

Das Erste¹

Wie Sie als Mieter Geld sparen können

Otto N. Bretzinger



IN ZUSAMMENARBEIT MIT
ARD RATGEBER GELD



HAUFE.

Otto Bretzinger

Wie Sie als Mieter Geld sparen können

Bibliografische Information Der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://www.d-nb.de> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-01856-9

Bestell-Nr. 06694-0001

ePDF: ISBN 978-3-648-01857-6

Bestell-Nr. 06694-0150

1. Auflage 2011

© 2011, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG,
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Redaktionsanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg/München

Telefon (089) 8 95 17-0

Telefax (089) 8 95 17-2 90

www.haufe.de

online@haufe.de

Produktmanagement: Dr. Leyla Sedghi

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

Produktion: bretzinger : media.production, Baden-Baden

Umschlag: Kienle Visuelle Kommunikation, Stuttgart

Druck: Dürrschnabel Druckerei und Verlag GmbH, Elchesheim-Illingen

Zur Herstellung dieses Buches wurde alterungsbeständiges Papier verwendet.

Inhalt

Einführung	7
-------------------	----------

Wie Sie finanzielle Nachteile beim Abschluss des Mietvertrags vermeiden	9
--	----------

Wie Sie die richtige Wohnung finden	9
Was Sie über die Miete wissen müssen	13
Auf was Sie bei der Mietkaution achten müssen	22
Warum die Wohnungsübergabe in Ihrem Interesse sorgfältig protokolliert werden sollte	24
Wie die Wohnfläche richtig berechnet wird	26
Welche und wie viele Wohnungsschlüssel Ihnen ausgehändigt werden müssen	28
Welche Versicherungen sinnvoll sind	29
Wann und in welcher Höhe Sie Umzugskosten steuerlich absetzen können	34

Wie Sie die Mietnebenkosten als „zweite Miete“ in den Griff bekommen	37
---	-----------

Wann Sie Betriebskosten zahlen müssen	37
Wenn Sie mit dem Vermieter eine Pauschale vereinbart haben	39
Wann und in welcher Höhe Sie Vorauszahlungen entrichten müssen	41
Welche Betriebskosten der Vermieter umlegen darf	44
Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören	58
Welche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung gestellt werden	59
Wann Ihr Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen muss	63
Wie Sie die Betriebskostenabrechnung überprüfen sollten	65
Was Sie tun müssen, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind	69
Welche Besonderheiten bei Heiz- und Warmwasserkosten bestehen	69
Wann Betriebskosten steuerlich geltend gemacht werden können	73

Welche Rechte Sie haben, wenn der Vermieter mehr Miete verlangt	75
Wenn der Vermieter mehr Miete verlangt	75
Wann eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist	78
Welche Sperrfrist gilt	79
Was unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen ist	80
Welche Höchstgrenze für die Mieterhöhung besteht	81
Wie der Vermieter die Mieterhöhung begründen muss	82
Wie das Zustimmungsverfahren abläuft	86
Wann die Mieterhöhung fällig ist	89
Wie Sie die Mieterhöhung vermeiden können	89
Wann und in welcher Höhe Sie Wohngeld erhalten	91
Wer Wohngeld bekommt	91
In welcher Höhe Wohngeld gezahlt wird	92
Bei welcher Stelle Sie Wohngeld beantragen müssen	99
Wer für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung zuständig ist	101
Was die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters beinhaltet	101
Was Kleinreparaturen sind und wer sie durchzuführen hat	103
Was Sie über Schönheitsreparaturen wissen müssen	106
Wenn der Vermieter modernisieren und deshalb die Miete erhöhen will	113
Welche Maßnahmen Sie dulden müssen	114
Wann und wie Sie der Vermieter informieren muss	118
Wann Sie die Modernisierungsmaßnahme ablehnen können	120
Wann Sie Aufwendungsersatz verlangen können	123
Wann Ihnen ein Sonderkündigungsrecht zusteht	123
Wenn der Vermieter wegen der Modernisierung die Miete erhöhen will	125

Wenn Sie als Mieter selbst modernisieren wollen	133
Wann Sie die Erlaubnis des Vermieters benötigen	133
Wenn Sie behindertengerecht umbauen wollen	136
Welche Folgen die Mietermodernisierung auf die Miethöhe hat	138
Wann Sie zum Rückbau verpflichtet sind	139
Warum Sie eine Modernisierungsvereinbarung abschließen sollten	141
Wann Sie bei Wohnungsmängeln die Miete mindern dürfen	143
Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	143
Wann Sie die Miete nicht mindern können	145
Warum Sie den Wohnungsmangel rechtzeitig anzeigen müssen	147
In welcher Höhe Sie die Miete mindern können	149
Welche Minderungsquoten die Gerichte zuerkennen	150
Wie die Mietminderung durchgeführt wird	161
Welche Ansprüche Sie neben der Mietminderung haben	162
Auf was Sie beim Auszug achten müssen	167
Auf was Sie bei der Rückgabe der Wohnung achten müssen	167
Wann Sie die Wohnung renovieren müssen	171
Wann Sie für bauliche Veränderungen eine Entschädigung verlangen können	174
Wie die Betriebskosten abgerechnet werden müssen	175
Wann Ihnen der Vermieter die Mietkaution zurückzahlen muss	176
Anhang 1 Muster Wohnungsübergabeprotokoll	178
Anhang 2 Muster Modernisierungsvereinbarung	180
Anhang 3 Wichtige Adressen	185
Stichwortverzeichnis	188

Einführung

In Deutschland bestehen über 35 Millionen Mietverhältnisse. Nahezu jeder wird in seinem Leben einmal mit mietrechtlichen Fragen konfrontiert. Das Mietrecht ist also ein ganz wichtiges Rechtsgebiet in unserem Alltag. Und der Mietvertrag ist für viele Menschen von existenzieller Bedeutung. Dabei werden die Beteiligten, Vermieter und Mieter, nicht nur mit rechtlichen Fragen und Problemen konfrontiert; beim Mietrecht geht es insbesondere auch ums liebe Geld. Im Schnitt wenden wir nämlich mehr als ein Drittel unseres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten auf. Allein die Mietnebenkosten belaufen sich mittlerweile nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung auf über 2.000 Euro im Jahr.

Das Mietrecht ist von völlig unterschiedlichen Interessen der Beteiligten geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie an einer guten Verzinsung seines Grundkapitals interessiert. Er will einen unkomplizierten Mieter, der pünktlich eine möglichst hohe Miete zahlt und darüber hinaus auch seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Der Mieter dagegen ist an möglichst preiswertem und gut ausgestattetem Wohnraum interessiert; er will, dass der Vermieter die Mieterrechte beachtet, seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nachkommt und im Übrigen will er seine Ruhe haben.

Zwischen diesen völlig unterschiedlichen Interessen muss das gesetzliche Mietrecht einen einigermaßen gerechten Ausgleich schaffen. In diesem Zusammenhang werden dem Mieter viele Rechte und Ansprüche gegen den Vermieter eingeräumt. Leider ist es aber in der komplizierten Welt der Paragraphen nicht einfach zu erfahren, welche Rechte dem Mieter im konkreten Einzelfall zustehen und wie er diese Rechte gegenüber seinem Vermieter geltend machen kann. Natürlich kann man sich an einen fachkundigen Anwalt oder an den örtlichen Mieterverein wenden; das kostet aber einerseits Geld, und andererseits will man nicht immer das gute Einvernehmen mit dem Vermieter gefährden, wenn man rechtliche Hilfe in Anspruch nimmt. Gleichwohl wird ein Mieter aber letztlich auf Hilfe fachkundiger Dritter zurückgreifen müssen, wenn der Vermieter uneinsichtig auf seiner Meinung beharrt und sich der Mieter in seinen Rechten beeinträchtigt fühlt. Unabhängig davon ist es aber wichtig, dass der Mieter in der La-

ge ist, einen konkreten Sachverhalt mietrechtlich zu beurteilen, weil damit nicht zuletzt auch finanzielle Konsequenzen verbunden sind.

In diesem Ratgeber lernt der Mieter seine Rechte und Pflichten aus dem Wohnungsmietverhältnis kennen. Die Ausführungen beschränken sich auf solche Fragen, die auch finanzielle Folgen haben und bei denen es sich deshalb lohnt, die gesetzlich eingeräumten Rechte auch tatsächlich wahrzunehmen. Viele konkrete Tipps sollen dem Mieter helfen, eine für ihn günstige rechtliche Situation zu schaffen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die den Mieter vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Anhand konkreter Beispiele wird das jeweilige Problem so verdeutlicht, dass der Mieter seine individuelle Situation erkennen und auf der Grundlage der aufgezeigten Lösungswege die richtige Entscheidung treffen kann.

Es gibt in Deutschland leider kein einheitliches Wohnungsmietgesetz, in dem alle mietrechtlichen Vorschriften zusammengefasst sind. Vielmehr ist das geltende Wohnungsmietrecht in viele Einzelgesetze verteilt. Diese finden Sie auf aktuellem Stand im Internet unter www.gesetze-im-internet.de.

Viel Erfolg wünscht Ihnen

Dr. Otto Bretzinger

Wie Sie finanzielle Nachteile beim Abschluss des Mietvertrags vermeiden

Viele Streitigkeiten, die für den Mieter ärgerlich sind und ihn letztlich Geld kosten, haben Ihre Ursachen im Mietvertrag. Und bereits bei der Wohnungssuche ergeben sich viele finanzielle Fallstricke, denen es auszuweichen gilt.

Wie Sie die richtige Wohnung finden

Für die meisten Menschen ist die Wohnung ein wichtiger Bestandteil ihres Lebens. Wer mit seiner Wohnung, in der lebt, nicht zufrieden ist, vergeudet nicht nur Lebensqualität, sondern auch Geld.

Die richtige Wohnung

Aber die richtige Wohnung zu finden, ist gar nicht so einfach. Man muss sich insbesondere Zeit lassen, denn ein wenig Geduld kann sich in Euro und Cent bemerkbar machen. Bevor Sie sich also auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen, müssen Sie sich zunächst darüber klar werden, welche Ansprüche Sie an die Wohnung stellen. Und am besten ist es, wenn Sie vor der Besichtigung alles schriftlich notieren, was Ihnen wichtig ist.

- Wie groß soll (muss) die Wohnung sein? Wollen Sie eventuell später noch mit einem Partner zusammenziehen? Und wie sieht es mit Kindern aus? Müssen Sie unter Umständen auch noch pflegebedürftige Elternteile aufnehmen? Achten Sie nicht nur auf die Größe, sondern auch auf den Zuschnitt der Wohnung.
- Wo soll die Wohnung liegen? In der Nähe Ihres Arbeitsplatzes? Wie sieht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus? Gibt es in der Nähe genügend Geschäfte zum Einkaufen, einen Kindergarten, Schulen? Soll es eine Alt- oder Neubauwohnung sein?

- Wie ist die Wohnung ausgestattet? Erfüllt sie Ihre qualitativen Anforderungen? Wie steht es mit dem Wärmeschutz und mit der Lärmbelastung?
- Was kostet die Wohnung? Was können Sie sich finanziell leisten? Zur Miete kommen noch die Neben- und Betriebskosten und die Heizkostenvorauszahlungen. Steht eine Mieterhöhung oder eine Modernisierung an, die Auswirkungen auf die Miete hat?



ENERGIEAUSWEIS VERLANGEN



Bestehen Sie darauf, dass Ihnen der Vermieter den Energieausweis vorlegt. Der Vermieter ist dazu gesetzlich verpflichtet. Der Energieausweis dokumentiert steckbriefartig den Energiestandard eines Gebäudes. Sie kennen dann die Höhe der zu erwartenden Energiekosten, die bei unsanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten ausmachen.

Wenn Sie sich klar darüber geworden sind, welche Anforderungen Sie an die Wohnung stellen, kommt jetzt der zweite Schritt: die Wohnungssuche.

Wohnungssuche

Möglichkeiten, die richtige Wohnung zu finden, gibt es viele. Aber aufgepasst: Nicht immer haben Sie es mit seriösen Partnern zu tun.

Erzählen Sie möglichst vielen Personen (z. B. Freunden, Bekannten, Arbeitskollegen), dass Sie eine Wohnung suchen. Scheuen Sie sich nicht, Ihre Absicht an einem „Schwarzen Brett“ im Supermarkt oder an anderer geeigneter Stelle bekannt zu machen.

Viele Wohnungen werden immer noch per Zeitungsanzeige angeboten. Studieren Sie also insbesondere am Wochenende die einschlägigen Tageszeitungen. Verschaffen Sie sich einen zeitlichen Vorsprung gegenüber anderen Wohnungssuchenden, indem Sie schon am Vorabend des Erscheinens ein Zeitungsexemplar beim Verlag abholen und dann sofort mit dem Anbieter Kontakt aufnehmen. Sie können auch selbst eine Anzeige schalten. Lassen Sie sich bei der Gestaltung der Anzeige etwas Besonderes ein-

fallen, damit Ihre Annonce wahrgenommen wird. Verzichten Sie aber auf die Angabe unter Chiffre; ein Vermieter wird sich kaum die Mühe machen, sich mit Ihnen per Brief in Verbindung zu setzen.

Nutzen Sie auch das Internet. Dort finden Sie Immobilienportale, in denen Sie nach bestimmten Kriterien wie Größe, Ausstattung, Lage und Preis suchen können. Häufig werden auch Fotos und Grundrisse angegeben. Auch bei örtlichen Tageszeitungen können Sie unter Umständen online recherchieren.

Nehmen Sie möglichst direkte Verbindung mit Wohnungsunternehmen, kommunalen Wohnungsvermittlungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf. Fragen Sie auch bei Ihrer Stadt- und Gemeindeverwaltung und erkundigen Sie sich bei Ihrem Arbeitgeber, ob er Werks- oder Dienstwohnungen anbietet oder Kontakte zu Wohnungsunternehmen oder Maklern hat.



UNSERIÖSE WOHNUNGSVERMITTLER



Nicht alle Unternehmen, die vorgeben, Wohnungen zu vermitteln, arbeiten seriös. Wie überall sind auch bei den Wohnungsvermittlern Geschäftemacher am Werk, die keine akzeptable Gegenleistung erbringen. Häufig werden nur Adressen verkauft, die aus der Zeitung abgeschrieben wurden. Und Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn der Vermittler vorab Geld verlangt. Und auch wenn z. B. Wohnungsvermittlungsvereine zunächst eine Beitrittsgebühr oder einen Mitgliedsbeitrag verlangen, ist Vorsicht geboten. Beachten Sie, dass es gesetzlich untersagt ist, Geld zu nehmen, bevor eine Wohnung vermittelt wurde.

Makler

Häufig werden Sie es bei Ihrer Wohnungssuche mit einem Wohnungsvermittler zu tun haben, sei es, dass der Vermieter ihn eingeschaltet hat, oder dass Sie selbst ihn beauftragt haben. Wohnungsvermittler ist, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

**VORSICHT MAKLER**

Es gibt leider viele schwarze Schafe in dieser Branche, worunter die seriösen Vertreter dieses Berufs zu leiden haben. Beachten Sie, dass Makler keine geschützte Berufsbezeichnung ist. Im Prinzip kann sich jeder, der ein entsprechendes Türschild an seinem Büro anschraubt, so nennen. Wenn Sie selbst einen Makler beauftragen, sollten Sie unbedingt darauf achten, dass dieser Mitglied im Berufsverband der Makler (IVD) ist. Leider ist das aber auch keine Garantie dafür, dass die betreffende Person die Geschäfte ordnungsgemäß abwickelt.

Wenn bei der Wohnungsvermittlung ein Makler eingeschaltet ist, findet zum Schutz des Kunden das Wohnungsvermittlungsgesetz Anwendung. Danach hat der Makler nur dann Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen, wenn durch seine Tätigkeit tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Wer also Geld annimmt, bevor er einen Mietvertrag vermittelt hat, handelt rechtswidrig.

**WER DIE PROVISION ZAHLEN MUSS**

Wenn der Makler nur vom Vermieter einen Vermittlungsauftrag erhalten hat und Sie mit dem Makler keinen Vertrag geschlossen haben, dann sind Sie nicht provisionspflichtig. Nur wenn der Makler klar und eindeutig Ihnen gegenüber zum Ausdruck bringt, dass er die Provision von Ihnen und nicht vom Vermieter verlangt, wenn er die Wohnung anbietet, müssen Sie zahlen. Der Maklervertrag muss nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Es reicht eine mündliche Vereinbarung aus. Im Zweifel muss aber der Makler seinen Provisionsanspruch beweisen. Deshalb hat vor allem der Makler ein Interesse daran, dass der Vertrag schriftlich abgeschlossen wird.

Als Mieter müssen Sie in jedem Fall keine Maklergebühr zahlen, wenn

- durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist.

Der Vermieter darf von Ihnen keine „Einzugspauschale“ verlangen und rechtswidrig ist es auch, wenn Ihr Vormieter eine Abstandszahlung allein dafür verlangt, dass er Ihnen die Wohnung überlässt.

Makler dürfen grundsätzlich nur zwei Monatsmieten Provision (zuzüglich Mehrwertsteuer) verlangen. Nebenkosten, über die gesondert abgerechnet wird, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt. Es ist dem Makler untersagt, Vorschüsse zu vereinbaren oder Vergütungen anderer Art (z. B. Auslagenerstattungen, Schreibgebühren) zu verlangen.



ZU VIEL GEZAHLTE PROVISION ZURÜCKFORDERN



Wenn Sie an den Makler ein ihm nicht zustehendes Entgelt bezahlt haben, können Sie Ihre Leistung zurückverlangen. Ihr Anspruch verjährt in drei Jahren: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem Sie von den Umständen Kenntnis erlangt haben, die Ihren Anspruch begründen.

Was Sie über die Miete wissen müssen

Als Gegenleistung dafür, dass Ihnen der Vermieter die Wohnung überlässt, müssen Sie die vereinbarte Miete zahlen. Ausnahmsweise entfällt die Zahlungspflicht des Mieters, wenn

- die Wohnung mangelhaft ist (vgl. Seite 143 ff.) oder
- der Vermieter den Gebrauch der Mieträume Dritten überlassen hat und deshalb der Mieter nicht imstande ist, die Räume zu nutzen (z. B.

dann, wenn Sie als Mieter die Wohnung vor Ende der Mietzeit an den Vermieter zurückgegeben haben und dieser die Wohnung weitervermietet hat).



MIETE IST AUCH BEI PERSÖNLICHER VERHINDERUNG ZU ZAHLEN



Allein der Umstand, dass Sie aus einem in Ihrer Person liegenden Grund (z. B. Krankheit, längere berufliche Abwesenheit) die Wohnung nicht nutzen, befreit Sie nicht von der Pflicht, die vereinbarte Miete zu zahlen. Der Vermieter muss sich in diesem Fall jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen anrechnen lassen.

Brutto- oder Nettomiete

Wie sich die Miete zusammensetzt, hängt davon ab, was der Mietvertrag über die Betriebs- oder Nebenkosten regelt (vgl. auch Seite 37 ff.). Es kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht:

Eine sogenannte Bruttokaltmiete (auch Pauschalmiete genannt) ist vereinbart, wenn der schriftliche Mietvertrag keine ausdrücklichen Regelungen zu den Betriebs- oder Nebenkosten enthält. In diesem Fall müssen Sie als Mieter keine Betriebskosten mehr zahlen. Steigen die Betriebskosten (z. B. für Müllbeseitigung), kann der Vermieter diese Kostensteigerung nicht an die Mieter weitergeben. Ihm bleibt in diesem Fall nur die Möglichkeit, die Miete selbst zu erhöhen.

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass neben der Miete alle Betriebs- oder Nebenkosten separat berechnet werden, so spricht man von der Nettomiete (auch Grundmiete genannt). In diesem Fall muss dann aus dem Mietvertrag eindeutig hervorgehen, dass und welche Betriebskosten in Rechnung gestellt werden. Sind z. B. im Mietvertrag nur einzelne konkrete Betriebskosten genannt, dann können nur diese Kostenarten umgelegt werden. Alle anderen können nicht auf die Mieter abgewälzt werden.

Ist eine Nettokaltmiete vereinbart, müssen Sie als Mieter nicht nur die allgemeinen Mietnebenkosten, sondern auch die Heiz- und Warmwasserkosten zusätzlich zur Miete zahlen. Dies ist in der Praxis der häufigste Fall.



VERMIETER KANN NICHT EINSEITIG MIETARTEN UMSTELLEN



Der Vermieter kann nicht einseitig z. B. von der Brutto- auf die Nettomiete umstellen. Die Vertragsänderung ist grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem Mieter möglich.

Staffel- und Indexmiete

Nicht selten enthalten Mietverträge eine Vereinbarung, wonach sich die Grundmiete zu festgelegten Terminen automatisch um einen bestimmten Betrag erhöht (Staffelmiete) oder entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung gesteigert oder reduziert wird (Indexmiete).

Bereits bei Abschluss des Mietvertrags können Vermieter und Mieter vereinbaren, in welchem Umfang die Miete künftig steigen darf. Ein solcher Staffelmietvertrag ist ein ganz normaler Mietvertrag mit der Besonderheit, dass die Miete innerhalb der im Vertrag festgelegten Zeiträume steigt. Und das ist sowohl bei befristeten Mietverträgen als auch bei solchen auf unbestimmte Zeit möglich.

STAFFELMIETVEREINBARUNG



Eine Staffelmietvereinbarung kann z. B. so aussehen:

„Das Mietverhältnis beginnt am 1.8.2011. Die Miete beträgt 380 Euro monatlich. Sie erhöht sich

- ab 1.8.2013 auf 410 Euro,
- ab 1.8.2014 auf 430 Euro,
- ab 1.8.2015 auf 455 Euro,
- ab 1.8.2016 auf 480 Euro.“

Die einzelnen Steigerungsbeträge müssen nicht gleich hoch sein. Durch die Staffelmietvereinbarung kann die Miete auch über die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. Seite 80 f.) ansteigen. Es muss auch nicht die sogenannte Kappungsgrenze (vgl. Seite 81 f.) beachtet werden. Die Miethöhe wird hier nur durch das Wucherverbot (vgl. Seite 20) nach oben begrenzt. Der Vermieter kann die Miete nicht über die festgelegten Beträge hinaus erhöhen (es sei denn, er einigt sich mit dem Mieter).



SONSTIGE MIETERHÖHUNGEN SIND AUSGESCHLOSSEN



Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine sonstige Mieterhöhung wegen Modernisierung (vgl. Seite 125 ff.) oder zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (vgl. Seite 75 ff.) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ist hingegen möglich.

Bei einer wirksamen Staffelmietvereinbarung erhöht sich die Miete zum vereinbarten Zeitpunkt automatisch. Als Mieter müssen Sie also vom Vermieter nicht gesondert aufgefordert werden, die höhere Miete zu entrichten. Der Vermieter kann also ohne Weiteres die höhere Miete gerichtlich durchsetzen. Und als Mieter kommen Sie in Zahlungsverzug, wenn Sie die fällige höhere Staffelmiete nicht zahlen.

Ein Staffelmietvertrag ist nur wirksam, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietvertrag muss schriftlich abgeschlossen und von allen Vertragspartnern unterschrieben sein. Eine mündliche Vereinbarung oder eine Vereinbarung in Textform genügt nicht.
- Es muss entweder die jeweils zu zahlende monatliche Miete genannt oder der jeweilige Erhöhungsbetrag in Euro angegeben werden. Unwirksam ist die Vereinbarung, dass die Miete jedes Jahr um einen bestimmten Prozentsatz steigt. Zahlt der Mieter in diesem Fall gleichwohl die erhöhte Miete, weil er von der Wirksamkeit der Vereinbarung ausgeht, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern.

- Die Miete muss jeweils für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr unverändert bleiben. Ein Staffelmietvertrag, der eine Mieterhöhung in kürzeren Zeitabschnitten vorsieht, ist unwirksam. Längere Zeitabschnitte sind dagegen möglich.

Eine Vereinbarung, die diesen Voraussetzungen nicht entspricht, ist insgesamt unwirksam. Zahlen Sie als Mieter trotz nichtiger Vereinbarung die vorgesehenen Erhöhungen, können Sie diese zurückfordern.



AUSSCHLUSS DER KÜNDIGUNG FÜR HÖCHSTENS VIER JAHRE



Vermieter haben bei einer Staffelmietvereinbarung häufig ein Interesse daran, den Mieter langfristig zu binden. Deshalb wird versucht, das Kündigungsrecht des Mieters vertraglich auszuschließen. Ein solcher Kündigungsausschluss ist allerdings für höchstens vier Jahre zulässig. Danach muss der Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen können. Die zeitliche Grenze von vier Jahren kann auch nicht durch eine Klausel umgangen werden, nach der sich das Mietverhältnis nach Ablauf von vier Jahren jeweils um ein Jahr verlängert; eine entsprechende Regelung im Mietvertrag ist unwirksam. Ein in einem Formularmietvertrag nach dem 31. 8. 2001 vereinbarter Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren ist unwirksam; der Mieter kann in diesem Fall jederzeit fristgemäß kündigen.

Anstelle der Staffelmiete können Vermieter und Mieter im Mietvertrag auch vereinbaren, dass die Miete sich an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten orientiert. In diesem Fall muss schriftlich vereinbart werden, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Bei Wohnraummietverträgen kann nur dieser Index vereinbart werden.

Der Mietvertrag, in dem eine Indexmiete vereinbart wurde, muss keine Mindestlaufzeit enthalten. Er kann auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden.

**ANDERE MIETERHÖHUNGEN SIND WEITGEHEND AUSGESCHLOSSEN**

Solange die Indexmiete gilt, sind nur zwei weitere Arten von Mieterhöhungen zulässig: solche wegen gestiegener Betriebskosten und Erhöhungen wegen Modernisierung (vgl. Seite 113 ff.), soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (z. B. bauliche Maßnahmen aufgrund behördlicher Auflagen). Nicht zulässig ist insbesondere eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Will der Vermieter die Miete wegen des im Mietvertrag vereinbarten Index erhöhen, ist Folgendes zu beachten:

- Die bisherige Miete muss mindestens ein Jahr unverändert sein.
- Der Vermieter muss die Änderung gegenüber dem Mieter in Textform erklären und in seinem Erhöhungsverlangen den alten und den aktuellen Index angeben, die Differenz in Prozent umrechnen und die neue Miete und die Erhöhung in einem Geldbetrag nennen. Die Indexmiete erhöht sich also nicht wie die Staffelmiete automatisch.
- Die geänderte Miete ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Als Mieter müssen Sie der Änderung nicht zustimmen. Gibt z. B. der Vermieter die wirksame Erklärung zur Mieterhöhung am 15. April ab, kann er die höhere Miete ab Juni verlangen.

**UNTER UMSTÄNDEN KOMMT AUCH EINE MIETSENKUNG IN BETRACHT**

Als Mieter können Sie bei einer Senkung des Preisindexes vom Vermieter auch eine entsprechende Absenkung der Miete verlangen. Dieses Recht kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, eine entsprechende Klausel wäre unwirksam. Ebenso wenig kann wirksam vereinbart werden, dass die Miete nicht unter einen bestimmten Betrag absinken darf.

Achten Sie darauf, dass sich die Wirksamkeit von Indexklauseln in Mietverträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, nach dem bis dahin geltenden Recht richtet. Danach war eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren gesetzliche zwingende Voraussetzung. Andernfalls ist die Indexvereinbarung unwirksam.

Höhe der Miete

Soweit es sich nicht um eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) handelt, können Vermieter und Mieter bei Abschluss eines neuen Mietvertrags grundsätzlich die monatliche Miete frei vereinbaren. Es besteht keine Bindung an die vom vorigen Mieter oder im übrigen Haus gezahlte Miete. Insbesondere ist der Vermieter auch nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Gleichwohl bestehen hinsichtlich der Miethöhe zwei wichtige Grenzen: das Verbot der Mietpreisüberhöhung und das Verbot der Wuchermiete.

Nach dem Wirtschaftsstrafgesetz ist es untersagt, bei der Vermietung von Wohnräumen unangemessen hohe Entgelte zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Unangemessen hoch ist die Miete, wenn sie mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. dazu Seite 80 f.) liegt und die Vereinbarung auf einer Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen beruht. Die Mietpreisüberhöhung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet wird, wenn diese den Wohnungsämtern angezeigt wird.

Auch wenn eine Staffelmiete (vgl. Seite 115 ff.) vereinbart ist, gilt das Verbot der Mietpreisüberhöhung. Ist allerdings nur eine Preisstufe überhöht, sind die übrigen Preisstaffeln nicht automatisch unwirksam. Die Mietpreisüberhöhung muss also bei jeder einzelnen Staffel erneut überprüft werden.

In Städten und Gemeinden, die über einen Mietspiegel verfügen, können Sie die ortsübliche Miete aus diesem Mietspiegel entnehmen. Der entsprechende Wert des Mietspiegels zuzüglich eines Zuschlags von 20 Prozent ergibt die Grenze, deren Überschreitung zu einer Mietpreisüberhöhung führt. Ein geringes Angebot an Wohnraum bedeutet nicht, dass eine Unterversorgung des Wohnungsmarkts mit freien Wohnungen gegeben sein muss; es ist vielmehr ausreichend, dass das Angebot an zu mietenden

Räumen die Nachfrage um nicht mehr als fünf Prozent übersteigt. Ein geringes Angebot liegt auch dann vor, wenn für eine bestimmte Gruppe (z. B. Wohngemeinschaften) ein Engpass auf dem Wohnungsmarkt besteht.



