Abrechnungen

Anders liegt der Fall bei den Abrechnungsperioden, die bereits abgeschlossen sind, für die der Vermieter aber noch nicht abgerechnet hat. Hierfür ist der alte Vermieter zuständig. Er muss Ihnen Rechenschaft geben, und an ihn müssen Sie sich wenden, wenn die Abrechnung ausbleibt. Nicht selten sind diese alten Abrechnungen noch wackliger als die der Übergangsphase. Denn Vermieter, die ihre Wohnungen verkauft haben, wollen oft nicht mehr so viel damit zu tun haben. Doch es hilft nichts: Ihr Ansprechpartner für diese Abrechnungen ist Ihr alter Vermieter.



#### **Der Zwangsverwalter muss alles abrechnen**

Wird die Wohnung unter Zwangsverwaltung gestellt (etwa weil Ihr Vermieter zahlungsunfähig ist), so tritt der Zwangsverwalter in alle Rechte und Pflichten ein. An ihn müssen Sie die Miete zahlen und er ist auch für alle noch ausstehenden Nebenkostenabrechnungen zuständig (BGH, WuM 2003, S. 390).





# Kapitel 5

## Die Kündigung

In der Regel wird ein Mietverhältnis nicht einfach so beendet, sondern es wird von einer Seite gekündigt. Als Mieter stehen Ihnen dabei einige Möglichkeiten offen, sich gegen eine Kündigung zu wehren, sie zu verhindern oder zumindest zu verzögern. Aber manchmal ist es auch der Mieter, der den Mietvertrag beenden will und feststellt, dass es gar nicht so schnell geht, wie er es gerne hätte. Doch vielleicht kann er von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen oder einen »Mietaufhebungsvertrag« schließen. In diesem Kapitel lesen Sie, worauf Sie bei den Fragen rund um die Kündigung achten müssen.

# Wann kann mir der Vermieter kündigen?

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis beenden, muss er Ihnen in aller Regel kündigen. Allerdings kann er das nicht so ohne Weiteres tun. Vielmehr muss er ein »berechtigtes Interesse« vorweisen können (§ 573 BGB). Um welches berechtigtes Interesse es sich dabei handelt, muss er Ihnen in seinem Kündigungsschreiben mitteilen. Sonst wissen Sie nicht, ob seine Gründe so berechtigt sind und Sie der Kündigung widersprechen können.

## Drei mögliche Kündigungsgründe

Der Gesetzgeber hat drei Gründe anerkannt, die den Vermieter berechtigen, die Kündigung auszusprechen:

- Als Mieter verletzen Sie »schuldhaft nicht unerheblich« Ihre vertraglichen Pflichten. Zum Beispiel zahlen Sie immer wieder Ihre Miete zu spät, Sie lassen sich mehrmals grobe Verstöße gegen die Hausordnung zuschulden kommen, quartieren ohne Erlaubnis einen Untermieter bei sich ein oder beleidigen Ihren Vermieter. In schweren Fällen kann Ihnen der Vermieter sogar fristlos kündigen.
- Ihr Vermieter braucht die Wohnung für sich selbst, einen Familienangehörigen oder für jemanden, der zu seinem Haushalt gehört. Das ist die sogenannte »Eigenbedarfskün-

digung«. Hier muss der Vermieter auf jeden Fall die Kündigungsfristen einhalten.

- Ihr Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer »angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert«. Um die drohenden »erheblichen« finanziellen Nachteile abzuwenden, darf er Ihnen kündigen. Dabei handelt es sich um die sogenannte »Verwertungskündigung«. Und auch die kann nur unter Beachtung der Kündigungsfrist ausgesprochen werden.

Gegen jeden dieser Kündigungsgründe können Sie eigene Argumente geltend machen und der Kündigung widersprechen (vgl. S. 142 ff.). Spätestens zwei Monate, bevor Sie ausziehen müssten, muss der Widerspruch bei Ihrem Vermieter sein. Wenn Ihre Argumente schwerer als die Ihres Vermieters, darf er Ihnen nicht kündigen. Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung, ist auch eine »grundlose Kündigung« möglich. Aber auch gegen die können Sie sich wehren (vgl. S. 138 f.).



### Ein befristeter Mietvertrag braucht keine Kündigung

Läuft Ihr zeitlich befristeter Mietvertrag aus, muss Ihr Vermieter nicht eigens eine Kündigung aussprechen. Vielmehr müssen Sie die Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt wieder an ihn zurückgeben.

# Welche formalen Anforderungen sind zu beachten?

Eine Kündigung lässt sich sehr schnell zu Fall bringen, wenn bestimmte formale Kriterien nicht erfüllt sind. Das gilt natürlich auch für eine Kündigung, die Sie selbst aussprechen. Zwar wird dann die Kündigung meist noch einmal ausgesprochen. Doch durch einen Formfehler können Sie sehr viel Zeit gewinnen – oder verlieren (wenn Sie selbst kündigen).

## Das Kündigungsschreiben

Eine Kündigung von Wohnraum muss immer schriftlich ausgesprochen werden. Schleudern Sie Ihrem Mieter im Zorn ein »Hiermit kündige ich!« entgegen, so bleibt das folgenlos, auch wenn Ihr Vermieter die Kündigung nur allzu bereitwillig akzeptieren würde. Wenn Sie nach verbrauchter Wut wirklich kündigen wollen, dann müssen Sie das schriftlich tun. Und Sie müssen Ihre Kündigung auch eigenhändig unterschreiben. Die »Textform« wie bei der Mieterhöhung, der Modernisierung oder der Nebenkostenabrechnung reicht nicht aus. Fehlt die Unterschrift, ist die Kündigung unwirksam. Ihre Kündigung genauso wie die des Vermieters.

Ebenso versteht es sich von selbst, dass immer alle Vermieter allen Mietern kündigen müssen (oder umgekehrt alle Mieter allen Vermietern). Zwar ist es möglich, dass ein Vermieter im Namen aller kündigt (die entsprechende Vollmacht vorausgesetzt). Doch kann Ihr Vermieter nicht einen Dritten beauftragen,

in seinem Namen zu kündigen (LG München I, WuM 1999, S. 161). Solche Kündigungen sind unwirksam.

## Die Gründe und die Widerspruchsfrist

Zwei formale Anforderungen betreffen in erster Linie die Kündigung durch den Vermieter: Er muss Ihnen im Einzelnen mitteilen, worauf er seine Kündigung stützt. Sie müssen aus dem Kündigungsschreiben ersehen können, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht. Lapidare Hinweise wie »Ich kündige Ihnen wegen Eigenbedarfs« reichen bei weitem nicht. Erscheint Ihnen die Kündigung nicht schlüssig, dann legen Sie Widerspruch ein.

Und damit sind wir bei der zweiten Anforderung: Ihr Vermieter sollte Sie auf Ihr Widerspruchsrecht hinweisen (§§ 574, 574 a-c BGB). Spätestens zwei Monate, bevor die Kündigung wirksam würde und Sie ausziehen müssten, muss der Widerspruch Ihrem Vermieter schriftlich vorliegen. Ihren Widerspruch müssen Sie ebenfalls im Einzelnen begründen.



### Fehlende Belehrung über das Widerspruchsrecht

Unterlässt es der Vermieter, Sie über Ihr Widerspruchsrecht zu informieren, dürfen Sie Ihre Einwände auch noch in einem möglichen Gerichtsverfahren vorbringen – ein schwerer Nachteil für den Vermieter.

# Was ist eine »ordentliche Kündigung«?

Sie ist der Normalfall: die ordentliche Kündigung, die unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ausgesprochen wird. Im Unterschied zur fristlosen Kündigung wird zu einem bestimmten Termin gekündigt, zu dem die Wohnung dann geräumt sein muss. Eine ordentliche Kündigung liegt auch dann vor, wenn Sie in Ihrem Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart haben und nun eine Seite kündigt, wie es der Vertrag vorschreibt.

## Sie müssen keine Gründe nennen

Ordentlich kündigen können beide Seiten: Mieter und Vermieter. Doch im Unterschied zu Ihrem Vermieter (vgl. S. 122 f.) müssen Sie als Mieter keine Gründe anführen, warum Sie eine ordentliche Kündigung aussprechen. Ihr Vermieter hat auch kein Widerspruchsrecht gegen diese Kündigung. Haben Sie formal alles richtig gemacht, ist die Kündigung in jedem Fall wirksam.

Achten Sie daher auf die folgenden Punkte:

- Die Kündigung muss von allen Mietern gegenüber allen Vermietern ausgesprochen werden. Gibt es mehrere Mieter, können Sie sich nicht als Einzelter aus dem Vertrag herauskündigen.

- Sie müssen dafür sorgen, dass Ihre Kündigung den/die Vermieter erreicht. Lassen Sie sich daher den Empfang Ihres Schreibens bestätigen.
- Sie müssen den Termin nennen, zu dem Sie kündigen. Das ist in der Regel das Monatsende. Sie kündigen also »zum 30. September« und nicht »zum 1. Oktober«.

### Die gesetzlichen Kündigungsfristen

Für Mieter und Vermieter gelten unterschiedliche Kündigungsfristen. Als Mieter können Sie in aller Regel immer mit einer dreimonatigen Frist ordentlich kündigen. Für den Vermieter verlängert sich diese Frist auf sechs Monate, wenn das Mietverhältnis bereits seit fünf Jahren besteht. Nach einer Mietdauer von acht Jahren erhöht sich die Kündigungsfrist noch einmal auf neun Monate.

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats der Gegenpartei zugehen, damit der betreffende Monat noch mitzählt. Wollen Sie beispielsweise zum 30. Juni kündigen, sollte Ihr Vermieter spätestens am 3. April die Kündigung in der Hand halten. Durch Wochenenden und Feiertage verschieben sich die Fristen entsprechend nach hinten.



#### **Frist nicht eingehalten? Kündigung bleibt gültig!**

Erreicht Ihre Kündigung nicht rechtzeitig den Vermieter, so wird sie dadurch nicht unwirksam. Vielmehr verschiebt sich die Kündigung um einen Monat. Das gilt allerdings auch für die Kündigung Ihres Vermieters.



# Welche Sonderkündigungsrechte stehen mir zu?

Ein Sonderkündigungsrecht erlaubt es Ihnen, früher aus einem Mietvertrag herauszukommen, als es eigentlich vorgesehen ist. Darüber hinaus können Sie sich mit dem Sonderkündigungsrecht einer Veränderung entziehen, die Ihnen nicht akzeptabel erscheint.

## Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung

Kündigt Ihnen der Vermieter eine Modernisierung an, so dürfen Sie bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen (§ 561 BGB). Das klingt komplizierter, als es ist: Bekommen Sie am 12. April von Ihrem Vermieter die Mitteilung, haben Sie bis Ende Mai Zeit zu kündigen. Ihre schriftliche Kündigung muss spätestens am 31. Mai beim Vermieter sein. Bis zum 30. Juni müssen Sie ausziehen. Bis dahin darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, es sei denn, sie stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar.

## Sonderkündigungsrecht bei einer Mieterhöhung

Erhöht der Vermieter die Miete, haben Sie ebenfalls ein außerordentliches Kündigungsrecht. Es sei denn, Sie haben eine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart. Ansonsten können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Vermieterschreibens kündigen – und

zwar zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 561 BGB). Wird Ihnen die Mieterhöhung also am 12. April angekündigt, muss Ihr Vermieter spätestens am 30. Juni Ihre Kündigung haben. Ausziehen müssten Sie zum 31. August. Die höhere Miete müssen Sie nicht bezahlen.

## **Sonderkündigungsrecht bei verweigerter Untermiete**

Möchten Sie untervermieten, müssen Sie Ihren Vermieter um Erlaubnis fragen. Stimmt er nicht zu, können Sie die Untervermietung einklagen – oder aber Sie machen von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch (§ 540 BGB). Sie können dann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Haben Sie einen normalen Standardmietvertrag, spielt das für Sie keine Rolle, denn Sie könnten ja ohnehin mit dieser Frist kündigen. Aber ein Zeitmietvertrag kann dadurch erheblich verkürzt werden. Daher gilt dieses Sonderkündigungsrecht auch als »Geheimwaffe«, um vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag herauszukommen. Vor solchen taktischen Winkelzügen können wir nur warnen. Sie müssen Ihren Untermieter namentlich benennen. Und wenn er als Person nicht in Frage kommt, steht Ihnen ohnehin kein Sonderkündigungsrecht zu (vgl. S. 166 f.).



### **Achtung, Sonderkündigung!**

Bei allen Sonderkündigungen müssen Sie angeben, dass Sie von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und warum Sie das tun (z.B. wegen der anstehenden Modernisierung). Sonst muss Ihr Vermieter annehmen, dass Sie ihm ordentlich kündigen.

# Darf ich fristlos kündigen?

Nicht nur dem Vermieter steht das Recht zu, den Mietvertrag fristlos zu kündigen (vgl. S. 136 f.). Auch Sie dürfen unter bestimmten Voraussetzungen, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung auflösen. Allerdings müssen Sie nicht sofort ausziehen. Da Sie ja nicht auf gepackten Koffern sitzen, wenn Sie die Kündigung aussprechen, bleibt Ihnen schon ein wenig Zeit, die Wohnung zu räumen. Für die Zeit, die Sie die Wohnung noch nutzen, müssen Sie gegebenenfalls Miete zahlen. Es sei denn, die Wohnung ist unbewohnbar. Dann können Sie die Miete um 100 Prozent auf 0 Euro mindern (vgl. S. 32 ff.).

## Nur aus schwer wiegenden Gründen

Eine fristlose Kündigung setzt voraus, dass Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 BGB). Es muss sich um eine so massive Beeinträchtigung handeln, dass Sie die Wohnung nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nutzen können, sondern möglichst schnell dort ausziehen wollen. Drei typische Fälle sind:

- Ihre Gesundheit ist gefährdet. Zum Beispiel durch Wohngifte, starke Feuchtigkeit, womöglich mit Schimmelbildung, Befall durch Ungeziefer.
- Die Belästigungen durch Lärm, Gerüche oder andere Faktoren sind so stark, dass der »vertragsgemäße Gebrauch« der Wohnung nicht möglich ist. Hierzu können auch massive Umbauarbeiten im Haus gehören oder die Einrichtung eines

Bordells. Oder die Wohnung lässt sich nicht ausreichend beheizen, so dass die Räume kaum zu nutzen sind.

- Der Vermieter verhält sich in unzumutbarer Weise, etwa indem er Sie beleidigt, bedroht, handgreiflich wird oder Ihre Wohnung heimlich mit einem Zweitschlüssel betritt.

### Ihr Kündigungsschreiben

Sie müssen den Kündigungsgrund genau benennen. Ihr Vermieter muss ja die Vorwürfe überprüfen und unter Umständen entkräften können. Schildern Sie daher möglichst konkret, was vorgefallen ist (und zu welchem Zeitpunkt), worin die Beeinträchtigung im Einzelnen besteht, wie stark sie ist und warum sie den »vertragsgemäßen Gebrauch« der Wohnung verhindert. Gibt es Messwerte oder ein Sachverständigengutachten, die Ihre Argumentation stützen? Lässt sich Ihr Vorwurf durch Zeugen bestätigen? Denken Sie daran, dass Sie alle Gründe nennen müssen, die Sie zu der fristlosen Kündigung veranlasst haben. Es ist nicht (mehr) möglich, die Begründung in einem möglichen Gerichtsverfahren nachzuliefern.



#### Müssen Sie vorher abmahnen?

Ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses bereits unzumutbar, müssen Sie als Mieter nicht vorher abmahnen. Ausnahme: Der Vermieter könnte die Belästigung in akzeptabler Zeit abstellen. Dann müssen Sie ihm eine Chance geben, das zu tun – und ihm eine Abmahnung schicken.

# Was geschieht, wenn meine fristlose Kündigung unberechtigt ist?

Unzumutbarkeit ist ein dehnbarer Begriff. Vielleicht stellt sich heraus, dass Ihr Kündigungsgrund nicht ausreicht, das Mietverhältnis fristlos zu beenden. Womit müssen Sie dann rechnen? Das kommt ganz auf die besonderen Umstände an. Und auf Ihren Vermieter.

## Die Reaktion des Vermieters

Nimmt der Vermieter Ihre Kündigung klaglos hin, spielt es keine Rolle, ob Ihre Gründe ausreichend waren oder nicht. Doch Ihr Vermieter kann Ihre Kündigung auch als unbegründet zurückweisen und von Ihnen verlangen, dass Sie weiterhin die Miete zahlen. Spätestens dann sollten Sie »vorsorglich« noch einmal ordentlich kündigen: »Für den Fall, dass meine fristlose Kündigung keinen Bestand hat, kündige ich vorsorglich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum ....«

Sie brauchen also Ihre fristlose Kündigung keineswegs zurückzunehmen – es sei denn, Sie erkennen jetzt, dass Ihre Kündigungsgründe dafür nicht ausreichend sind. Dann sollten Sie einfach ordentlich kündigen und nach Ablauf der drei Monate ausziehen. Klärung, wie stichhaltig Ihre Kündigungsgründe waren, bringt ein Gespräch bei der Mieterberatung.

## Rückgabe der Wohnung

Dem Vermieter geht es gewiss nicht darum, Sie noch als Mieter zu halten. Woran er interessiert ist, das ist Ihre Mietzahlung. Solange Sie die Wohnung noch nutzen, hat er ohnehin Anspruch darauf. Geben Sie die Mieträume also zügig an ihn zurück. Dazu müssen Sie die Wohnung vollständig räumen und alle Schlüssel zurückgeben.

Da die Wohnung wieder in seiner Obhut ist, muss sich der Vermieter darum kümmern, einen neuen Mieter zu finden. Unternimmt er nichts, kann er Ihnen schwerlich die Miete für die leer stehende Wohnung aufbürden. Findet er hingegen rasch wieder einen Mieter, kann er ab dem Zeitpunkt, da der neue Mieter die Wohnung bezieht, ebenfalls keine Ansprüche mehr an Sie stellen.

## Klage auf Zahlung der ausstehenden Miete

Stellen Sie fest, dass Ihre fristlose Kündigung nicht ganz waserdicht ist, sollten Sie versuchen, mit Ihrem Vermieter noch eine Einigung zu erzielen. Gelingt das nicht, dann muss er Sie auf Zahlung der ausstehenden Miete verklagen. Das ist auch für Ihren Vermieter eine riskante Sache. Denn völlig grundlos werden Sie ja nicht gekündigt haben. Und bei einem gerichtlichen Vergleich ist es oft der Vermieter, der die Gerichtskosten zu tragen hat.

Zeichnet sich jedoch ab, dass der Vermieter mit seiner Forderung Recht bekommen wird, sollten Sie die ausstehende Miete spätestens jetzt begleichen.

# Kann ich die Kündigungsfrist abkürzen, wenn ich drei Nachmieter stelle?

Hartnäckig hält sich das Gerücht, man könnte vorzeitig das Mietverhältnis beenden, wenn man dem Vermieter einen oder besser noch drei Nachmieter präsentiert. Das ist in aller Regel nicht so. Natürlich können Sie sich um einen geeigneten Nachmieter kümmern und Ihrem Vermieter vorschlagen, dass er ihn übernimmt. Aber er muss sich keineswegs darauf einlassen, sondern kann darauf bestehen, dass Sie bis zum bitteren Ende Ihre Miete zahlen.

## Nachmieterklausel

Anders liegt der Fall, wenn Ihr Mietvertrag eine Nachmieterklausel enthält. Sinnvollerweise ist das nur bei einem Zeitmietvertrag so. Unbefristete Standardverträge mit ihrer dreimonatigen Kündigungsfrist eignen sich nicht dazu. In der Klausel kann vereinbart werden, dass Sie einen oder auch drei Nachmieter stellen müssen. Die Kandidaten müssen von sich aus den Kontakt zum Vermieter herstellen. Es genügt nicht, dem Vermieter eine Liste mit den Adressen in die Hand zu drücken.

Ihre Kandidaten müssen den Mietvertrag, in den sie eintreten wollen, ohne Einschränkungen akzeptieren. Und sie müssen finanziell in der Lage sein, die Miete aufzubringen. Andere Gründe, den Nachmieter abzulehnen, müssten schon massiv

sein. Dass der Kandidat »unsympathisch« ist, homosexuell oder Ausländer, ist selbstredend kein Ablehnungsgrund. Im Übrigen sehen die meisten Mietverträge vor, dass Sie auch aus dem Mietvertrag freikommen, wenn der Vermieter einen geeigneten Kandidaten ablehnt.

## Härtefälle

Bei Zeitmietverträgen oder Verträgen mit langer Kündigungsfrist (mindestens sechs Monate) kann ausnahmsweise auch einmal die Nachmieterregelung greifen – ohne entsprechende Vertragsklausel. Aber man muss es deutlich sagen: Es handelt sich um schwer wiegende Gründe, die es hartherzig erscheinen lassen, am Mietvertrag festzuhalten. Zum Beispiel:

- Aus gesundheitlichen Gründen müssen Sie sich eine neue Wohnung suchen, etwa weil Sie nicht mehr die Treppe hochkommen.
- Sie schaffen es nicht mehr, allein in der Wohnung zu leben, und möchten in ein Senioren- oder Pflegeheim ziehen.
- Sie müssen aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen.
- Die Wohnung ist zu klein, weil Sie geheiratet haben oder sich Nachwuchs ankündigt.

In solchen Fällen können Sie vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden, wenn Sie einen geeigneten Nachmieter stellen. Ist die Wohnung so begehrt, dass der Vermieter ohne Schwierigkeiten neu vermieten könnte, so sind einige Gerichte der Auffassung, dass Sie sich gar nicht um einen Nachmieter bemühen müssen (LG Berlin, GE 1995, S. 113). Allerdings: Findet sich kein Nachmieter, bleiben Sie an den Vertrag gebunden.



# Unter welchen Bedingungen kann mir der Vermieter fristlos kündigen?

Bei schweren Verstößen gegen den Mietvertrag ist der Vermieter berechtigt, Ihnen fristlos zu kündigen. Denn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist ihm nicht mehr zuzumuten (§ 543 BGB). Ganz so wie bei der Mieterkündigung (vgl. S. 130 f.). Nur sind die typischen Fälle naturgemäß etwas anders:

- Sie verletzen massiv Ihre Pflicht, die Miete zu bezahlen (vgl. S. 24 f.).
- Sie gefährden durch mangelnde Sorgfalt die Wohnung erheblich. Etwa indem Sie die Wohnung beschädigen oder sie verwahrlosen lassen.
- Sie nehmen ohne Erlaubnis des Vermieters einen Untermieter auf oder überlassen Ihre Wohnung ohne sein Wissen einem anderen – und ziehen womöglich sogar aus.
- Sie stören nachhaltig den Hausfrieden, etwa durch lärmende Partys oder indem Sie Ihre Mitbewohner belästigen.
- Sie beleidigen den Vermieter schwer, bedrohen ihn oder werden handgreiflich.
- Sie nehmen eine Zweckentfremdung der Wohnung vor, nutzen sie als Werkstatt oder Gewerberaum, eröffnen dort beispielsweise ein Ingenieurbüro oder lagern in der Wohnung gefährliche Stoffe.



## Die Androhung der Kündigung ist oft eine leere Drohung

Mit aller Vorsicht sei gesagt: Vermieter überschätzen häufig ihre Möglichkeiten fristlos zu kündigen. Die Fälle, die von den Gerichten anerkannt werden, stellen schon massive Beeinträchtigungen dar. Bei nicht ganz so dramatischen Verstößen (etwa wenn Sie ständig Klavier üben, sich unerlaubterweise ein Haustier angeschafft haben oder wenn Sie jeden Samstag grillen) muss der Vermieter erst auf Unterlassung klagen, ehe er kündigen kann.

## Fast immer Abmahnung erforderlich

Vor einer fristlosen Kündigung steht in der Regel eine Abmahnung. Denn der Vermieter muss Ihnen Gelegenheit geben, sich wieder vertragsgemäß zu verhalten oder den Schaden wieder gutzumachen, den Sie verursacht haben. Das gilt für die lautstarken Partys ebenso wie für die drohende Verwahrlosung oder die unbefugte Aufnahme eines Untermieters (die manche Gerichte ohnehin nicht als Kündigungsgrund anerkennen, wenn der Vermieter nämlich die Untervermietung ohnehin hätte gestatten müssen).

Meist erfolgt die Abmahnung schriftlich, um sie später belegen zu können. Doch auch eine mündliche Abmahnung ist möglich. Vornehmen kann sie nur der Vermieter, nicht etwa der Hausmeister. In drei Fällen muss Sie der Vermieter nicht abmahnen:

- Sie sind in Zahlungsverzug (vgl. S. 24 f.).
- Die Abmahnung verspricht offensichtlich keinen Erfolg.
- Der Verstoß ist so massiv, dass dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis fortzusetzen.

# **Ich bewohne eine Einliegerwohnung – kann mir der Vermieter grundlos kündigen?**

Wohnen Sie in einem Haus mit zwei Wohnungen, die eine bewohnen Sie, die andere Ihr Vermieter? Dann haben Sie eine sogenannte Einliegerwohnung gemietet – und für die gelten besondere Bestimmungen (vgl. S. 102 f.). Nachteil für Sie: Der Vermieter kann Ihnen ohne Angabe von Gründen kündigen, also in diesem Sinne »grundlos«.

## **Lebensmittelpunkt des Vermieters**

Damit der Vermieter von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen kann, muss er seine Wohnung dauerhaft nutzen, er muss dort tatsächlich »wohnen« und seinen Lebensmittelpunkt haben. Nutzt er sie nur als Wochenenddomizil oder zeitweilige Unterkunft, wenn er am Ort zu tun hat, gilt das Kündigungsrecht nicht.

Es gilt allerdings sehr wohl, wenn der Vermieter erst nach Ihnen eingezogen ist. Oder wenn sich außer Ihren beiden Wohnungen noch ein gewerblich genutztes Stockwerk im Haus befindet. Gab es früher drei Wohnungen, haben Sie zwei davon gemietet und verbunden, so kann Ihr Vermieter ebenfalls »grundlos« kündigen. Nicht jedoch, wenn er es war, der die beiden Wohnungen zu einer vereint hat (OLG Hamburg, RE WuM 1982, S. 151).