SIE KÖNNEN DIE ÜBERHÖHTE MIETE ZURÜCKFORDERN



Wenn eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, können Sie als Mieter den Betrag zurückfordern, der um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der geschlossene Mietvertrag bleibt trotz Mietpreisüberhöhung wirksam; er kann weder vom Vermieter noch vom Mieter gekündigt werden.

Eine weitere Begrenzung der Miethöhe erfolgt durch das Verbot des Mietwuchers. Dieser liegt vor, wenn der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters dadurch ausbeutet, dass er sich von ihm für die Vermietung von Wohnräumen oder damit verbundenen Nebenräumen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen. Ein solches auffälliges Missverhältnis liegt beim Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent vor. Mietwucher, der in der Praxis eher den Ausnahmefall darstellt, kann mit einer Freiheitsstrafe oder mit Geldstrafe bestraft werden. Für Sie als Mieter führt Mietwucher zu einer Anpassung der vereinbarten Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. In der Vergangenheit überbezahlte Beträge können Sie zurückfordern.

Fälligkeit, Zahlungsort

Die wichtigste Pflicht des Mieters besteht darin, pünktlich die vereinbarte Miete zu zahlen. Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten. Zahlungsort ist in der Regel das im Mietvertrag angegebene Konto des Vermieters. Die Mietzahlung kann auch durch Einzugsermächtigung erfolgen. Eine solche Ermächtigung kann der Vermieter aber nur verlangen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist.

**ZAHLUNG DURCH EINZUGSERMÄCHTIGUNG**

Eine Einzugsermächtigung können Sie innerhalb von sechs Wochen nach der Belastung Ihres Kontos widerrufen, ohne dass Sie hierfür Gründe angeben müssen. Im Falle des Widerrufs ist die Bank verpflichtet, die Zahlung rückgängig zu machen und den Betrag Ihrem Konto wieder gutzuschreiben. Eine Regelung im Formularmietvertrag, nach der dem Mieter eine Rückbuchung durch Widerspruch untersagt ist, ist unwirksam. Der Zahlung der Miete im Wege der Einzugsermächtigung steht deshalb grundsätzlich nichts entgegen.

Die Miete können Sie auch per Dauerauftrag (Abbuchungsverfahren) überweisen. Sie können aber nicht durch einen Formularmietvertrag dazu gezwungen werden. Der Nachteil der Überweisung durch Dauerauftrag besteht darin, dass die Zahlungen nicht mehr rückgängig gemacht werden können und die Überweisung bereits einige Tage vor dem Abgangstermin nicht mehr verhindert oder verändert werden kann.

Wenn Sie die Miete nicht rechtzeitig zahlen, kommen Sie in Zahlungsverzug, ohne dass Sie zuvor der Vermieter gemahnt haben muss. In diesem Fall werden Verzugszinsen mindestens in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes fällig, wenn der Vermieter nicht einen höheren Zinssatz nachweisen kann. In diesem Zusammenhang hat der Vermieter auch die Möglichkeit, auf Kosten des Mieters einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner Interessen zu beauftragen.

Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter das Mietverhältnis unter folgenden Voraussetzungen fristlos kündigen:

- Der Mieter muss für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstage mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein; das ist der Fall, wenn die rückständige Miete die Miete für einen Monat übersteigt.
- Der Mieter ist in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug geraten, der die Miete für zwei Monate übersteigt.

**ZAHLUNG UNTER VORBEHALT**

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Sie eine bestimmte Zahlung schulden, sollten Sie vor der Zahlung dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass diese unter Vorbehalt erfolgt („die Zahlung erfolgt unter dem Vorbehalt der Rückforderung“). Damit wahren Sie Ihre rechtlichen Interessen auf eine etwaige Rückzahlung und geraten nicht in Zahlungsverzug.

Verjährung

Der Anspruch des Vermieters auf die Miete verjährt innerhalb von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Nach Eintritt der Verjährung ist der Mieter berechtigt, die Zahlung zu verweigern. Er muss sich dabei aber ausdrücklich auf sein Leistungsverweigerungsrecht berufen.

**VERJÄHRUNG**

Für Mietrückstände aus Juni und Juli 2008 beginnt die Verjährung am 31.12.2008; verjährt sind die Ansprüche nach drei Jahren, also am 1.1.2011.

Die dreijährige Verjährungsfrist gilt auch für die Rückforderung zu viel gezahlter Miete. Die Frist beginnt ab Kenntnis (bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis) aller dazu gehörigen Umstände zu laufen.

Auf was Sie bei der Mietkaution achten müssen

In der Regel will sich der Vermieter für den Fall absichern, dass der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt. Deshalb verlangt er vom Mieter die Zahlung einer Kautions. Das ist aber nur zulässig, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Der Anspruch des Vermieters auf Stellung einer Mietsicherheit verjährt drei Jahre nach Mietbeginn.

Der Vermieter darf eine Kautionshöhe von höchstens drei Monatsmieten verlangen. Unter der Monatsmiete ist die Nettokaltmiete zu verstehen. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten zählen also nicht mit. Der Betrag von drei Monatsmieten darf nicht überschritten werden. Andernfalls bleibt die Vereinbarung nur in Höhe von drei Monatsmieten wirksam; den überbezahlten Betrag kann der Mieter zurückfordern.

Wenn über die Art und Weise, wie die Mietsicherheit vom Mieter zu erbringen ist, im Mietvertrag nichts geregelt ist, kann der Mieter wählen. Die gebräuchlichste Art der Kautionsstellung ist die Barkautionsstellung. In diesem Fall übergibt oder überweist der Mieter dem Vermieter den Kautionsbetrag. Der Vermieter muss dann das Geld von seinem Vermögen getrennt auf einem Sonderkonto anlegen. Der Mieter kann aber auch das Geld auf einem auf seinen Namen lautenden Sparbuch anlegen und dieses mit einem Verpfändungsvermerk dem Vermieter übergeben. Als Mietsicherheit kann der Mieter dem Vermieter aber auch eine Bürgschaft stellen.



FÄLLIGKEIT DER BARKAUTION



Als Mieter sind Sie berechtigt, die Kautionshöhe in drei gleichen Monatsraten zu zahlen. Die erste Rate ist erst zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Unwirksam ist eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der die Kautionshöhe nicht in Raten gezahlt werden darf. Als Mieter sind Sie auch berechtigt, die Zahlung der übrigen zwei Raten zurückzubehalten, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass er die erste Rate ordnungsgemäß angelegt hat.

Der Vermieter muss das Geld bei einer Bank oder Sparkasse von seinem Vermögen getrennt auf einem Kautionskonto mit dem Zinssatz anlegen, der mit Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich ist. Die Zinserträge aus dem Kautionskonto stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Mietsicherheit des Vermieters. Der Mieter kann vom Vermieter den Nachweis verlangen, dass dieser die Kautionshöhe gemäß den gesetzlichen Vorgaben angelegt hat. Verweigert der Vermieter die Auskunft, darf der Mieter die Miete bis zur Höhe der gezahlten Kautionshöhe zurückbehalten.

**WENN SICH DER VERMIETER AUS DER KAUTION BEDIENT**

Der Vermieter kann sich aus der Kaution bedienen, wenn der Mieter mit der Miete in Verzug geraten ist oder er eine andere Forderung des Vermieters (z. B. Ersatz einer vom Mieter verschuldeten Reparatur) nicht erfüllt. Der Vermieter darf sich aus der Kaution aber nicht befriedigen, wenn der Mieter die Forderung bestreitet. In diesem Fall kann sich der Mieter mit einer einstweiligen Verfügung zur Wehr setzen.

Wenn der Vermieter zu Recht auf die Kaution zurückgreift, muss der Mieter auf Verlangen des Vermieters die Kaution wieder auffüllen.

Warum die Wohnungsübergabe in Ihrem Interesse sorgfältig protokolliert werden sollte

Das hört sich zwar einigermaßen unverständlich an, aber denken Sie beim Einzug in Ihre neue Wohnung am besten gleich an den Auszug. Warum? Weil Sie beim Auszug die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zurückgeben müssen. Und in diesem Zusammenhang wird häufig über Art und Umfang von notwendigen Reparaturen und Renovierungen gestritten. Denn letztlich geht es darum, wer einen eventuellen Schaden verursacht hat und deshalb für dessen Beseitigung verantwortlich ist. Schließlich geht es um Beweisfragen: War der Schaden beim Einzug des Mieters bereits vorhanden oder nicht?

Solche Streitigkeiten und vor allem unnötige Kosten für den Mieter lassen sich vermeiden, wenn zum Beginn des Mietverhältnisses ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt wird, das gegebenenfalls als Beweis, in wessen Verantwortungsbereich der Schaden fällt, herangezogen werden kann.

Ein weiter Grund, beim Einzug ein Übergabeprotokoll anzufertigen, ist der, dass Sie als Mieter Gewährleistungsrechte wegen eines Wohnungsmangels nicht geltend machen können, wenn Sie den Mangel bei Übergabe der Mieträume kannten. Das Übergabeprotokoll hilft also bei der Feststellung,

ob ein Mangel erst während der Mietzeit entstanden ist oder bereits bei der Übergabe der Wohnung vorhanden war.

Insgesamt sprechen also viele Gründe dafür, dass Sie als Mieter beim Einzug in die neue Wohnung auf die Anfertigung eines Übergabeprotokolls unbedingt bestehen sollten.

Achten Sie darauf, dass im Übergabeprotokoll der Zustand der Wohnung und der Wohnungseinrichtung (z. B. Herd, Badewanne) genau festgehalten werden. Nehmen Sie sich für die Wohnungsübergabe ausreichend Zeit; es lohnt sich, vor allem in finanzieller Hinsicht. Schauen Sie sich jeden Winkel der Wohnung genau an. Besichtigen Sie die Wohnung bei Tageslicht. Suchen Sie nach etwaigen Mängeln, prüfen Sie, ob sich Türen und Fenster schließen und öffnen lassen und betätigen Sie die WC-Spülung, die Wasserhähne und andere Installationseinrichtungen. Prüfen Sie alle mitvermieteten elektrischen Geräte auf Ihre Funktionsfähigkeit. Erscheinen Sie zum Übergabetermin am besten in Begleitung eines Zeugen, der bei etwaigen Streitigkeiten gegebenenfalls die getroffenen Vereinbarungen bezeugen kann.



WAHREN SIE IHRE RECHTLICHEN INTERESSEN



Wenn Sie eine Wohnung anmieten, deren Mängel Sie kennen oder leicht hätten erkennen können, laufen Sie Gefahr, dass Sie Ihre Gewährleistungsrechte verlieren (vgl. auch Seite 143 ff.). Wenn Sie bei der Übergabe einen Mangel feststellen, müssen Sie deshalb mit dem Vermieter vereinbaren, dass dieser den Mangel bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu beseitigen hat und dass § 536b BGB (Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss) nicht gelten soll. Und in jedem Fall sollten Sie sich Ihre Gewährleistungsrechte erhalten, indem Sie sich diese ausdrücklich vorbehalten („Wegen der im Übergabeprotokoll aufgeführten Schäden behält sich der Mieter vor, alle im gesetzlich zustehenden Gewährleistungsrechte geltend zu machen“).

Achten Sie darauf, dass Sie im Übergabeprotokoll die wesentlichen Punkte schriftlich vermerken. Dazu gehören

- das Datum der Übergabe der Wohnung,
- die konkrete Benennung festgestellter Mängel,
- die konkrete Benennung übernommener Einbauten und Einrichtungen,
- die Zählerstände für Strom, Gas und Wasser,
- Angaben zu den ausgehändigten Schlüsseln.

Das vom Vermieter und Mieter erstellte Übergabeprotokoll sollte unbedingt von beiden Seiten unterschrieben werden.



MUSTER EINES WOHNUNGSÜBERGABEPROTOKOLLS



Ein Muster eines Übergabeprotokolls finden Sie auf der Homepage des Deutschen Mieterbunds unter www.dmb.de (vgl. auch Anhang 1 auf Seite 179 f.).

Wie die Wohnfläche richtig berechnet wird

Achten Sie darauf, dass im Mietvertrag die richtige Wohnfläche angegeben ist. Häufig ist nämlich die tatsächliche Wohnfläche geringer als die im Mietvertrag angegebene. Das bedeutet zwangsläufig, dass Sie zu viel Miete zahlen. Und natürlich hat die falsche Wohnfläche auch Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung (vgl. Seite 37 ff.) und Mieterhöhungen (vgl. Seite 75 ff.).



WELCHE RECHTE SIE BEI EINER FALSCHEN BERECHNUNG HABEN



Wenn die Mietwohnung um mehr als zehn Prozent kleiner als die im Mietvertrag genannte Fläche ist, liegt ein Wohnungsmangel vor, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Hat der Vermieter in seiner Mieterhöhung eine mehr als zehn Prozent zu hohe Wohnfläche angegeben, müssen Sie als Mieter nur einer Mieterhöhung auf der Grundlage der tatsächlichen Fläche zustimmen.

Bei einer Betriebskostenabrechnung darf der Vermieter die vereinbarte Wohnfläche zugrunde legen, wenn diese von der tatsächlichen Wohnfläche um nicht mehr als zehn Prozent abweicht.

Gesetzliche Regelungen für die Wohnflächenberechnung gibt es nur für Sozialwohnungen. Die geltende Wohnflächenverordnung ist für frei finanzierte Wohnungen zwar nicht direkt anwendbar, gleichwohl können Ihre Regelungen als Maßstab herangezogen werden. In erster Linie ist jedoch maßgebend, ob der Mietvertrag die Flächenberechnung regelt (dort kann z. B. vereinbart sein, dass die Flächen unter Dachschrägen ohne Abzug voll zu berücksichtigen sind). Fehlen solche Regelungen, so kann auf die Wohnflächenverordnung zurückgegriffen werden.

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, auch Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Nicht dazu gehören Zubehörräume wie Kellerräume und Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume und Heizungsräume.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln, wobei z. B. die Grundflächen von Einbaumöbeln, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern einzubeziehen sind. Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, frei stehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, von Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze und Türnischen, ferner Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunter reichen oder bis zum Fußboden herunter reichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und mehr als zwei Meter zur Hälfte und von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Welche und wie viele Wohnungsschlüssel Ihnen ausgehändigt werden müssen

Mit der Übergabe der Wohnung sind Sie deren unmittelbarer Besitzer und Inhaber des Hausrechts. Sie entscheiden also, wer sich in den Mieträumen aufhalten darf und wer nicht.

Ihr Vermieter muss Ihnen die Wohnungsschlüssel aushändigen. Erst dann hat er seiner gesetzlichen Verpflichtung entsprochen, Ihnen den Gebrauch der Wohnung zu gewähren. Die Kosten für die Schlüssel hat der Vermieter zu tragen. Er muss Ihnen die Schlüssel für die Haus- und Wohnungstür, für Nebenräume (z. B. Keller, Garage) und für den Briefkasten übergeben.

Wie viele Schlüssel Ihnen der Vermieter beim Einzug geben muss, hängt grundsätzlich von der Anzahl der Bewohner ab. Ein alleinstehender Mieter kann zwei Schlüssel verlangen. Anspruch auf einen eigenen Schlüssel haben auch die Personen, die mit den Mietern zusammenwohnen, selbst wenn sie nicht Mieter sind (z. B. Lebenspartner, Großeltern, größere Kinder). Auch für eine Reinigungskraft oder eine Tagesmutter können Sie vom Vermieter weitere Schlüssel verlangen.



SELBSTANFERTIGUNG DER WOHNUNGSSCHLÜSSEL



Wenn Sie als Mieter weitere Schlüssel benötigen, können Sie diese auch selbst anfertigen lassen. Sie müssen dann den Vermieter entsprechend informieren. Den Schlüssel für eine Zentralschließanlage können Sie nur mit Einwilligung des Vermieters nachmachen lassen. Die Herausgabe der notwendigen Berechtigungskarte können Sie vom Vermieter verlangen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen.

Der Vermieter selbst darf keinen Wohnungsschlüssel behalten, es sei denn, dass Sie ihm das erlauben. Stellen Sie fest, dass der Vermieter noch einen Schlüssel hat, und diesen nicht herausgibt, dürfen Sie das Wohnungstürschloss auf seine Kosten auswechseln lassen.

**VERLUST DES WOHNUNGSSCHLÜSSELS**

Als Mieter sind Sie verpflichtet, Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig aufzubewahren. Andernfalls sind Sie dem Vermieter bei Verlust des Schlüssels zum Schadensersatz verpflichtet. Den Verlust Ihres Wohnungsschlüssels müssen Sie dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Dieser kann dann die Schlösser austauschen und Ihnen die Kosten in Rechnung stellen. Sie müssen aber nur dann zahlen, wenn Sie den Verlust verschuldet haben. Das ist z. B. der Fall, wenn Ihnen der Schlüssel aus dem Auto gestohlen wurde. Kein Verschulden liegt vor, wenn Ihnen Ihre Tasche mit dem Schlüssel in einem Geschäft trotz ausreichender Bewachung gestohlen wird. Eine Klausel im Formularmietvertrag, die den Vermieter berechtigt, unabhängig vom Verschulden des Mieters auf dessen Kosten ein neues Schloss anzubringen, ist unwirksam.

Als Mieter können Sie bei Verlust Ihres Schlüssels den Austausch des Schlosses auch dann verweigern, wenn ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist (z. B. wenn der Finder den Schlüssel nicht zuordnen kann).

Welche Versicherungen sinnvoll sind

Selbst für Versicherungsmuffel: Eine Privathaftpflichtversicherung sollten Sie als Mieter unbedingt haben. Schließlich haften Sie für alle durch Sie verursachten Schadensfälle in voller Höhe, sofern diese Schäden über eine „normale“ Abnutzung hinausgehen. Daneben ist in den meisten Fällen eine Hausratversicherung sinnvoll. Denn damit schützen Sie Ihr Hab und Gut.

Privathaftpflichtversicherung

Die Privathaftpflichtversicherung ist ein unbedingtes „Muss“, weil sie als Basisversicherung die allgemeinen Risiken des Alltags abdeckt. Eine vollständige Auflistung der möglichen Haftungstatbestände, die Ihre verschiedenen Lebensbereiche betreffen, ist gar nicht möglich. Lesen Sie nur einmal § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Danach sind Sie verpflichtet, den

Schaden zu ersetzen, den Sie schuldhaft einem anderen zufügen. Und diese Verpflichtung gilt in ihrer Höhe unbegrenzt. Sie haften mit Ihrem gesamten Vermögen und Einkommen bis zur Pfändungsfreigrenze. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Schaden aus Versehen oder aus Fahrlässigkeit passiert ist. Und ganz schlimm kommt es, wenn Sie für Schäden einstehen müssen, die Sie nicht einmal verschuldet haben.

Die Privathaftpflichtversicherung schützt Sie, wenn Sie einem Dritten einen Schaden zufügen und dieser Sie haftbar macht und Schadensersatz fordert. Neben den allgemeinen Risiken des täglichen Lebens erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf

- Sachschäden durch häusliche Abwässer,
- Schäden, die sich aus der Verletzung von Pflichten aus dem Mietvertrag ergeben (z. B. Unterlassen der Streupflicht bei Glätte),
- Schäden an unbeweglichen Sachen in der Mietwohnung (z. B. feuchte Wände nach einer Überschwemmung).

Wie Sie sehen, ist die Privathaftpflichtversicherung für Mieter unabdingbar.



AUF DIE RICHTIGE DECKUNGSSUMME ACHTEN



Beachten Sie, dass die Privathaftpflichtversicherung nur bis zur vereinbarten Deckungssumme Entschädigung leistet. Für den darüber hinaus entstehenden Personen- oder Sachschaden müssen dann Sie einstehen. Achten Sie deshalb auf eine ausreichende Deckungssumme. Drei Millionen Euro sollten es schon sein. Und weil der Beitragsunterschied zu einer Police mit unbegrenzter Deckung nicht groß ist, sollten Sie sich dafür entscheiden.

Zwar sind in den angebotenen Haftpflichtversicherungen Mietschäden eingebunden, achten Sie aber unbedingt darauf, dass die vereinbarte Deckungssumme im Ernstfall ausreichend hoch ist. So gelten z. B. im Versicherungsvertrag vereinbarte Deckungssummen für Personen- und Sachschäden nicht immer automatisch für Mietschäden, sondern enthalten dafür oft eine niedrigere Obergrenze. Mietschäden sollten mindestens mit 300.000 Euro abgedeckt sein.

Der Versicherungsschutz bei der Privathaftpflichtversicherung erstreckt sich nicht nur auf Schäden aus schuldhaften Verhalten, er beinhaltet darüber hinaus für Sie auch einen Rechtsschutz dahin gehend, dass unberechtigte Ansprüche Dritter abgewehrt werden. Wenn Sie für einen Schadensfall also überhaupt nicht einstehen müssen, übernimmt es die Versicherung, den geltend gemachten Schadensersatz abzuwehren, notfalls auch vor Gericht.

Ihre Privathaftpflichtversicherung deckt zwar die Schäden des täglichen Lebens ab, im Zusammenhang mit Schäden rund um das Mietverhältnis sind aber nicht alle Risiken abgedeckt. So gibt es einige Fälle, bei denen Sie auf Ihrem Schaden sitzen bleiben, weil diese Haftpflichtschäden von Ihrer Versicherung ausgeschlossen sind. Kein Geld erhalten Sie u. a. für

- vorsätzlich herbeigeführte Schäden,
- Schadensersatz aus Vertragsverletzung,
- Sachschäden durch die allmähliche Einwirkung von Hitze, Kälte, Gas, Rauch, Staub, Dampf, Feuchtigkeit und Niederschlag,
- Schäden an Warmwasser, Heizungs-, Elektro- und Gasgeräten,
- Geldstrafen und Bußgelder,
- Schäden durch Abnutzung und Verschleiß.

Die Privathaftpflichtversicherung ist eine Familienversicherung. Mitversichert sind Ihr Ehepartner und Ihre Kinder, auch Ihre volljährigen, wenn sie ihre Berufsausbildung oder Ihr Studium noch nicht abgeschlossen haben. Auch Ihr nicht ehelicher Lebenspartner kann normalerweise kostenlos mitversichert werden, wenn Sie mit ihm im gleichen Haushalt zusammenleben. Achten Sie in diesem Fall darauf, dass auch Schäden, die der eine Partner dem anderen anrichtet, mitversichert sind.

Hausratversicherung

Die Hausratversicherung ist eine wichtige Police für den Schutz von Hab und Gut. 2008 verzeichnete das Bundeskriminalamt fast 110.000 Wohnungseinbrüche mit Diebstahl. Hinzu kommen Schäden durch Brand,

Vandalismus, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Gegen alle diese Risiken können Sie sich als Mieter mit einer Hausratpolice absichern.

Überschlagen Sie einfach einmal den gesamten Neuwert Ihrer Wohnungseinrichtung. Da kommt sicher Einiges zusammen. Größere Schäden können Sie in arge finanzielle Schwierigkeiten bringen oder sogar unter Umständen Ihre Existenz bedrohen. Wenn Ihr Hausrat über 25.000 Euro wert ist, sollten Sie über eine Hausratpolice nachdenken.

Mit einer Hausratversicherung sind Sie vor Gefahren geschützt, die Schäden an Ihrem Hausrat verursachen. Versichert sind Einrichtungsgegenstände wie Möbel oder Teppiche, Gebrauchsgegenstände wie Geschirr, Gläser, Vasen, Wäsche, Spielsachen, Musikinstrumente, Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Verbrauchsgegenstände wie Lebensmittel oder Brennstoffvorräte.

Die Hausratversicherung leistet Entschädigung für die versicherten Sachen, die durch

- Brand, Blitzschlag, Explosion, Absturz von Flugzeugen,
- Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach einem Einbruch sowie Raub oder den Versuch einer solchen Tat,
- Leitungswasser,
- Sturm oder Hagel

zerstört oder beschädigt werden oder deshalb abhandenkommen.

Von der Hausratversicherung wird jedoch nicht für alle Schäden Entschädigung geleistet. Durch die Versicherungsbedingungen ausgeschlossen ist u. a. der Ersatz von

- Sengschäden (z. B. durch ein Bügeleisen),
- Schäden an elektrischen Geräten durch Kurzschluss oder Überspannung, die nicht durch Brand oder Explosion verursacht wurden,
- Schäden am Mobiliar durch Haushaltsangehörige,
- Schäden durch einfachen Diebstahl,

- Schäden durch Niederschläge, Rückstau in der Kanalisation oder durch undichte Fensteröffnungen.

Durch Deckungserweiterungen können Sie den Versicherungsschutz erweitern. So können Sie z. B. Ihre hochwertigen technischen Geräte gegen Überspannungsschäden absichern oder sich gegen die Folgen von Elementarschäden wie Überschwemmungen schützen.

Das zahlt Ihre Hausratversicherung:

- Für zerstörte oder gestohlene Gegenstände zahlt die Versicherung den Betrag, den Sie benötigen, um gleichwertige Sachen neu zu kaufen. Die Entschädigung erfolgt also in Höhe des Wiederbeschaffungswerts.
- Für beschädigte Sachen ersetzt die Versicherung die Reparaturkosten und bei Wertminderung zahlt sie einen Ausgleich in Geld.
- Für das Aufräumen versicherter Sachen sowie für das Wegräumen und den Abtransport von zerstörten und beschädigten Sachen werden die Aufräumkosten gezahlt.
- Hotelkosten werden ersetzt, wenn die Wohnung nicht mehr benutzbar ist.
- Der Einbau neuer Schlösser wird gezahlt, wenn nach einem Einbruch Schlüssel abhanden gekommen sind.
- Die Reparaturkosten werden für Gebäudeschäden nach einem Einbruch oder Vandalismus (z. B. aufgebrochene Türen und Fenster) oder für Nässeschäden an Bodenbelägen, Innenanstrichen oder Tapeten übernommen.

Vorsicht: Damit Ihnen bei einem Schaden kein finanzieller Verlust entsteht, müssen Sie darauf achten, dass die Versicherungssumme für den Hausrat immer dem tatsächlichen Sachwert entspricht. Dies ist der aktuelle Neuwert, also der Wiederbeschaffungswert von Sachen gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand. Andernfalls liegt eine Unterversicherung vor. In diesem Fall mindert die Versicherung die Entschädigung für den Schaden.

**AUF DIE RICHTIGE VERSICHERUNGSSUMME ACHTEN**

Die meisten Versicherungen bieten zur Berechnung der Versicherungssumme eine einfache Methode an: Die Anzahl der Quadratmeter Wohnfläche wird mit 650 Euro multipliziert. In diesem Fall verzichtet die Versicherung im Schadensfall darauf zu prüfen, ob der Hausrat unterversichert ist. Die Versicherung zahlt dann in jedem Fall immer den vollen Neuwert.

Wenn Sie wertvollen Hausrat besitzen, müssen Sie aber unbedingt prüfen, ob diese Pauschalmethode für die Ermittlung der Versicherungssumme ausreicht. Gegebenenfalls müssen Sie eine Höherversicherung vornehmen lassen, um eine Unterversicherung zu vermeiden. Und auch wenn größere Anschaffungen den Wert Ihres Hausrats erhöhen, sollte eine Überprüfung der Versicherungssumme immer einhergehen.

Wann und in welcher Höhe Sie Umzugskosten steuerlich absetzen können

Ist Ihr Umzug beruflich veranlasst, können Sie die entsprechenden Aufwendungen unter Umständen als Werbungskosten absetzen.

**PRIVAT VERANLASSTER UMZUG**

Ist Ihr Umzug nicht beruflich veranlasst, besteht die Möglichkeit, bestimmte Kosten als sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuer abzusetzen. 20 Prozent der Aufwendungen, maximal aber 600 Euro, können Sie steuerlich geltend machen (der Höchstbetrag von 600 Euro bezieht sich allerdings auf sämtliche haushaltsnahe Dienstleistungen eines Jahres). Abzugsfähig sind nur Personal-, keine Materialkosten. Die Umzugsdienstleistungen des Spediteurs können Sie also absetzen, wenn Sie dem Finanzamt die Rechnung und deren Überweisung nachweisen. Barzahlungen werden steuerlich nicht berücksichtigt.

Beruflich veranlasst ist ein Umzug dann, wenn das Arbeitsverhältnis für den Umzug maßgebend ist. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Arbeitnehmer eine andere Arbeitsstelle erstmalig antritt, der Arbeitgeber seinen Sitz wechselt oder der Arbeitnehmer vom Arbeitgeber versetzt wird.

Ein Umzug kann aber auch ohne Arbeitsplatzwechsel beruflich veranlasst sein, wenn aufgrund des Umzugs die Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstätte erheblich verkürzt wird. Das ist der Fall, wenn der Weg zur Arbeit um insgesamt eine Stunde kürzer wird. Dann können die Umzugskosten als Werbungskosten abgesetzt werden. Und das ist auch möglich, wenn der Umzug des Arbeitnehmers im ganz überwiegenden Interesse des Arbeitgebers durchgeführt wird (z. B. wenn der Arbeitnehmer eine Dienstwohnung bezieht, um jederzeit einsatzfähig zu sein).



UMZUGSKOSTEN ALS AUßERGEWÖHNLICHE BELASTUNG



Im Einzelfall können die Umzugskosten auch als „außergewöhnliche Belastungen“ steuerlich anerkannt werden, z. B. wenn der Umzug aus gesundheitlichen Gründen notwendig war. Die Umzugskosten sind allerdings dann keine außergewöhnliche Belastungen, wenn der Mieter für die neue Wohnung eine niedrigere Miete zahlt.