## Verlängerte Kündigungsfrist

Beruft sich der Vermieter auf sein Sonderkündigungsrecht, muss er Ihnen das mitteilen. Außerdem verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Je nachdem, wie lange das Mietverhältnis schon besteht, beträgt die Kündigungsfrist also sechs, neun oder zwölf Monate (vgl. S. 126 f.).

Der Vermieter kann Ihnen auch ganz normal »ordentlich« kündigen. Dann muss er natürlich seine Kündigung begründen. Auch eine »zweigleisige« Kündigung ist möglich: Er kann sich auf sein Sonderkündigungsrecht berufen und vorsorglich ordentlich kündigen, z.B. wegen Eigenbedarfs. Allerdings verlängert sich in diesem Fall die Kündigungsfrist auch für die ordentliche Kündigung (OLG Hamburg, WuM 1982, S. 151).



### Sie können sich auf die Sozialklausel berufen

Die »grundlose« Kündigung ist nicht in jedem Fall wirksam. Immerhin haben Sie die Möglichkeit, sich auf die Sozialklausel zu berufen und der Kündigung zu widersprechen, wenn sie eine »unzumutbare Härte« für Sie darstellt (vgl. S. 62 f., 142 f.). Dabei werden Ihre Interessen und die des Vermieters gegeneinander abgewogen. Argumente in eigener Sache kann der Vermieter noch nachliefern (er hat ja ohne Begründung gekündigt).

# Wie lege ich Widerspruch ein?

Gegen jede Kündigung durch Ihren Vermieter können Sie Widerspruch einlegen – auch gegen die »grundlose« Kündigung einer Einliegerwohnung. Diesen Widerspruch müssen Sie schriftlich erklären (§ 574b BGB) und Sie müssen dafür sorgen, dass der Vermieter Ihr Schreiben spätestens zwei Monate vor dem Termin bekommt, zu dem Sie ausziehen sollen. Versäumen Sie diese Frist, können Sie Ihre Einwände nicht mehr geltend machen – es sei denn, Ihr Vermieter hat Sie auf Ihr Widerspruchsrecht nicht hingewiesen.

Bei einer fristlosen Kündigung gilt die Zweimonatsregel selbstredend nicht. Hier gibt es keine Widerspruchspflicht. Dabei bleibt es Ihnen unbenommen, die fristlose Kündigung als unbegründet zurückzuweisen. Auf die Sozialklausel dürfen Sie sich allerdings nicht berufen.

## Nennen Sie Gründe

Das Gesetz formuliert etwas zurückhaltend: »Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen« (§ 574b BGB). In der Praxis verlangt der Vermieter diese Auskunft oft bereits in seinem Kündigungsschreiben mit Formulierungen wie »Sie müssten Ihren Widerspruch im Einzelnen begründen.«

Doch auch wenn Ihr Vermieter Sie nicht ausdrücklich auffordert, Ihre Gründe zu nennen, ist es ratsam, das zu tun. Ihr Widerspruch bekommt dadurch erheblich mehr Gewicht. Womög-

lich wird Ihr Vermieter seine Kündigung überdenken, wenn Sie ihm Ihre stichhaltigen Einwände präsentieren. Manchmal halten Vermieter ihre Mieter ja einfach nur für schlecht informiert und ändern ihr Verhalten, wenn sich zeigt, dass Sie sehr gut Bescheid wissen.



### **Verlangen Sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses**

Ein Satz, der in Ihrem Widerspruch niemals fehlen sollte: »Deswegen verlange ich die Fortsetzung des Mietverhältnisses.«

## **Typische Einwände**

Welche Einwände Sie vorbringen können, hängt ganz von Ihrem speziellen Fall ab. Aber es gibt einige typische Punkte, die Ihnen vielleicht helfen, Ihren Widerspruch zu formulieren (weitere Einwände finden Sie auch unter den nächsten zwei Fragen):

- Die Gründe, die Ihr Vermieter in seiner Kündigung nennt, sind nicht nachvollziehbar. Sie können seiner Argumentation nicht folgen.
- Die Gründe sind für eine Kündigung nicht ausreichend. Sie sind aufgebauscht, Ihr Vermieter hätte mit Ihnen reden können oder auf Unterlassung klagen sollen.
- Die Gründe sind so nicht zutreffend. Vielmehr verhält es sich folgendermaßen ...
- Sie können die Kündigung nicht akzeptieren, weil sie für Sie eine »unzumutbare Härte« darstellt und Sie keinen vergleichbaren Wohnraum finden (vgl. S. 62 f., 142 f.).

# Wie kann ich mich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren?

Benötigt der Vermieter Ihre Wohnung für sich selbst, eine Person, die zu seinem Haushalt gehört, oder für einen Familienangehörigen, kann er Ihnen wegen Eigenbedarfs kündigen. Doch Sie können dieser Kündigung aus den verschiedensten Gründen widersprechen:

- Aus dem Kündigungsschreiben geht nicht hervor, warum der Eigenbedarf entstanden ist. Das muss Ihr Vermieter darlegen. Ebenso muss er genau angeben, für wen er den Eigenbedarf geltend macht. Die Angabe »Familienmitglied« reicht nicht.
- Der Eigenbedarf war schon bei Abschluss des Mietvertrags abschbar. Ihr Vermieter hat Sie aber nicht darauf hingewiesen. Damit hat er gegen den Grundsatz von »Treu und Glauben« verstoßen (BVerfG, WuM 1989, S. 114). Die Kündigung ist anfechtbar, zumindest wenn der Vertragsabschluss weniger als fünf Jahre zurückliegt.
- Eine vergleichbare Wohnung, die dem Vermieter gehört, steht leer und könnte ebenso bezogen werden.
- Der Wohnbedarf ist weit überzogen. Zum Beispiel kündigt die Vermieterin einer Familie eine Vierzimmerwohnung für ihren alleinstehenden Sohn.
- Für die Person, die die Wohnung beziehen soll, darf der Vermieter gar keinen Eigenbedarf anmelden, etwa für seinen

Schwager oder seine geschiedene Ehefrau. Entscheidend ist, ob der Vermieter eine »sittliche Verantwortung für den Wohnbedarf dieser Person« hat, anders gesagt: wie nahe sie ihm steht. Geht das aus dem Kündigungsschreiben nicht hervor, können Sie die Kündigung anfechten.

- Es gibt starke Indizien dafür, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist. Denn Ihr Vermieter möchte Sie loswerden, und Sie hegen Zweifel, ob die genannte Person überhaupt in die Wohnung einziehen wird.

### Die Sozialklausel

Doch sogar wenn die Eigenbedarfskündigung für sich genommen nicht zu beanstanden ist, können Sie die Sache noch kippen, indem Sie sich auf § 574 BGB berufen, die sogenannte Sozialklausel. Demnach können Sie »die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses« für Sie oder jemanden Ihres Haushalts »eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist«. Alter, Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder eine angespannte Finanzlage sind die Argumente, die hier zu berücksichtigen sind. Aber auch ein anstehendes Examen, eine Schwangerschaft (beides hat nur aufschiebende Wirkung), oder dass Sie und Ihre Familie lange im Stadtviertel verwurzelt sind, können Sie anführen.

Als Härtefall gilt auch, »wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann« (§ 574 Abs. 2 BGB), Sie also glaubhaft machen können, dass Sie keine neue Wohnung finden. Allerdings wird im Einzelfall abzuwägen sein. Denn auch Ihr Vermieter kann soziale Gründe anführen, warum er die Wohnung benötigt. Ihre Gründe müssen im Zweifel schwerer wiegen als seine.



# Wie kann ich eine Verwertungskündigung verhindern?

Der Vermieter kann Ihnen ordentlich kündigen, wenn er durch »Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde« (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Anders ausgedrückt: Ihr Vermieter möchte Ihre Wohnung

- entweder sanieren (und eine höhere Miete erlösen),
- als Gewerberäume vermieten (und eine höhere Miete erlösen),
- oder verkaufen (und einen höheren Verkaufspreis erzielen).



## Umwandlung ist genehmigungspflichtig

Will Ihr Vermieter die Wohnung in Gewerberäume umwandeln, so braucht er dazu in vielen Gemeinden eine Genehmigung. Denn die Umwandlung ist eine Zweckentfremdung. Diese Genehmigung muss er bereits haben, wenn er Ihnen kündigt. Und er muss in seinem Kündigungsschreiben darauf hinweisen, sonst ist die Kündigung unwirksam.

## Die erheblichen Nachteile des Vermieters

Der Vermieter muss darlegen, dass er durch die Vermietung an Sie beträchtliche finanzielle Einbußen hinnehmen muss – im Vergleich zu den anderen Alternativen der »Verwertung«. Da-

bei wird seine Gesamtsituation gewürdigt: Ist er gezwungen, seine Immobilie zu verkaufen, und kann er mit den vermieteten Wohnungen keinen akzeptablen Preis erzielen, ist das schon ein gewichtiges Argument. Auch muss er nicht gleich in seiner Existenz bedroht sein, um eine Verwertungskündigung auszusprechen.

Und doch spielen wirtschaftliche Interessen im Vergleich zu den drohenden Nachteilen nur eine untergeordnete Rolle. So hat der Vermieter keinen Anspruch darauf, die höchstmögliche Rendite zu erzielen (LG Hamburg 2001, S. 196). Und der Verdacht, durch die Sanierung oder den Verkauf spekulative Gewinne zu machen, bedeuten, im Allgemeinen das Aus für eine Verwertungskündigung (LG Wiesbaden 1994, S. 215).

Berücksichtigt werden eher finanzielle Verluste, die dem Vermieter drohen. Erbt er ein Haus, dann zeigen sich die Gerichte unbeeindruckt von der Tatsache, dass er einen geringeren Verkaufspreis bekommt. Aber kann er das Haus nicht mehr halten, dann steigen die Chancen des Vermieters, eine Verwertungskündigung durchzubekommen.

### Ihre Interessen als Mieter

Auch bei der Verwertungskündigung können Sie sich auf die Sozialklausel (vgl. S. 142) berufen. Im Kern geht es um die Frage: Wer erleidet durch die Kündigung/Nichtkündigung größeren Schaden? Ist es Ihnen nicht zuzumuten, sich eine Ersatzwohnung zu suchen und auszuziehen? Oder haben Sie sich bemüht, aber Sie finden keine? Dann wird es **Ihr** Vermieter schwer haben mit seiner Verwertungskündigung, denn er kann Sie nicht einfach auf die Straße setzen.

# Worauf muss ich bei einem Mietaufhebungsvertrag achten?

Sind Sie durch einen Zeitmietvertrag oder individuell vereinbarte Kündigungsfristen lange an Ihre Wohnung gebunden, möchten aber möglichst rasch ausziehen, z.B. weil Sie eine größere Wohnung gefunden haben? Dann sollten Sie mit Ihrem Vermieter einen Mietaufhebungsvertrag schließen. Darin vereinbaren Sie, Ihr Mietverhältnis vorzeitig zu beenden.



Beide Parteien sind übereingekommen, das Mietverhältnis über die im Anwesen \_\_\_\_\_ (Adresse) gelegene Wohnung im beiderseitigen Einvernehmen zum \_\_\_\_\_ zu beenden.

Dafür dass Ihr Vermieter Sie vorzeitig ziehen lässt, wird er irgendeine Form von Entschädigung haben wollen. Womöglich müssen Sie einen geeigneten Nachmieter stellen oder die Wohnung streichen, obwohl Sie nach dem

Mietvertrag nicht dazu verpflichtet wären (vgl. S. 174f.). Passen Sie auf, dass Sie sich nicht zu viel abfordern lassen. Immerhin profitiert auch der Vermieter davon, wenn Sie einvernehmlich auseinandergehen.

## Der Vermieter möchte, dass Sie ausziehen

Ein Mietaufhebungsvertrag kann aber auch vom Vermieter vorgeschlagen werden. Zum Beispiel, weil er seine Wohnung selber nutzen oder »verwerten« will, aber mit einer Eigenbe-

darfs- oder Verwertungskündigung wohl nicht durchkäme. Daher bietet er Ihnen statt einer langwierigen Auseinandersetzung um die Kündigung eine Abfindung an, wenn Sie die Wohnung zu einem bestimmten Termin räumen.

Bevor Sie das Angebot annehmen, sollten Sie klären, wie stark Ihre Verhandlungsposition ist:

- Hätte eine Kündigung keine Chance? Oder womöglich doch?
- Möchten Sie ohnehin in absehbarer Zeit ausziehen? Dann wäre es sehr schade, wenn Ihre Vereinbarung nicht zustande käme.
- Wie stark belastet Sie ein Auszug? Mit welchen Kosten müssten Sie rechnen (Renovierungskosten, höhere Miete, Suche nach neuer Wohnung)?
- Was hat der Vermieter mit der Wohnung vor? Wie lukrativ ist es für ihn, dass Sie ausziehen?

Häufig werden Sie Ihren Vermieter noch hochhandeln können. Wie stark, das hängt sehr vom Einzelfall ab. Die örtliche Mieterberatung kann Ihnen da zumindest einen Anhaltspunkt nennen. Denken Sie auch daran: Die Abfindung bekommen Sie in aller Regel nur, wenn Sie spätestens am Stichtag ausziehen. Verzögert sich die Sache, gehen Sie womöglich leer aus.