Bei einem beruflich veranlassten Umzug können Sie grundsätzlich folgende Werbungskosten abziehen:

- Fahrtkosten für die Wohnungssuche,
- Maklergebühren,
- Kosten für den Spediteur bzw. den gemieteten Lkw,
- die doppelte Miete für die alte Wohnung, solange diese neben der Miete für die neue Wohnung gezahlt werden muss, höchstens allerdings für die Dauer von sechs Monaten,
- Nachhilfeunterricht für die Kinder, wenn dieser durch den Schulwechsel erforderlich wird; es können aber höchstens 1.584 Euro für jedes Kind angesetzt werden.

Die Umzugskosten können nur bis zur Höhe der Beträge als Werbungskosten abgesetzt werden, die nach dem Bundesumzugskostengesetz höchstens gezahlt werden können. Zahlt der Arbeitgeber einen Umzugskostenzuschuss, muss dieser von den Umzugskosten abgesetzt werden.

Für sonstige Umzugskosten wie z. B. Anzeigen in der Zeitung, Trinkgelder an Umzugspersonal, Kfz-Ummeldung, Montagekosten für Beleuchtungskörper und Gardinen kann der Mieter eine Pauschale von 628 Euro ansetzen. Die Pauschale erhöht sich für jede zur häuslichen Gemeinschaft zählenden Person mit Ausnahme des Ehegatten um 277 Euro. Anstelle der Pauschvergütung für sonstige Umzugsauslagen können auch die tatsächlichen Einzelkosten geltend gemacht werden, wenn diese Kosten die Pauschale übersteigen.

Wie Sie die Mietnebenkosten als „zweite Miete“ in den Griff bekommen

Nach Einschätzung der örtlichen Mietervereine ist jede zweite Abrechnung falsch, unvollständig oder nicht nachvollziehbar. Deshalb lösen die Abrechnungen regelmäßig Auseinandersetzungen und Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern aus. Dabei geht es vor allem darum, welche Kosten tatsächlich auf die Mieter umgelegt werden dürfen und welche nicht. Genauso oft wird aber auch über die Frage gestritten, nach welchen Kriterien die Kosten im Haus zu verteilen sind und ob die vom Vermieter angesetzten Betriebskosten wirtschaftlich sind oder nicht.

Wann Sie Betriebskosten zahlen müssen

Kraft Gesetzes ist es so, dass die Betriebs- oder Nebenkosten der Vermieter zu tragen hat; sie sind also gesetzlich Bestandteil der Miete und müssen vom Mieter nicht noch einmal zusätzlich bezahlt werden. Allerdings ist die gesetzliche Regelung nicht zwingend, das heißt, dass der Vermieter davon abweichen kann und dem Mieter die Betriebskosten in Rechnung stellen darf. Voraussetzung dafür ist aber, dass im Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter wirksam vereinbart ist, dass der Mieter neben der Miete auch die Betriebskosten zahlen muss.



WANN SIE KEINE BETRIEBSKOSTEN ZAHLEN MÜSSEN



Sie müssen keine Betriebskosten zahlen, wenn der Mietvertrag darüber nichts regelt und Sie eine Brutto- oder Pauschalmiete vereinbart haben. Und auch bei einem mündlichen Mietvertrag hat der Vermieter die Betriebskosten zu tragen, wenn mündlich keine Regelung über die Betriebskosten getroffen wurde. Wenn dann die Betriebskosten steigen, darf der Vermieter die Kostensteigerung nicht einfach an den Mieter weiterleiten. Er kann nur die Miete erhöhen.

Wenn der Mietvertrag keine Regelung über die Betriebskosten enthält oder ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde, die Heiz- und Warmwasserkosten aber aufgrund der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, muss der Mieter diese Kosten noch neben der Miete zahlen. Man spricht in diesem Fall von einer Bruttokaltmiete.

Der Vermieter darf dem Mieter nur dann die Betriebskosten in Rechnung stellen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Eine entsprechende Regelung ist aber nur dann wirksam, wenn genau und eindeutig festgelegt ist, welche Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind. Andernfalls ist die Regelung unwirksam; der Vermieter kann dann die Betriebskosten nicht auf die Mieter umlegen.

**BEISPIEL****UNWIRKSAME FORMULARMIETVERTRAGLICHE REGELUNGEN**

- Unwirksam ist folgende Regelung im Mietvertrag: „Der Mieter trägt die Nebenkosten“. Diese Formulierung ist zu ungenau, weil der Mieter nicht wissen kann, welche Nebenkosten auf ihn zukommen.
- Entsprechendes gilt, wenn im Mietvertrag Folgendes vereinbart ist: „Sämtliche anfallenden Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters“.
- Keine Betriebskosten fallen für den Mieter auch dann an, wenn die im Formularmietvertrag für die Vereinbarung der Betriebskosten vorgesehene Stelle nicht ausgefüllt ist.
- Unwirksam sind auch folgende Vertragsklauseln: „Die umlagefähigen Betriebskosten trägt der Mieter“ oder „Die üblichen anteiligen Hausabgaben und sonstigen Kosten gehen zu Lasten des Mieters“.

Wenn Ihr Mietvertrag eine unwirksame Klausel über die Betriebskosten enthält, haben Sie Grund zur Freude. In diesem Fall müssen Sie neben der Miete keine Betriebskosten an Ihren Vermieter zahlen.

Wenn Betriebskostenzahlungen vereinbart werden, beziehen sich die Mietverträge häufig auf die Betriebskostenverordnung. Dann heißt es: „Neben der Miete sind die Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung zu zahlen.“ Diese Regelung wird von den Gerichten als wirksame Vereinba-

rung akzeptiert, weil ein durchschnittlicher Mieter wisse, was auf ihn zukommt, wenn er eine Vereinbarung zur Zahlung von Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung schließe. Wenn im Mietvertrag aber nur einzelne, konkrete Betriebskosten genannt sind, dann sind nur diese Kosten umlegbar. Alle anderen, nicht genannten Kosten, können nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag der Betriebskostenkatalog abgedruckt ist mit der Möglichkeit, einzelne Kostenarten anzukreuzen. Dann gelten nur die angekreuzten Kosten als vereinbart.

Unter Umständen kann auch ohne schriftlichen Mietvertrag durch entsprechende langjährige Praxis des Mietverhältnisses (z. B. zehn Jahre) stillschweigend vereinbart werden, dass der Mieter alle oder einzelne Betriebskosten tragen muss. Bevor Sie Betriebskosten zahlen, sollten Sie also immer die entsprechende Regelung im Mietvertrag prüfen, um eine stillschweigende Änderung des Mietvertrags zu vermeiden.



STILLSCHWEIGENDE ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGS



Für eine stillschweigende Änderung des Mietvertrags reicht es aber nicht aus, dass Sie Betriebskostenabrechnungen lediglich nicht beanstanden und darauf Nachzahlungen leisten oder Guthaben vereinnahmen. Es müssen vielmehr zusätzliche Umstände vorliegen, aus denen sich ergibt, dass Sie und Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern wollten.

Wenn Sie mit dem Vermieter eine Pauschale vereinbart haben

Die Zahlung der Betriebskosten durch den Mieter kann als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden. Es kann auch eine Kombination vereinbart werden: So kann festgelegt sein, dass der Vermieter für einen Teil der Betriebskosten eine Pauschale erheben kann und für den anderen

als Vorauszahlung abgerechnet wird. Ob eine Pauschale oder Vorauszahlung vereinbart ist, bestimmt sich nach dem Mietvertrag.



KEINE PAUSCHALE FÜR HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN



Für Heiz- und Warmwasserkosten (vgl. Seite 70 ff.) darf der Vermieter keine Pauschale erheben. Diese Kosten müssen grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Wenn der Vermieter nach dem Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale erheben darf, bedeutet das, dass die Betriebskosten endgültig bezahlt sind, und zwar ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Verbrauch. Eine Abrechnung findet nicht statt und Nachforderungen des Vermieters oder Ersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.



ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGS



Will Ihr Vermieter statt einer im Mietvertrag vereinbarten Pauschale nunmehr eine Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung haben, so muss der Mietvertrag entsprechend geändert werden, was nur mit Einverständnis des Mieters möglich ist.

Für den Mieter hat die Vereinbarung einer Pauschale den Vorteil, dass er von Beginn des Mietverhältnisses an weiß, mit welchen Betriebskosten er rechnen muss. Der Nachteil ist, dass er keine Rückerstattung verlangen kann, wenn die tatsächlichen Kosten unter der gezahlten Pauschale liegen. In der Praxis wird die Betriebskostenpauschale eher selten verwendet. Schließlich besteht für den Vermieter das Risiko, dass die monatlichen Pauschalzahlungen nicht ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken. Und für den Mieter besteht kein Anreiz, die Kosten (z. B. die Wasserkosten) zu senken, weil er ohnehin keine Rückzahlung zu viel gezahlter Pauschalen verlangen kann.

Haben sich die Betriebskosten erhöht, kann der Vermieter auch die Betriebskostenpauschale erhöhen. Voraussetzung ist allerdings, dass er sich die Möglichkeit im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten hat. Auch neu hinzugekommene Betriebskosten können eine Erhöhung der Pauschale rechtfertigen, wenn dies im Mietvertrag vorgesehen ist. Die Erhöhung der Pauschale muss der Vermieter in Textform geltend machen. Und er muss die Gründe der Erhöhung erläutern. Der Vermieter muss also mitteilen, welche Kosten gestiegen sind und um welchen Betrag. Er muss den Grund darlegen, warum die Betriebskosten gestiegen sind. Und er muss erklären, wie sich das für die einzelne Wohnung bzw. das konkrete Mietverhältnis auswirkt. Es reicht z. B. nicht aus, auf höhere kommunale Gebühren zu verweisen. Eine Erhöhungserklärung des Vermieters, die den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, ist unwirksam.

Die Erhöhung beginnt mit Beginn des übernächsten Monats, nachdem die Erklärung dem Mieter zugegangen ist.

ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE



Die Erklärung geht dem Mieter am 18.7. zu. Die höhere Betriebskostenpauschale gilt dann ab September.

Das gilt zwar nur theoretisch, gleichwohl gilt: Sinken die Betriebskosten, muss der Vermieter die Pauschale herabsetzen. Er ist verpflichtet, dem Mieter eine Ermäßigung unverzüglich mitzuteilen.

Wann und in welcher Höhe Sie Vorauszahlungen entrichten müssen

Eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten muss der Mieter entrichten, wenn dies im Mietvertrag entsprechend vereinbart ist. Wenn keine eindeutige Regelung getroffen wurde, muss der Vertrag ausgelegt werden.

**KEINE EINDEUTIGE REGELUNG IM MIETVERTRAG**

Häufig lässt sich nicht eindeutig klären, ob es sich bei der im Mietvertrag vereinbarten Regelung um eine Pauschale oder um eine Betriebskostenvorauszahlung handelt. In diesem Fall gehen Zweifel zulasten des Vermieters. Das heißt, dass bei Formularmietverträgen im Zweifel von einer Pauschale als der für den Vermieter ungünstigeren Regelung auszugehen ist.

Dass der Mieter auf die von ihm zu tragenden Betriebskosten Vorauszahlungen leisten muss, ist in der Praxis die Regel. Über die Vorauszahlungen muss der Vermieter dann einmal im Jahr abrechnen und diese mit den Kosten verrechnen, die aufgrund der tatsächlich angefallenen Betriebskosten auf den Mieter entfallen (vgl. dazu Seite 59 ff.). Waren die Betriebskosten in der Abrechnungsperiode höher als die monatlichen Vorauszahlungen, muss der Mieter nachzahlen, liegen die Vorauszahlungen über den tatsächlich angefallenen Kosten, bekommt der Mieter Geld zurück.

Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden, sie müssen ungefähr den tatsächlichen Kosten entsprechen. Regelmäßig sind daher die Erfahrungswerte der vorangegangenen Abrechnungsperioden zugrunde zu legen. Vorauszahlungen dürfen weder unangemessen hoch, noch sollten sie irreführend niedrig sein.

**VORSICHT BEI NIEDRIGEREN VORAUSZAHLUNGEN**

Achten Sie darauf, dass der Vermieter Sie nicht mit niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen „lockt“ und Ihnen eine preiswerte Wohnung vorspiegelt. Sie müssen letztlich immer alle angefallenen Betriebskosten entrichten. Eine Nachzahlung ist theoretisch in unbegrenzter Höhe möglich. Als Mieter können Sie nicht darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ausreichend sind, um die abzurechnenden Kosten zu decken. Fragen Sie deshalb vor Abschluss des Mietvertrags nach den Betriebskosten und lassen Sie sich gegebenenfalls die Vorjahresabrechnungen zeigen. Beim örtlichen Mieterverein können Sie auch den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes einsehen und sich ein Bild über die realistische Höhe der Betriebskosten machen.

Bei besonders niedrigen Vorauszahlungen sollten Sie vom Vermieter eine schriftliche Bestätigung verlangen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ausreichend sind. In diesem Fall sind die Nachforderungen des Vermieters grundsätzlich auf den Betrag der Vorauszahlungen begrenzt, wobei geringfügige Abweichungen von bis zu 15 Prozent vom Mieter noch hingenommen werden müssen.



ANFECHTUNG DES MIETVERTRAGS WEGEN ARGLISTIGER TÄUSCHUNG



Bei zu niedrig angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen können Sie unter Umständen den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, wenn Sie nachweisen können, dass Sie den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätten, wenn Ihnen die tatsächlichen Betriebskosten bekannt gewesen wären. In diesem Fall können Sie vom Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen. Sie müssen dann allerdings auch einen finanziellen Schaden beweisen. Holen Sie in jedem Fall fachkundigen Rat ein, wenn Sie in dieser Form gegen den Vermieter vorgehen wollen.

Auf der Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Vermieters können die Vorauszahlungen neu berechnet werden. Jede Partei, also Vermieter und Mieter, kann die Vorauszahlungsbeträge verändern. Der Vermieter muss in seiner Erhöhungserklärung die Erhöhung nachvollziehbar erläutern, also über die bislang entstandenen Kosten abrechnen. Eine rückwirkende Erhöhung von Vorauszahlungen ist nicht zulässig. Die Erhöhungserklärung muss schriftlich oder in Textform erfolgen. Es sind keine Fristen einzuhalten. Die höhere Vorauszahlung muss ab dem nächsten Monatsers-ten erfolgen.

Auch der Mieter hat das Recht, die Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen. Er kann die monatlichen Vorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag herabsetzen, wenn sich nach Vorlage der Abrechnung herausstellt, dass der monatliche Vorauszahlungsbetrag zu hoch ist. Er muss dies dem Vermieter schriftlich bzw. in Textform mitteilen.

Welche Betriebskosten der Vermieter umlegen darf

Betriebskosten sind nach der Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die verschiedenen Betriebskostenarten hat der Gesetzgeber in der Betriebskostenverordnung aufgelistet.

Im Einzelnen müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es muss sich um Aufwendungen des Vermieters handeln, die tatsächlich entstanden sind. Ansparungen auf künftige Aufwendungen sind also keine Betriebskosten. Einnahmen des Vermieters, die im Zusammenhang mit den Betriebskosten erzielt werden, sind ebenso von den Kosten abzuziehen wie Rückerstattungen oder Rabatte.
- Es muss sich um laufende, also regelmäßig wiederkehrende Kosten handeln. Einmalige Aufwendungen können vom Vermieter nicht als Betriebskosten geltend gemacht werden.
- Nur objektbezogene Kosten kommen als Betriebskosten in Betracht. Die entstandenen Kosten müssen also durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des vermieteten Objekts verursacht worden sein.
- Nur Kosten, die dem Eigentümer bzw. Vermieter zugeordnet werden können, kommen als Betriebskosten in Betracht. Kosten, die der Mieter trägt, können also nicht umgelegt werden. Eigenleistungen des Vermieters dürfen als Betriebskosten abgerechnet werden.

Als Betriebskosten kann der Vermieter auch Kosten anteilig auf die Mieter umlegen, die im Zusammenhang mit den Nebengebäuden oder den Anlagen entstanden sind. Zu den Betriebskosten gehören also auch Kosten für Gartenarbeiten oder die Stromkosten für einen Schuppen, der sich auf dem Grundstück befindet.

**KOSTEN FÜR NEBENGEBÄUDE UND -ANLAGEN**

Die Kosten für Nebengebäude und -anlagen können nicht auf den Mieter umgelegt werden, wenn dieser sie gar nicht nutzen kann oder darf. Der Mieter muss also nicht für Gartenarbeiten zahlen, wenn er den Garten nicht betreten darf.

Bei der Beurteilung der Frage, ob bestimmte Kosten umlagefähig sind oder nicht, spielt es keine Rolle, wer die Leistung erbringt. Auch die Eigenleistungen des Vermieters können als Betriebskosten umgelegt werden. Allerdings muss der Vermieter seine Eigenleistungen belegen.

**VERMIETER MUSS GEBOT DER WIRTSCHAFTLICHKEIT BEACHTEN**

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Er darf also nur solche Betriebskosten in Rechnung stellen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlich sind. Übertriebene und besonders kostspielige Kosten können vom Mieter beanstandet werden. In Betracht kommen z. B. zu hohe Reinigungskosten, wenn Treppen, Keller oder Hausgänge mit unangemessenem Aufwand gereinigt werden.

Bei Wohnraummietverträgen dürfen nur solche Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, die in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind. Die Auflistung ist abschließend. Andere Kosten als die nachfolgend aufgeführten dürfen als Betriebskosten nicht berechnet werden.

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks

Zu den laufenden Lasten des Grundstücks gehört die Grundsteuer, die von den Gemeinden erhoben wird. Nicht auf den Mieter umlegen darf der Vermieter Anlieger- und Erschließungsgebühren. Wenn im Haus nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerberäume sind, darf nur der Teil der Grundsteuer umgelegt werden, der tatsächlich auf die Wohnräume entfällt. Die Grundsteuer für Gewerberäume ist im Allgemeinen wesentlich höher; der Mieter darf aber mit dieser höheren Grundsteuer nicht belastet werden.

Der Vermieter darf also nicht einfach die Gesamtsumme gleichmäßig aufteilen, weil das die Wohnungsmieter benachteiligen würde.



VERMIETER WOHT SELBST IM HAUS



Wenn der Vermieter selbst mit im Haus wohnt, muss er seinen Anteil an der Grundsteuer tragen. Er kann nicht die gesamte Grundsteuer auf den Mieter umlegen.

Wasserversorgung

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören

- die Kosten des Wasserverbrauchs,
- die Grundgebühren,
- die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern,
- die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie Kosten der Berechnung und Aufteilung,
- die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern,
- die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.



WASSERZÄHLER



Um den individuellen Verbrauch zu erfassen, sollte der Mieter darauf achten, dass es in seiner Wohnung einen Wasserzähler gibt. Für Neubauten ist vorgeschrieben, dass ein Wasserzähler eingebaut sein muss. Kaltwasserzähler muss der Vermieter spätestens nach sechs Jahren nacheichen oder austauschen lassen. Wenn die Messgeräte veraltet sind, ist die Abrechnung unwirksam.



ÜBERHÖHTER WASSERVERBRAUCH



Der Vermieter ist verpflichtet, einen ungewöhnlich hohen Wasserverbrauch zu überprüfen. Er muss beweisen, dass der Verbrauch nicht aufgrund von Wasserverlusten wegen eines lecken Wasserrohrs, eines undichten Wasserhahns, eines defekten Wasserzählers oder einer fehlerhaften Abrechnung oder Fehler bei der Datenverarbeitung zustande gekommen ist. Ist durch eine Leckstelle in der Wasserleitung Wasser ausgetreten und im Erdreich versickert, muss der Mieter den Wassermehrverbrauch nicht zahlen.

Entwässerung

Zu den Kosten der Entwässerung gehören

- die Gebühren für die Haus-und Grundstücksentwässerung,
- die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und
- die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

Die Kosten für die Abfuhr und Reinigung einer Klär- und Sickergrube sind umlagefähig, wenn das Haus nicht an das Kanalnetz angeschlossen ist.

Keine Betriebskosten sind Kanalanschlussgebühren oder Abwasserbeiträge für die Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der Kanalisation. Gleiches gilt für Bau-, Reparatur- und Instandhaltungskosten.



ABFLUSSVERSTOPFUNG



Die Kosten für die Beseitigung einer Abflussverstopfung sind keine Betriebskosten. Diese Instandhaltungskosten muss der Vermieter zahlen. Er kann aber vom Verursacher gegebenenfalls Schadensersatz verlangen.

Heizung

Zu den umlagefähigen Heizungskosten gehören u. a. die Kosten

- der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- des Betriebsstroms,
- der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
- der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- der Verbrauchserfassung,
- der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Zu den Brennstoffkosten gehören die Kosten für den Kauf von Öl, Gas und Kohle. Eingeräumte Rabatte und Preisnachlässe muss der Vermieter berücksichtigen. Betriebsstrom ist der Strom für die Umwälzpumpe, die Pumpe im Brenner, die Regelungsanlage und die Beleuchtung im Heizraum. Der Mieter muss darauf achten, dass der Betriebsstrom nicht zweimal abgerechnet wird (z. B. auch noch für die Hausbeleuchtung oder den Aufzug). Deshalb sollte der Betriebsstrom grundsätzlich durch einen eigenen Zwischenzähler erfasst werden.



REINIGUNG DES ÖLTANKS



Ob die Kosten für die Reinigung des Öltanks auf die Mieter umgelegt werden dürfen, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Die Mehrzahl der Gerichte geht davon aus, dass es sich hierbei um nicht umlagefähige Instandhaltungskosten handelt; jedenfalls dann, wenn die Öltankreinigung in längeren Zeitabschnitten vorgenommen wird (z. B. alle sechs oder acht Jahre).

Beachten Sie, dass nicht alle Heizkosten umlagefähig sind. So können z. B. Leasingkosten für den Brenner oder Öltank, Mietkosten für einen Flüssigtank oder die Kosten für die Heizungsbetreuung vom Vermieter nicht als Betriebskosten in Ansatz gebracht werden. Und auch die Kosten einer Öltankversicherung können nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Zu diesen Kosten gehören die Kosten

- der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- des Betriebsstroms und
- der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

Eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme

Betriebskosten sind in diesem Zusammenhang

- das Entgelt für die Wärmelieferung und
- die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen (Übergabestation, Absperrventile usw.).

Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

Zu diesen Betriebskosten gehören die Kosten

- der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie
- der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Warmwasser

Soweit die Kosten für Warmwasser nicht bereits bei den Wasserversorgungskosten (vgl. Seite 46 f.) abgerechnet wurden, sind folgende Kosten umlagefähig:

- die Kosten der Wassererwärmung,
- die Kosten des Wasserverbrauchs (soweit nicht bereits bei den Kaltwasserkosten gesondert berechnet),
- Grundgebühren und Zählermiete,
- die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern einschließlich der Eichkosten für Warmwasserzähler,
- die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Wenn Heizung und Warmwasserversorgung in einer Anlage verbunden sind, ist es möglich, die Kosten in einer Position zusammenzufassen und auf den Mieter umzulegen.

Aufzug

Zu den Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs gehören die Kosten

- des Betriebsstroms,
- der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie
- der Reinigung der Anlage.

Zulässig ist es, dass auch Erdgeschossbewohner zur Kostenumlage herangezogen werden können. Im Mietvertrag kann der Mieter im Erdgeschoss aber von den Fahrstuhlkosten ausgeschlossen werden; andernfalls muss auch er sich an den Kosten beteiligen.



VOLLWARTUNGSVERTRAG



Reparaturkosten bzw. Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung sind keine Betriebskosten. Deshalb sind auch die Kosten eines Vollwartungsvertrags nicht in voller Höhe umlagefähig, weil darin auch Reparaturkosten und Kosten für Instandhaltungsarbeiten enthalten sind. In den meisten Fällen ziehen die Gerichte zwischen 20 und 50 Prozent des Vollwartungsvertrags als nicht umlagefähig ab.

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.



WINTERDIENST



Übernimmt der Vermieter den Winterdienst selbst, kann er angemessene Kosten für seine Eigenleistungen abrechnen. Übernehmen die Mieter den Winterdienst, muss der Vermieter Streumittel zur Verfügung stellen; die entsprechenden Kosten sind umlagefähig, nicht aber die Anschaffungskosten für die Arbeitsgeräte (z. B. Besen oder Schneeschaukel).

Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

**NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN**

Kosten für die Anmietung eines Müllbehälters dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden. Keine Betriebskosten sind auch die Kosten für einen Müllcontainer, in dem Bauschutt oder Gartenabfälle gesammelt werden. Nicht umlagefähig ist auch die Entsorgung von Sperrmüll, es sei denn, dass die Entsorgung in regelmäßigen Abständen erfolgt.

Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

Wenn der Vermieter die Reinigung selbst vornimmt, kann er den Mietern für seine Eigenleistungen die entsprechenden Kosten in Rechnung stellen, die jedoch nicht höher sein dürfen, als das ortsübliche Entgelt für eine „ungelernte Reinigungskraft“. Wenn der Hausmeister das Treppenhaus reinigt, fallen keine zusätzlichen Kosten an. Nicht umlagefähig sind auch die Reinigungskosten, die wegen besonderer Verschmutzungen (z. B. Umbauarbeiten) entstehen.

Wenn der Vermieter eine Reinigungskraft beauftragt, muss es den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Das gilt insbesondere für die Häufigkeit und Intensität der Reinigung. Zu berücksichtigen sind dabei u. a. die Wohnanlage, das Wohnumfeld und der Verschmutzungsgrad. Grundsätzlich muss es als ausreichend angesehen werden, wenn ein Mal in der Woche Treppenhaus und Flur gereinigt werden.

**FASSADENREINIGUNG**

Die Kosten für die Reinigung der Fassade können nicht auf den Mieter umgelegt werden. Das gilt auch für das Entfernen von Graffiti.

Gartenpflege

Zu den Kosten der Gartenpflege gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

UMLAGEFÄHIGE GARTENPFLEGEKOSTEN



Umlagefähig sind u. a. die Pflege und das Zurückschneiden von Sträuchern und Hecken, Schneiden und Ausasten von Bäumen, Beseitigung von Unkraut, Düngen, Schädlingsbekämpfung, Rasenpflege, Gießwasser, laufende Kosten für Rasenmäher.



NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN



Nicht umlagefähig sind u. a. die Kosten für

- die Neuanschaffung von Gartengeräten,
- die Erstanschaffung von Pflanzen,
- die komplette Neuanlage des Gartens,
- die Erneuerung von Gehwegplatten.

Beleuchtung

Zu den Kosten der Beleuchtung gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.



UMLAGEFÄHIGE STROMKOSTEN



Umgelegt werden dürfen nur die Stromkosten von Gebäudeteilen, die von allen Mietern genutzt werden. Die Kosten für die Beleuchtung einer Tiefgarage dürfen nur auf Mieter umgelegt werden, die dort einen Stellplatz gemietet haben.

Schornsteinreinigung

Zu den Kosten der Schornsteinreinigung gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Heizungskosten berücksichtigt sind.



KOSTEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZMESSUNGEN



Nicht zu den Kosten der Schornsteinreinigung gehören die Kosten für Immissionschutzmessungen. Hierbei handelt es sich um Kosten der Heizungsanlage, die über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung abgerechnet werden müssen (vgl. Seite 70 ff.).

Sach- und Haftpflichtversicherung

Zu den umlagefähigen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung gehören

- die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden (zu den Elementarschäden gehören z. B. Hochwasser und Erdbeben),
- die Kosten für die Glasversicherung,
- die Kosten der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Beim Abschluss einer Versicherung hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Der Vermieter muss also prüfen, welche Versicherungen abgeschlossen werden und zu welchem Preis. So sind z. B. Elementarschadenversicherungen in einem erdbebensicheren Gebiet ohne Hochwassergefahren überflüssig. Auch bei der Auswahl der Versicherung muss sich der Vermieter wirtschaftlich vernünftig verhalten.

Nicht auf den Mieter umgelegt werden können die Kosten einer Reparaturversicherung, weil die Instandsetzungskosten selbst keine Betriebskosten sind.

**NICHT UMLAGEFÄHIGE VERSICHERUNGEN**

Der Vermieter kann solche Versicherungen nicht auf den Mieter umlegen, die seine persönlichen Risiken abdecken, z. B. die Hausrat- und private Haftpflichtversicherung und die Rechtsschutzversicherung. Und auch die Kosten einer Mietausfallversicherung darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

Hauswart

Zu den Kosten für den Hauswart gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen.

UMLAGEFÄHIGE HAUSWARTKOSTEN

Zu den umlagefähigen Hauswartskosten gehören Wohnungsabnahmen, Anweisung von Mietern beim Einzug, Entgegennahme von Reklamationen und Mängelanzeigen, Kontrolle von Handwerkern, Durchführung von Mietersprechstunden, Überwachung der Hausordnung.

Zu den typischen Hausmeisteraufgaben gehören auch die Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, die Gartenpflege und die Bedienung und Überwachung der Sammelheizung der Warmwasserversorgung. Wenn dem Hausmeister diese Aufgaben übertragen sind, dürfen bei diesen Kostenarten keine gesonderten Kosten angesetzt werden. Sie sind mit der Vergütung für den Hauswart abgegolten.

Nicht umlagefähig sind die Kosten für Arbeitsmittel und Geräte (z. B. Werkzeuge) und die Kosten für Arbeitskleidung.

Wenn der Hausmeister Arbeiten erledigt, die nicht umlagefähig sind, müssen die Kosten für diese Tätigkeiten aus den Betriebskosten herausgerechnet werden. Das betrifft z. B. die vom Hausmeister durchgeführten Schönheits- oder Notreparaturen.

**GEBOT DER WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Der Vermieter ist dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wenn die Hausmeistertätigkeit zu hoch bezahlt wird, geht das zulasten des Vermieters. Er kann in diesem Fall nur den ortsüblichen Satz auf den Mieter umlegen; die Differenz muss der Vermieter selbst tragen.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen

Zu den Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage gehören

- die Kosten des Betriebsstroms,
- die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie
- die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen.

**REPARATUREN**

Wenn der Kundendienst aufgrund eines Wartungsvertrags eine Reparatur ausführt, ist dieser Kostenanteil nicht umlagefähig. Reparaturkosten hat immer der Vermieter zu tragen. Gleiches gilt bei Erneuerungen an der Antennenanlage.

Mieter, die Kabel, aber keinen Antennenanschluss haben, können nicht bei den Betriebskosten für die Gemeinschaftsantenne herangezogen werden. Keine Rolle spielt es dagegen, ob ein Mieter ein Fernsehgerät hat oder nicht.

Zu den Betriebskosten gehören auch die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage. Diese umfassen die Kosten wie beim Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage, ferner

die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse. Nicht zu den Nebenkosten zählt die einmalige Anschlussgebühr.

Wäschepflege

Zu den Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege gehören die Kosten

- des Betriebsstroms,
- der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen,
- der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie
- der Wasserversorgung (vgl. Seite 46 f.), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

UMLEGBARE KOSTEN



Umlegbar sind die laufenden Kosten für die Gemeinschaftswaschmaschine, den Trockner, den Bügelautomaten usw. Nicht umlagefähig sind Reparaturleistungen.

Sonstige Betriebskosten

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören u. a. die Kosten

- der Dachrinnenreinigung, soweit es sich nicht um eine einmalige Maßnahme (z. B. wegen Verstopfung) handelt,
- für Wartung und Prüfung der Feuerlöscher,
- für die turnusmäßige Überprüfung einer Elektroanlage,
- für ein Schwimmbad oder eine Sauna (oder auch für andere Gemeinschaftseinrichtungen),
- für einen Pförtner, wenn ein solcher z. B. aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere nicht

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie
- die Kapitalkosten.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung. Zu den Verwaltungskosten gehören z. B. die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse, Personal- und Sachkosten für die Bewirtschaftung des Gebäudes, Kosten für einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, Bankgebühren und Zinsen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Auch Kapitalkosten, also Hypotheken- oder Darlehenszinsen, haben in der Nebenkostenabrechnung nichts zu suchen. Keine Betriebskosten sind auch Überziehungszinsen für das Geschäftskonto, auf das der Mieter seine Miete überweist.

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind auch

- die Beiträge des Vermieters zu Grundeigentümervereinen,
- Erbbauzinsen,
- Bankentgelte.

Welche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung gestellt werden

Ein Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung von Nebenkosten besteht nur dann, wenn er dem Mieter eine ordnungsgemäße Abrechnung vorlegt. Diese muss bestimmten rechtlichen Anforderungen genügen.

Mindestangaben

Eine Betriebskostenabrechnung muss bestimmte Mindestangaben enthalten. Nur wenn sich diese Angaben aus der Abrechnung ergeben, ist sie mietrechtlich formell wirksam. Und nur dann kann sie Grundlage für Nachzahlungsansprüche des Vermieters sein. Eine Abrechnung, die diesen Angaben nicht genügt, ist unbeachtlich mit der Folge, dass dem Mieter ein Anspruch auf Nachbesserung bzw. auf Erteilung einer neuen Abrechnung zusteht. Der Mieter muss nichts bezahlen. Der Vermieter muss erst eine komplett neue Abrechnung vorlegen.

Folgende Angaben muss eine Betriebskostenabrechnung mindestens enthalten:

- die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede Nebenkostenart,
- die Angabe und Erläuterung des zugrunde liegenden Abrechnungsmaßstabs (Verteilerschlüssels),
- die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters entfallenden Anteils der Kosten,
- die Verrechnung der Vorauszahlungen mit dem auf den Mieter entfallenden Kostenanteil.

Die Abrechnung muss also sämtliche Ausgaben geordnet und verständlich darstellen. Es müssen die Gesamtkosten jeder Kostenart angegeben werden. Wurden nicht umlagefähige oder nur auf andere Mieter entfallende Kostenanteile herausgerechnet, muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe das geschehen ist.

In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter die Kosten, die für das Haus im Abrechnungsjahr entstanden sind, auf die einzelnen Wohnungen verteilen. Der zugrunde gelegte Abrechnungsmaßstab muss nachvollziehbar angegeben und erläutert sein. Es muss sichergestellt sein, dass die anfallenden Betriebskosten gleichmäßig und gerecht auf die Mieter verteilt werden.

Es gibt verschiedene Verteilerschlüssel. In der Praxis von Bedeutung sind insbesondere folgende:

- *Quadratmeter Wohnfläche:* Die Verteilung der Betriebskosten erfolgt nach Quadratmetern. Dies ist in der Praxis der häufigste Abrechnungsmaßstab; er wird vom Gesetzgeber bevorzugt.
- *Verbrauch:* Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten wie Strom, Wasser oder Gas werden nach dem tatsächlichen Verbrauch der Mieter abgerechnet, was unzweifelhaft der gerechteste Maßstab ist.
- *Wohneinheit:* Hier zählt jede Wohnung gleich. Die Betriebskosten werden durch die Anzahl der Wohnungen geteilt, was gerecht ist, wenn alle Wohnungen nahezu gleich sind oder den gleichen Nutzen haben (z. B. Kabelgebühren).
- *Personenzahl:* Grundlage für die Verteilung der Betriebskosten ist hier die Anzahl der zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen, was bei Betriebskosten wie z. B. Müllgebühren und Wasserverbrauch sicherlich gerecht ist.

Welcher Abrechnungsmaßstab bzw. Verteilerschlüssel gilt, ergibt sich aus dem Mietvertrag. Dabei muss zwischen Alt- und Neuverträgen unterschieden werden.

- Bei Mietverhältnissen ab 1.9.2001 ist nach der Wohnfläche abzurechnen, wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist. Sind Wasserzähler oder andere Messeinrichtungen vorhanden, die eine Verbrauchserfassung ermöglichen, muss der Vermieter verbrauchsabhängig abrechnen.
- War in einem Mietvertrag, der bis zum 31.8.2001 abgeschlossen wurde, keine mietvertragliche Regelung über den Verteilerschlüssel getrof-

fen, durfte der Vermieter den Verteilerschlüssel für kalte Betriebskosten (Betriebskosten außer Heizung und Warmwasser) nach billigem Ermessen einseitig festlegen. Er durfte also zwischen den allgemein üblichen Abrechnungsmaßstäben (vgl. oben) wählen, war daran dann allerdings für die Zukunft gebunden. Bis zum genannten Zeitpunkt gewählte Maßstäbe gelten weiterhin.



KOSTEN FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER



Die Kosten für Heizung und Warmwasser muss der Vermieter in jedem Fall verbrauchsabhängig abrechnen (vgl. Seite 70 ff.). Die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen den mietvertraglichen Regelungen immer vor.

Wurde der Umlageschlüssel einmal festgelegt, kann ihn der Vermieter nicht ohne Weiteres einseitig wieder ändern. Vermieter und Mieter können in diesem Fall aber einvernehmlich einen neuen Verteilerschlüssel festlegen. Und auch wenn der neue Abrechnungsmaßstab geeigneter ist, den Verbrauch oder die Kostenverursachung zu erfassen, kann eine Änderung erfolgen (z. B. weil der Vermieter Verbrauchszähler eingebaut hat).

Ausnahmsweise darf der Vermieter den Verteilerschlüssel einseitig ändern, wenn er einzelne Betriebskostenarten nach Verbrauch oder Verursachung abrechnen will (z. B. Wasser). Eine solche Erklärung gegenüber dem Mieter ist jedoch nur vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraums zulässig.

Als Mieter müssen Sie gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Nebenkosten in Kauf nehmen. Eine Änderung können Sie nur verlangen, wenn es zu einer „krassen Unbilligkeit“ kommt. Grundsätzlich können Sie vom Vermieter auch nicht verlangen, dass er Wasserzähler einbauen lässt. Darüber entscheidet allein der Vermieter. Die Bauordnungen in verschiedenen Bundesländern verlangen allerdings mittlerweile, dass Neubauwohnungen von vornherein mit Wasserzählern ausgerüstet werden.

Wenn der Vermieter selbst im Haus wohnt, muss er sich selbstverständlich an den entstandenen Betriebskosten beteiligen und sich in die Kostenverteilung einbeziehen. Bei Leerstand ist der auf die leer stehenden Räume entfallende Kostenanteil ebenfalls vom Vermieter zu tragen.

**GESAMTFLÄCHE BEACHTEN**

Bei der Betriebskostenabrechnung sollten Sie immer die in der Abrechnung angegebene Gesamtfläche mit der in der Vorjahresabrechnung angegebenen Fläche vergleichen. Hat sich die Gesamtfläche verringert, sollten Sie Ihren Vermieter nach dem Grund fragen.

Die Gerichte verlangen für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung, dass sie klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Das ist der Fall, wenn ein durchschnittlicher Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels und der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen. Wird die Abrechnung dem nicht gerecht, wird ein möglicher Nachzahlungsanspruch des Mieters gar nicht erst fällig.

**VERMIETER MUSS MINDESTANGABEN ERLÄUTERN**

Das Gebot zur nachvollziehbaren, klaren und übersichtlichen Abrechnung verpflichtet den Vermieter, seine Mindestangaben entsprechend zu erläutern. Denn nur dann ist es Ihnen möglich, die inhaltliche Richtigkeit und Plausibilität der Abrechnung zu prüfen, wenn die Grundlagen und Zusammenhänge der rechnerischen Bezugsgrößen und Einflussfaktoren dargestellt werden. Deshalb muss der Vermieter den Verteilerschlüssel im Einzelnen erläutern. Nicht unwesentliche Erhöhungen einzelner Kostenpositionen muss der Vermieter erklären. Und auch die Verbrauchswerte müssen dem Mieter auseinandergesetzt werden, wenn ein Vergleich mit der vorangegangenen Ablesung oder Erfassung eine erhebliche Abweichung zeigt.

Formelle Anforderungen

Der Vermieter muss schriftlich gegenüber allen Mietern abrechnen. Eine Originalunterschrift des Vermieters ist nicht zwingend erforderlich. Die Abrechnung kann auch mit dem gedruckten Namen des Absenders verse-

hen werden. Die Abrechnung kann der Vermieter auch per Email oder Fax versenden.

Der Abrechnung muss zu entnehmen sein, dass sie vom Vermieter erteilt wurde. Sie muss also dessen Namen enthalten oder erkennen lassen, dass sie in dessen Namen erstellt wurde.

Wann Ihr Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen muss

Über die Betriebskosten muss der Vermieter jährlich abrechnen. Das heißt aber nicht, dass sich der Zeitraum, über den abzurechnen ist, mit dem Kalenderjahr decken muss. Der Abrechnungszeitraum muss aber ein Jahr umfassen. Über einen kürzeren Zeitraum darf der Vermieter nicht abrechnen.

Der Vermieter hat zwölf Monate Zeit, über die Betriebskosten abzurechnen. Geht dem Mieter die Abrechnung später als ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode zu, kann der Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen, es sei denn, er hat die Verzögerung nicht verschuldet.



AUSSCHLUSSFRIST BETRIFFT NUR NACHFORDERUNGEN



Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters. Als Mieter können Sie also nach wie vor verlangen, dass der Vermieter die Betriebskosten abrechnet. Und Sie können auch die Auszahlung eines Guthabens verlangen.

Wenn die Frist, innerhalb derer der Vermieter abrechnen muss, abgelaufen ist, kommt der Vermieter mit der Abrechnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt kann der Mieter auf das sich ergebende Guthaben Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozent über dem Basiszinssatz verlangen.

Es ist Sache des Vermieters zu beweisen, dass dem Mieter die Betriebskostenabrechnung zugegangen ist. Dabei reicht es nicht aus, wenn er nur belegen kann, dass er sie zur Post gegeben hat.

Nachforderungen aus einer verspätet zugewandten Abrechnung kann der Vermieter nur dann geltend machen, wenn er darlegen und beweisen kann, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hat, wenn er also nichts dafür kann, dass er die Abrechnung nicht fristgemäß vorgelegt hat. Das ist etwa der Fall, wenn ihm Abrechnungen der Versorgungsunternehmen nicht vorliegen. Nicht entschuldigt ist der Vermieter dagegen für Nachlässigkeiten seines Hausverwalters oder der Messdienstfirma. Für ein Verschulden von Unternehmen, das mit der Erstellung der Abrechnung beauftragt wurde, hat der Vermieter einzustehen.

Aber selbst wenn der Vermieter die Abrechnungsfrist unverschuldet nicht einhalten konnte, muss er sich beeilen. Will er seinen Anspruch, Nachforderungen gegenüber dem Mieter geltend zu machen, wahren, muss die Abrechnung dem Mieter im Regelfall innerhalb von drei Monaten, nachdem das Abrechnungshindernis weggefallen ist, zugehen.



ZAHLUNG DER NACHFORDERUNG TROTZ VERSPÄTETER ABRECHNUNG



Haben Sie, weil Sie die gesetzliche Ausschlussfrist nicht kannten, trotz Verspätung des Vermieters die Betriebskostennachforderung beglichen, können Sie den gezahlten Betrag vom Vermieter zurückverlangen.

Wenn der Vermieter nach Ablauf der Jahresfrist die Betriebskosten nicht abrechnet, können Sie ihn verklagen. Vorher sollten Sie ihn in nachweisbarer Form zur Abrechnung auffordern und ihm dafür eine angemessene Frist (nicht unter zwei Wochen) einräumen.



VORAUSZAHLUNGEN EINBEHALTEN



Zur Unterstützung Ihrer Forderung, die Betriebskosten abzurechnen, können Sie die aktuell fälligen Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten. Teilen Sie das aber dem Vermieter zuvor mit.

Das Recht des Mieters, vom Vermieter eine Abrechnung zu verlangen, verjährt nach drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu laufen.

VERJÄHRUNG

Abrechnungszeitraum ist das Jahr 2008. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Jahres 2009. Mit Beginn des Jahres 2013 tritt Verjährung ein.

Wie Sie die Betriebskostenabrechnung überprüfen sollten

Der Mieter sollte im eigenen Interesse sorgfältig prüfen, ob die ihm vorgelegte Betriebskostenabrechnung den rechtlichen Anforderungen entspricht. Eine konkrete Frist, die ihm für diese Prüfung zur Verfügung steht, gibt es nicht. Es wird allgemein von einer Frist von bis zu vier Wochen ausgegangen. Dieser Zeitraum dürfte ausreichen, die Abrechnung entweder selbst zu prüfen oder rechtliche Informationen (z. B. vom örtlichen Mieterverein) einzuholen. Danach kann der Mieter dann gegebenenfalls Einwendungen gegen die Abrechnung erheben (vgl. Seite 69 f.).

**OHNE PRÜFUNG NICHT NACHZAHLEN**

Sie sollten auf keinen Fall vor einer genauen Prüfung der Abrechnung Nachzahlungen an den Vermieter leisten. Und verlangen Sie auch nicht die Auszahlung eines etwaigen Guthabens. Sie gehen damit einem möglichen Vorwurf des Vermieters aus dem Weg, dass Sie durch Nachzahlung oder Entgegennahme des Guthabens die Betriebskostenabrechnung anerkannt haben.

Prüfen Sie anhand der nachfolgenden Checkliste, ob bei Ihrer Betriebskostenrechnung die wesentlichen Vorschriften eingehalten wurden:

**BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG**

	ja	nein
Müssen Sie nach dem Mietvertrag die in der Abrechnung aufgeführten Betriebskosten tragen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind alle genannten Kostenpositionen tatsächlich Betriebskosten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurde die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lassen sich alle abgerechneten Kosten dem Abrechnungszeitraum zuordnen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Angaben des Vermieters rechnerisch richtig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurde der zugrunde gelegte Verteilungsschlüssel genannt und erläutert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stimmen die in der Abrechnung angewendeten Verteilerschlüssel mit dem im Mietvertrag genannten Umlageschlüssel überein?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Flächenangaben und die Angaben zu den Bewohnern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Kosten für leer stehende Wohnungen selbst übernommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist bei teilweise gewerblich genutzten Objekten mit potenziell höheren Verbrauchskosten ein nachvollziehbarer Vorabzug ausgewiesen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind extreme Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr plausibel erläutert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind einzelne Kostenpositionen gegenüber marktüblichen Preisen extrem überhöht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Ihre Vorauszahlungen mit dem auf Sie entfallenden Kostenanteil verrechnet worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist der auf Sie entfallende Kostenanteil nachvollziehbar errechnet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurden die Kosten nach Ihrem Ein- oder Auszug korrekt auf die tatsächliche Mietdauer aufgeteilt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn Sie eine der genannten Fragen mit „Nein“ beantwortet haben, ist Ihre Abrechnung möglicherweise fehlerhaft. Jetzt ist zwischen einer formell fehlerhaften Abrechnung und inhaltlichen Fehlern zu unterscheiden.

Die formell fehlerhafte Abrechnung ist unwirksam. Auf ihrer Grundlage kann der Vermieter keine Nachforderungen geltend machen. Er muss dem Mieter eine neue Abrechnung vorlegen. Allerdings kann er nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist formelle Fehler nicht mehr korrigieren. Ist die Abrechnung formell unwirksam, sollte der Mieter also Fehler erst nach Ablauf der Ausschlussfrist beanstanden.

FORMELLE FEHLER



- Der auf den Mieter entfallende Kostenanteil ist nicht berechnet.
- Der Verteilerschlüssel ist unverständlich.
- Es ist aus der Abrechnung nicht zu entnehmen, mit welchem Verteilerschlüssel der Vermieter gerechnet hat.

Bei inhaltlichen Fehlern ändert sich lediglich das Rechenergebnis am Schluss. Eine inhaltlich falsche Abrechnung kann der Vermieter unter Umständen auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigieren.



INHALTLICHE FEHLER

- Als Verteilerschlüssel wurde nicht der im Mietvertrag vereinbarte Umlageschlüssel verwendet.
- Die Flächenangaben entsprechen nicht denen des Vorjahres.
- Die in der Abrechnung angegebenen Vorauszahlungsbeträge sind falsch.
- Nicht nachvollziehbare erhebliche Kostensteigerungen werden nicht erläutert.

Der Mieter hat das Recht, alle Unterlagen einzusehen und zu prüfen, die der Vermieter seiner Abrechnung zugrunde gelegt hat. Er kann also z. B. Versicherungspolicen oder die Wasserrechnung ebenso einsehen wie einen Grundsteuerbescheid, den Bescheid über Müllgebühren oder den Wartungsvertrag für den Aufzug. Der Mieter hat das Recht, einen rechtskundigen Berater (z. B. des Mietervereins) mitzunehmen. Er kann aber auch einen Rechtsanwalt oder den Mieterverein bevollmächtigen, die Unterlagen einzusehen und zu prüfen.



KEIN ANSPRUCH AUF ZUSENDUNG VON KOPIEN



Sie haben grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser Ihnen Fotokopien der Abrechnungsbelege zusendet. Gleichwohl sollten Sie Ihren Vermieter fragen, ob er Ihnen Fotokopien überlässt. Sie müssen sich nur dann nicht zur Einsicht in die Abrechnungsunterlagen in die Räume des Vermieters begeben, wenn Ihnen das nicht zuzumuten ist. Das ist etwa der Fall, wenn Sie krank oder gehbehindert sind oder die Mietwohnung vom Sitz des Vermieters oder der Hausverwaltung weit entfernt ist.

Was Sie tun müssen, wenn Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind

Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung der Betriebskosten dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Danach kann der Mieter Einwendungen grundsätzlich nicht mehr geltend machen.

Innerhalb von zwölf Monaten muss der Mieter also geltend machen, dass z. B. einzelne Kosten nicht umlegbar oder Kosten fehlerhaft berechnet sind. Die Zwölfmonatsfrist gilt auch, wenn für bestimmte Betriebskosten nach dem Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist, der Vermieter hierüber aber abrechnet.

Der Mieter kann Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung ausnahmsweise noch nach Ablauf von zwölf Monaten geltend machen, wenn er die verspäteten Einwendungen nicht zu vertreten hat. Das ist z. B. der Fall, wenn er schwer erkrankt ist oder wenn ihm der Vermieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verwehrt.



NICHT UMLAGEFÄHIGE KOSTEN



Die Zwölfmonatsfrist gilt auch dann nicht, wenn der Vermieter dem Mieter nicht umlagefähige Betriebskosten in Rechnung stellt. Legt also z. B. der Vermieter die Kosten einer Rechtsschutzversicherung auf den Mieter um, kann dieser die Kosten auch noch nach Ablauf des Jahres zurückfordern.

Welche Besonderheiten bei Heiz- und Warmwasserkosten bestehen

Wenn vom Vermieter die Heiz- und Warmwasserversorgung durch eine zentrale Anlage erfolgt, muss er über die dadurch entstehenden Kosten über die die Betriebskostenverordnung ergänzenden Vorschriften der Heiz-

kostenverordnung abrechnen. Das hat insbesondere zur Folge, dass im Regelfall ein erheblicher Kostenanteil verbrauchsabhängig umgelegt werden muss.



MIETER DARF SEINEN ANTEIL KÜRZEN



Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig ab, haben Sie als Mieter das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15 Prozent zu kürzen.

Wann ausnahmsweise die Heizkostenverordnung nicht gilt

Hat das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abgewichen wird. U. a. gilt die Heizkostenverordnung in folgenden Fällen nicht:

- in sogenannten Passivhäusern, in denen nur sehr wenig Heizenergie benötigt wird;
- wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, die sich nicht innerhalb von zehn Jahren amortisieren;
- in Alters-, Pflege-, Studenten- und Lehrlingsheimen;
- bei Wärmegewinnung durch Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder Kraft-Wärme-Kopplung;
- bei Wärmegewinnung aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;
- in Räumen, die vor dem 1.7.1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Mieter den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann.

Umlagefähige Heizkosten

Der Vermieter kann u. a. folgende Kosten auf die Mieter umlegen:

- *Brennstoffkosten:* Sie sind in vollem Umfang umlagefähig. Bei Heizölkosten ergibt sich der Gesamtverbrauch des Hauses aus dem Anfangsbestand plus Zukäufen minus dem Restbestand. Der Vermieter ist verpflichtet, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Er sollte also Mengenrabatte oder „Sommerpreise“ nutzen.
- *Betriebsstrom:* Wenn ein Zwischenzähler fehlt, sind die Kosten zu schätzen. Sie liegen etwa zwischen drei und fünf Prozent der Brennstoffkosten.
- *Bedienungskosten:* Sie betreffen die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage. Häufig sind sie mit den Kosten für den Hauswart abgedeckt.
- *Wartungskosten:* Dazu gehören die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft. Nicht umlagefähig sind Reparatur- und Instandsetzungskosten.
- *Reinigungskosten:* Zur Reinigung gehören die Reinigung des Kessels und weiterer Anlagenteile wie Pumpen sowie die Reinigung des Schornsteins.
- *Emissionsmessung:* Sie werden durch den Schornsteinfeger im Regelfall ein Mal pro Jahr durchgeführt.
- *Verbrauchserfassung:* Sie betreffen die Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung, das Ablesen der Heizkostenverteiler und/oder Wärmezähler und das Erstellen der Heizkostenabrechnung.

Erfassung des Verbrauchs

Der Vermieter ist verpflichtet, den anteiligen Verbrauch der Mieter an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen. Der Mieter hat dies zu dulden. Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten,

so muss er dies dem Mieter unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten schriftlich mitteilen. Widerspricht innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter, darf der Vermieter die Geräte nicht mieten.

Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Fallen Messgeräte aus, sind sie defekt oder können aus anderen Gründen nicht abgelesen werden, ist der Verbrauch zu schätzen. Grundlage für die Schätzung kann der zeitgleich ermittelte Verbrauch vergleichbarer anderer Räume sein oder der Verbrauch in den betroffenen Räumlichkeiten in früheren Abrechnungszeiträumen. Schätzungen sind allerdings ausgeschlossen, wenn mehr als 25 Prozent der gesamten Wohnfläche des Gebäudes geschätzt werden müssten.

Messung des Verbrauchs

Die Messvorrichtungen müssen ein Mal im Jahr zum Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums abgelesen werden. Im Regelfall erfolgt diese Ableseung durch Wärmemessdienste. Der Mieter ist verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu seiner Wohnung zu ermöglichen. Der Vermieter muss die Messung aber rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) ankündigen.

**ACHTUNG**

WERTE SELBST ABLESEN

**ACHTUNG**

Vor dem Termin sollten Sie die Werte selbst ablesen und notieren. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr Ergebnis mit dem der Ablesefirma zu vergleichen. Der Vermieter soll dem Mieter das Ergebnis der Ablesung im Regelfall innerhalb eines Monats mitteilen.

Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten aufgeteilt. Die Heizkostenverordnung legt fest, dass mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der Gesamtheizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden müssen; der andere

Teil (also 30 bis 50 Prozent) wird nach Fläche abgerechnet. Der verbrauchsabhängige Teil muss jedoch zwingend 70 Prozent betragen, wenn es sich um ein Gebäude handelt, welches das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 nicht erfüllt und mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und ein Gebäude ist, in dem die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Vermieter und Mieter können vereinbaren, dass der verbrauchsabhängige Teil der Heiz- und Wärmekosten mehr als 70 Prozent beträgt.

Warmwasserkosten

Zu den Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören

- die Kosten des Wasserverbrauchs (soweit sie nicht bereits bei den Kaltwasserkosten berechnet wurden),
- die Kosten der Wassererwärmung,
- die Grundgebühren und die Zählermiete,
- die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern,
- die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Wie die Heizungskosten sind auch die Warmwasserkosten mit mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Wasserverbrauch zu verteilen. Die übrigen Kosten, also 30 bis 50 Prozent, sind nach der Wohnfläche umzulegen.

Wann Betriebskosten steuerlich geltend gemacht werden können

Für haushaltsnahe Dienstleistungen gewährt der Staat eine Steuerermäßigung. So kann z. B. die Rechnung für eine Reinigungsfirma von der Steuer abgesetzt werden. Auch Mieter können Kosten absetzen, die ihnen vom

Eigentümer über die Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt werden. Das sind beispielsweise Hausmeisterkosten, Kosten der Treppenhausreinigung, der Straßen- und Gehwegreinigung, des Winterdienstes, der Pflege der Außenanlagen oder Kosten für Wartungsarbeiten (z. B. am Aufzug oder an Warmwassergeräten). Der Anteil dieser Kosten muss aus der Betriebskostenrechnung herausgerechnet werden.

Für das Finanzamt muss ersichtlich sein, welche begünstigten Aufwendungen vorliegen und welcher Anteil auf die Mietwohnung entfällt. Steuerlich berücksichtigt werden nur die Personalkosten, nicht die Materialkosten. Über den von ihm zu tragenden Anteil muss der Mieter eine Bestätigung des Vermieters vorlegen. Darin sind die Aufwendungen für die Personal- und Materialkosten getrennt aufzuführen.

Insgesamt 20 Prozent der Arbeitskosten aus haushaltsnahen Dienstleistungen, höchstens 4.000 Euro, können jährlich von der Einkommensteuer abgezogen werden.

Welche Rechte Sie haben, wenn der Vermieter mehr Miete verlangt

Neben der Mieterhöhung wegen Modernisierung (vgl. Seite 113 ff.) und aufgrund der Vereinbarung einer Staffelmiete (vgl. Seite 15 ff.) hat die Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in der Praxis die größte Bedeutung.

Wenn der Vermieter mehr Miete verlangt

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Mieterhöhung darf nicht durch eine Vereinbarung ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Miete muss seit mindestens einem Jahr unverändert sein.
- Die vom Vermieter geforderte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.
- Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen.
- Der Vermieter muss die Mieterhöhung in Textform begründen.
- Der Mieter muss der Mieterhöhung zustimmen oder gerichtlich zur Zustimmung verurteilt werden.

Bevor auf die einzelnen Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete eingegangen wird, sollten Sie die nachfolgende Checkliste des Deutschen Mieterbundes zur Kenntnis nehmen, in der Sie das Wichtigste im Überblick erfahren:



MIETERHÖHUNG

Richtiger Absender? Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Haus- oder Wohnungskäufer müssen im Grundbuch eingetragen sein, Erben müssen einen Erbschein vorweisen können, sonst dürfen sie die Miete nicht erhöhen.

☐

Schriftlich? Mündliche oder telefonische Mieterhöhungen reichen nicht aus. Die schriftliche Mieterhöhung muss von allen Vermietern stammen.

☐

Richtig adressiert? Die Mieterhöhung muss zum Beispiel bei Ehepaaren oder Mitgliedern einer Wohngemeinschaft an alle Mieter adressiert sein.

☐

Textform? Vermieter können Mieterhöhungen auch in „Textform“ schicken. Diese Mieterhöhungen müssen dann nicht mehr unterschrieben werden. Es reicht aus, wenn am Ende der Textform-Erklärung die „Nachbildung einer Namensunterschrift“ erkennbar ist, z. B. als Faksimile, oder hier eine maschinelle Unterschrift steht.

☐

Mieterhöhung von Bevollmächtigtem? Der Vermieter kann Anwälte, die Hausverwaltung oder Eigentümervereine bevollmächtigen, für ihn die Mieterhöhungserklärung abzugeben. Dann muss der Mieterhöhung aber die Original-Vollmachtsurkunde beiliegen. Fehlt sie, kann die Mieterhöhung zurückgewiesen werden. Der Mieter hat höchstens 14 Tage Zeit.