### **Abfindung ist nicht steuerpflichtig**

Die Abfindung, die Sie vom Vermieter bekommen, brauchen Sie nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht zu versteuern (NZM 2001, S. 56).

# Was geschieht, wenn ich trotz Kündigung wohnen bleibe?

Hat Ihnen der Vermieter gekündigt, erwartet er, dass Sie ausziehen. Haben Sie schriftlich Widerspruch eingelegt und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt (vgl. S. 140 f.), liegt der Ball wieder im Feld des Vermieters. Er kann Ihren Widerspruch akzeptieren oder auf seiner Kündigung beharren. In diesem Fall wird er Sie ein letztes Mal auffordern, die Wohnung spätestens zum Kündigungstermin zu räumen und an ihn zurückzugeben. Sonst werde er Räumungsklage erheben.



## **Info: Stillschweigende Verlängerung des Vertrages**

Lassen Sie den Termin verstreichen und bleiben in der Wohnung, muss der Vermieter reagieren und Ihnen mitteilen, dass er an der Kündigung festhält. Rührt sich hingegen zwei Wochen lang nichts, kann sich Ihr Mietvertrag stillschweigend verlängern. Das gilt sogar dann, wenn der Vermieter innerhalb der 14-Tage-Frist Räumungsklage erhebt, die Klage Ihnen aber später zugestellt wird (OLG Stuttgart, RE WuM 1987, S. 114).

## **Die Räumungsklage**

Nimmt der Vermieter Ihr Bleiben nicht hin, wird er Räumungsklage erheben. Dann wird gerichtlich über die Kündigung entschieden. Wichtig: Es können nur solche Gründe berücksichtigt werden, die schon auf dem Tisch liegen: die Gründe, die Ihr

Vermieter in seiner Kündigung genannt hat, und die Einwände, die Sie in Ihrem Widerspruch geltend gemacht haben.

Das Gericht kann entscheiden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird. Es kann festsetzen, dass das Mietverhältnis bis zu einem bestimmten Zeitpunkt verlängert wird. Oder im für Sie ungünstigsten Fall bekommt Ihr Vermieter Recht und einen »Räumungstitel« zugesprochen. Sie müssen ausziehen.



### **Räumungsfrist beantragen!**

Vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung sollten Sie unbedingt eine Räumungsfrist beantragen (§ 721 ZPO). Dann kann Ihnen das Gericht noch einige Zeit einräumen, eine neue Unterkunft zu finden und ausziehen. Oft beträgt diese Räumungsfrist drei Monate (in schwierigen Fällen auch länger). Auf Antrag kann sie zudem verlängert werden, im Höchstfall auf ein Jahr.

## **Zwangsräumung**

Bleiben Sie auch dann noch in der Wohnung, kommt es zur Zwangsräumung. Es wird ein Räumungstermin angesetzt, bei dem der Gerichtsvollzieher die Wohnung wieder an den Vermieter übergeben wird. Möbel und Einrichtungsgegenstände werden aus der Wohnung geschafft, meist wird ein neues Schloss eingebaut. Sie kommen nicht mehr in die Wohnung hinein. Die Kosten für diese Maßnahmen sind enorm, und im Prinzip müssten Sie sie übernehmen. Es versteht sich von selbst, dass Sie es nicht so weit kommen lassen sollten.



# Kapitel 6

## Meine Rechte und Pflichten als Mieter

Im laufenden Mietverhältnis tauchen immer wieder Fragen auf. Vielleicht wollen Sie sich ein Haustier anschaffen. Müssen Sie da vorher Ihren Vermieter fragen? Und haben Sie noch Möglichkeiten, wenn er ablehnt? Auch nehmen sich manche Vermieter das Recht, ihren Mietern einen Überraschungsbesuch abzustatten. Sie möchten kontrollieren, ob die Mieter auch pfleglich mit ihrem Wohneigentum umgehen. Dürfen die das überhaupt? Oder haben Sie als Mieter die Möglichkeit, Ihren Vermieter auszusperrern? Weiterhin erfahren Sie, ob Sie untervermieten dürfen, wie lange Sie in Ihrer Wohnung Klavier spielen dürfen und worum Sie sich kümmern müssen, wenn Sie länger abwesend sind.



# Darf ich ein Haustier halten?

Vielleicht ist Ihr Vermieter nicht gerade erfreut, wenn Sie sich ein Haustier anschaffen wollen. Kann er es Ihnen aber verbieten? Die Antwort ist gar nicht so einfach. Als Erstes sollten Sie in Ihrem Mietvertrag nachschauen. Ist die Tierhaltung erlaubt, dann können Sie sich jedes übliche Haustier anschaffen (Hund, Katze, Maus, Goldhamster, Wellensittich & Co.). Sie brauchen Ihren Vermieter nicht einmal um Erlaubnis zu fragen.

Anders sieht die Sache aus, wenn Sie exotische, ekelerregende oder gefährliche Tiere halten wollen. Bei Ratte und Riesenschlange, giftigen Spinnen und Skorpionen brauchen Sie die ausdrückliche Zustimmung, auch wenn ansonsten Haustiere erlaubt sind. Außerdem müssen Sie Ihre Tiere artgerecht halten, und Sie dürfen nicht zu viele davon anschaffen.

## Zustimmung erforderlich

Viele Mietverträge sehen vor, dass Sie Ihren Vermieter um Zustimmung bitten müssen, bevor Sie einen Hund oder eine Katze anschaffen. Daran sollten Sie sich auch halten, zumal Ihnen der Vermieter die Zustimmung nicht einfach verweigern kann. Vielmehr braucht er gewichtige Gründe (z.B. Allergie eines Hausbewohners, beengte Wohnverhältnisse). Auch darf er nicht willkürlich entscheiden, dem einen die Erlaubnis zu erteilen und dem anderen nicht. Zahme Kleintiere wie Schildkröte, Hamster oder Goldfisch gelten demgegenüber nicht als zustimmungspflichtig. Denn von ihnen geht keine Beeinträchtigung aus.



### **Fordern Sie die Zustimmung ein**

Verweigert Ihr Vermieter ohne ersichtlichen Grund die Zustimmung, können Sie diese ohne Weiteres gerichtlich einklagen. Vorher sollten Sie ihn jedoch darauf hinweisen, dass er verpflichtet ist, Ihnen die Erlaubnis zu erteilen, wenn kein wichtiger Grund dagegenspricht. Setzen Sie ihm eine letzte Frist (etwa zwei Wochen), doch noch zuzustimmen.

## **Tierhaltung verboten**

Untersagt Ihr Mietvertrag die Tierhaltung, sollten Sie genauer hinschauen: Sind Hunde und Katzen nicht erlaubt, dann dürfen Sie diese auch nicht anschaffen. Die zahmen Kleintiere hingegen schon. Die dürfen Sie sogar dann halten, wenn der Mietvertrag in einer Formulklausel festlegt: Tierhaltung verboten. Eine solche rigide Klausel ist nichtig, sagt der Bundesgerichtshof (WuM 1993, S. 109). Und damit kann sogar das Hunde- und Katzenverbot fallen. Der Vermieter kann es nur aufrechterhalten, wenn er plausibel macht, dass von dem Haustier Gefahren oder nennenswerte Störungen ausgehen (BGH, Urteil vom 14.11.2007, LG Freiburg WuM 1997, S. 175).



### **Individuelle Klausel kann Tierhaltung total verbieten**

In der Regel sind die Vereinbarungen über die Tierhaltung in den vorgedruckten Formulklauseln zu finden. Haben Sie aber mit dem Vermieter eine individuelle Vereinbarung getroffen (vgl. S. 170f.), ist das Verbot womöglich doch wirksam.

# Wann muss ich mein Haustier wieder abschaffen?

Halten Sie ohne Zustimmung Ihres Vermieters ein Haustier, kann er von Ihnen verlangen, dass Sie es wieder abschaffen. Voraussetzung ist natürlich, dass Sie seine Zustimmung überhaupt gebraucht hätten. Den Goldhamster müssen Sie nicht wieder in die Zoohandlung zurücktragen, auch wenn in Ihrem Mietvertrag steht: Haustiere dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

Hund und Katze sind hingegen schon davon betroffen. Unter Umständen sogar, wenn in Ihrem Mietvertrag gar nichts über Tierhaltung steht. Die Frage ist nämlich, ob es »zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache« gehört, einen Hund oder eine Katze zu halten. Und das ist zweifelhaft. Wollen Sie daher auf Nummer sicher gehen, bitten Sie Ihren Vermieter vor der Anschaffung um Erlaubnis – auch wenn es vom Mietvertrag nicht gefordert wird.

## Zwei mögliche Gegenargumente

Es gibt zwei gewichtige Gegenargumente, die Sie ins Feld führen könnten, um Ihr Haustier zu behalten. Einmal kann Ihr Vermieter nicht verlangen, dass Sie das Tier abschaffen, wenn er es schon eine ganze Zeit lang geduldet hat. Stillschweigende Duldung gilt als Zustimmung.

**Zweites Argument:** In Ihrem Haus gibt es noch andere Hunde- oder Katzenhalter, die ebenfalls nicht eine entsprechende Genehmigung des Vermieters eingeholt haben und ihre Tiere behalten durften. In diesem Fall durften Sie darauf vertrauen, dass dies auch für Sie gilt.

## **Der Vermieter widerruft seine Zustimmung**

Aus einem wichtigen Grund kann der Vermieter seine Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen. Stellt Ihr Hund etwas an, verunreinigt er das Treppenhaus, belästigt andere Mieter oder schnappt auch mal zu, liegt ein solcher Grund vor. Auch penetranter Katzengestank rechtfertigt eine Rücknahme. Und natürlich Lärmbelästigung. Normales Hundegebell muss hingenommen werden, aber nicht, wenn das Tier immer wieder über Stunden ohne Aufsicht ist und durchbellt. Auch wenn kleine Tiere großen Krach machen wie etwa Vögel, die stundenlang schrill pfeifen, kann der Vermieter verlangen, dass sie abgeschafft werden.



### **Vermieter muss angemessene Frist setzen**

Der Vermieter muss Sie auffordern, das Tier wieder abzuschaffen. Dazu muss er Ihnen eine angemessene Frist setzen. Schaffen Sie das Tier noch immer nicht ab, muss er auf Unterlassung klagen. Nach weiterer Abmahnung kann er Ihnen womöglich fristlos kündigen.

# Muss ich mich an die Hausordnung halten?

Die Hausordnung soll das harmonische Zusammenleben der Bewohner sicherstellen. Geregelt sind hier vor allem die Ruhezeiten, die Haus- und Treppenreinigung, Fragen der Tierhaltung, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen, die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Keller, Garten oder Trockenböden. Dass sich jeder an die Hausordnung hält, ist eigentlich im Interesse aller Hausbewohner. Es gibt aber drei Ausnahmen:

- Die Hausordnung schränkt Sie zu stark ein,
- sie verletzt ein schutzwürdiges Interesse oder
- sie widerspricht Vereinbarungen im Mietvertrag.

## Zu starke Einschränkungen

Es geht bei der Hausordnung um gegenseitige Rücksichtnahme. Regelungen, die Sie darüber hinaus in die Pflicht nehmen, sind häufig unwirksam. Keine Hausordnung kann Ihnen Besuche nach 22 Uhr verbieten. Ebenso wenig das Betätigen eines Bohrers oder das Musizieren (dass dabei die Ruhezeiten eingehalten werden, versteht sich). Etwas strittig ist das Verbot, nachts zu duschen oder zu baden. Das Landgericht Köln hält solche Verbote für unzulässig (WuM 1997, S. 323); das Bayerische Oberlandesgericht hat ein Badeverbot zwischen 23 Uhr nachts und 5 Uhr früh anerkannt (WuM 1991, S. 299).

## Schutzwürdiges Interesse

In einzelnen Fällen kann auch einmal das Interesse eines einzelnen Mieters höher bewertet werden als das der Hausgemeinschaft. Dann stehen auch Regelungen auf der Kippe, die ansonsten durchaus sinnvoll sind. Wie die Bestimmung, nichts im Hausflur abzustellen. Doch Familien mit **Kleinkindern** müssen irgendwo ihren Kinderwagen hinstellen. Zwar lässt sich vorschreiben, dass ein Kinderwagen so abgestellt werden muss, dass er die Fluchtwege nicht versperrt. Aber ganz verbieten lässt das Abstellen nicht. Behinderte oder ältere Mieter haben eigene schutzwürdige Interessen, über die sich eine Hausordnung nicht einfach hinwegsetzen kann. So hat ein blinder Mieter womöglich Anspruch auf einen Blindenhund – auch wenn die Hausordnung Tierhaltung untersagt (die anderen Mieter müssen das Verbot hingegen respektieren).

## Mietvertrag hat Vorrang

Die Hausordnung muss gegenüber den Vereinbarungen im Mietvertrag zurückstehen. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Sie sich in Ihrem Vertrag bestimmte Rechte gesichert haben (z.B. als Musiker bestimmte Übungszeiten), die gegen die Hausordnung verstoßen. Im Streitfall muss Ihr Vermieter dafür geradestehen.

In der Praxis heißt das jedoch nicht, dass Sie nun unbekümmert gegen die Hausordnung verstoßen dürfen, wenn dadurch der Hausfrieden gestört wird (z.B. durch ausgedehntes Musizieren). Vielmehr ist Ihr Vermieter Ihnen gegenüber schadensersatzpflichtig.

# Darf ich in meiner Wohnung musizieren?

Musik zu machen, ist ein Grundrecht. Es gehört zur freien Entfaltung der Persönlichkeit. Insoweit sind Bestimmungen, die Ihnen das Musizieren generell verbieten, unwirksam – egal, ob das im Mietvertrag oder in der Hausordnung steht (BGH, WuM 1998, S. 738). Was Sie aber beachten müssen, das sind zeitliche Beschränkungen. Damit ist nicht nur gemeint, dass Sie die allgemeinen Ruhezeiten einhalten müssen. Es ist auch zulässig und weit verbreitet, eine Höchstdauer festzulegen, wie lange Sie an einem Tag Ihr Instrument spielen dürfen.

Regelungen, die das Musizieren auf zwei bis drei Stunden am Tag begrenzen, sind im Allgemeinen zulässig. Es kommt aber auch auf die Schalldämmung in Ihrem Haus an – und auf das Instrument, das Sie spielen.



## Die allgemeinen Ruhezeiten

Mittagsruhe: Zwischen 13 und 15 Uhr. Nachtruhe: Von 22 Uhr abends bis 7 Uhr morgens. Zu diesen Zeiten dürfen Sie nicht musizieren.

## Erlaubte Instrumente

Bestimmte Instrumente können als relativ unproblematisch gelten: Klavier, Gitarre, Flöte, Heimorgel oder Geige sind In-

strumente, die in einer normalen Wohnung gespielt werden können. Beim Schlagzeug ist das eher zu verneinen. Ihr Vermieter kann es Ihnen schlicht verbieten, Ihre Trommeln zu traktieren. Dabei kommt es auf die Lautstärke und den durchdringenden Ton an. Es gibt auch elektronisches Schlagwerk, das sich auf Zimmerlautstärke herunterpegeln lässt. Das darf Ihnen gerechterweise nicht verboten werden.

Durchdringende Instrumente wie Trompete, Klarinette oder Saxophon dürfen etwas stärker reglementiert werden als die genannten Standardinstrumente. Zwei Stunden werktags, eine Stunde sonn- und feiertags sind zulässige Obergrenzen, befand das Oberlandesgericht Karlsruhe (NJW-RR 1989, S. 1179).

### Viele Einflussfaktoren

Es gibt unzählige Gerichtsurteile, die im Einzelnen festlegen, wie lange ein Mieter spielen darf. Sie sollten nach Möglichkeit vermeiden, dass gerichtlich über Ihre Übungsstunden entschieden wird. Versuchen Sie sich vielmehr mit Ihrem Vermieter zu einigen. Zeigen Sie ein wenig guten Willen, dann können Sie auch ein Entgegenkommen von der anderen Seite erwarten. Ausgehend von den zwei bis drei Stunden kann Ihre zulässige Spielzeit eingeschränkt (selten: erweitert) werden durch die folgenden Faktoren:

- **Hellhörigkeit:** Extreme Hellhörigkeit kann die Höchstspieldauer auf 90 Minuten herunterschrauben.
- **Ruhebedürftigkeit der Mitbewohner:** Senioren oder junge Familien mit eigenem Lärmpegel?
- **Art der Musik:** Üben oder Musizieren? Klassik oder Heavy Metal?



# **Darf der Vermieter unangemeldete Kontrollbesuche durchführen?**

Manche Vermieter tauchen unvermittelt bei ihren Mietern auf, um mal nach dem Rechten zu sehen. Doch das müssen Sie nicht dulden. Als Mieter steht Ihnen das Recht zu, in Ihrer Wohnung in Ruhe gelassen zu werden, sagt das Bundesverfassungsgericht (WuM 2004, S. 80). Wenn Sie keinen Besuch von ihm wünschen, dann muss Ihr Vermieter einfach draußenbleiben. Wichtige Ausnahme: Er hat ein berechtigtes Interesse.

## **Berechtigtes Interesse erforderlich**

Kann der Vermieter ein berechtigtes Interesse gelten machen, dann müssen Sie ihn in die Wohnung lassen. Als berechtigtes Interesse gilt z.B.:

- Eine Modernisierungsmaßnahme ist geplant. Der Vermieter will sich informieren, wie die am besten durchgeführt werden soll. Und dazu muss er in Ihre Wohnung.
- Ihr Mietverhältnis endet demnächst. Der Vermieter zeigt Mietinteressenten die Wohnung.
- Die Wohnung soll verkauft werden. Der Vermieter zeigt Kaufinteressenten die Wohnung.

- Es gibt konkrete Hinweise, dass sich Ihre Wohnung in einem schlechten Zustand befindet. Es drohen Schäden oder sie sind schon eingetreten.

Der letzte Punkt bedeutet nicht, dass der Vermieter nachschauen darf, ob bei Ihnen auch alles schön aufgeräumt ist und Sie Ihre Wohnung anständig saubermachen. Das ist Ihre Privatsache. Erst bei Verstößen gegen die Sorgfaltspflicht kann der Vermieter ein berechtigtes Interesse geltend machen. Darüber hinaus darf der Vermieter alle ein bis zwei Jahre den Zustand der Räume kontrollieren, meint das Landgericht Berlin (MM 2004, S. 125).

### Ankündigung erforderlich

Überraschungsbesuche brauchen Sie nicht in die Wohnung zu lassen. Der Vermieter muss sich anmelden – mindestens 24 Stunden vorher. Sind Sie berufstätig, kann sich diese Frist auf drei bis vier Tage verlängern. Auch darf Sie der Vermieter nur zu den »üblichen Zeiten« behelligen, an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr. Was natürlich nicht ausschließt, dass Sie sich auf einen anderen Termin einigen, wenn Ihnen das besser passt.



#### Einmal pro Woche

Auch bei einem berechtigten Interesse darf der Vermieter nicht dauernd bei Ihnen vorstellig werden, um Interessenten die Wohnung zu zeigen. Sie genügen Ihrer Pflicht, wenn Sie ihm einmal pro Woche Zugang gewähren. In besonderen Fällen könnte er noch Anspruch auf einen weiteren Termin pro Monat erheben (LG Kiel, WuM 1993, S. 52).

# Darf der Vermieter einen Nachschlüssel behalten?

Behält Ihr Vermieter »für alle Fälle« einen Nachschlüssel zurück, so ist das fast immer unzulässig. Mit der Vermietung gehen das Verfügungsrecht und die Schlüsselgewalt auf Sie als Mieter über. Ja, erst mit der Schlüsselübergabe werden Sie überhaupt zum Mieter. Solange Sie noch keinen Schlüssel haben, müssen Sie auch noch keine Miete zahlen – egal, was im Mietvertrag steht. Denn nach § 535 Abs. 1 BGB ist »der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren«. Ohne Schlüssel ist der Gebrauch nicht gewährt.

## Sie haben das Hausrecht

Der Vermieter kann zwar das Hausrecht im Hinblick auf das Gebäude haben, das Sie bewohnen. Doch was Ihre Wohnung betrifft, so sind Sie derjenige, der hier Hausrecht hat, und sonst keiner. Gegen Ihren Willen darf niemand einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung verwahren. Einen solchen Nachschlüssel können Sie von Ihrem Vermieter einfordern. Auch wenn Ihr Formularmietvertrag eine Klausel enthält, die dem Vermieter das Recht einräumt, den Schlüssel zu behalten. Eine solche Klausel ist unwirksam.



### Nur mit ausdrücklicher Einwilligung

Womöglich ist es für Sie gar nicht so nachteilig, den Wohnungsschlüssel bei Ihrem Vermieter oder dem Hausmeister zu hinterlegen: Sperren Sie sich aus, kommen Sie ohne Schlüsseldienst wieder hinein. Sind Sie länger abwesend, kann sich jemand im Notfall Zutritt verschaffen (vgl. S. 164 f.). Nur ist das Ihre ganz persönliche Entscheidung. Und selbstverständlich können Sie den Schlüssel auch bei einem Nachbarn deponieren, der Ihnen vertrauenswürdig erscheint.

## Hausfriedensbruch

In jedem Fall aber gilt: Auch wenn Ihr Vermieter mit Ihrem Einverständnis einen Schlüssel verwahrt, so darf er keineswegs ohne Ihre Erlaubnis in die Wohnung hinein. Einzige Ausnahme: Es droht Gefahr, beispielsweise ein Wasserschaden oder ein Wohnungsbrand. In solchen Fällen werden Sie wohl auch eher dankbar sein, wenn sich der Vermieter so schnell wie möglich Zutritt verschafft.

In allen anderen Fällen begeht der Vermieter Hausfriedensbruch. Das ist nach § 123 StGB strafbar und berechtigt Sie dazu, fristlos zu kündigen (LG Berlin, WuM 1999, S. 332).



### Steckschloss einbauen

Wollen Sie den Schlüssel von Ihrem Vermieter lieber nicht zurückfordern, können Sie Ihre Tür dadurch absichern, dass Sie ein Zusatzschloss oder ein preiswerteres Steckschloss installieren. Dann kommt der Vermieter auch mit Nachschlüssel nicht in die Wohnung hinein.

# Was muss ich veranlassen, wenn ich länger abwesend bin?

Vielleicht begeben Sie sich auf eine ausgedehnte Reise, haben mehrere Wochen im Ausland zu tun, oder es steht ein längerer Klinikaufenthalt bevor. Immer wenn Sie abschen können, dass Sie für einige Zeit nicht in Ihrer Wohnung sind, sollten Sie bestimmte Vorkehrungen treffen. Denn den Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, müssen Sie auch nachkommen, wenn Sie sich an einem anderen Ort befinden.

## Obhutspflicht

Das Mindeste, was Sie tun müssen: Sie müssen Ihrer Obhutspflicht genügen. Das heißt, Sie dürfen nicht einfach das Weite suchen und die Wohnung sich selbst überlassen. Abschbaren Schäden müssen Sie vorbeugen. So müssen Sie sicherstellen, dass die Wasserrohre und Heizungen nicht einfrieren.

Zur Obhutspflicht gehört auch, dass Sie jemandem den Schlüssel aushändigen, der sich in gewissen Zeitabständen um die Wohnung kümmert: Freunde, Nachbarn, womöglich auch der Vermieter. Darüber hinaus müssen Sie dem Vermieter, dem Hausmeister, unter Umständen auch einem Nachbarn mitteilen, wo der Schlüssel hinterlegt ist.

Und schließlich müssen Sie dafür sorgen, dass Sie im Notfall erreichbar sind: Hinterlassen Sie Ihre Adresse oder benennen Sie jemanden, der den Kontakt zu Ihnen herstellen kann. Auch eine

nützliche Information, die Sie nicht vorenthalten sollten: Wann Sie (voraussichtlich) wieder in Ihrer Wohnung sein werden.



### **Housesitter beim Vermieter anmelden**

Manche Mieter überlassen während ihrer Abwesenheit die Wohnung einem Dritten, einem sogenannten »Housesitter«. Das kann ein Bekannter sein; manche engagieren auch einen professionellen Haushüter. Doch egal, für welche Variante Sie sich entscheiden: Ihr Vermieter muss darüber informiert werden. Verboten kann er es Ihnen nicht.

## **Treppenreinigen und Schneeräumen**

Sind Sie verpflichtet, die Treppe zu reinigen oder den Schnee vor dem Haus zu räumen, so müssen Sie sicherstellen, dass dies auch in Ihrer Abwesenheit geschieht. Entweder beauftragen Sie eine Vertretung oder Sie sprechen sich mit Ihren Nachbarn ab und tauschen z.B. einen Termin zur Treppenreinigung.

Versäumen Sie einmal die Treppenreinigung, dürfte sich der Schaden in Grenzen halten: Böse Blicke der anderen Hausbewohner, im schlimmsten Fall eine strenge Mahnung durch den Vermieter, die folgenlos bleibt, wenn Sie die nächsten Male wieder eifrig fegen. Bei der unterlassenen Schneeräumung können die Folgen ungleich dramatischer sein: Kommt jemand dadurch zu Schaden, dass Sie nicht geräumt oder gestreut haben, könnten Sie unter Umständen wegen fahrlässiger Körperverletzung (§ 230 StGB) belangt werden. Sorgen Sie daher immer für eine Vertretung, wenn Sie im Winter für längere Zeit nicht da sind.

# Darf ich untervermieten?

Vermieter sind im Allgemeinen nicht besonders erfreut, wenn Sie einen Untermieter aufnehmen wollen. Vielleicht haben Sie ja sogar einen Mietvertrag unterschrieben, der Ihnen die Untervermietung verbietet. Doch wenn es sich nicht um eine individuelle Vereinbarung handelt (vgl. S. 170 f.), ist ein solches Verbot unwirksam. Wenn Sie alles richtig machen, dürfen Sie untervermieten. Auch wenn Ihrem Vermieter das gar nicht recht ist.