☐

Jahressperrfrist eingehalten? Nach Einzug in die Wohnung oder nach der letzten Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete müssen mindestens zwölf Monate liegen, sonst ist die Erhöhung unwirksam.

☐

Begründung? Der Vermieter muss begründen, dass die von ihm verlangte Miete ortsüblich ist. Er kann sich dabei auf einen Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder auf drei Vergleichswohnungen berufen.

☐

Qualifizierter Mietspiegel? Das sind Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden und von den Gemeinden oder gemeinsam von Mietervereinen und Eigentümervereinen anerkannt worden sind. Der Vermieter muss sich – soweit vorhanden – auf diesen Typ Mietspiegel bei der Begründung berufen. Wählt er ein anderes Begründungsmittel, muss er die Zahlen des qualifizierten Mietspiegels zum Vergleich mit angeben.



Vergleichswohnung? Oft sind Vergleichswohnungen tatsächlich nicht vergleichbar. Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis der Vergleichswohnungen müssen angegeben sein. Vergleichswohnungen sind häufig überteuert. Ist ein Mietspiegel vor Ort vorhanden, muss dieser immer zum Vergleich mit herangezogen werden. Die Zahlen eines qualifizierten Mietspiegels muss der Vermieter angeben.



Gutachten? Das Gutachten muss im vollen Wortlaut der Mieterhöhung beigefügt sein. Es muss von einem vereidigten und bestellten Sachverständigen stammen. Auch hier gilt: Wenn möglich, immer mit den Werten des Mietspiegels vergleichen. Die Zahlen eines qualifizierten Mietspiegels muss der Vermieter als Vergleich angeben.



Mietspiegel? Beim Mieterverein erhalten Mieter einen Mietspiegel und können so prüfen, ob der Vermieter die Wohnung nach Lage, Baujahr, Ausstattung, Größe usw. richtig eingruppiert hat. Bei Preisspannen kann vom Mittelwert ausgegangen werden. Alles andere ist besonders zu begründen.



Wohnungsgröße? Hier muss geprüft werden, ob die im Mieterhöhungsschreiben angegebene Wohnungsgröße stimmt. Es kommt auf die tatsächliche Wohnungsgröße an.



Kappungsgrenze berücksichtigt? Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die absolute Obergrenze für Mieterhöhungen. Selbst, wenn die Vergleichsmiete drastische Mietsprünge zulassen würde und die bisherige Miete niedrig ist, innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen. Verglichen werden muss die Miete, wie sie der Vermieter für die Zukunft fordert, mit der Miete, die der Mieter vor drei Jahren (drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung) gezahlt hat.

☐

Überlegungsfrist nutzen! Der Mieter hat ausreichend Zeit zu prüfen, ob er der Mieterhöhung zustimmt oder nicht: den Rest des Monats, in dem er die Mieterhöhung erhält und die beiden nachfolgenden Monate.

☐

Schriftlich? Mündliche oder telefonische Mieterhöhungen reichen nicht aus. Die schriftliche Mieterhöhung muss von allen Vermietern stammen.

☐

Zustimmung erteilen? Ohne Zustimmung des Mieters wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Der Mieter kann der Mieterhöhung auch nur zum Teil zustimmen. Will der Vermieter die Mieterhöhung durchsetzen, muss er klagen.

☐

Wann eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist

Die Mieterhöhung darf nicht durch eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter ausgeschlossen sein. Das ist der Fall, wenn ein Mietvertrag mit einer festen Miete auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Und auch bei Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete (vgl. Seite 15 ff.) können Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu einer Mieterhöhung führen.

Nicht ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung, wenn die bei Abschluss des Mietvertrages vereinbarte Miete geringer als die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Der Vermieter darf in diesem Fall unter den gesetzlichen Voraus-

setzungen die Miete auf bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, selbst wenn die Vergleichsmiete seit Beginn des Mietverhältnisses nicht gestiegen ist.

Welche Sperrfrist gilt

Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nur verlangen, wenn die Miete seit einem Jahr mindestens besteht. Damit ist gewährleistet, dass zwischen zwei Mieterhöhungen bzw. zwischen Beginn des Mietverhältnisses und erster Mieterhöhung mindestens 15 Monate liegen.

Die Jahressperrfrist gilt für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete, einvernehmliche Mieterhöhungen und die letzte Erhöhung einer Staffelmiete. Keinen Einfluss auf die Jahresfrist haben dagegen Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (vgl. dazu Seite 113 ff.).

JAHRESSPERRFRIST



Ist am 1.4.2010 die Miete um sechs Prozent angehoben worden und fordert der Vermieter für Juli 2011 eine Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, so ist die Jahresfrist gewahrt, selbst wenn im Oktober 2010 die Miete wegen einer Modernisierungsmaßnahme angehoben wurde.



SPERRFRIST NOCH NICHT ABGELAUFEN



Die einjährige Sperrfrist beginnt mit dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. der einvernehmlichen Mieterhöhung, welche dem jetzigen Mieterhöhungsverlangen vorausging. Ist zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter die Sperrfrist noch nicht abgelaufen, ist dieses unheilbar unwirksam.

Was unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen ist

Der Vermieter darf maximal eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Das ist die Miete, die in der betreffenden Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den vergangenen vier Jahren üblicherweise verlangt wurde. Maßgebend für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, in dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter zugeht, nicht dagegen der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung.

Folgende Vergleichskriterien spielen eine Rolle:

- Mit der Art der Wohnung sind die Bauart und die Zuordnung der Wohnung zum Haus und Grundstück gemeint (z. B. Steinhaus, Holzhaus, Hochhaus, Bungalow, alleinstehendes Haus, Hochhaus, Altbau, Neubau, modernisierter Altbau).
- Für die Berechnung der Wohnungsgröße können im frei finanzierten Wohnungsbau im Regelfall die Bestimmungen der Wochenflächenverordnung herangezogen werden (vgl. dazu Seite 27 f.).
- Bei der Ausstattung der Wohnung kommt es in erster Linie auf die vorhandene Sanitär-, Heizungs-, Elektro- und Kücheninstallation an und zwar nicht nur auf das Vorhandensein und die Zahl der Badezimmer oder Duschen, sondern auch auf deren Art (z. B. Elektro-, Gas-, Ölbetrieb, Armaturen, Fußbodenheizung). Daneben kommen auch andere Ausstattungsmerkmale in Betracht (z. B. Bodenbeläge, Fahrstuhl usw.).
- Die Beschaffenheit der Wohnung betrifft qualitative Werte wie Zugschnitt, Nebenräume und bauliche Qualität. Insoweit kommt es z. B. auch auf die Art von Türen, Fenstern oder Fußböden sowie auf die Technik von technischem Gerät an. Auch Besonderheiten wie z. B. Einbauschränke, Einbauküchen oder mitvermietete Kühlschränke sind von Bedeutung.

- Bei der Lage ist die äußere Lage (z. B. Stadtteil, Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln, Lärmimmissionen) sowie die Lage im Gebäude selbst (Stockwerkslage, Orientierung der Wohnräume zu den Himmelsrichtungen) von Bedeutung.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nur die Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Welche Höchstgrenze für die Mieterhöhung besteht

Die Miete darf innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um 20 Prozent steigen. Diese Grenze muss der Vermieter auch dann einhalten, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete zulassen würde. Nur bis zur Kappungsgrenze muss der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen.

Die Kappungsgrenze wird von der Ausgangsmiete berechnet. Das ist der Preis, der drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde, allerdings ohne die im Umlageverfahren erhobenen Betriebskosten. Das heißt, dass Berechnungsgrundlage in der Regel die Nettokaltmiete (vgl. Seite 15) ist. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung, die während des Dreijahreszeitraums wirksam wurde, wird bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

KAPPUNGSGRENZE



BEISPIEL

Der Mieter zahlt für seine Wohnung eine Miete von 500 Euro. Ortsüblich ist eine Miete von 650 Euro. In diesem Fall kann der Vermieter die ortsübliche Miete nicht verlangen, denn das wäre eine Erhöhung um 30 Prozent. Es gilt dann die Kappungsgrenze. Der Vermieter kann also höchstens eine Mieterhöhung von 600 Euro durchsetzen, wenn die übrigen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Schöpft der Vermieter mit seiner Mieterhöhung die 20-prozentige Kapungsgrenze voll aus, muss er drei Jahre warten, bis er die nächste Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen kann.

Wie der Vermieter die Mieterhöhung begründen muss

Der Vermieter muss dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen.

Textform bedeutet, dass das Mieterhöhungsverlangen in Schriftzeichen erklärt werden muss, dass die Person des Absenders und der Abschluss der Erhöhungserklärung erkennbar sind. Die Unterschrift muss nicht handschriftlich erfolgen, sie kann am Ende des Schreibens auch maschinenschriftlich oder faksimiliert wiedergegeben werden. Es reicht aber auch aus, dass an anderer Stelle der Mieterhöhungserklärung (z. B. im Briefkopf) hervorgeht, wer die Erklärung abgibt.

Der Vermieter muss begründen, warum er die verlangte Neumiete für ortsüblich hält. Gesetzlich stehen ihm vier Begründungsmittel zur Verfügung:

- der örtliche Mietspiegel,
- ein Sachverständigengutachten,
- die Benennung von drei Vergleichswohnungen oder
- der Bezugnahme auf eine Mietdatenbank.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel muss darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt werden. Er soll alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Ist das der Fall, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche

Vergleichsmiete wiedergeben. Diese Vermutung ist nur mit ganz erheblichen Argumenten zu widerlegen.

Wenn es in einer Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, darf der Vermieter den Mietspiegel einer Nachbargemeinde verwenden, wenn diese vergleichbar ist.



MIETSPIEGEL MUSS BEIGEFÜGT WERDEN



Der Vermieter muss seinem Erhöhungsverlangen den Mietspiegel beifügen, wenn dieser nicht allgemein zugänglich ist (z. B. weil er im örtlichen Amtsblatt veröffentlicht ist) oder für ein geringes Entgelt erworben werden kann oder im Internet zugänglich ist. Andernfalls ist die Mieterhöhungserklärung unwirksam.

Typisch für einen Mietspiegel ist, dass die ortsübliche Miete nicht durch die Angabe eines Durchschnittswerts, sondern in Form von Mietpreisspannen wiedergegeben wird. Handelt es sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung, ist davon auszugehen, dass der Mittelwert der Preisspanne die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Je nach Ausstattung der Wohnung müssen dann vom Mittelwert Zu- und Abschläge gemacht werden. Entscheidend ist stets die vom Vermieter gestellte Ausstattung.

Liegt ein wirksamer Mietspiegel vor und will der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen zur Begründung darauf Bezug nehmen, muss er eindeutig klarstellen, in welches Feld des Mietspiegels er seine Wohnung einordnet, aus welchen Gründen welche Unterschiede bestehen und weshalb diese für ihn nicht von Bedeutung sind. Die Begründung muss erkennen lassen, wie der Vermieter die Wohnung nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung in den Mietspiegel einordnet. Seine Einordnung muss für den Mieter nachvollziehbar sein.

Sachverständigengutachten

Die Begründung der Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten hat in der Praxis keine so große Bedeutung. Schließlich muss der Vermieter das Gutachten aus eigener Tasche zahlen (Kosten: 800 Euro und mehr). Der vom Vermieter beauftragte Sachverständige muss für ein Sachgebiet

öffentlich bestellt und vereidigt sein, in dem er sich zumindest auch mit der Mietpreisbewertung befassen muss.



ANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN



Das Gutachten muss begründet sein und zwar so, dass der Mieter es logisch nachvollziehen kann. Dazu muss der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die Wohnung des Mieters in das örtliche Mietpreisgefüge einordnen. Der Vermieter muss das Sachverständigengutachten seiner Mieterhöhungserklärung in vollem Wortlaut beifügen; andernfalls ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Vergleichswohnungen

Die einfachste Möglichkeit für den Vermieter, sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen, ist der Hinweis auf die Miethöhe in drei vergleichbaren Wohnungen. Diese Begründung ist für den Vermieter aber die gefährlichste.

Der Deutsche Mieterbund rät Mietern, bei Begründungen mit Hinweis auf vergleichbare Wohnungen zur besonderen Vorsicht, weil die Miete von drei Vergleichswohnungen in der Regel nicht die ortsübliche Vergleichsmiete darstelle. Erfahrungsgemäß würden sich Vermieter nach Möglichkeit solche Vergleichswohnungen herausuchen, die besonders teuer vermietet worden seien.



QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL



Wenn es am Ort einen qualifizierten Mietspiegel (vgl. Seite 82 f.) gibt, dann ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die sich daraus ergebende Vergleichsmiete anzugeben, selbst wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Andernfalls ist die Mieterhöhung unwirksam.

Der Vermieter muss die in seinem Mieterhöhungsverlangen angegebenen Vergleichswohnungen genau beschreiben. Ausreichend ist es im Regelfall,

wenn er Informationen über Namen des Wohnungsinhabers, Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis angibt.



VERMIETER MUSS VERGLEICHSWOHNUNGEN GENAU BEZEICHNEN



Stützt der Vermieter seine Mieterhöhung auf Vergleichswohnungen, dann muss er diese Wohnungen im Mieterhöhungsschreiben so genau bezeichnen, dass der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann. Bleibt für den Mieter offen, welche von zwei Wohnungen in einem Stockwerk als Vergleichswohnung gemeint ist, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Der Vermieter muss zur Begründung seiner Mieterhöhung mindestens drei Vergleichswohnungen benennen. Er kann seine Mieterhöhung auch mit Wohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand begründen; die Wohnungen können sogar im selben Haus liegen.

Die vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen müssen nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung in etwa der Wohnung des Mieters entsprechen. Der Größenunterschied zwischen den Wohnungen darf höchstens 30 Prozent betragen.



MIETE DER GÜNSTIGSTEN WOHNUNG IST MAßGEBEND



Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht die Miete, der dem Durchschnittswert der Vergleichsmieten entspricht, sondern die, die für die günstigste der vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen gezahlt wird.

Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Der Unterschied zu einem Mietspiegel liegt in der fortlaufenden Er-

fassung von Daten. Die Mietdatenbank bietet also den Vorteil der laufenden Aktualität. Fortlaufend werden neue Daten eingegeben. Daten, die älter als vier Jahre sind, werden automatisch gelöscht. Allerdings werden Mietdatenbanken in der Praxis kaum geführt.

Wie das Zustimmungsverfahren abläuft

Der Vermieter muss den Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung auffordern. Die Mieterhöhung tritt also nicht (wie z. B. bei der Mieterhöhung wegen Modernisierung; vgl. Seite 113 ff.) automatisch ein. Nur mit Zustimmung des Mieters bzw. seiner Verurteilung zur Zustimmung ist die Mieterhöhung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete möglich. Eine einseitige, vom Vermieter ausgesprochene Mieterhöhung ist also nicht zulässig und wirksam.

Unter folgenden Voraussetzungen ist das Zustimmungsverlangen des Vermieters berechtigt mit der Folge, dass der Mieter zustimmen muss:

- Die Grundmiete muss 15 Monate unverändert geblieben sein.
- Der Vermieter muss begründen, warum er die neue Miete für ortsüblich hält.
- Die neue Miete darf nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete sein.
- Die Grundmiete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent erhöhen.



MIETERHÖHUNGSSCHREIBEN



Im Mieterhöhungsschreiben muss deutlich zum Ausdruck kommen, dass der Vermieter Sie zur Zustimmung zur Mieterhöhung auffordert. Unwirksam ist die Erklärung des Vermieters, wenn er Ihnen gegenüber den Eindruck erweckt, dass er einseitig die Mieterhöhung geltend machen will.

Überlegungsfrist

Wenn dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zugegangen ist, sollte er überprüfen, inwieweit die Forderung des Vermieters berechtigt ist und ob er der Mieterhöhung zustimmen will. Dafür steht ihm eine Überlegungsfrist zu. Die Frist beginnt mit dem Zugang der Mieterhöhungserklärung und endet mit Ablauf des darauf folgenden zweiten Kalendermonats.

ÜBERLEGUNGSFRIST



Das Mieterhöhungsschreiben des Vermieters geht beim Mieter im August ein. Die Überlegungsfrist läuft dann bis Ende Oktober.



AUSSCHLUSSFRIST



Bei der Überlegungsfrist handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Das bedeutet, dass Sie Ihre Zustimmung auch noch nach Ablauf der Überlegungsfrist erklären können. Sie riskieren allerdings, dass Ihr Vermieter nicht untätig bleibt und zwischenzeitlich bereits Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung eingereicht hat.

Rechte des Mieters

Der Mieter hat folgende Möglichkeiten:

- Er stimmt der Mieterhöhung zu, dann schuldet er dem Vermieter die neue Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens (vgl. Seite 89).
- Er stimmt der Mieterhöhung nicht zu; in diesem Fall wird das Erhöhungsverlangen unwirksam, sofern der Vermieter nicht innerhalb von drei Monaten auf Zustimmung klagt (vgl. Seite 88 f.).
- Der Mieter kann aber auch der Mieterhöhung nur teilweise zustimmen, weil z. B. die ortsübliche Vergleichsmiete geringer ist oder die Kapazitätsgrenze den Erhöhungsbetrag begrenzt. Die Miete erhöht sich

dann nur um den Teilbetrag, ohne dass der Vermieter dem zustimmen muss. Will der Vermieter eine höhere Miete, muss er hinsichtlich des Restbetrags fristgerecht klagen.



VERMIETER KANN NICHT KÜNDIGEN



Allein deshalb, weil Sie der vom Vermieter verlangten Mieterhöhung nicht zustimmen, kann dieser keine Kündigung aussprechen. Nur wenn Sie vom Gericht rechtskräftig verurteilt wurden, die höhere Miete zu zahlen, und dies verweigern, kommt eine Kündigung in Betracht.

Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bedarf keiner besonderen Form. Sie kann also auch mündlich erklärt werden. Keine Zustimmung liegt aber vor, wenn der Mieter auf das Erhöhungsverlangen überhaupt nicht reagiert und schweigt.



STILLSCHWEIGENDE ZUSTIMMUNG



Eine stillschweigende Zustimmung kann dann vorliegen, wenn Sie auf das Erhöhungsverlangen Ihres Vermieters zwar schweigen, aber die höhere Miete zahlen. Wenn Sie zwei oder drei Mal diese höhere Miete zahlen, stimmen Sie dem Erhöhungsverlangen des Vermieters unwiderruflich zu. Manche Gerichte sehen bereits bei einer einmaligen Zahlung der höheren Miete eine Zustimmung.

Klage auf Zustimmung

Wenn der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmt, kann er die Mieterhöhung nur durchsetzen, wenn er den Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der gesetzlichen Überlegungsfrist (vgl. oben) auf Zustimmung verklagt. Versäumt der Vermieter diese Frist, muss er dem Mieter wieder ein neues Mieterhöhungsschreiben schicken und dem Mieter steht wieder die volle Überlegungsfrist zu.

Das Gericht prüft, ob das Mieterhöhungsschreiben den rechtlichen Vorgaben entspricht und ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Je nach Ergeb-

nis der Prüfung, wird entweder die Klage des Vermieters abgewiesen oder der Mieter ganz oder teilweise zur Zustimmung verurteilt.

Wann die Mieterhöhung fällig ist

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter der Mieterhöhung von sich aus zugestimmt hat oder vom Gericht zur Zustimmung verurteilt wurde. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, im Mieterhöhungsschreiben auf die Fälligkeit der erhöhten Miete hinzuweisen.

FÄLLIGKEIT DER HÖHEREN MIETE



Sie erhalten das Mieterhöhungsschreiben im November. Dann läuft die Überlegungsfrist bis Ende Januar. Wenn Sie der Mieterhöhung zustimmen, müssen Sie die neue Miete ab Februar zahlen.

Wie Sie die Mieterhöhung vermeiden können

Wenn der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, steht dem Mieter gesetzlich ein Sonderkündigungsrecht zu. Er ist in diesem Fall berechtigt, bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens für das Ende des übernächsten Monats das Mietverhältnis zu kündigen.

KÜNDIGUNGSFRIST



Das Schreiben, mit dem Ihr Vermieter eine höhere Miete verlangt, geht Ihnen im Juli zu. In diesem Fall können Sie das Mietverhältnis bis 30.9. mit Wirkung zum 30.11. kündigen.

Im Falle der Kündigung durch den Mieter wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Der Mieter muss dann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nur die bisherige Miete entrichten.



BEFRISTETER MIETVERTRAG



Ihr Sonderkündigungsrecht steht Ihnen auch dann zu, wenn Sie mit Ihrem Vermieter ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen oder im Mietvertrag für eine bestimmte Zeit die Kündigung ausgeschlossen haben. In diesem Fall liefert Ihnen also Ihr Vermieter unter Umständen einen idealen Grund für einen vorzeitigen Auszug aus der Wohnung.

Wann und in welcher Höhe Sie Wohngeld erhalten

Wohnraum ist teuer, für manche Menschen zu teuer. Deshalb zahlt der Staat einen Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum, das Wohngeld. Es wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens geleistet. Wohngeld ist aber kein Almosen des Staates – auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch. Es wird als staatlicher Zuschuss gewährt und nicht als Darlehen.

Wer Wohngeld bekommt

Wohngeld erhalten alle Personen, die Wohnraum gemietet haben und ihn selbst nutzen. Keine Rolle spielt, ob die Wohnung öffentlich gefördert oder frei finanziert wurde, ob sie einer Genossenschaft, einer Gemeinde, einer Wohnungsgesellschaft oder einem privaten Vermieter gehört.

Empfänger von sogenannten Transferleistungen, das sind vom Staat gezahlte Sozialleistungen, ohne dass dafür vorab Beiträge gezahlt oder andere Gegenleistungen erbracht worden wären (z. B. Empfänger von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld oder Hilfe zum Lebensunterhalt), haben keinen Anspruch auf Wohngeld. Deren angemessene Unterkunftskosten werden im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Der Ausschluss von Wohngeld besteht allerdings nicht, wenn ein Antrag auf eine Transferleistung nicht gestellt oder ein schon gestellter Antrag zurückgenommen wurde. Zum vom Wohngeld ausgeschlossenen Personenkreis gehören auch Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft eines Empfängers des Arbeitslosengeldes II oder eines Sozialhilfeempfängers.

Ebenfalls kein Wohngeld erhalten alleinstehende Wehrpflichtige, es sei denn, die Mietbeihilfe nach dem Unterhaltssicherungsgesetz ist abgelehnt, sowie Haushalte, bei denen alle Mitglieder dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) haben.

Ob Sie Wohngeld bekommen und wenn ja, in welcher Höhe, hängt von folgenden Faktoren ab:

- von der Anzahl der zu Ihrem Haushalt gehörenden Familienmitglieder (vgl. unten),
- von der Höhe des Gesamteinkommens (Seite 93 ff.) und
- von der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung (Seite 95 ff.)

In welcher Höhe Wohngeld gezahlt wird

Die Höhe des Wohngelds hängt zunächst von der Haushaltsgröße, also der Zahl der in Ihrem Haushalt lebenden Familienmitglieder ab. Familienmitglieder sind der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie (Eltern, Kinder, Geschwister, Onkel, Tanten, Nichten, Neffen), Verschwägte in gerader Linie sowie Verschwägte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie (Schwiegereltern, Schwiegerkinder, Schwager und Schwägerin), Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

Nur zum Haushalt zugehörige Familienmitglieder können bei der Bewilligung von Wohngeld berücksichtigt werden. Das ist der Fall, wenn sie mit dem Haushaltsvorstand in einem gemeinsamen Haushalt leben, das heißt eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Die Familienmitglieder müssen also den Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen.

Bei der Wohngeldberechnung werden aber nur Familienangehörige berücksichtigt, die auch Anspruch auf Leistung haben. Und das ist bei Personen, die Anspruch auf Transferleistungen haben, nicht der Fall.



BEISPIEL

TRANSFERLEISTUNGEN

A wohnt mit seinem Vater, der Arbeitslosengeld II bezieht, in einer Wohnung zusammen. Bei der Wohngeldberechnung wird nur A berücksichtigt. Für den Mietanteil seines Vaters kommt die Agentur für Arbeit auf.

Familienmitglieder rechnen auch dann zum Haushalt, wenn sie vorübergehend abwesend sind (z. B. im Krankenhaus liegen oder Wehr- oder Zivildienst leisten), der Familienhaushalt aber auch während ihrer Abwesenheit Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt. Auszubildende und Studenten zählen also dann noch zum Familienhaushalt, wenn sie zwar nicht mehr zu Hause wohnen, sie aber in ihrer Lebenshaltung überwiegend von anderen zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern unterstützt werden.

Nicht zum Haushalt des Wohngeldberechtigten zählt dessen getrennt lebender Ehegatte. Nicht von Bedeutung ist, dass beide Eheleute noch in derselben Wohnung leben.

Gesamteinkommen

Ausgangspunkt für die Berechnung des Wohngelds ist Ihr anrechenbares jährliches Haushaltseinkommen. Das besteht aus sämtlichen Einkünften im Sinne des Einkommensteuerrechts, die alle Haushaltsmitglieder innerhalb eines Jahres erwirtschaften, z. B. Löhne, Gehälter, Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Kapitaleinkünfte, soweit sie 100 Euro übersteigen, und Mieteinnahmen. Das Kindergeld wird bei der Einkommensermittlung nicht berücksichtigt.



WERBUNGSKOSTEN KÖNNEN ABGEZOGEN WERDEN



Arbeitnehmer können vom Gesamtbetrag den steuerlichen Freibetrag von 920 Euro abziehen. Wer höhere Werbungskosten geltend machen will, muss diese nachweisen.

Von jedem einzelnen Einkommen ist dann eine Pauschale abzuziehen.

Der pauschale Abzug beträgt mindestens sechs Prozent (z. B. für eine Person, die Arbeitslosengeld bezieht). Zehn Prozent sind bei Familienmitgliedern abzuziehen, die Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung und Pflegeversicherung oder zur gesetzlichen Rentenversicherung leisten oder Steuern vom Einkommen entrichten. Die höchste Pauschale von 30

Prozent können Haushaltsmitglieder abziehen, deren Einkommen voll steuer- und sozialversicherungspflichtig ist.

Neben den Werbungskosten und den pauschalen Freibeträgen werden bei der Ermittlung des Einkommens auch noch gesonderte Freibeträge für bestimmte Personengruppen gewährt:

- 125 Euro monatlich für jeden schwerbehinderten Menschen, mit einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80, wenn die schwerbehinderte Person häuslich pflegebedürftig ist, bzw. 100 Euro monatlich bei einem Grad der Behinderung von unter 80 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit;
- 50 Euro monatlich für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gewährt wird, wenn der Antragsberechtigte allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
- bis zu 50 Euro monatlich, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

Und schließlich kann auch die Höhe der gesetzlichen Unterhaltsleistungen vom Jahreseinkommen abgezogen werden, sofern sie in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung, einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgelegt sind. Wenn eine solche Urkunde fehlt, können zu erwartende Unterhaltsleistungen in folgender Höhe abgezogen werden:

- bis zu 3.000 jährlich für ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied, das auswärts wohnt und sich in Berufsausbildung befindet,
- bis zu 3.000 jährlich Euro für ein Kind, für das getrennt lebende Ehegatten das gemeinsame Sorgerecht haben, soweit der Unterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied des anderen Elternteils geleistet wird,
- bis zu 6.000 jährlich Euro für den nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen Ehe- oder Lebenspartner,
- bis zu 3.000 Euro jährlich für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder ergebenden Grenzen des monatlichen Gesamteinkommens, bei deren Überschreitung kein Wohngeldanspruch mehr besteht. Bei Gemeinden der Mietstufen I bis V ergeben sich niedrigere Grenzen des Gesamteinkommens.

Wenn Sie allerdings absetzbare Beträge geltend machen können (Werbungskosten oder Freibeträge, siehe oben), können die zugelassenen Bruttoeinkommen entsprechend höher sein, ohne dass dadurch die Grenze des jeweiligen Gesamteinkommens überschritten wird.



EINKOMMENSGRENZEN FÜR WOHNUNGEN IN GEMEINDEN DER MIETSTUFE VI

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Grenze für das monatliche Gesamteinkommen (nach den Wohngeldtabellen, in Euro)	Entsprechendes monatliches Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld) bei einem Verdiener vor einem pauschalen Abzug von ... (in Euro)			
		6 %	10 %	20 %	30 %
1	870	925	966	1.087	1.242
2	1.190	1.265	1.322	1.487	1.700
3	1.450	1.542	1.611	1.812	2.071
4	1.900	2.021	2.111	2.375	2.714
5	2.180	2.319	2.422	2.725	3.114
6	2.440	2.595	2.711	3.050	3.485
7	2.700	2.872	3.000	3.375	3.857
8	2.960	3.148	3.288	3.700	4.228

Zuschussfähige Miete

Die Höhe des Wohngeldes richtet sich auf nach der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

Miete ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum aufgrund eines Mietvertrags oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen. Zur Miete gehören auch die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung und der Treppenbeleuchtung.

Nicht zur Miete gehören u. a. die Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie zentraler Brennstoffversorgungsanlagen und Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen.

Wohngeld wird aber nicht für unangemessen hohe Wohnkosten geleistet. Die Miete ist nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen zuschussfähig. Bis zu welcher Höhe die Miete in die Wohngeldrechnung einfließt, bestimmt die nachfolgende Höchstbetragstabelle. Die darin genannten Höchstgrenzen richten sich nach der Familiengröße, dem Mietniveau, der Art, dem Alter und der Ausstattung der Wohnung.