## Die drei Voraussetzungen

Achten Sie darauf, dass diese drei Bedingungen erfüllt sind:

- Holen Sie beim Vermieter die Erlaubnis ein, bevor Sie untervermieten.
- Vermieten Sie nur einen Teil der Wohnung, z.B. ein möbliertes Zimmer. Bleiben Sie selbst als Hauptmieter wohnen.
- Machen Sie ein »berechtigtes Interesse« geltend, z.B. wirtschaftliche Gründe.

Wenn Sie die Erlaubnis einholen, dann müssen Sie dem Vermieter mitteilen, aus welchen Gründen Sie untervermieten wollen und an wen. Nur dann kann er entscheiden, ob er Ihnen die Erlaubnis erteilen muss oder verweigern kann. Sie müssen den Namen und die Adresse Ihres künftigen Untermieters nennen, über seine Einkommensverhältnisse müssen Sie keine Auskunft geben. Sie tragen ja das Risiko, wenn er nicht zahlt. Will Ihr

Vermieter die Zustimmung verweigern, so muss er schwer wiegende Gründe gegen die Person des Untermieters vorbringen.



### **Höhe der Untermiete muss nicht mitgeteilt werden**

Die Höhe der Untermiete geht Ihren Vermieter nichts an. Er kann seine Zustimmung nicht davon abhängig machen, an der Untermiete beteiligt zu werden.

## **Das berechtigte Interesse**

Es sind im Wesentlichen zwei Motive, die als »berechtigtes Interesse« in Frage kommen: Persönliche oder wirtschaftliche Gründe. Wollen Sie jemanden aufnehmen, dem Sie persönlich verpflichtet sind, Ihre Schwester z.B., so ist das ein **stichhaltiger Grund**. Ebenso wird es als berechtigtes Interesse anerkannt, wenn Ihre Geschäfte schlecht laufen, Sie einen doppelten Haushalt führen müssen und daher mehr Geld benötigen.



### **Altbekannte Gründe zählen nicht!**

Eine wichtige Einschränkung: Der Grund, warum Sie untervermieten wollen, darf erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Haben Sie eine Wohnung gemietet, die von vornherein zu teuer war, haben Sie keinen Anspruch aus wirtschaftlichen Gründen unterzuvermieten. Ebenso haben Sie schlechte Karten, wenn Sie kurz nach Abschluss des Mietvertrags untervermieten möchten.



# **D**arf ich mit meinem Freund zusammenziehen?

Eng verwandt mit dem Thema Untermiete: Sie wollen Ihren Lebenspartner bei sich aufnehmen. Eigentlich eine klare Sache. Doch müssen Sie auch hier erst einmal die Erlaubnis Ihres Vermieters einholen, wie der Bundesgerichtshof klargestellt hat (WuM 2003, S. 688). Ansonsten riskieren Sie, dass der Vermieter Ihnen eine Abmahnung schickt und Sie auffordert, Ihren Partner wieder vor die Tür zu setzen.

## **Zustimmung kann kaum verweigert werden**

Fordern Sie Ihren Vermieter schriftlich auf, seine Zustimmung zu erteilen. Geben Sie Name und Adresse Ihres künftigen Mitbewohners an und teilen Sie mit, dass es sich dabei um Ihren Freund, Ihre Verlobte oder Ihren Lebenspartner handelt. Dass Sie mit dieser Person zusammenleben möchten, ist »berechtigtes Interesse« genug. Dabei spielt das Geschlecht Ihres Lebenspartners keine Rolle. Der Vermieter kann nur mit äußerst starken Argumenten Ihrem Wunsch entgegentreten. Zum Beispiel, wenn die Wohnung erheblich überbelegt wäre oder es für ihn nicht zumutbar wäre, gerade Ihren Lebenspartner aufzunehmen.



### **Ihre persönlichen Verhältnisse haben sich »geändert«**

Auch in diesem Fall sollte der Grund für das Zusammenziehen erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Lassen Sie daher Ihren Vermieter immer wissen: »Meine persönlichen Lebensverhältnisse haben sich geändert.« Dabei ist es auch ein akzeptabler Grund, wenn Ihr Lebenspartner seine Wohnung aufgeben musste.

## **Besuchsrecht**

Unabhängig von dem Anspruch, mit Ihrem Lebenspartner zusammenzuleben, dürfen Sie Besucher bewirten. Und die dürfen selbstverständlich auch bei Ihnen übernachten, ohne dass Sie Ihren Vermieter um Erlaubnis bitten müssen. Allerdings dürfen Sie Besucher nur vorübergehend bei sich aufnehmen. Die Höchstgrenze beträgt immerhin sechs Wochen.

Stört Ihr Besuch massiv den Hausfrieden, randaliert er oder bedroht Hausbewohner, kann der Vermieter ihm ein Hausverbot erteilen (er hat das Hausrecht für das Gebäude, Sie für Ihre Wohnung).



### **Kein nennenswerter Anspruch auf höhere Miete**

Ihr Vermieter ist zwar berechtigt, seine Zustimmung davon abhängig zu machen, dass Sie einer Mieterhöhung zustimmen (das gilt auch für die Untermiete). Doch darf er nur um den Betrag erhöhen, der sich nachweislich durch die höhere Belegung ergibt. Mit andern Worten: Er darf die Nebenkosten ein wenig heraufsetzen.

# Kann der Vermieter durch individuelle Vereinbarungen die Mieterrechte unterlaufen?

Sie haben es vielleicht bei der Lektüre dieses Buchs bemerkt: Ihre Interessen als Mieter sind immer dann besonders wirksam geschützt, wenn sich die Ansprüche des Vermieters auf einen »Formularmietvertrag« gründen. Ein ganzer Katalog von Klauseln ist von den Gerichten für unwirksam erklärt worden: Das Verbot, Haustiere zu halten (vgl. S. 152 f.), das Verbot zu musizieren (vgl. S. 158 f.) oder die Pflicht zur Endrenovierung (vgl. S. 174 f.). Aber werden dieselben Klauseln »individuell vereinbart«, so können sie durchaus bindend sein.

Da liegt es nahe zu fragen: Wäre es für den Vermieter nicht am geschicktesten, alle Klauseln »individuell zu vereinbaren«, die in einem Formularmietvertrag unwirksam wären? Kann Ihr Vermieter Ihre Rechte dadurch unterlaufen, dass er mit Ihnen individuelle Vereinbarungen trifft? Die Antwort lautet: nicht unbedingt.



## Der Formularmietvertrag

Bei einem Formularmietvertrag handelt es sich um einen Vordruck, der an verschiedenen Stellen ausgefüllt und konkretisiert wird. Es handelt sich um die übliche Form des Mietvertrags. Über 80.000 Vordrucke werden pro Jahr verkauft. Alle vorgedruckten Klauseln unterliegen den sogenannten »Rege-

lungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen« (§§ 305 bis 310 BGB). Und die legen sehr strenge Maßstäbe an – zu Ihren Gunsten.

## Individuelle Vereinbarungen

In Deutschland gilt das Prinzip der Vertragsfreiheit. Das heißt, beide Vertragsparteien sind frei zu verabreden, was sie wollen. Solange es nicht sittenwidrig ist, gilt das, was sie vereinbart haben. Die Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten nicht.

Individuelle Vereinbarungen können auch in einen Formularmietvertrag aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um die (oft handschriftlichen) Ergänzungen am Ende des Vertragsformulars, die unter dem Punkt »Sonstige Vereinbarungen« eingefügt werden. Hier finden sich sehr spezielle Themen wie die Pflicht, den Teppichboden beim Auszug zu shampooonieren oder das Parkett versiegeln zu lassen.

## Aushandeln erforderlich

Viele dieser »individuellen Vereinbarungen« dürften allerdings keinen Bestand haben. Denn die Gerichte würden sie gar nicht als individuelle Vereinbarungen anerkennen. Dazu fehlt ihnen eine entscheidende Voraussetzung: Sie als Vertragspartner müssen die Möglichkeit haben, diese Klauseln inhaltlich auszugestalten und ihre eigenen Interessen zu wahren. Individuelle Klauseln, die Ihnen nur Zusatzpflichten auferlegen, haben nicht die Spur einer Chance. Auch nicht, wenn Sie zusätzlich eine Erklärung unterschrieben haben, dass die betreffenden Bestimmungen »ausgehandelt« worden seien.



## Kapitel 7

# Wenn ich wieder ausziehe

Geht das **Mietverhältnis** zu Ende, müssen Sie die Wohnung an Ihren Vermieter zurückgeben. Doch in welchem Zustand? Sind Sie **verpflichtet zu renovieren**? Müssen Sie ein neues Schloss einbauen lassen, weil Sie einen Schlüssel verloren haben? Und kann Ihnen der Vermieter die Kautions kürzen, weil Sie **Bohrlöcher in den Badezimmerfliesen** oder **Flecken auf dem Teppichboden** hinterlassen haben? Wie ist das überhaupt mit der Kautions? Wann muss der Vermieter sie zurückzahlen? Wie genau muss er darüber abrechnen? Und darf er sie mit der ausstehenden Nebenkostenabrechnung verrechnen? Antworten auf diese Fragen finden Sie in unserem letzten Kapitel.

# Muss ich renovieren?

Fast alle Mietverträge enthalten Klauseln, die Sie dazu verpflichten, Ihre Wohnung zu renovieren oder »Schönheitsreparaturen« durchzuführen. Die Gerichte haben sehr viele dieser Klauseln für unwirksam erklärt. Daher lohnt es sich, dass Sie sich Ihren Mietvertrag noch einmal ganz genau ansehen, ehe Sie zu Pinsel und Farbeimer greifen.

## Renovierungspflicht nur bei wirksamer Vertragsklausel

Sie müssen nur dann renovieren, wenn Ihre Vertragsvereinbarung Sie nicht »unangemessen benachteiligt«, wobei sich eine Benachteiligung auch daraus ergeben kann, »dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist« (§ 307 Abs. 1 BGB).

Was heißt das konkret? Hier die wichtigsten Anhaltspunkte, was als »unangemessene Benachteiligung« gelten kann:

- Sie sollen mehr renovieren, als Sie »abwohnen«. Übernehmen Sie eine unrenovierte Wohnung, dann kann Sie der Vermieter nicht verpflichten zu renovieren. Ebenso wenig kann Ihnen der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen und dann noch eine Endrenovierung aufbürden.
- Sie werden verpflichtet, die Renovierung von »Fachkräften« oder Handwerksbetrieben ausführen zu lassen. Unwirksam, denn Sie dürfen immer selbst renovieren.
- Zu hohe Anforderungen: Sie sollen Parkettböden abziehen lassen, Tapeten vom Vormieter entfernen, Wandschränke

streichen, Verputz erneuern oder sonstige Leistungen, die nicht als Schönheitsreparatur gelten (vgl. S. 176 f.). Klausel unwirksam, Sie müssen keinen Pinselstrich übernehmen.

- Die Vertragsklausel enthält einen starren Fristenplan. Fristen, die unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume eingehalten werden müssen, sind unwirksam (BGH, Urteil vom 18.10.2006).



### Starre Fristen

Die Klausel ist nur dann unwirksam, wenn die Fristen eindeutig oder als Mindestanforderungen (»spätestens nach fünf Jahren ...«) festgeschrieben sind. Formulierungen wie »Üblicherweise/In der Regel werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein«, sind nicht zu beanstanden.

## Laufende Arbeiten oder Endrenovierung?

Von den meisten Mietverträgen werden Ihnen die laufenden Schönheitsreparaturen auferlegt. Erledigen Sie diese Arbeiten auch laufend, müssen Sie nicht noch einmal beim Auszug renovieren. In der Praxis ist es jedoch die Regel, dass der Mieter nur am Ende renoviert (was auch in Ordnung ist). Verpflichtet Sie der Mietvertrag jedoch zu den laufenden Schönheitsreparaturen und fordert er gleichzeitig von Ihnen, die Wohnung in »einwandfreiem Zustand« zu übergeben, ist die Klausel unwirksam.



### Lassen Sie sich beraten

Haben Sie Zweifel, ob Ihre Klausel gilt? Lassen Sie sich vom Mieterverein oder von einem Anwalt beraten! Sie können sehr viel Geld sparen.



# Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?

Eigentlich sind Schönheitsreparaturen überhaupt keine Reparaturen. Vielmehr sollen sie die Spuren normaler Abnutzung beseitigen. Von Haus aus sind sowohl die Reparaturen wie auch die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters. Doch kann er die Letzteren im Mietvertrag auf Sie übertragen. Ist die Klausel wirksam, müssen Sie die Arbeiten übernehmen.

## Mit Farbe und Tapete

Was müssen Sie leisten? Sie müssen die Räume streichen (Decke nicht vergessen!), Fußböden, Fenster, Fensterbänke, Türen, Heizungskörper und Rohre. Und wenn die Räume tapeziert sind, dann müssen sie neu tapeziert werden. Fenster und Türen müssen Sie nur von innen streichen (falls erforderlich). Für alle Außenarbeiten ist Ihr Vermieter zuständig.

Bohrlöcher müssen Sie verstopfen, gekalkte Räume müssen neu gekalkt werden. Aber Sie müssen nicht etwa den Teppichboden erneuern (OLG Hamm RE WuM 1991, S. 248), ihn nicht einmal reinigen, auch nicht das Parkett abschleifen und versiegeln lassen oder den bröckelnden Putz erneuern. Für Risse in Wand und Decke sind Sie nicht zuständig – es sei denn, Sie hätten den Schaden selbst herbeigeführt.



## **Zusatzleistungen gerne als individuelle Vereinbarung**

Arbeiten, die nicht als Schönheitsreparaturen durchgehen wie die Teppichreinigung, werden gerne als »individuelle Vereinbarung« auf den Mieter umgelegt. In gewissen Grenzen ist das auch zulässig. Vor allem, wenn es sich um außergewöhnliche Einrichtungen handelt, kann es einleuchtend sein, dafür eine besondere Regelung zu finden. Geht es aber nur darum, Ihnen weitere Pflichten aufzuladen, hat die Vereinbarung keinen Bestand. Lassen Sie diese Klauseln überprüfen.

## **Welche Arbeiten sind fällig?**

Ob und in welchem Umfang Sie renovieren müssen, hängt von dem Ausmaß der Abnutzung ab. Zur Orientierung hat der Bundesgerichtshof Fristen definiert, ab wann eine Renovierung im Allgemeinen »angemessen« ist (WuM 1987, S. 306).

- Küche, Bad und Duschräume: alle drei Jahre
- Wohn-, Schlafräume, Flur, Diele, Toilette: alle fünf Jahre
- alle anderen Nebenräume: alle sieben Jahre
- Maßgeblich ist aber der Zustand der Räume. Sind Sie besonders pfleglich mit der Wohnung umgegangen, ist unter Umständen auch nach drei oder vier Jahren keine Renovierung erforderlich.



## **Achtung, Kostenbeteiligungsklauseln!**

Im Prinzip ist sie zulässig: eine Klausel, die Sie verpflichtet, für Arbeiten, die »noch nicht« fällig sind, einen Kostenanteil zu entrichten. Allerdings sind solche Klauseln unwirksam, wenn sie auf starre Fristen Bezug nehmen. Und das tun sie sehr oft, weil sich nur so Ihr Kostenanteil zweifelsfrei berechnen lässt.

# Worauf muss ich bei der Rückgabe achten?

Ist das Mietverhältnis beendet, sind Sie als Mieter verpflichtet, die Wohnung »zurückzugeben«. Sie können also nicht warten, bis der Vermieter bei Ihnen anklingelt, um eine Rückgabe zu vereinbaren. Solange Sie die Wohnung nicht zurückgegeben haben, müssen Sie weiterhin Miete bezahlen. Vereinbaren Sie frühzeitig den Termin. Eine geordnete Rückgabe ist nur in Ihrem Interesse – auch und gerade, wenn es vielleicht etwas zu beanstanden gibt (vgl. S. 180 f.).



## Info: Rückgabetermin

Sie müssen die Wohnung spätestens zurückgeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Kündigen Sie zum 30. Juni, müssen Sie spätestens am 1. Juli in der Frühe die Wohnung geräumt haben (AG Köln WuM 1985, S. 265).

## Der »vertragsgemäße Zustand«

Bei der Rückgabe muss die Wohnung mit allen Nebenräumen leer geräumt sein. Waren Sie verpflichtet zu renovieren, müssen diese Arbeiten abgeschlossen sein. Dann befindet sich die Wohnung im »vertragsgemäßen Zustand«.

Ganz wichtig: Sie müssen alle Schlüssel zurückgeben, auch die, die Sie haben nachmachen lassen. Unterlassen Sie das,

machen Sie sich unter Umständen strafbar. Die Kosten für die nachgemachten Schlüssel muss Ihr Vermieter erstatten. Es sei denn, er hat keine Verwendung dafür. Dann müssen die Schlüssel unbrauchbar gemacht werden (weitere Informationen zur Schlüsselerückgabe finden Sie auf S. 184 f.).

## Einbauten und andere Hinterlassenschaften

Im Prinzip müssen Sie die Wohnung so zurückgeben, wie Sie sie bekommen haben – von den Spuren normaler Abnutzung einmal abgesehen. Sie müssen alle Einrichtungsgegenstände und Einbauten entfernen, auch die, die Sie von Ihrem Vormieter übernommen haben. Solange das nicht der Fall ist, haben Sie die Wohnung nicht ordnungsgemäß zurückgegeben. Ihr Vermieter kann unter Umständen sogar noch Miete von Ihnen verlangen, bis die Einbauten entfernt sind.



### Übernahme frühzeitig klären

Manche Einbauten haben noch einen Wert. Klären Sie frühzeitig, ob Ihr Vermieter (oder Nachmieter) sie übernehmen will. Womöglich können Sie noch einen »Abstand« aushandeln; aber große Summen dürfen Sie nicht erwarten.

## Neue Adresse mitteilen

Auch wenn Sie wenig Wert auf weiteren Kontakt mit Ihrem Vermieter legen: Sie sind verpflichtet, Ihre neue Anschrift dem Vermieter mitzuteilen. Haben Sie noch keine, dann geben Sie eine Kontaktadresse an, unter der Sie erreichbar sind.

# Wie sollte die Rückgabe ablaufen?

Unter Mietern ist der Rückgabetermin nicht gerade beliebt. Wo möglich mäkelte der Vermieter an der Renovierung herum oder verpflichtet sie dazu nachzubessern. Da wäre es doch besser, wenn man um diesen Termin herumkäme, glauben sie. Doch tatsächlich ist das Gegenteil der Fall. Durch eine gut vorbereitete Rückgabe können Sie Ihre Interessen weit besser wahren.

## Das Rückgabeprotokoll

Um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren, sollten Sie ein Rückgabeprotokoll für sich und den Vermieter anfertigen. Meist werden in diesem Protokoll auch die aktuellen Zählerstände festgehalten, was für Sie ebenfalls wichtig ist.

Gemeinsam mit Ihrem Vermieter begehen Sie die Wohnung. In jedem Raum halten Sie den Zustand und mögliche Mängel fest. Geräte und technische Einrichtungen wird der Vermieter auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen. Sie müssen das nicht tun. Zur Sicherheit können Sie auch eine Digitalkamera (mit Datumsfunktion!) mitnehmen und den Zustand der Räume festhalten.

## Beanstandungen

Stellt Ihr Vermieter einen Mangel fest, so ist entscheidend: Müsstest Sie den überhaupt beseitigen? Die Spuren normaler

Abnutzung sind kein Mangel. Der etwas abgetretene Teppichboden mag Ihrem Vermieter nicht gefallen. Solange er nicht übermäßig beansprucht oder beschädigt wurde, liegt **kein Mangel** vor. Angebohrte Fliesen gehören ebenfalls zum »normalen Gebrauch« der Wohnung. Wenn Sie nicht renovieren mussten, brauchen Sie nicht einmal die Bohrlöcher zu verschließen. Und für Risse an Wänden oder an der Decke sind Sie im Regelfall nicht verantwortlich.

Achten Sie auf das Protokoll: Solange dort **Mängel** festgehalten werden, für die Sie nicht aufkommen müssen, kann Ihnen die Sache herzlich egal sein. Sind Sie hingegen mit einer Beschreibung nicht einverstanden (»Teppichboden total verdreckt«), bestehen Sie darauf, dass dies geändert oder Ihre Beschreibung ebenfalls festgehalten wird.

Ist die Beanstandung berechtigt, sollten Sie absprechen, wie und wann der Mangel behoben wird. Ziel ist es, dass Sie sich **quittieren** lassen: »Im Übrigen hat der Vermieter die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zurückerhalten.« Beide Parteien bekommen ein Exemplar des Rückgabeprotokolls, das wortwörtlich übereinstimmen sollte.



### **Korrektes Rückgabeprotokoll unterschreiben!**

Von einem Rückgabeprotokoll können Sie stärker profitieren als Ihr Vermieter. Denn die Gerichte haben entschieden, dass der Vermieter nur die Schäden geltend machen kann, die er ins Protokoll aufgenommen hat. Fällt ihm später ein Mangel auf, den er hätte erkennen können, muss er den auf eigene Kosten beseitigen (LG Braunschweig, WuM 1997, S. 470).

# Was geschieht, wenn meine Wohnung in keinem guten Zustand ist?

Haben Sie schlecht oder gar nicht renoviert, obwohl Sie dazu verpflichtet waren? Haben Sie die Wohnung in einem wenig ansprechenden Zustand hinterlassen? So muss der Vermieter sie doch erst einmal wieder »zurücknehmen«. Sie sind dann kein Mieter mehr, haben für die Wohnung kein »Hausrecht« und keine »Obhutspflicht« (vgl. S. 164 f.) mehr, aber in Ordnung bringen müssen Sie die Wohnung schon noch.



## Ihr Vermieter muss Ihnen eine Nachfrist setzen

Möchten Sie die Arbeiten nachholen oder den Schaden eigenhändig beseitigen, so dürfen Sie das tun. Ihr Vermieter muss Ihnen eine angemessene Nachfrist einräumen, die Wohnung noch in einen »vertragsgemäßen Zustand« zu bringen. Da Sie keinen Schlüssel mehr haben, müssen Sie sich den bei Ihrem Vermieter oder beim Hausmeister abholen.

## Die Handwerker kommen

Gelingt Ihnen das aber auch in der Nachfrist nicht oder lehnen Sie gleich dankend ab, darf der Vermieter einen Handwerksbetrieb beauftragen, die Arbeiten zu erledigen. Für die Kosten

müssen Sie aufkommen. Aber natürlich nur, wenn die Ansprüche Ihres Vermieters berechtigt sind.

Eben darum ist es so wichtig, dass Sie auch etwas in der Hand haben: z.B. ein Rückgabeprotokoll. Im Übrigen muss Ihr Vermieter beweisen, dass seine Ansprüche berechtigt sind. Doch das dürfte ihm gelingen, wenn er mit einem Beweissicherungsverfahren, eigenen Fotos, Zeugen oder sogar einem Gutachten aufwarten kann – und Sie nichts dagegensetzen können.

## Die Nutzungsentschädigung

Der Vermieter hat Anspruch darauf, dass Sie ihm die Wohnung rechtzeitig in »vertragsgemäßigem Zustand« zurückgeben. Tun Sie das nicht, kann er Ihnen eine so genannte »Nutzungsentschädigung« berechnen – mindestens in Höhe Ihrer bisherigen Miete. Unter Umständen kann er aber auch die »ortsübliche Vergleichsmiete« erheben. Wenn er nämlich neu hätte vermieten können. Zahlen müssen Sie für den gesamten angebrochenen Monat.



### Bei Rücknahme keine Nutzungsentschädigung!

Hat der Vermieter die Wohnung »zurückgenommen«, kann er keine Nutzungsentschädigung von Ihnen verlangen, sondern allenfalls Schadenersatzansprüche geltend machen. Eine Nutzungsentschädigung ist nur bei verspäteter Rückgabe fällig.



# Womit muss ich rechnen, wenn die Schlüssel nicht vollzählig sind?

Nichts dokumentiert die Rückgabe der Wohnung so sinnfällig wie die Rückgabe der Schlüssel – aller Schlüssel. Auch Keller-, Briefkasten- und Hoftorschlüssel müssen Sie dem Vermieter aushändigen. Ebenso – wir haben es erwähnt – alle Schlüssel, die Sie haben nachmachen lassen.

Die Anzahl der Schlüssel, die Sie bekommen haben, können Sie meist aus dem Mietvertrag und/oder dem Rückgabeprotokoll erschen. Sind da die Angaben widersprüchlich, geht das im Allgemeinen zu Lasten des Vermieters.

## Sie müssen Ersatz leisten

Solange Sie einen Schlüssel zurückbehalten, gilt die Wohnung noch nicht als zurückgegeben. Müssen Sie also noch »suchen«, kann der Vermieter die Rückgabe ablehnen. Anders liegt der Fall, wenn der Schlüssel **unauffindbar** ist, Sie **ihn** verloren haben oder er Ihnen gestohlen wurde. Dann müssen Sie Ersatz leisten. Die Frage ist nur, was Sie ersetzen müssen: den Schlüssel auf jeden Fall, womöglich auch das Schloss und im schlimmsten Fall alle Haustürschlösser der Wohnanlage.

Können Sie beweisen, dass der Schlüssel unwiederbringlich verloren ist, weil er in eine Gletscherspalte oder einen See gefallen ist, dann müssen Sie nur für den Schlüssel bezahlen. Das Gleiche gilt, wenn Sie glaubhaft machen können, dass sich an

dem Schlüssel kein Hinweis auf Sie oder Ihre Wohnung finden lässt. Kauft Ihnen das Ihr Vermieter nicht ab und verklagt Sie, tragen Sie die Beweislast: Sie müssen die Umstände darlegen, die zum Verlust des Schlüssels geführt haben.



### **Vorsicht, Generalschlüssel!**

Haben Sie einen Schlüssel eingebüßt, der zu einer Zentralschließanlage gehört, müssen unter Umständen alle Schlösser ausgetauscht werden. Das ist sehr kostspielig. Doch der Vermieter muss Sie schon bei der Rückgabe der Schlüssel auf diese Gefahr hingewiesen haben. Sonst muss er zumindest einen Teil der Kosten selbst übernehmen.