Die Mieten sind innerhalb Deutschlands unterschiedlich hoch. Deshalb sind die Miethöchstbeträge regional gestaffelt, z. B. in München und Stuttgart höher als in Bayreuth und Heidelberg. Die Staffelung wird mit sechs Mietenstufen erreicht. Bei Mietenstufe III entsprechen die Mieten einer Gemeinde ungefähr dem Bundesdurchschnitt. Bei den Mietenstufen I und II liegen die Mieten unterhalb, bei den Mietenstufen IV bis VI oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Mietenstufe Ihres Wohnorts können Sie bei der Wohngeldstelle oder beim örtlichen Mieterverein erfragen.



HÖCHSTBETRÄGE FÜR MIETE

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietstufe	Höchstbetrag in Euro
1	I	292
	II	308
	III	330
	IV	358
	V	385
	VI	407

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietstufe	Höchstbetrag in Euro
2	I	352
	II	380
	III	402
	IV	435
	V	468
	VI	501
3	I	424
	II	451
	III	479
	IV	517
	V	556
	VI	594
4	I	490
	II	523
	III	556
	IV	600
	V	649
	VI	693
5	I	561
	II	600
	III	638
	IV	688
	V	737
	VI	787
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	66
	II	72
	III	77
	IV	83
	V	88
	VI	99

Die Heizkosten werden nicht wie die übrigen Nebenkosten als Teil der Miete einbezogen. Bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete sind deshalb auch die folgenden monatlichen Heizkosten zu berücksichtigen:



ZU BERÜCKSICHTIGENDE HEIZKOSTEN

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Betrag für Heizkosten in Euro
1	24
2	31
3	37
4	43
5	49
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	6



WOHNGELDBERECHNUNG

Ein Alleinstehender bewohnt eine Wohnung, die in einer Gemeinde liegt, die der Mietstufe III angehört. Er zahlt eine monatliche Bruttokaltmiete von 288 Euro. Der Höchstbetrag der zuschussfähigen Miete liegt bei 330 Euro und damit über der von ihm zu zahlenden monatlichen Miete. Bei der Wohngeldleistung wird daher nur die tatsächlich zu zahlende Miete von 288 Euro zuzüglich des Betrags für Heizkosten in Höhe von 24 Euro, also insgesamt 312 Euro berücksichtigt.

Wenn die Haushaltsgröße, das Haushaltseinkommen und die Mietstufe der Gemeinde, in der Sie wohnen, feststehen, kann aus der Wohngeldtabelle, die Sie bei Ihrer örtlichen Wohngeldstelle einsehen können, abgelesen werden, wie hoch Ihr Mietzuschuss ist. In dieser Wohngeldtabelle sind die monatlichen Haushaltseinkommen und die berücksichtigungsfähigen Mie-

ten gegenübergestellt. Liegt Ihr Einkommen über der für Ihre Mietenstufe geltenden Einkommensgrenze, können Sie kein Wohngeld bekommen.



ANSPRUCH AUF INFORMATION



Die Mitarbeiter der örtlichen Wohngeldstellen sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Bei der Behörde können Sie auch die geltende Mietenstufe und die Höhe der zuschussfähigen Miete erfragen. Nähere Informationen über das geltende Wohngeldrecht finden Sie auch im Internet unter www.bmvbs.de.

Bei welcher Stelle Sie Wohngeld beantragen müssen

Wenn Sie Wohngeld wollen, müssen Sie einen Antrag bei der zuständigen Wohngeldstelle Ihrer Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung stellen. Dort erhalten Sie auch die entsprechenden Antragsformulare. Im Regelfall muss der Antrag vom Haushaltsvorstand gestellt werden.



ANTRAG STELLEN



Ihr Anspruch auf Wohngeld entsteht erst in dem Monat der Antragstellung. Sie verschenken also womöglich für jeden Monat bares Geld, in dem Sie Wohngeld nicht beantragen. Dabei ist ausreichend, dass Sie bei der zuständigen Wohngeldstelle einen formlosen Antrag stellen. Von der Wohngeldstelle werden Sie dann ein förmliches Antragsformular erhalten, das Sie innerhalb der gesetzten Frist zurücksenden müssen.

Über Ihren Anspruch auf Wohngeld entscheidet die Behörde durch den sogenannten Wohngeldbescheid. Wird darin Ihrem Antrag entsprochen, wird das Wohngeld im Regelfall für zwölf Monate bewilligt. Das Wohn-

geld wird in der Regel im Voraus gezahlt. Es soll monatlich oder für jeweils zwei Monate gezahlt werden. Wohngeld kann ausnahmsweise auch rückwirkend bewilligt werden, wenn die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung rückwirkend um mehr als 15 Prozent erhöht wurde, ohne dass die zum Haushalt zählenden Familienmitglieder dies zu vertreten hätten.

Wenn ein Anspruch auf Wohngeld dem Grunde nach besteht, jedoch von der Behörde über die Höhe des Wohngelds noch nicht entschieden werden kann (weil z. B. noch bestimmte Unterlagen nicht vorliegen), kann die Behörde einen Vorschuss an den Wohngeldempfänger zahlen, wenn für die Feststellung der Höhe des Wohngelds voraussichtlich längere Zeit erforderlich ist. Einen solchen Vorschuss können Sie auch bei der Behörde beantragen.



WIDERSPRUCH GEGEN DEN WOHNSELDBESCHIED



Wenn Sie mit dem erteilten Wohngeldbescheid nicht einverstanden sind und ihn für unrichtig halten, können Sie dagegen vorgehen. Die Behörde muss dem Bescheid eine Rechtsbehelfsbelehrung beifügen. Dieser können Sie entnehmen, innerhalb welcher Frist und bei welcher Stelle Sie Ihren Widerspruch einlegen können.

Im Regelfall bleibt das Wohngeld während des Bewilligungszeitraums unverändert. Sie kann während dieses Zeitraums eine Erhöhung des Wohngelds beantragen, wenn sich die Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder erhöht (vgl. Seite 92 f.), sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung (vgl. Seite 95 ff.) um mehr als 15 Prozent erhöht oder sich das Gesamteinkommen (vgl. Seite 93 ff.) um mehr als 15 Prozent verringert und diese Veränderungen zu einer Erhöhung des Wohngelds führen.

Wer für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung zuständig ist

Abgeblätterte Farbe an den Türen, bröckelnder Kitt an den Fenstern – wer ist für diese und ähnliche Arbeiten zuständig, der Vermieter oder Sie als Mieter? Das Gesetz geht davon aus, dass die Instandhaltung und die Instandsetzung der Mietwohnung Aufgabe des Vermieters ist; er hat also auch die damit zusammenhängenden Kosten zu tragen. In bestimmten Grenzen ist es aber dem Vermieter erlaubt, durch entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag die Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter zu übertragen. Dies gilt insbesondere für sogenannte Kleinreparaturen (vgl. Seite 103 ff.) und für Schönheitsreparaturen (vgl. Seite 106 ff.). Und auch einzelne Erhaltungsmaßnahmen (z. B. Reinigung des Treppenhauses) darf der Vermieter mietvertraglich auf den Mieter übertragen.

Was die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters beinhaltet

Der Vermieter ist gesetzlich zur laufenden Instandhaltung und zur Instandsetzung verpflichtet. Die Instandhaltung betrifft vorbeugende Maßnahmen, durch die Schäden an der Mietsache vermieden und deren ordnungsgemäßer Zustand gewährleistet werden. Bei der Instandsetzung geht es dagegen um die Behebung von Schäden oder Mängeln, die durch Abnutzung, Alter oder Witterungseinflüsse aufgetreten sind.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG



Die Wartung des Warmwasserboilers betrifft die Instandhaltung, seine Neuanschaffung, wenn eine Reparatur des defekten Boilers nicht mehr möglich ist, die Instandsetzung.

Vorsicht: Ganz wichtig ist es, die Instandhaltung und Instandsetzung von der Modernisierung zu trennen. Wenn Erhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsmaßnahmen zusammentreffen, richten sich die Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters nur nach den Vorschriften über die Modernisierung (wegen der Einzelheiten vgl. Seite 113 ff.).

Ihr Vermieter ist verpflichtet, die Wohnräume in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu überprüfen. Stellt er Mängel fest, hat er diese auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mangel bereits bei Mietbeginn vorgelegen hat, es sei denn, dass Sie als Mieter den Mangel kannten und die Wohnung gleichwohl gemietet haben, ohne sich die Beseitigung des Mangels vorzubehalten. Der Vermieter ist ausnahmsweise auch dann nicht zur Mängelbeseitigung verpflichtet, wenn der Schaden durch den Mieter oder Personen, für die dieser verantwortlich ist (z. B. Besucher), verursacht wurde.

Fällt der Schaden in den Verantwortungsbereich des Vermieters, hat dieser den Mangel zu beseitigen. Und er trägt die entsprechenden Kosten. Der Vermieter darf auch nicht die Miete erhöhen. Auch aufwendige Schäden sind vom Vermieter zu beseitigen. Er kann vom Mieter keine Kostenbeteiligung verlangen. Der Beseitigungsanspruch des Mieters ist durch die Miete abgegolten. Der Vermieter kann die Beseitigung des Mangels auch nicht mit dem Hinweis auf die geringe Miete verweigern.

Als Mieter müssen Sie zwar Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dulden, zur Mithilfe sind Sie aber nicht verpflichtet. Auch Veränderungen der Ausstattung der Mietwohnung müssen Sie nicht hinnehmen. Notwendige Besichtigungen (z. B. des Vermieters oder des beauftragten Handwerkers) müssen Sie zulassen. Sie dürfen aber erwarten, dass die Arbeiten zügig und nicht zur Unzeit (z. B. während der Weihnachtsfeiertage) durchgeführt werden.

Vorsicht: Wenn Sie sich als Mieter weigern, Maßnahmen des Vermieters zu dulden, die der Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung dienen, verlieren Sie Ihre Gewährleistungsansprüche. Sie können dann z. B. nicht die Miete mindern oder Schadensersatzansprüche geltend machen (vgl. dazu Seite 143 ff.).

**WELCHE RECHTE SIE NEBEN DEM BESEITIGUNGSANSPRUCH HABEN**

Nach Beendigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten muss der Vermieter den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung wiederherstellen. Wenn Sie als Mieter während der Arbeiten im Wohngebrauch beeinträchtigt wurden oder die Wohnung nicht bewohnen konnten, können Sie die Miete mindern und Ersatz Ihrer Aufwendungen verlangen.

Aufwendungen, die Sie als Mieter wegen einer Erhaltungsmaßnahme machen mussten, hat Ihnen der Vermieter zu ersetzen. Sie können vom Vermieter auch einen Vorschuss verlangen; der Anspruch besteht dann in Höhe der mutmaßlich anstehenden Aufwendungen. Nach Abschluss der Maßnahme müssen Sie dann über den Vorschuss abrechnen. Zu den Aufwendungen, die Ihnen der Vermieter ersetzen muss, gehören u. a. Renovierungskosten, es sei denn, dass eine Renovierung ohnehin fällig gewesen wäre, Reinigungskosten, Kosten einer Hotelunterkunft, Kosten der Einlagerung von Möbeln und Hausrat und der Ersatz des eigenen Zeitaufwands (z. B. Wohnungsbesichtigung).

Was Kleinreparaturen sind und wer sie durchzuführen hat

Wie gesagt, ist grundsätzlich der Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung zuständig. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Arbeiten hat er auf seine Kosten durchzuführen. Und das gilt auch für kleinere Mängel; wenn also der Wasserhahn tropft, ist es Sache des Vermieters, auf seine Kosten einen Handwerker zu bestellen und eine neue Dichtung einlegen zu lassen. Allerdings kann im Mietvertrag für Kleinreparaturen vereinbart werden, dass der Mieter die Kosten trägt. Unter Kleinreparaturen versteht man die Beseitigung sogenannter Bagatellschäden. Das sind solche Schäden an der Mietsache, die sich mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand an finanziellen Mitteln beseitigen lassen. Wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist, muss der Vermieter auch

solche Kleinreparaturen auf seine Kosten durchführen. Die Frage ist also, unter welchen Voraussetzungen er Kleinreparaturen auf den Mieter überwälzen darf.



NUR DIE KOSTEN KÖNNEN AUF DEN MIETER ABGEWÄLTZT WERDEN



Beachten Sie, dass nur die Kosten, nicht aber die Vornahme der Kleinreparaturen selbst auf den Mieter abgewälzt werden können. Auch im Falle der Kostenübernahme durch den Mieter bleibt der Vermieter also verpflichtet, den Schaden selbst oder durch Handwerker beheben zu lassen. Unwirksam ist z. B. eine Klausel im Mietvertrag, die den Mieter verpflichtet, Elektro- oder Gasthermen oder andere Geräte durch eine Fachfirma warten zu lassen. Einsprechendes gilt für folgende Klausel: „Der Mieter ist verpflichtet, Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.“ Denn in diesen Fällen werden nicht nur die Kosten, sondern auch die Zuständigkeit für die Reparatur unzulässigerweise auf den Mieter übertragen.

Eine Kleinreparaturklausel ist unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Zulässig und wirksam sind entsprechende Klauseln nur, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Vom Mieter zu zahlende Kleinreparaturen dürfen sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Das sind z. B. Installationsgegenstände für Strom, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, nicht jedoch für Leitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Reparatur des tropfenden Wasserhahns kann also unter Umständen auf den Mieter übertragen werden, nicht aber die Reparatur einer unter Putz liegenden Leitung.
- Im Mietvertrag muss ein Höchstbetrag für einzelne Reparaturen festgelegt sein. Dabei liegt die Grenze bei 75 Euro für die einzelne Reparatur. Bei Reparaturkosten über 75 Euro muss der Vermieter die

Kosten der Instandsetzung tragen. Unzulässig ist eine Klausel, die bei einer teureren Reparatur eine Kostenbeteiligung des Mieters in Höhe von 75 Euro vorsieht. Und der Vermieter darf die Reparaturrechnungen auch nicht aufspalten, um die Kosten auf den Mieter abzuwälzen.

- In der Mietvertragsklausel muss außerdem eine Obergrenze enthalten sein für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres. Der Mieter muss danach in einem Jahr höchstens 150 bis 200 Euro oder maximal sechs bis acht Prozent der Jahresmiete zahlen. Alles, was darüber liegt, ist nicht zulässig und macht die Klausel unwirksam.
- Durch den Mietvertrag darf der Mieter nicht verpflichtet werden, selbst zu reparieren oder einen Handwerker zu beauftragen. Die Klausel darf nur die Zahlungspflicht betreffen.

Klauseln, die die genannten Einschränkungen nicht berücksichtigen, sind unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter die betreffenden Kosten tragen muss. Eine unwirksame Klausel darf der Vermieter nicht einseitig zu seinen Gunsten ändern.



FRAGEN SIE DEN FACHMANN



Als Mieter müssen Sie Kleinreparaturen nur zahlen, wenn die vereinbarte Klausel wirksam ist. Viele Mietvertragsklauseln zur Übernahme von Bagatellschäden sind – vor allem in älteren Mietverträgen – rechtlich unwirksam. Sollten Sie Zweifel haben, ob die Kleinreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag wirksam ist, sollten Sie sich von Ihrem örtlichen Mieterverein oder von einem fachkundigen Anwalt beraten lassen.

Selbst wenn die Kleinreparaturenklausel in Ihrem Mietvertrag wirksam ist, sollten Sie keinesfalls selbst einen Handwerker beauftragen. Informieren Sie Ihren Vermieter über den Mangel und fordern Sie ihn zur Beseitigung auf. Andernfalls haften Sie für etwaige Fehler des Handwerkers und bleiben unter Umständen noch auf den Reparaturkosten sitzen, wenn diese den nach der Klausel vereinbarten Höchstbetrag überschreiten.

Was Sie über Schönheitsreparaturen wissen müssen

Über nichts wird zwischen Vermietern und Mietern so häufig gestritten wie über die Frage, wer Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Nach dem Gesetz ist eigentlich der Vermieter in der Pflicht; ihm obliegt es, für die Instandhaltung der Wohnung Sorge zu tragen (vgl. Seite 101 ff.). Diese Pflicht wird von den Vermietern jedoch regelmäßig auf die Mieter übertragen. In der Praxis enthalten die Mietverträge häufig unwirksame Klauseln, weil die Gerichte an die Wirksamkeit solcher Klauseln in Formularmietverträgen strenge Anforderungen stellen, um einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters entgegenzuwirken. Insgesamt geht es hier um sehr viel Geld. Und es geht für Mieter nicht nur darum, eine vom Vermieter geforderte Renovierung zu verweigern, sondern um Geld, das trotz nichtiger Klauseln in die Renovierung der Wohnung gesteckt wurde, vom Vermieter wieder zurückzuholen.

Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die üblichen, turnusgemäß wiederkehrenden Renovierungsarbeiten, soweit die Veränderung durch einen normalen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache eingetreten ist. Es geht also darum, solche Abnutzungserscheinungen zu beseitigen, die den optischen Eindruck der Mieträume beeinträchtigen und in der Regel durch normales Abwohnen herbeigeführt werden. Schönheitsreparaturen müssen nur in den zum Wohnbereich gehörenden Räumen, also innerhalb der Wohnung durchgeführt werden. Renovierungen im Keller, Speicher, Treppenhaus oder Hausflur muss immer der Vermieter durchführen.

Zu den Schönheitsreparaturen zählen nur Tapezieren, Kalken und Anstreichen von Wänden und Decken, Streichen der Fußböden, Lackieren der Heizkörper und der Heizungsrohre, Lackieren der Innentüre und Lackieren der Fenster und Außentüren von innen.

Wie Sie sehen, zählt also zu den Schönheitsreparaturen alles, was beim normalen Wohnen abgenutzt wird und mit Farbe, Tapete und etwas Gips erneuert werden kann. Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören folg-

lich insbesondere das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, der Austausch eines wegen des vertragsgemäßen Verbrauchs verschlissenen Teppichbodens, Maurer-, Installateur- und Glaserarbeiten, die Reparatur von Türschlössern, Heizkörpern, Gas- oder Stromleitungen, der Anstrich der Fenster und der Wohnungstür von außen, die Beseitigung typischer Abnutzungserscheinungen einer Badewanne und die Reinigung der Teppichböden (es sei denn, der Mietvertrag enthält darüber eine ausdrückliche Regelung).

Alle diese Arbeiten fallen nicht unter die Schönheitsreparaturen und sind deshalb immer vom Vermieter auf seine Kosten durchzuführen.



DÜBELLÖCHER



Wenn der Mieter Dübel anbringt, liegt das generell im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs und verpflichtet nicht zur Schönheitsreparatur bzw. Endrenovierung, sofern diese Verpflichtung im Mietvertrag nicht ausdrücklich festgeschrieben ist. Der Bundesgerichtshof hat deutlich gemacht, dass der Mieter an den Wänden seiner Räume Bohrlöcher anbringen darf, soweit sich ihre Anzahl „im üblichen Rahmen“ hält. Dübellöcher „in gewissem Umfang“ gehören also zum vertragsmäßigen Gebrauch. Folgende Urteile zeigen den Rahmen auf, innerhalb dessen die Üblichkeit, die Verhältnismäßigkeit und das verkehrsübliche Maß noch als gegeben angesehen werden: Amtsgericht Kassel: Der Mieter, der „nur“ 14 Bohrlöcher im Bad hinterließ, beging keine Sachbeschädigung. Landgericht Hamburg: 32 Bohrlöcher im Bad sind noch vertragsgemäß, weil im Bad sämtliche Armaturen fehlten und sie somit erforderlich waren. Oberlandesgericht Köln: 34 Dübellöcher waren erforderlich, weil sie für das Anbringen der üblichen Möbel im Bad (Hängeschrank, Gardinenstangen usw.) gedacht waren.

Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss

Wenn der Mietvertrag keine Regelung zu den Schönheitsreparaturen enthält, muss der Vermieter sie auf seine Kosten ausführen. Das dürfte allerdings die Ausnahme sein. Der Vermieter kann nämlich die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auf den Mieter abwälzen. Erforderlich ist allerdings eine ausdrückliche und eindeutige

Vereinbarung. Im Regelfall wird Ihr Mietverhältnis die Renovierungspflicht durch den Mieter festlegen. In diesem Fall müssen dann Sie als Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen auf Ihre Kosten durchführen. Voraussetzung ist allerdings, dass die im Mietvertrag getroffene Regelung wirksam ist. Und das ist häufig nicht der Fall. Zahlreiche Klauseln über Schönheitsreparaturen sind nämlich unwirksam, weil sie den Mieter gegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. In diesen Fällen kann sich der Vermieter dann nicht auf die Regelung im Mietvertrag berufen, selbst wenn sie vom Mieter akzeptiert wurde.

Die Gerichte haben für den Mieter unangemessen nachteilige Regelungen serienweise für unwirksam erklärt. Hauptgründe: Der Vermieter darf keine Renovierung verlangen, wenn sie nicht notwendig ist. Unwirksam sind deshalb alle Klauseln, nach denen eine Renovierung unabhängig vom Zustand der Wohnung verlangt werden kann. Und auch die starren Fristenregelungen, nach denen Mieter stets nach Ablauf einer bestimmten Zeit renovieren müssen, wurden für unwirksam erklärt. Die Folge einer unwirksamen Klausel: Statt selbst renovieren zu müssen, können die Mieter ihren Renovierungsbedarf einfach beim Vermieter anmelden.

Eine Klausel, nach der der Mieter Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan durchführen muss, ist unwirksam.



BEISPIEL

UNWIRKSAME FRISTENREGELUNG

„Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung von Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist.“

Zulässig sind allerdings Klauseln, mit denen die Gültigkeit des Fristenplans eingeschränkt wird (z. B. mit Redewendungen wie „üblicherweise“, „grundsätzlich“ oder „in der Regel“).

Unwirksam ist eine Klausel, die vorschreibt, dass ein Handwerker die Renovierung auszuführen hat. Eine „fachgerechte Ausführung“ kann aber verlangt werden. Unwirksam ist auch die Verpflichtung, nach der der Mie-

ter verpflichtet ist, einen anderen Zustand zu schaffen als der zu Beginn des Mietverhältnisses bestanden hat (z. B. Tapezieren, wenn die Wohnung untapeziert übernommen wurde). Ebenso sind Klauseln unwirksam, die dem Mieter vorschreiben, wie er die Wohnung während der Mietzeit gestalten soll (z. B., dass Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten durchzuführen sind). Wirksam sind dagegen Vorgaben, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Wohnungsübergabe gelten sollen.

Unwirksam ist die Klausel, die den Mieter verpflichtet, „bei Bedarf zu renovieren“, weil der Mieter dann unter Umständen auch für einen Verschleiß aufkommen müsste, den der Vermieter verursacht hat. Auch eine Klausel, nach der der Mieter nicht berechtigt ist, „ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“, ist unwirksam. Und auch eine Klausel, durch die der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume „beim Auszug in fachmännisch renoviertem Zustand zu übergeben“, ist unwirksam, weil hier eine Endrenovierung unabhängig von den bereits vorgenommenen Schönheitsreparaturen verlangt wird. Wenn der Mieter beim Auszug renovieren soll, ist eine solche Klausel nur dann wirksam, wenn sie die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit berücksichtigt.



WENN DIE VERTRAGSKLAUSEL UNWIRKSAM IST



Lassen Sie gegebenenfalls die Wirksamkeit der in Ihrem Mietvertrag getroffenen Vereinbarung vom örtlichen Mieterverein oder von einem fachkundigen Anwalt überprüfen. Wenn die vereinbarte Klausel unwirksam ist, sollten Sie auf keinen Fall einer vom Vermieter vorgeschlagenen Vertragsänderung oder Vertragsanpassung zustimmen. Andernfalls sind Sie nämlich wieder in der Pflicht, Schönheitsreparaturen auf Ihre Kosten durchzuführen. Und wenn Sie trotz ungültiger Vertragsklausel bereits renoviert haben, können Sie von Ihrem Vermieter Geld für das verauslagte Material und einen Ausgleich für die aufgewendete Arbeitszeit verlangen.

Wie Schönheitsreparaturen durchzuführen sind

Schönheitsreparaturen müssen vom Mieter fachgerecht durchgeführt werden. Er schuldet eine Renovierung „mittlerer Art und Güte“. Kleinere Mängel muss der Vermieter also hinnehmen. Die Renovierung muss aber insgesamt ordentlich sein. So dürfen z. B. Lackanstriche keine „Tropfnasen“ aufweisen, Tapeten müssen fest sitzen und auf Stoß geklebt und Anstriche müssen deckend sein. Wenn der Mieter nicht fachgerecht renoviert, macht er sich schadensersatzpflichtig.

In jedem Fall darf der Mieter selbst renovieren. Eine Klausel, nach der Schönheitsreparaturen von einem „Fachbetrieb“ oder „Fachmann“ durchzuführen sind, ist unwirksam. Die Unwirksamkeit der Klausel betrifft aber nur die Einschaltung von Fachleuten, die Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen bleibt dagegen bestehen.

Hier noch einige Tipps zu einzelnen Schönheitsreparaturen:

- Tapeten: Welche Tapeten und welche Farben bei Schönheitsreparaturen verwendet werden, entscheidet der Mieter. Seiner Renovierungspflicht genügt der Mieter, wenn er eine Raufasertapete streicht. Und wenn nicht besondere Abnutzungserscheinungen vorliegen, ist davon auszugehen, dass eine Raufasertapete drei Anstriche verträgt. Der erstmalige Farbanstrich auf frisch verputzte Wohnungswände ist allerdings keine Schönheitsreparatur und damit Sache des Vermieters.

Im üblichen Rahmen abgenutzte Tapeten mit Flecken und Schatten durch Bilder oder Möbel verpflichten den Mieter nicht zur Renovierung. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass Raufasertapeten anlässlich eines Mieterwechsels entfernt und neu tapeziert werden. Unwirksam ist eine Klausel im Mietvertrag, wonach bei einer Neutapezierung Raufasertapeten vorgeschrieben werden. Ebenfalls unwirksam ist eine Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten zu beseitigen.

Während der Mietzeit darf der Mieter die Art der Tapeten und die Farben aussuchen. Eine Vertragsklausel, die dem Mieter vorschreibt, wie er die Wohnung während der Mietzeit zu gestalten hat (z. B. die Verpflichtung, bestimmte Farben zu verwenden, ist unwirksam.

- **Fußboden:** Es gehört zu den Pflichten des Vermieters, einen abgenutzten und lackierten Holzfußboden neu zu streichen. Der Mieter hat Schäden auf einem Linoleumfußboden, die durch Pfennigabsätze verursacht wurden, zu beseitigen. Allerdings hat er nur für erhebliche Beschädigungen einzustehen. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, den Boden durch Teppiche oder andere Beläge zu schützen, wenn die Wohnung öfter mit Pfennigabsätzen betreten wird.

Wenn sich der Teppichboden im Laufe der Zeit abnutzt, muss der Vermieter diesen auf seine Kosten ersetzen, sofern keine übermäßige Abnutzung vorliegt. Für übermäßige Abnutzungen haftet der Mieter. Ein kleiner Riss im Teppichboden erfordert allerdings keine komplette Erneuerung.

- **Bad:** Es entspricht einer normalen Abnutzung, wenn die Badewanne mit den Jahren stumpf und unansehnlich geworden ist; dafür ist der Vermieter verantwortlich. Auch kleinere Absplitterungen gehören zur normalen Abnutzung. Nicht haftbar gemacht werden kann der Mieter auch dafür, dass eine ältere Badewanne, die bereits von verschiedenen Mietparteien benutzt wurde, Verschleißerscheinungen aufweist.
- **Fliesen:** Es entspricht normaler Abnutzung, dass sich die Fugen zwischen den Fliesen verfärben; deshalb muss die Fugenmasse vom Mieter nicht erneuert werden. Der Mieter darf Fliesen anbohren und Dübel anbringen; das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Zulässig sind aber nur Dübellöcher in angemessener Anzahl (vgl. Seite 107). Andernfalls handelt es sich um eine übernormale Abnutzung. In jedem Fall muss das Anbohren der Fliesen fachmännisch erfolgen. Bei nicht sachgemäßer Arbeit ist der Mieter schadensersatzpflichtig.

Wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind

Wann Schönheitsreparaturen fällig sind, richtet sich grundsätzlich nach dem Grad der Abnutzung der Wohnung. Während des Mietverhältnisses ist es dem Vermieter in der Regel gleichgültig, ob und wann der Mieter Renovierungen vornimmt. Deshalb stellt sich in erster Linie beim Auszug die Frage, ob der Mieter renovieren muss (vgl. dazu Seite 171 ff.).

In der Praxis wird im Mietvertrag häufig ein Fristenplan vereinbart, nach dem der Mieter innerhalb bestimmter Zeiträume die Wohnung zu renovieren hat. Zulässig sind solche Fristen nur, wenn sie angemessen sind und lediglich eine Regel vorgeben, dass nach ihrem Ablauf im Allgemeinen Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Ausnahmen müssen also möglich bleiben, wenn der Mieter beweisen kann, dass die Wohnräume noch nicht renovierungsbedürftig sind. Die Fristen sind für die einzelnen Räume unterschiedlich bemessen. Folgende Regelfristen werden für angemessen gehalten:

- Küche, Bad, Duschräume: alle drei Jahre,
- Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele, Toilette: alle fünf Jahre,
- andere Nebenräume: alle sieben Jahre.

Fristenpläne, die kürzere Zeiträume enthalten, sind unwirksam. Die Fristen dürfen erst vom Einzug des Mieters an berechnet werden. Vor Ablauf der Fristen muss der Mieter nur bei übermäßiger Abnutzung renovieren.

Wenn Vermieter und Mieter im Mietvertrag keinen Fristenplan vereinbart haben, ist für den Zeitpunkt, wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, der Umfang der Wohnungsabnutzung maßgebend. Bei der Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen kann sich der Mieter in diesem Fall an den oben genannten Regelfristen orientieren. Die Fristen können im Einzelfall aber auch kürzer oder länger sein, je nach dem Grad der Abnutzung. So kann z. B. der Vermieter bei einem starken Raucher verlangen, das Wohnzimmer früher zu streichen.

Wenn der Vermieter modernisieren und deshalb die Miete erhöhen will

Wenn der Vermieter die Wohnung modernisieren will, hat das für Sie als Mieter unter Umständen weitreichende Folgen: Einmal werden Sie während der Modernisierungsarbeiten in der Nutzung Ihrer Wohnung beeinträchtigt, zum anderen wird der Vermieter im Anschluss an die Modernisierung die Miete erhöhen wollen. Ganz wichtig ist es, dass Modernisierungsmaßnahmen von der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache abgegrenzt werden. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen Sie nämlich als Mieter ohne Weiteres dulden, während Sie eine Modernisierungsmaßnahme, wenn bestimmte Härtegründe vorliegen, nicht hinnehmen müssen. Und für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zu denen der Vermieter verpflichtet ist, kann dieser die Miete nicht erhöhen, wohl aber für Modernisierungsmaßnahmen.

- Instandhaltung bedeutet die Aufrechterhaltung eines ordnungs- und vertragsgemäßen Zustands der Wohnung. Sie betrifft also vorbeugende Maßnahmen, durch die Schäden vermieden werden sollen. Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind (vgl. Seite 101 ff.).
- Unter den Begriff der Modernisierung fallen dagegen solche Maßnahmen, die der Verbesserung der Mietsache oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen. Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter zu dulden, es sei denn, die Maßnahme würde für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten (vgl. Seite 114 ff.). Der Vermieter ist berechtigt, unter bestimmten Voraussetzungen die Miete zu erhöhen (vgl. Seite 125 ff.).

**WENN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG ZUSAMMENFALLEN**

Fallen Instandsetzung und Modernisierung zusammen (z. B. Ersatz verrotteter einfachverglaster Fenster durch Isolierglasfenster oder Erneuerung der Fassade mit gleichzeitiger Wärmedämmung), muss der Vermieter die Kosten für die fällige Instandsetzung von den Gesamtkosten abziehen. In diesem Fall muss der Vermieter jede einzelne Maßnahme, die er auf die Miete umlegen will, als Wertverbesserung oder Energie oder Wasser sparende Maßnahme nachweisen. Die Maßnahmen werden wie Modernisierungen behandelt. Als Mieter müssen Sie also die Maßnahme unter den gleichen Voraussetzungen dulden wie eine Modernisierung.

Welche Maßnahmen Sie dulden müssen

Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums haben Sie als Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die (so sagt es das Gesetz) „auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist“.

Modernisierungsmaßnahmen

Als Mieter müssen Sie Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache grundsätzlich dulden. Von einer Verbesserung ist auszugehen, wenn die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme leichter zu vermieten ist als eine Wohnung ohne die Maßnahme. Besonders aufwendige Maßnahmen (sogenannte Luxusmodernisierungen) müssen Sie allerdings nicht hinnehmen.

Als bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen, kommen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung,
- der Belichtung und Belüftung,

- des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Beheizung und der Kochmöglichkeiten,
- der Funktionsabläufe in Wohnungen,
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt

in Betracht.

Bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, sind insbesondere die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Grünanlagen, Spielplätzen und anderen Verkehrsanlagen.

VERBESSERUNGEN DES WOHNWERTES



Verbesserungen des Wohnwerts sind u. a.

- die Installation einer Zentralheizung,
- der Einbau neuer Toiletten, Duschen und Bäder,
- die Beleuchtung des Hauseingangs,
- der Anschluss an das Breitbandkabelnetz,
- der Wechsel von Einzelöfen auf Nachtspeicher,
- der Einbau eines Warmwasserboilers,
- der Einsatz von Schallschutzfenstern,
- das Anbringen von Sicherheitsschlössern, Kellervergitterungen und Rollläden,
- der Bau eines Balkons,
- das Anbringen eines Vordachs über der Hauseingangstür,
- die Befestigung des Hofes,
- der Einbau eines Fahrstuhls,
- die Beleuchtung des Hauseingangs,
- der Einbau einer Waschküche oder eines Trockenraums.

**KEINE VERBESSERUNG DES WOHNWERTS**

Keine Verbesserung des Wohnwerts liegt vor, wenn

- eine Badewanne anstelle einer Dusche eingebaut wird,
- eine Loggia oder ein Balkon zu einem Wintergarten umgebaut werden soll,
- ein Gasherd gegen einen Elektroherd ausgetauscht werden soll,
- Wasserzähler eingebaut werden,
- unsaubere und ungepflegte Kellerwände neu verputzt werden.

Einsparung von Energie

Bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, sind insbesondere Maßnahmen zur

- wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern und Kellerdecken,
- wesentlichen Veränderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen,
- Rückgewinnung von Wärme,
- Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen.

Zu den Energie sparenden Maßnahmen gehören

- die Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern und Außentüren durch Dichtung der Fugen, Isolier- oder Mehrfachverglasung, Vorsatzfenster bzw. Vorsatzflügel, neue Fenster bzw. Fenstertüren mit Isolier- oder Mehrfachverglasung, Rollläden oder Fensterläden,
- die Verbesserung der Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern und Decken durch Aufbringen von Wärmedämmmaterial,
- die Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs dezentraler Heizungs- und Warmwasseranlagen durch Anpassung der Wasservolumenstärke oder der Heizkörperflächen an den Wärmebedarf der einzelnen Räume, der Reduzierung der Brennerleistung oder der Verbesserung der Wärmedämmung des Wärmeerzeugers und des Verteilernetzes.

ENERGIE SPARENDE MAßNAHMEN

Energie sparende Maßnahmen sind z. B.

- Maßnahmen zur Einsparung von Strom,
- der Einbau moderner Heizeinrichtungen,
- die Wärmeisolierung des Dachbodens,
- der Austausch alter Heizkörperventile gegen neue Thermostatventile,
- die Verbesserung der Wärmedämmung durch eine neue Fassadenverkleidung,
- die Umstellung der Heizung von Kohle auf Öl,
- die Verklinkerung der Gebäudeaußenwand bei gleichzeitiger Anbringung einer Wärmeisolierung.

Einsparung von Wasser

Zu den Wasser sparenden Maßnahmen gehören

- der Einbau von Durchlaufbegrenzern,
- die Installation von Wasser reduzierenden Toilettenspülkästen anstelle der bisherigen Druckspüler,
- der Einbau von Wohnungswasserzählern (Zwischenzählern),
- die Errichtung von Regenwassersammelanlagen,
- die Anschaffung Wasser sparender Armaturen mit Wassermengenbegrenzung,
- der Einbau von Spartasten.

Schaffung neuen Wohnraums

Zu den vom Mieter zu duldenden Maßnahmen gehört auch die Schaffung neuen Wohnraums. Ob der Mieter dabei einen Vorteil hat, spielt keine Rolle. Der Mieter hat auch solche Ausbaumaßnahmen zu dulden, die der Vermieter zur Deckung seinen eigenen Wohnbedarfs vornimmt.

Zu den Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums zählen

- der Ausbau des Dachgeschosses,
- der Ausbau von bisherigen Nebenräumen zu einer Wohnung,
- die Aufstockung eines Gebäudes.

Wann und wie Sie der Vermieter informieren muss

Der Vermieter muss dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme deren Art sowie den voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen. Erfüllt der Vermieter seine Mitteilungspflicht nicht, so ist der Mieter nicht verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter die Mitteilungspflicht nicht formgerecht erfüllt oder er die Dreimonatsfrist unterschritten hat. Der Vermieter muss die Modernisierungsmaßnahme auch dann ankündigen, wenn er gar nicht beabsichtigt, die Miete zu erhöhen.

Die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen ist ausnahmsweise entbehrlich bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen (z. B. beim Anschluss an das Breitbandnetz der Telekom und einer damit verbundenen Mieterhöhung von fünf Prozent).

Als Mieter müssen Sie die Modernisierungsmaßnahme nur dulden, wenn der Vermieter Ihnen die Maßnahme rechtzeitig angekündigt hat. Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten muss der Vermieter Ihnen mitteilen, was er alles vorhat. Die Dreimonatsfrist ist eine Mindestfrist; sie darf überschritten, aber nicht unterschritten werden. Die vom Gesetz festgelegte Frist ist eine Überlegungsfrist; bevor Sie abgelaufen ist, brauchen Sie als Mieter keinerlei Maßnahmen zu dulden. Die Frist beginnt mit dem Zugang der Ankündigung beim Mieter zu laufen. Für die Berechnung der drei Monate kommt es auf den angekündigten Beginn der baulichen Maßnahmen an.

Der Vermieter muss Ihnen mitteilen

- welche Arbeiten er im Einzelnen durchführen will (handelt es sich um mehrere Maßnahmen, so muss jede Maßnahme gesondert aufgeführt werden);
- welchen Umfang die Arbeiten voraussichtlich haben (erforderlich ist die konkrete Beschreibung des voraussichtlichen Zeitplans und der geplanten Maßnahme); der Mieter muss also Aufschluss darüber erhalten, was in der Wohnung verändert werden soll;

MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG



Beim Einbau einer Zentralheizung sind Anzahl, Größe und Platzierung der Heizkörper, Verlauf der Leistungen, Anzahl und Lokalisierung der Wanddurchbrüche mitzuteilen.

- wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen und wie lange sie dauern werden (Angaben wie „die Arbeiten können relativ kurzfristig durchgeführt werden“, „werden voraussichtlich Mitte des Jahres“ oder Beginn „spätestens im April“ reichen nicht aus); verzögert sich der Beginn der Arbeiten nicht nur ganz unerheblich, muss der Vermieter die Maßnahme erneut vollständig anzeigen;
- die zu erwartende Mieterhöhung; es ist ausreichend, wenn der Vermieter den Betrag der Mieterhöhung nennt, eine nähere Berechnung ist nicht erforderlich.

Der Vermieter macht sich bei einer schuldhaft unrichtigen Mitteilung, auf die der Mieter vertraut hat, schadensersatzpflichtig.

Der Vermieter muss die Modernisierungsmaßnahme in Textform ankündigen. Die mündliche Ankündigung genügt also nicht den gesetzlichen Anforderungen. Der Vermieter kann aber seine Erklärung auch als Kopie, Fax oder Computer-Fax abgeben.

Wann Sie die Modernisierungsmaßnahme ablehnen können

Ausnahmsweise sind Sie als Mieter nicht zur Duldung einer Modernisierung verpflichtet, wenn sogenannte Härtegründe vorliegen. Das ist der Fall, wenn die Maßnahme für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Haus nicht zu rechtfertigen ist. Es ist also eine Interessenabwägung vorzunehmen: Die Duldungspflicht entfällt, wenn Ihr Interesse und das Ihrer Angehörigen am Fortbestand der bisherigen Verhältnisse schwerer wiegt als das Interesse des Vermieters und der übrigen Mieter an der Modernisierung.

Das Gesetz nennt vier Härtegründe:

- die Auswirkungen der durchzuführenden Bauarbeiten selbst,
- die baulichen Folgen,
- die vorausgegangenen Aufwendungen des Mieters und
- die zu erwartende Mieterhöhung.

Daneben kann die Unzumutbarkeit auch daraus folgen, dass die gesundheitliche Unversehrtheit des Mieters Vorrang vor der Modernisierungsmaßnahme hat.



BEISPIEL

HÄRTEGRÜNDE

Insbesondere bei umfassenden Sanierungsarbeiten kommen als Härtegründe das hohe Alter, eine Krankheit oder die Invalidität des Mieters in Betracht, wenn die Arbeiten den Gesundheitszustand verschlechtern können. Auch die anstehende Geburt eines Kindes oder wichtige Prüfungen, die unmittelbar bevorstehen, können einer Modernisierung zeitweise entgegenstehen.

Die Unzumutbarkeit kann sich aus der baulichen Maßnahme selbst ergeben. In diesem Zusammenhang kann z. B. eine Modernisierungsmaßnahme für einen älteren oder körperlich behinderten Mieter wegen der

Schmutz- und Lärmbelastung unzumutbar sein. Entsprechendes gilt für den Einbau von neuen Fenstern und Türen während der kalten Jahreszeit, weil hier der Zeitpunkt, an dem die Bauarbeiten durchgeführt werden, für den Mieter nicht zumutbar ist.

Die baulichen Folgen sind für den Mieter u. a. nicht zumutbar, wenn

- der Charakter einer Wohnung durch weitreichende Ein- oder Umbauten grundlegend verändert wird,
- eine Maßnahme mit wesentlichen Nachteilen verbunden ist, denen nur geringe Vorteile gegenüberstehen,
- die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung beeinträchtigt werden (z. B. Verlust an Stellfläche durch Verlegung von Heizungsrohren),
- die Lichtverhältnisse durch kleinere Fensteröffnungen verschlechtert werden,
- die Wohnfläche um 27 Prozent vergrößert und die Miete deshalb um 41 Prozent angehoben werden soll,
- der Einbau von Isolierfenstern mit der Gefahr des Eintritts von Feuchtigkeitsschäden verbunden ist.

Eine Härte kann auch dann vorliegen, wenn durch die Baumaßnahme „vorangegangene Verwendungen des Mieters“ unbrauchbar würden und der Mieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden würde. Das ist z. B. der Fall, wenn der Mieter vor nicht allzu langer Zeit mit Zustimmung des Vermieters eine Etagenheizung eingebaut hat, die er wegen der geplanten Installation einer Zentralheizung nicht mehr weiter verwenden könnte, und er darauf vertrauen durfte, dass er den wirtschaftlichen Wert der Anlage durch eine längere Nutzung werde ausnützen können. Und auch wenn der Mieter mit Zustimmung des Vermieters selbst ein Bad eingebaut hat, muss er den Einbau eines anderen Bades nicht hinnehmen.

In der Regel wird der Vermieter die Modernisierungskosten auf die Miete umlegen (vgl. Seite 125 ff.). Dem Mieter ist eine Modernisierung als nur zuzumuten, wenn ihm auch die neue Miete noch zumutbar ist.



BEISPIEL

UNZUMUTBARE MIETERHÖHUNG

Eine Mieterhöhung ist unzumutbar, wenn die neue Miete 25 bis 30 Prozent (die Gerichte ziehen eine unterschiedliche Grenze) des Nettoeinkommens ausmacht. Unzumutbar ist die Modernisierung auch, wenn die anschließende Miete mehr als die Hälfte der Rente aufzehren würde. Zumutbar ist die Mieterhöhung aber regelmäßig dann, wenn der Mieter nach der Modernisierung Wohngeld verlangen kann und die Mieterhöhung dadurch zu einem guten Teil wieder aufgefangen wird.

Die zu erwartende Mieterhöhung wegen der Modernisierung ist nicht zu berücksichtigen, wenn die Mieträume lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist. Das ist der Zustand, der bei mindestens zwei Drittel aller Wohnungen gleichen Alters innerhalb eines Bundeslandes angetroffen wird.

Wenn Sie als Mieter die vom Vermieter geplante Modernisierungsmaßnahme nicht dulden müssen, weil die oben genannten gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen, dann sollten Sie die Modernisierung zurückweisen. In diesem Fall muss dann der Vermieter auf Duldung klagen. Er darf also nicht einfach mit den Maßnahmen beginnen oder das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Über die Klage des Vermieters entscheidet das zuständige Gericht, indem es prüft, ob die vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Wertverbesserung darstellt und wenn ja, ob Sie als Mieter die Maßnahme dulden müssen oder nicht.

Der Vermieter muss beweisen, dass die von ihm geplanten Maßnahmen den Wohnwert verbessern, als Mieter sind Sie beweispflichtig dafür, dass die beabsichtigten Arbeiten für Sie eine Härte darstellen.

Wenn Sie als Mieter die Modernisierungsmaßnahme dulden müssen, haben Sie die Arbeiten lediglich hinzunehmen. Das bedeutet, dass Sie den mit der Ausführung der Maßnahme beauftragten Personen Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähren müssen und Sie die Arbeiten nicht stören oder behindern dürfen. Zur Mithilfe sind Sie nicht verpflichtet.

Wann Sie Aufwendungsersatz verlangen können

Aufwendungen, die Sie als Mieter wegen einer Modernisierungsmaßnahme machen mussten, hat Ihnen der Vermieter zu ersetzen. Sie können vom Vermieter auch einen Vorschuss verlangen; der Anspruch besteht dann in Höhe der mutmaßlich anstehenden Aufwendungen. Nach Abschluss der Modernisierung müssen Sie dann über den Vorschuss abrechnen.

Zu den Aufwendungen, die Ihnen der Vermieter ersetzen muss, gehören u.a.

- Renovierungskosten, es sei denn, dass eine Renovierung ohnehin fällig gewesen wäre,
- Reinigungskosten,
- Kosten einer Hotelunterkunft,
- Kosten der Einlagerung von Möbeln und Hausrat,
- der Ersatz des eigenen Zeitaufwands (z. B. Wohnungsbesichtigung).

Halten Sie die Kosten in Ihrem eigenen Interesse so gering wie möglich. Sie erhalten nur die Aufwendungen ersetzt, die notwendig und angemessen sind.

Wann Ihnen ein Sonderkündigungsrecht zusteht

Wenn Ihnen vom Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme angekündigt wird, kann es sein, dass Sie vor der geplanten Durchführung lieber umziehen wollen, weil Ihnen die Modernisierung nichts bringt oder Sie die geforderte neue Miete nicht mehr bezahlen können. Für diesen Fall räumt Ihnen das Gesetz ein Sonderkündigungsrecht ein: Als Mieter sind Sie berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Ihre Überlegungsfrist beträgt also mindestens einen Monat und maximal zwei Monate.

**KÜNDIGUNG**

Der Vermieter kündigt am 15. April die Modernisierung an; Ihre Überlegungsfrist läuft dann bis 31. Mai. Kündigen Sie bis dahin, endet das Mietverhältnis am 30. Juni.

Ihr Kündigungsrecht besteht aber auch dann, wenn Sie einen zeitlich befristeten Mietvertrag oder einen Mietvertrag abgeschlossen haben, in dem die ordentliche Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen wurde. Im Falle der Kündigung darf der Vermieter die Modernisierung erst durchführen, wenn Sie die Wohnung geräumt haben.

Kein Kündigungsrecht wegen Modernisierung steht Ihnen ausnahmsweise bei Maßnahmen zu, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen (z. B. beim Anschluss an das Breitbandnetz der Telekom und einer damit verbundenen Mieterhöhung von fünf Prozent).

**ÜBERLEGUNGEN VOR DER KÜNDIGUNG**

Bei der Kündigung kommt es nicht darauf an, aus welchen Motiven Sie kündigen. Es reicht allein aus, dass Ihnen eine Mitteilung über eine beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme zugegangen ist. Bevor Sie kündigen, sollten Sie jedoch unbedingt prüfen, ob es sich überhaupt um eine Wohnwertverbesserung handelt, die Sie zu dulden haben, oder ob die geplante Maßnahme für Sie eine besondere Härte bedeutet und Sie die Maßnahme deshalb gar nicht dulden müssen. In diesen Fällen erübrigt sich dann nämlich Ihre Kündigung, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht durchführen darf.

Der Vermieter darf das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei einer Modernisierung durch eine Vereinbarung weder ausschließen noch erschweren.

Wenn der Vermieter wegen der Modernisierung die Miete erhöhen will

Im Regelfall wird der Vermieter nach einer Modernisierung die mit dem Mieter vereinbarte Miete erhöhen wollen. Dazu ist er auch grundsätzlich berechtigt, wenn er bauliche Maßnahmen durchführt,

- die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- nachhaltig Energie oder Wasser sparen (Energie sparende Maßnahmen).

Wegen der Einzelheiten zu diesen baulichen Maßnahmen vgl. Seite 114 ff. Außerdem berechtigen bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, zur Mieterhöhung.

Der Möglichkeit des Vermieters, die Miete wegen einer Modernisierungsmaßnahme zu erhöhen, setzt das Gesetz allerdings Grenzen.

Wann der Vermieter die Miete ausnahmsweise nicht erhöhen darf

Der Vermieter darf die Miete nicht erhöhen, wenn er sich bereits bei Abschluss des Mietvertrags verpflichtet hat, die Wohnung zu modernisieren, und der Mieter nur unter dieser Bedingung den Mietvertrag unterschrieben hat. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist auch dann ausgeschlossen, wenn dies im Mietvertrag ausgeschlossen ist.

Außerdem darf der Vermieter die Miete nicht erhöhen, wenn eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde (vgl. dazu Seite 15 ff.). Bei der Indexmiete darf der Vermieter die Miete allerdings dann erhöhen, wenn bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen erforderlich werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnung).

Ausgeschlossen ist die Mieterhöhung wegen Modernisierung auch dann, wenn die Modernisierungsarbeiten bereits vor Beginn des Mietverhältnisses abgeschlossen waren.

**WENN SIE DIE MODERNISIERUNG NICHT DULDEN**

Als Mieter müssen Sie die Erhöhung der Miete auch dann nicht hinnehmen, wenn Sie die Modernisierung abgelehnt haben, weil Sie nicht verpflichtet waren, diese zu dulden (vgl. dazu Seite 120 ff.). In diesem Fall sollten Sie in keinem Fall die Handwerker in die Wohnung lassen, weil andernfalls der Vermieter die Miete erhöhen kann, selbst wenn Sie nicht ausdrücklich zugestimmt haben.

Welche Möglichkeiten der Mieterhöhung bestehen

Im freien Wohnungsbau hat der Vermieter im Falle einer Modernisierung drei Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen:

- Er kann auf der Grundlage der ihm entstandenen Kosten elf Prozent seiner Modernisierungsaufwendungen auf die Jahresmiete aufschlagen.
- Er kann aber auch die Miete unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen, weil die Miete im Regelfall aufgrund der verbesserten Ausstattung im Vergleich zum Altzustand höher sein wird. In diesem Fall muss er die allgemeinen Voraussetzungen einer solchen Mieterhöhung einhalten (vgl. dazu Seite 75 ff.). Nicht zulässig ist es aber, dass der Vermieter zuerst die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung erhöht und danach noch zusätzlich den Modernisierungszuschlag von elf Prozent der Modernisierungsaufwendungen erhebt.
- Schließlich können der Vermieter und der Mieter im laufenden Mietverhältnis vereinbaren, dass sich die Miete nach einer Modernisierung um einen bestimmten Betrag erhöht. Nicht zulässig ist die Vereinbarung einer Modernisierungsmieterhöhung bei Abschluss des Mietvertrags. Wenn im laufenden Mietverhältnis eine entsprechende Mieterhöhung vereinbart wird, darf durch diese von den gesetzlichen Regelungen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Vereinbarung ist also, dass sich die Erhöhung an der gesetzlich vorgesehenen Umlage ausrichtet oder diese unterschreitet, erst drei Monate nach Ende der Modernisierungs-

maßnahmen wirksam wird und die Modernisierungskosten für den Mieter nachvollziehbar gemacht werden (vgl. dazu die folgenden Ausführungen).

Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf

Durch eine Modernisierungsmieterhöhung kann die jährliche Miete um elf Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Ein Zwölftel davon bildet dann die monatliche Mieterhöhung zur zuletzt gezahlten monatlichen Miete. Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Die Mieterhöhung ist grundsätzlich nach den Kosten zu berechnen, die vom Vermieter für die Wohnung aufgewendet worden sind. Umlegungsfähig sind nur die Kosten für solche baulichen Änderungen, durch die

- der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird (z. B. die Kosten für den Einbau eines Bades),
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (z. B. die Kosten für die Anlage von Stellplätzen),
- nachweislich nachhaltig Energie eingespart wird (z. B. die Kosten für die Wärmeisolierung des Dachbodens oder für den Einbau von Isolierglasfenstern) oder
- nachhaltig Wasser eingespart wird (z. B. die Kosten für den Einbau von Spartasten).

Außerdem darf der Vermieter auch die Kosten für solche Maßnahmen zur Modernisierung ansetzen, die er aufgrund von Umständen durchführen muss, die er nicht zu vertreten hat. Das sind in erster Linie Änderungen, die dem Vermieter gesetzlich vorgeschrieben werden (z. B. die Kosten für den Einbau von Thermostatventilen).

Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten gehören in erster Linie die Baukosten, also Material- und Handwerkerkosten. Als Kosten darf der Vermieter in diesem Zusammenhang auch die seiner Eigenleistungen ansetzen, also die Kosten, die er sonst einem Handwerker hätte zahlen müssen. Vor-

aussetzung ist allerdings, dass seine Handwerkerleistungen zumindest durchschnittlicher Qualität entsprechen. Neben den Baukosten darf der Vermieter auch die sogenannten Nebenkosten umlegen; das sind die Kosten, die in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme entstehen (z. B. Reinigungskosten). Nicht als Baunebenkosten umlegbar sind allerdings reine Verwaltungsleistungen wie die Koordination und die Überwachung der Arbeiten.



INSTANDHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN



Ziel von Modernisierungsmaßnahmen ist eine Wohnwertverbesserung der Wohnung. Deshalb sind die Kosten für reine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht umlagefähig. Schließlich dienen diese Kosten nur dazu, den Gebrauchswert der Wohnung zu erhalten. Und die entsprechenden Kosten hat allein der Vermieter zu tragen. Zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vgl. 101 ff.

In der Praxis ist es aber häufig schwer, Reparaturarbeiten von Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden. Wenn der Vermieter z. B. morsche, einfach verglaste Holzfenster durch einfach verglaste Kunststofffenster ersetzt, liegt lediglich eine Instandsetzung vor, die den Vermieter nicht zur Mieterhöhung wegen Modernisierung berechtigt. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt aber dann vor, wenn der Vermieter einfach verglaste Holzfenster gegen doppelt verglaste Kunststofffenster ersetzt. Und wenn morsche, einfach verglaste Holzfenster gegen doppelt verglaste Kunststofffenster ausgewechselt werden, handelt es sich sowohl um eine Reparatur als auch um eine Modernisierung. Deshalb muss der Vermieter die Kosten, die er durch die Reparatur der morschen Holzfenster gespart hat, von den ihm entstandenen Kosten abziehen. Umlagefähig sind in diesem Fall also lediglich die Mehrkosten der doppelt verglasten Kunststofffenster gegenüber jenen für einfach verglaste Fenster. Waren dagegen die alten Fenster nicht reparaturbedürftig, kann der Vermieter die gesamten Modernisierungskosten ansetzen.

Nicht umlegen darf der Vermieter auch die Zinsen für einen Kredit, den er für die Modernisierung aufnimmt, Kreditbeschaffungskosten (z. B. Disagio, Notar- und Grundbuchgebühren) und den Mietausfall, wenn z. B. der Mieter wegen der Baumaßnahmen vorübergehend keine Miete zahlt.

Bei der Berechnung der Mieterhöhung müssen öffentliche Fördermittel angerechnet werden. Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, eine mögliche finanzielle Förderung in Anspruch zu nehmen. Wenn er es aber tut, dann muss er die finanziellen Vorteile an den Mieter weitergeben. Vom Bauaufwand abzuziehen sind also Kosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln gedeckt worden sind. Ein Mieterdarlehen oder eine Mietvorauszahlung sind wie ein öffentliches Darlehen zu behandeln. Und eine Förderung durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen muss zwangsläufig eine Kürzung des Mieterhöhungsbetrags zur Folge haben.

Wenn sich der Mieter an den Modernisierungsaufwendungen des Vermieters beteiligt (z. B. in Form eines Mietdarlehens oder einer Mietvorauszahlung), dann muss der Vermieter diese Leistungen selbstverständlich auch bei der Mieterhöhung zugunsten des Mieters berücksichtigen.



BELEGE EINSEHEN



Als Mieter haben Sie grundsätzlich das Recht, die Originalunterlagen, die der Mieterhöhung zugrunde liegen, einzusehen. Sie können also z. B. vom Vermieter verlangen, dass er Ihnen die Handwerkerrechnungen oder die Materialrechnungen vorlegt. In diesem Zusammenhang haben Sie dann auch Gelegenheit zu prüfen, ob es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen um Modernisierungsmaßnahmen handelt, die den Vermieter zur Erhöhung der Miete berechtigen, oder eine Reparatur, also eine Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, für die allein der Vermieter aufkommen muss.

MIETERHÖHUNG WEGEN DES EINBAUES VON ISOLIERGLASFENSTERN



A zahlt 300 Euro monatlich Miete. Der Vermieter ersetzt die morsche Holzfenster durch Isolierglasfenster. Seine Kosten belaufen sich auf 5.000 Euro. Abzuziehen sind fiktive Reparaturkosten von 800 Euro. Mithin belaufen sich die

Modernisierungskosten auf 4.400 Euro. Davon kann der Vermieter elf Prozent, also 484 Euro auf die Miete aufschlagen. Die monatliche Mieterhöhung beträgt 40,33 Euro, die neue Miete 340,33 Euro monatlich. Diese Mieterhöhung ist zeitlich unbegrenzt.

Wie eine wirksame Mietmodernisierungserhöhung aussehen muss

Der Vermieter muss die Mieterhöhung dem Mieter schriftlich oder in Textform (z. B. per Fax) erklären. Die Mieterhöhung ist nur wirksam, wenn sie eingehend erläutert ist. Der Vermieter muss die jeweiligen baulichen Maßnahmen so genau angeben, dass der Mieter hieraus die Wohnwertverbesserung oder Energie- bzw. Wassereinsparung ableiten kann. Der Vermieter darf auf entsprechende Angaben in der Modernisierungsankündigung (vgl. dazu Seite 118 f.) Bezug nehmen.