Und auch hier gilt: Können Sie nachweisen, dass ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist, brauchen Sie die Kosten für den Austausch der Schlösser nicht zu übernehmen (LG Berlin, ZMR 2000, S. 535).

## **Keine Märchen**

Im eigenen Interesse sollten Sie bei der Wahrheit bleiben. Ist Ihre Geschichte nicht glaubwürdig, müssen Sie trotzdem zahlen. Und stellt sich später heraus, dass Sie gelogen haben, müssen Sie nicht nur für den entstandenen Schaden aufkommen, sondern Sie machen sich auch des Betrugs schuldig – und das ist eine Straftat.

# Wann bekomme ich meine Kautiön zurück?

Haben Sie die Wohnung zurückgegeben, dann möchten Sie so schnell wie möglich Ihre Kautiön zurückerhalten, nicht zuletzt, weil Sie auch bei Ihrer neuen Wohnung eine Kautionszahlung leisten müssen. Vermieter haben bei der Rückerstattung deutlich weniger Eile. Unter Umständen müssen Sie ein wenig Druck machen. Denn der Betrag ist fällig, wenn der Vermieter die Wohnung zurückbekommen hat und Sie ihm nichts mehr schulden.

## Die Überlegensfrist

Ob Sie ihm wirklich nichts mehr schulden, da ist sich Ihr Vermieter vielleicht nicht so sicher. Auch wenn Sie gemeinsam die Wohnung abgegangen sind und er Ihnen bestätigt hat, dass er sie im »vertragsgemäßen Zustand« zurückerhalten hat, wird ihm eine »Überlegensfrist« zugestanden. Er soll in aller Ruhe prüfen können, ob noch Zahlungsansprüche gegen Sie bestehen.

Je nachdem wie kompliziert der Fall liegt, kann diese Frist zwischen zwei und sechs Monaten betragen. Aber auf Zeit spielen darf der Vermieter nicht. Liegen die Verhältnisse völlig klar, muss die Kautiön zurückgezahlt werden.



## Die letzte Nebenkostenabrechnung

Viele Vermieter verbinden die Rückzahlung der Kautions mit der letzten Abrechnung der Nebenkosten. Das ist zulässig und aus Vermietersicht sogar sehr sinnvoll, denn manche Gerichte vertreten die Ansicht, dass der Vermieter auf eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung verzichtet, wenn er die Kautions »vorbehaltlos« an Sie zurückzahlt.

Behält der Vermieter die Kautions nur wegen der ausstehenden Nebenkostenabrechnung zurück, können Sie ihm anbieten, dass er die Kautions »unter dem Vorbehalt der Nachforderung bestehender Ansprüche aus der Nebenkostenabrechnung« an Sie ausbezahlt. Oder dass er einen Betrag zurückhält, der ungefähr so hoch ist wie die erwartete Nachzahlung. Höher als drei bis vier monatliche Vorauszahlungen der Nebenkosten darf der Betrag aber nicht sein.

## Die Verzinsung

Ihr Vermieter muss die Kautions getrennt von seinem Vermögen anlegen und verzinsen, mindestens zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Darüber muss Ihr Vermieter abrechnen.

Seit September 2001 ist es auch möglich, eine andere Form der Geldanlage zu vereinbaren. Der Grund: Die Erträge sind höher. Gleichzeitig steigt aber auch das Risiko: Haben Sie vereinbart, das Geld in Fonds oder Aktien zu investieren, müssen Sie auch mögliche Verluste hinnehmen. Dabei versteht es sich von selbst, dass Ihr Vermieter nur mit Ihrem Einverständnis solche Investitionen tätigen kann.

# Was darf mir mein Vermieter von der Kautio*n* abziehen?

Über die Kautio*n* muss Ihr Vermieter abrechnen. Das gilt natürlich vor allem, wenn er Ihnen etwas abgezogen hat. Ansonsten können Sie sich auch mit dem zurückerstatteten Sparbuch zufriedengeben.

## Die Abrechnung

Welche Posten kann Ihnen der Vermieter nach einer ordnungsgemäßen Rückgabe dennoch in Rechnung stellen? Weniger als Sie vielleicht annehmen. Achten Sie daher auf die folgenden Punkte:

- Alle Ausgaben muss Ihr Vermieter belegen können. Rechnungen muss er in Kopie beilegen. Geht aus den Rechnungen nicht klar hervor, für welche Leistungen sie gestellt werden, sollten Sie sie beanstanden.
- Bei Handwerkerrechnungen: Es muss sich um Schäden und Mängel handeln, die Sie vor Ihrem Auszug eigentlich hätten in Ordnung bringen müssen.
- Musste der Teppichboden erneuert werden, kann Ihr Vermieter nicht den Neuwert ansetzen, sondern nur den Restwert. Der ist abhängig von der Nutzungsdauer. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von zehn Jahren ergibt sich ein Abzug vom Neuwert von 10 Prozent pro Jahr. War der Teppich älter als zehn Jahre, müssen Sie gar nichts zahlen.

- Die Gebühren für die Zählerablesung und die Umzugsgebühr (wegen der Abnutzung des Treppenhauses) kann Ihnen der Vermieter nur dann in Rechnung stellen, wenn er sie mietvertraglich festgeschrieben hat. Ansonsten muss er sie selbst tragen.
- Manche Vermieter listen jede Glühbirne auf, die sie einkaufen mussten, um die Wohnung wieder in Schuss zu bringen. Nahezu sämtliche dieser Kosten können Sie beanstanden. Denn Sie waren ja **nur verpflichtet**, die Wohnung in »vertragsgemäßem Zustand« zu übergeben. Nur insoweit Sie diese Pflicht nicht erfüllt haben, müssen Sie dafür bezahlen.
- Wie erwähnt darf der Vermieter die Kautions mit der letzten Nebenkostenabrechnung verrechnen. Dann aber sollten Sie diese genau prüfen, bevor Sie sich mit der Abrechnung der Kautions einverstanden erklären. Manche Vermieter überweisen den Betrag erst, wenn Sie der Abrechnung zustimmen. Darauf sollten Sie sich nicht einlassen.

## **Fordern Sie die gesamte Kautions zurück**

Hat Ihnen der Vermieter auf dem Rückgabeprotokoll quittiert, dass er die Wohnung von Ihnen »im vertragsgemäßen Zustand zurückerhalten« hat, dann kann er Ihnen keine weiteren Schäden ankreiden. Aber auch wenn im Rückgabeprotokoll noch verschiedene Mängel genannt sind, darf er eben nur die Arbeiten für diese Mängel in Rechnung stellen. Daraus ersehen Sie, wie vorteilhaft es ist, wenn Sie eine ordnungsgemäße Rückgabe hinbekommen. Denn haben Sie da alles richtig gemacht, dann sollte Ihnen der Vermieter die gesamte Kautions zurückzahlen. Tut er es nicht, dann fordern Sie es ein. Eine rechtswidrig vorenthaltene Kautions lässt sich ohne Weiteres einklagen.

# Stichwortverzeichnis

## A

Abfindung 147 f.  
Abmahnung 22 f., 137  
Abwesenheit, längere 164 f.  
Anwaltskosten 21  
Aufschlag 20 f.  
Auszug 173 ff.

## B

Bagatellschäden 29  
Bauarbeiten, Beeinträchtigungen 32  
Besuchsrecht 169  
Betriebskosten *siehe* Nebenkosten  
Betriebskostenverordnung 72  
Bruttomiete 35

## D

Dauerauftrag 19

## E

Eigenbedarfskündigung 142 f.  
Einbauten 179  
Einliegerwohnung, Kündigung  
138 f.  
Einzugsermächtigung 18 f.  
Einzugsgebühren 80

## F

Fahrstuhl 88 f.  
Fälligkeit der Miete 17  
Formularmietvertrag 170  
Fristen 16  
Fristlose Kündigung 24 f.

## G

Garten 89 f., 108 f.  
Gemeinschaftskosten 101  
Gerüche 33

## H

Hausfriedensbruch 163  
Hausmeister 106 f.  
Hausordnung 156 f.  
Hausreinigung 109  
Haustierhaltung 152 ff.  
Haustürgeschäft 60 f.  
Heizkostenabrechnung 102 f., 104 f.  
Heizkostenpauschale 103

## I

Indexmiete 47  
Inklusivmiete 66

## K

Kappungsgrenze 50 f.  
Kautions 186 ff.  
Kontrollbesuche 160 f.  
Kostenumlage 46 f.  
Kündigung 121 ff.  
– Anforderungen, formale 124  
– Einliegerwohnung 138 f.  
– fristlose 24 f., 130 f., 136 f.  
– Gründe 125  
– ordentliche 126 f.  
– unberechtigte 132 f.  
– Widerspruch 140 f.  
– Widerspruchsfrist 125  
Kündigungsfristen, gesetzliche 127,  
134 f., 139

Kündigungsgründe 122 f.  
Kündigungsschreiben 124, 131

## L

Lärm 33  
Lebenspartner, Aufnahme 168 f.

## M

Mahngebühren 21  
Mangel 28 f., 32 f.  
Mängelanzeige 30 f., 41  
Mietaufhebungsvertrag 146 f.  
Miete  
– preisüberhöhte 42 f.  
– zuviel bezahlte 43  
Mieter  
– Pflichten 151 ff.  
– Rechte 151 ff.  
Mieterhöhung 45 ff., 48, 66 f.  
– Angaben, unverzichtbare 53  
– Anschreiben 52 f.  
– Formfehler 52 f.  
– Modernisierung 62 ff.  
– Nebenkosten 75  
– Sonderkündigungsrechte 128 f.  
– Überlegensfrist 56 f.  
– Vereinbarung, einvernehmliche 58 f.  
– Verhinderung 68 f.  
Mietkürzung *siehe* Mietminderung  
Mietminderung 28 ff., 34 ff.  
– Quoten 36 f.  
– unberechtigte 38 f.  
Mietminderungsquoten 36 f.  
Mietspiegel 54, 83  
Mietsteigerung 50 f.  
Mietvertrag, befristeter 123  
Mietzahlung 15 ff.  
Modernisierung 48 f., 62 f., 128 f.  
– Abrechnung des Vermieters 65

– Informationspflicht des Vermieters 64 f.  
– Mieterhöhung 64 f.  
– Nebenkosten, neue 79  
Musizieren 158 f.

## N

Nachmieterklausel 134 f.  
Nachschlüssel 162 f.  
Nachzahlung 25  
Nebenkosten 71 ff.  
– Abrechnung *siehe* Nebenkostenabrechnung  
– Festbetrag 84  
– gestiegene 48 f., 66 f.  
– Guthaben 99  
– Klauseln 74  
– Mieterhöhung 66, 75  
– nach Modernisierung 79  
– Regelmäßigkeit 80 f.  
– Umlage 78 f.  
– verbrauchsabhängige Abrechnung *siehe* dort  
– vergessene 79  
– Verteilerschlüssel 91 f.  
– Vorauszahlung 86 f., 97  
Nebenkostenabrechnung 95 ff.  
– Abrechnungs-Check 96 f.  
– Abrechnungsperiode 98 f.  
– Belege einsehen 112 f.  
– Erstattung 117  
– Klage 117  
– letzte 187  
– Prüfung 108 ff.  
– Vermieter rechnet nicht ab 116 f.  
– Widerspruch 114 f.  
Nebenkostenarten 76 f.  
Nebenkostenpauschale 84 f.  
Nutzungsentschädigung 183



## R

Räumungsklage 148 f.  
Renovierung 174 f.  
Rohrbruch 100 f.  
Rückgabeprotokoll 180 f.  
Ruhezeiten 158

## S

Säumniszuschläge 21  
Schlüssel 184 f.  
Schneeräumen 165  
Schönheitsreparaturen 176 f.  
Sonderkündigungsrecht 69, 128 f.  
Sozialklausel 139, 143  
Spielplatz 89  
Staffelmiete 47  
Stundungsvereinbarung 26 f., 39

## T

Treppenreinigen 165

## U

Überziehungszinsen 21  
Umweltgifte 33  
Ungezieferplage 81  
Untervermietung 129, 166 f.

## V

Verbrauchsabhängige Abrechnung  
92 f., 100 ff.  
Verbrauchskosten 100 f., 105  
Vereinbarungen  
– einvernehmliche 58 ff.  
– individuelle 170 f.  
Vergleichsmiete, ortsübliche 42 f.,  
47, 54 f., 56 f.  
Vergleichswohnungen 55  
Vermieterwechsel 118 f.

Verschwendung 93  
Verteilerschlüssel 90 f.  
Verwertungskündigung 144 f.  
Verzug 20 f.  
Verzugszinsen 20

## W

Wasserschaden 33, 100 f.  
Widerspruch gegen Nebenkosten-  
abrechnung 114 f.  
Wirtschaftlichkeit, Grundsatz 82 f.  
Wohngeld 69  
Wohnungsrückgabe 133, 178 ff.,  
182 f.  
Wuchermiete 42 f.

## Z

Zähler, veraltete 100 f.  
Zahlungsengpass 26 f.  
Zahlungsunfähiger Vermieter 117  
Zeitmietvertrag 135  
Zugesicherte Eigenschaften 32  
Zurückbehaltungsrecht 40  
Zwangsräumung 149 f.  
Zwölfmonatsfrist 49, 111 f., 116 f.