**BEISPIEL**

ENERGIESPAREFFEKT

Der Vermieter muss z. B. den Energiespareffekt nachvollziehbar darlegen. Wenn Isolierglasfenster durch neue Fenster ersetzt werden, muss der Vermieter auch den Zustand der alten Fenster beschreiben, weil der Mieter nur dann den vom Vermieter behaupteten Energiespareffekt beurteilen kann.

Die Berechnung der Mieterhöhung muss transparent und für jede Maßnahme gesondert erfolgen. Die Erläuterungen müssen inhaltlich so gestaltet sein, dass die Berechnung der Mieterhöhung ohne besondere Vorkenntnisse überprüft und deren Angemessenheit zumindest überschlägig beurteilt werden kann. Notwendig sind folgende Angaben:

- Gesamtbetrag der Baukosten;
- Aufteilung auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen;
- Aufteilung nach Gewerken innerhalb der einzelnen Maßnahmen;
- Mieterhöhung pro Monat.

**NICHT UMLAGEFÄHIGE INSTANDSETZUNGSKOSTEN**

Hat der Vermieter gleichzeitig Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, so muss er den Anteil der nicht umlagefähigen Instandsetzungskosten angeben und erläutern. Es reicht also nicht aus, einen pauschalen Betrag abzuziehen. Der Abzug muss sich auf die einzelnen Maßnahmen und Gewerke beziehen. Die Einzelmaßnahmen müssen im Mieterhöhungsverlangen ausführlich und verständlich auch dahin gehend erläutert werden, was die Instandsetzungsarbeiten gekostet hätten.

Der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter der Mieterhöhung die Rechnungen und Belege beifügt oder diese dem Mieter vorlegt. Allerdings kann der Mieter Einsicht in die Unterlagen verlangen (vgl. Seite 129).

Wenn der Vermieter gegen die genannten Grundsätze verstößt, ist die Mieterhöhung unwirksam. Allerdings kann der Vermieter die Modernisierungsmieterhöhung jederzeit in verbesserter Form wiederholen. Es ist allerdings erforderlich, dass der Vermieter die Mieterhöhung vollständig neu vornimmt. Eine nachträgliche Heilung der Unwirksamkeit (z. B. indem der Vermieter eine Information nachreicht) ist nicht möglich.

**VERBOT DER MIETPREISÜBERHÖHUNG AUCH BEI MODERNISIERUNG**

Das Verbot der Mietpreisüberhöhung gilt auch, wenn der Vermieter die Wohnung modernisieren und in diesem Zusammenhang die Miete erhöhen will (vgl. Seite 113). Eine an sich zulässige Mieterhöhung wegen Modernisierung kann deshalb auch insoweit unwirksam sein, als die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent überschritten wird.

Wann die erhöhte Miete fällig wird

Eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung gilt nicht sofort, sondern erst mit dem Beginn des dritten Monats, nachdem sie dem Mieter zugegangen ist.

**FÄLLIGKEIT DER NEUEN MIETE**

Die Modernisierungsmaßnahme wurde am 15.7. abgeschlossen. Dem Mieter geht das Mieterhöhungsschreiben 17.7. zu. Die neue Miete ist dann ab Oktober zu entrichten.

Die Frist verlängert sich um weitere sechs Monate, wenn

- der Vermieter dem Mieter vor Beginn der Modernisierung die voraussichtliche Miethöhe nicht mitgeteilt bzw. nur unvollständige Angaben gemacht hat,
- sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als zehn Prozent erhöht hat oder
- der Vermieter die dreimonatige Ankündigungsfrist nicht eingehalten und der Mieter die Modernisierung dennoch geduldet hat.

**VERLÄNGERUNG DER FRIST**

Der Vermieter hat vergessen, den Mieter vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme über die voraussichtliche Mieterhöhung zu informieren. Dieses Versäumnis holt er erst nach Abschluss der Maßnahme zusammen mit der Mieterhöhungserklärung nach. Wenn dem Mieter dieses Schreiben im September zugestellt wird, ist die neue Miete erst ab Juni zu entrichten.

**SONDERKÜNDIGUNGSRECHT**

Als Mieter können Sie die Erhöhung der Miete vermeiden, wenn Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Sie können das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. In diesem Fall tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Wenn Sie als Mieter selbst modernisieren wollen

Häufig ist der Mieter daran interessiert, seine Wohnung attraktiver oder gemütlicher zu gestalten. Und wenn er schon längere Zeit die Wohnung gemietet hat, können sich auch seine Bedürfnisse verändern. So besteht etwa der Wunsch nach einem weiteren Kinderzimmer oder ein älterer Mieter kommt mit den Duschestiegen nicht klar. Oder der Mieter will einfach mehr Komfort und will einen Wandschrank einbauen oder einen neuen Parkettboden verlegen. Wenn der Vermieter nicht bereit ist, in seine Wohnung zu investieren, stellt sich für den Mieter die Frage, ob er die Mietwohnung selbst durch bauliche Maßnahmen verbessern darf und der Vermieter solche Maßnahmen dulden muss. Zum anderen wird der Mieter ein Interesse daran haben, seine Investitionen abzusichern, wenn er wider Erwarten einmal ausziehen muss.

Wann Sie die Erlaubnis des Vermieters benötigen

Als Mieter sind Sie gut beraten, in Ihrer Wohnung nicht einfach gravierende bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters durchzuführen, andernfalls drohen Schadensersatzforderungen, unter Umständen sogar die fristlose Kündigung. Ferner müssen Sie vorgenommene Um- und Einbauten, die Sie ohne Erlaubnis des Vermieters vorgenommen haben, beim Auszug auf Verlangen des Vermieters entschädigungslos entfernen.

Ob Sie als Mieter selbst Modernisierungsmaßnahmen durchführen dürfen, hängt zunächst davon ab, ob der Mietvertrag hierzu eine Regelung trifft oder nicht.

Wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter Einbauten, Einrichtungen und Installationen des Mieters generell (also auch geringfügige Änderungen) ausdrücklich erlauben muss, hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur geplanten Maßnahme, wenn sich diese im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs hält.



MAßNAHMEN IM RAHMEN DES VERTRAGSMÄßIGEN GEBRAUCHS

Zum vertragsmäßigen Gebrauch gehören z. B. der Anschluss einer Duschkabine, die Verlegung eines Fernsprechanchlusses, die Anbringung einer Markise, die Einrichtung einer Fernseh(zusatz)antenne. In diesen Fällen darf der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern.

Ist im Mietvertrag über die Mietermodernisierung nichts geregelt, so hängt die Zulässigkeit von der Art der Modernisierungsmaßnahme ab. Generell gilt: Maßnahmen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch dienen, keinen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz zur Folge haben und sich bei Beendigung des Mietverhältnisses leicht wieder beseitigen lassen, darf der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bauliche Veränderungen, die die Bausubstanz der Wohnung verändern, bedürfen der Zustimmung des Vermieters.



IM ZWEIFEL RECHTLICHEN RAT EINHOLEN



Die Abgrenzung zwischen erlaubter Nutzung und erlaubnispflichtiger baulicher Veränderung ist manchmal schwierig. Gehen Sie deshalb auf Nummer sicher und holen Sie im Zweifel vor Durchführung der Maßnahme rechtlichen Rat ein.

Folgende baulichen Maßnahmen hielten die Gerichte ohne Zustimmung des Vermieters für zulässig:

- Einbau eines Hochbetts;
- Ersatz eines Kohlebadeofens durch einen Durchlauferhitzer;
- Ausstattung des Balkons mit einer Außensteckdose;
- Ausstattung des Wohnungseingangs mit zusätzlichen Sicherheitsvorrichtungen (ausgenommen nach außen gerichtete Videoinstallationen);
- Montage von Einbauschränken;
- Aufteilung eines Zimmers durch Leichtbauwände;

- Aufstellung eines Pavillon-Zeltes auf der Terrasse;
- Ersatz eines vom Vermieter gestellten PVC-Bodens durch einen Teppichboden;
- Montage einer Einbauküche;
- Verkleidung von Decken und Wänden mit einer Holzvertäfelung;
- Installation einer Türklingel,
- Anschluss einer Waschmaschine in der Küche.

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietern die Grundversorgung für Rundfunk- und Fernsehempfang zu ermöglichen, allerdings nicht notwendig durch eigene Einrichtungen, aber indem er notfalls die Installation der notwendigen Einrichtungen zulässt. Ermöglicht die Wohnung keinen Fernsehempfang, so dürfen auch deutsche Mieter auf eigene Kosten auf dem Hausdach eine eigene Antenne oder eine Kabelversorgung installieren. Ausländische Mieter können vom Vermieter die Genehmigung verlangen, eine Parabolantenne zu montieren, wenn ihnen der Empfang von Programmen in ihrer Muttersprache anders nicht möglich ist. Existiert eine Satelliten- oder Kabelanlage, die den Empfang von Programmen in der Muttersprache des Mieters ermöglicht, so muss der Vermieter keine Parabolantenne genehmigen, sondern kann den Mieter darauf verweisen, selbst wenn dieser dafür einen Decoder montieren und monatliche Zusatzgebühren entrichten muss.

**KEINE INSTALLATIONEN OHNE ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS**

Der Mieter darf keinesfalls ohne Zustimmung des Vermieters Installationen vornehmen. Notfalls muss der Mieter eine entsprechende Genehmigung vorher einlegen. Der Vermieter darf den Standort der Installationen bestimmen und kann vom Mieter die Montage durch einen Fachmann, den Abschluss einer Haftpflichtversicherung sowie eine getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegende Kautions für die Rückbaukosten beim Auszug verlangen.

Für bauliche Maßnahmen, die in die Gebäudesubstanz eingreifen, benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters.



ERLAUBNISPFLICHTIGE BAULICHE MAßNAHMEN

Die Zustimmung des Vermieters ist erforderlich u. a. für den Einbau eines Bades, einer Etagenheizung oder einer Sauna, die Installation von Isolierglasfenstern, die Verkleidung von Decken mit Styroporplatten, für Wanddurchbrüche, Verlegen von Wasserleitungen und Versetzen von Türen.

Der Vermieter darf grundsätzlich frei entscheiden, ob er der vom Mieter vorgesehenen baulichen Maßnahme zustimmt oder nicht. Er darf dabei aber seine rechtliche Stellung nicht missbrauchen. Er hat also eine sachgerechte Entscheidung zu treffen, wenn ihn der Mieter über seine Pläne so informiert, wie es der Vermieter bei einer Modernisierung seinerseits auch tun müsste (vgl. Seite 118 ff.). Die Ankündigung der Modernisierung sollte also dem Vermieter drei Monate vor Beginn der Baumaßnahme zugehen. In der Ankündigung sollten die geplanten Maßnahmen genau beschrieben werden und dem Vermieter sollte mitgeteilt werden, wann mit den Arbeiten begonnen und wie lange sie dauern werden. Die Kosten der Maßnahme müssen nicht unbedingt dargelegt werden.

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt, seine Zustimmung zur baulichen Maßnahme des Mieters von Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen. So kann der Vermieter etwa verlangen, dass die Arbeiten von einem Fachmann durchgeführt werden müssen, der Mieter eine Sicherheitsleistung erbringt und dass eine Haftpflichtversicherung für etwaige Bau- und Betriebsschäden abgeschlossen wird.

Wenn Sie behindertengerecht umbauen wollen

Der Umbau der Wohnung durch den Mieter kann insbesondere dann notwendig sein, wenn der Mieter wegen Altersbeschwerden oder gar einer Behinderung auf eine behindertengerechte Nutzung seiner vier Wände an-

gewiesen ist. Kraft Gesetzes kann deshalb der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung überwiegt.

Der Begriff „Behinderung“ umfasst sämtliche erheblichen bzw. dauerhaften Einschränkungen der Bewegungsfähigkeit des Mieters. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden sind oder erst im Laufe des Mietverhältnisses entstehen. Den Anspruch auf Durchführung von baulichen Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung der Mietwohnung können deshalb auch alte Menschen geltend machen, die durch eine altersgerechte Umgestaltung ihrer Wohnung einen Umzug ins Pflegeheim vermeiden können.

Durch die gesetzliche Regelung wird nicht nur der Mieter begünstigt. Ein Anspruch besteht auch in den Fällen, in denen ein in der Wohnung des Mieters lebender Angehöriger oder Lebensgefährte in seiner Bewegungsfähigkeit eingeschränkt wird. Geschützt sind damit alle Personen, die der Mieter berechtigterweise in seiner Wohnung aufgenommen hat. Gleichgültig ist, ob die Person Partei des Mietvertrags ist oder nicht.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN



Bauliche Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung der Wohnung sind die Verbreiterung von Türen, eine behindertengerechte Nasszelle, die Montage von Gehhilfen oder die Installation einer Notrufeinrichtung.

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich des berechtigten Interesses anderer Mieter im Haus) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen spielen u. a. folgende Kriterien eine Rolle:

- die Art, Dauer und Schwere der Behinderung,
- die Notwendigkeit der Maßnahme,
- der Umfang und die Dauer der Maßnahme,
- die Dauer der Bauzeit,
- die Möglichkeit des Rückbaus,
- die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit,
- der Umfang der Beeinträchtigungen der übrigen Mieter während der Bauzeit,
- Auswirkungen auf die vertragsgemäße Nutzung des Gebäudes durch die anderen Mieter.



SICHERHEITSLEISTUNG DURCH DEN MIETER



Der Vermieter darf seine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung davon abhängig machen, dass der Mieter eine Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands leistet. Der Vermieter kann diese Sicherheit neben der schon vereinbarten und gezahlten Mietkaution verlangen. Die Höhe der Sicherheit hängt vom Umfang der Umbaumaßnahmen und den zu erwartenden Rückbaumaßnahmen ab. Grundlage kann insoweit ein Kostenvoranschlag sein.

Welche Folgen die Mietermodernisierung auf die Miethöhe hat

Grundsätzlich darf der Vermieter Modernisierungen des Mieters nicht zum Anlass für eine Mieterhöhung nehmen. Und eine Wohnungsausstattung, die der Mieter geschaffen hat, bleibt auch bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. dazu Seite 75 ff.) als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich außer Betracht. In diesem Zusammen-

hang hatte der Bundesgerichtshof zu entscheiden, auf welchen Mietspiegel der Vermieter bei einer Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Wohnwertverbesserungen, die ein Wohnungsmieter vorgenommen und finanziert hat, Bezug nehmen darf. Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Sie bezog sich auf einen Mietspiegel für Wohnungen mit einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung. In drei vorangegangenen Mieterhöhungen hatte sie dagegen auf einen Mietspiegel für Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung abgestellt. Gemäß einer Verpflichtung im Mietvertrag hatte der Mieter das Bad und die Sammelheizung auf eigene Kosten in die Wohnung eingebaut. Der Mieter verweigerte seine Zustimmung zur Mieterhöhung, sodass die Vermieterin Klage erhob.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten anhand vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln ist, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, seien bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, wenn nicht die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart haben oder der Vermieter dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet hat. Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibe bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht. Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung im Ergebnis doppelt bezahlen, zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auch auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

Wann Sie zum Rückbau verpflichtet sind

Grundsätzlich muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache so hinterlassen, wie er sie übernommen hat. Das bedeutet im Regelfall, dass von ihm veranlasste Einbauten wieder entfernt werden müssen. Der Mieter hat also z. B. den von ihm verlegten Teppichboden, die angebrachten Holzregale oder die installierte Einbauküche auf seine

Kosten zu entfernen. Für Schäden, die dabei verursacht werden, haftet der Mieter. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zum Rückbau nicht nach, macht er sich schadensersatzpflichtig. Unter Umständen kann allerdings die Schadensersatzpflicht dann entfallen, wenn der Vermieter die Wohnung weitervermietet, ohne den Mieter auf seine Rückbauverpflichtung hinzuweisen, weil er damit zum Ausdruck bringt, dass er auf entsprechende Forderungen verzichtet.



ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN



Wenn Vermieter und Mieter keine anderweitige Vereinbarung getroffen haben, kann der Vermieter auch dann die Beseitigung der Mietereinbauten verlangen, wenn er dem Einbau zugestimmt hat. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter aufwendigen Investitionen vorbehaltlos zugestimmt hat.

Der Vermieter kann die Entfernung der baulichen Änderungen vom Mieter insbesondere dann nicht verlangen, wenn

- der Vermieter sich mit den Umbauarbeiten einverstanden erklärt und vereinbart wurde, dass der Mieter beim Auszug den alten Zustand nicht wiederherstellen muss,
- durch die Arbeiten des Mieters die Wohnung erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt worden ist,
- der Vermieter nach Ende der Mietzeit die Wohnräume so umbauen will, dass die vorherige Wiederherstellung des früheren Zustands sinnlos wäre (in diesem Fall hat der Vermieter auch keinen Anspruch auf einen Ausgleich in Geld).

Der Mieter ist berechtigt, Einrichtungen wegzunehmen, mit denen er die Mietsache versehen hat. Er darf also nach Beendigung des Mietverhältnisses z. B. die von ihm angebrachte Balkonverkleidung oder die montierten Einbauschränke mitnehmen. Dieses Wegnahmerecht kann der Vermieter allerdings abwenden, wenn er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter kann wiederum ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme der Einrichtung vorbringen.

Warum Sie eine Modernisierungsvereinbarung abschließen sollten

Wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierung der Wohnung erlaubt, sollte der Mieter unbedingt auf eine schriftliche Zustimmung bestehen. Diese sollte am Besten im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung erfolgen. Darin sollten als Ergänzung zum bestehenden Mietvertrag auch geregelt werden

- ein Rückbauverzicht des Vermieters,
- der Verzicht auf Mieterhöhungen durch den Vermieter und
- der Verzicht auf eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags während der Abwohnzeit,
- der Wert von vom Mieter erbrachten Eigenleistungen,
- wer (Vermieter oder Mieter) für die Instandhaltung des Einbaus verantwortlich ist.



FINANZIELLE ENTSCHÄDIGUNG VEREINBAREN



Bei kostenaufwendigen Maßnahmen empfiehlt es sich, in der Modernisierungsvereinbarung eine Regelung dahin gehend zu treffen, dass der Mieter einen im Einzelnen festzulegenden Wertersatz erhält, wenn das Mietverhältnis endet, bevor die Investition abgewohnt ist.

Im Regelfall wird die Abwohnzeit nach den Modernisierungskosten des Mieters berechnet. Einbaukosten gelten in vier Jahren als abgewohnt. Entscheidend ist dabei die zur Zeit des Einbaus gezahlte Kaltmiete ohne Umlagen.

Bei vorzeitigem Auszug des Mieters kann vereinbart werden, dass im ersten Jahr nach der Modernisierung 20 Prozent der Kosten, danach in jedem weiteren Jahr zehn Prozent verfallen. Üblich und für den Mieter oft güns-

tiger sind Vereinbarungen, wonach durch jedes der Modernisierung folgende Jahr zehn Prozent der Investitionskosten abgewohnt werden.



VERTRAGSMUSTER



Ein Vertragsformular für eine Modernisierungsvereinbarung finden Sie im Anhang auf Seite 181 ff. Der Entwurf geht auf einen Mustervertrag zurück, den das Bundesjustizministerium vor über 20 Jahren zusammen mit dem Deutschen Mieterbund entwickelt hat. Ein entsprechendes Formular können Sie sich beim örtlichen Mieterverein besorgen. Dort sollten Sie sich auch vor Abschluss der Vereinbarung eingehend rechtlich beraten lassen.

Weil die endgültigen Investitionskosten erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung feststehen, sollten Sie die Belege und Rechnungen sorgfältig aufbewahren und mit dem Vermieter vereinbaren, dass die vor Baubeginn getroffene Vereinbarung noch entsprechend ergänzt wird. Ergänzt werden muss die Vereinbarung nach Abschluss der baulichen Maßnahme auch in Bezug auf das Fertigstellungsdatum, mit dem die Abwohzeit beginnt.

Wann Sie bei Wohnungsmängeln die Miete mindern dürfen

Millionen Mietwohnungen haben nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes mehr oder weniger schwerwiegende Mängel. Viele Mieter unternehmen aber nichts, zahlen also trotz Schäden, Mängeln und Beeinträchtigungen weiter die volle Miete, weil sie ihre Rechte nicht kennen, und verschenken so sehr viel Geld. Die häufigsten Wohnungsmängel sind

- Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung,
- Lärm im Haus oder in der Nachbarschaft,
- Ausfall oder defekte Einrichtungen (z. B. Heizung, Aufzug),
- Schäden am Haus oder in der Wohnung,
- Feuchtigkeitsschäden.

Bei einem Wohnungsmangel, den der Mieter dem Vermieter angezeigt hat, hat dieser das Recht, die Miete zu mindern (vgl. Seite 149 ff.). Ferner kann er unter Umständen Mietzahlungen zurückhalten, den Schaden selbst beseitigen und Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, Schadensersatz fordern und den Mietvertrag fristlos kündigen.

Wann ein Wohnungsmangel vorliegt

Von einem Mangel ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Mieter seine Wohnung nicht so nutzen kann, wie er will und wie er es nach dem Mietvertrag erwarten darf. Das Gesetz unterscheidet zwischen Sachmängeln, Rechtsmängeln und dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

Ein Sachmangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung von dem vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht.

**SACHMÄNGEL**

Undichte Fenster, defekte Heizung, Lärm, Geruch, Feuchtigkeitsschäden, Beeinträchtigung der Zugangsmöglichkeit, Ausfall der Aufzugsanlage, Schimmel, Umweltgifte, übermäßige Hellhörigkeit der Mieträume, undichtes Dach.

Sachmängel können auch vorliegen, wenn der Vermieter die Wohnung modernisiert (vgl. dazu Seite 113 ff.), weil die Baumaßnahmen häufig mit Lärm-, Schmutz- oder anderen Beeinträchtigungen verbunden sind. Und dass der Mieter der Modernisierungsmaßnahme zugestimmt hat, hat keine Bedeutung. Der Mieter kann also die Miete mindern, wenn er seine Wohnung während der Modernisierungsarbeiten nicht oder nur teilweise nicht so nutzen kann, wie es vertraglich vereinbart ist, oder wenn während der Baumaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen auftreten (z. B. Lärm, Ausfall der Wasserversorgung, Schmutz).

**FEHLER MUSS ERHEBLICH SEIN**

Sie können als Mieter wegen eines Sachmangels nur dann mindern, wenn der Fehler erheblich ist; es muss also eine spürbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der Wohnung vorliegen. Haarrisse an der Zimmerdecke einer Altbauwohnung, eine defekte Glühbirne oder nur geringe Lärmbelästigungen durch Mitmieter berechtigen also nicht zur Mietminderung.

Ein Rechtsmangel, der in der Praxis keine so große Bedeutung hat, liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Wohnung nicht gewähren kann, weil das Recht einer dritten Person dem entgegensteht. Das ist z. B. der Fall, wenn der Vermieter die Wohnung doppelt vermietet.

Ein Wohnungsmangel liegt auch vor, wenn der Vermieter Eigenschaften der Wohnung zugesichert hat, diese aber fehlen oder später wegfallen. Zugesichert ist eine Eigenschaft dann, wenn der Vermieter für das Vorliegen eines bestimmten Umstands garantiert, das heißt, auch dafür einstehen will, wenn dieser Umstand nicht gegeben ist. Das ist z. B. der Fall, wenn der Vermieter im Mietvertrag eine durchschnittliche Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad zusichert.

Aber nicht jede Äußerung des Vermieters darf als Zusicherung einer Eigenschaft gesehen werden. So stellt die bloße Angabe der Wohnungsgröße im Mietvertrag für sich genommen im Regelfall keine Zusicherung dar.



VERSCHULDEN DES VERMIETERS IST NICHT ERFORDERLICH



Ob der Vermieter den Wohnungsmangel verschuldet, also zu verantworten hat, spielt keine Rolle. Allein maßgebend ist, dass ein Mangel vorliegt. Als Mieter können Sie also auch dann die Miete kürzen, wenn Sie wegen Straßenarbeiten vor dem Haus nicht unerheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt sind. Eine Klausel im Mietvertrag, nach der Ihr Minderungsrecht für Mängel ausgeschlossen wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist unwirksam.

Dass ein Wohnungsmangel vorliegt, muss der Mieter beweisen. Und er muss gegebenenfalls auch beweisen, dass er selbst oder seine Familienangehörigen den Mangel nicht verschuldet hat. Dagegen ist der Vermieter für den Umstand beweispflichtig, dass eine unerhebliche Beeinträchtigung der Mietsache vorliegt, die den Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt.

Wann Sie die Miete nicht mindern können

Wie bereits oben ausgeführt, ist die Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Mieter dem Vermieter den Mietmangel nicht anzeigt (vgl. dazu Seite 147 ff.). Ferner kommt eine Mietminderung nicht in Betracht, wenn es sich nur um eine unerhebliche Beeinträchtigung handelt (vgl. Seite 144). Und selbstverständlich darf der Mieter die Miete auch dann nicht kürzen, wenn er den Mangel selbst verschuldet hat (wenn also z. B. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung darauf zurückzuführen sind, dass der Mieter nicht oder falsch gelüftet hat). Die Mietminderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn der Mieter selbst zur Beseitigung des Mangels verpflichtet ist. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn dem Mieter die Instandhaltungspflicht obliegt und er sogenannte Kleinreparaturen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen hat (vgl. dazu Seite 103 ff.).

**UNWIRKSAME VERTRAGSKLAUSELN**

Ihr Recht, wegen eines Wohnungsmangels die Miete zu mindern, kann nicht durch den Mietvertrag ausgeschlossen oder erschwert werden. So ist eine Klausel im Mietvertrag unwirksam, nach der der Vermieter eine Minderung für von ihm nicht verschuldete Mängel ausschließt. Gleiches gilt für eine Mietvertragsklausel, die die Mietminderung von der Einhaltung einer bestimmten Frist abhängig macht.

Der Mieter darf die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel schon bei Abschluss des Mietvertrags kennt (beweispflichtig ist der Vermieter). Dasselbe gilt bei grob fahrlässiger Unkenntnis; das ist z. B. der Fall, wenn der Mieter die Wohnung vor dem Abschluss des Vertrags nicht besichtigt. Der Mieter kann aber wegen „verborgener“ Mängel die Miete mindern, selbst wenn er die Mieträume nach dem Mietvertrag „wie besichtigt“ als vertragsgemäß anerkannt hat.

**KENNTNIS DES MANGELS**

Weiß der Mieter bei Vertragsabschluss, dass im selben Haus ein Wäschereibetrieb eingerichtet wird, so kann er wegen der von dem Betrieb ausgehenden Lärmbelästigungen nicht mehr die Miete mindern, wenn er bei Vertragsabschluss keinen entsprechenden Vorbehalt gemacht hat.

Wenn der Mieter Mieträume anmietet, deren Mängel er kennt oder leicht hätte erkennen können, besteht die Gefahr, dass der Vermieter, sofern er dies nachweisen kann, sich mit der Behauptung durchsetzt, die Mietsache entspreche der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Und in diesem Fall ist der Vermieter dann nicht einmal zur Instandsetzung verpflichtet. Allerdings wird dies bei defekten Ausstattungsgegenständen selten der Fall sein, weil deren Funktionsfähigkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Immerhin schuldet in diesem Fall dann der Vermieter die Instandsetzung; die Miete mindern kann der Mieter allerdings aus diesem Grund nicht.

**MINDERRECHT VORBEHALTEN**

Wenn Sie bei der Wohnungsübergabe einen Mangel feststellen, müssen Sie unbedingt auf die Beseitigung des Mangels bestehen. Und das Recht, die Miete zu mindern, müssen Sie sich ausdrücklich vorbehalten.

Zahlt der Mieter trotz eventueller Mängelanzeige über einen längeren Zeitraum die Miete in voller Höhe weiter und kann der Vermieter deshalb davon ausgehen, dass der Mieter auch künftig sein Minderungsrecht nicht mehr ausüben wird, so ist das Recht zur Minderung ausgeschlossen. Gemeint ist in diesem Fall die Minderung der Miete für die Vergangenheit. Die vorbehaltlose Zahlung der ungekürzten Miete in Kenntnis des Mangels führt dazu, dass der Mieter sein Minderungsrecht für die Vergangenheit verliert. Das Recht, für die Zukunft die Miete wegen des Mangels zu kürzen, bleibt dem Mieter aber erhalten.

**MIETE UNTER VORBEHALT ZAHLEN**

Als Mieter können Sie allerdings die volle Miete unter Vorbehalt weiterzahlen. Sinnvoll ist es dann, dass Sie zusammen mit der Mängelanzeige erklären, dass die nächsten Mietzahlungen nur unter Vorbehalt erfolgen. Achten Sie in diesem Fall aber darauf, dass Sie innerhalb angemessener Zeit auch Ihren „Vorbehalt“ umsetzen und die Mietminderung mit der laufenden Miete verrechnen. Andernfalls verlieren Sie Ihr Minderrecht.

Warum Sie den Wohnungsmangel rechtzeitig anzeigen müssen

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter einen Mangel, der während des Mietverhältnisses aufgetreten ist, sofort anzuzeigen. Schließlich ist nur dann der Vermieter imstande, für Abhilfe zu sorgen.

**VERLETZUNG DER ANZEIGEPFLICHT**

Wenn Sie als Mieter Schäden an der Mietsache nicht anzeigen, verlieren Sie Ihre Gewährleistungsrechte. Sie können dann die Miete nicht mindern. Und außerdem laufen Sie Gefahr, sich schadensersatzpflichtig zu machen.

Die Anzeigepflicht des Mieters bezieht sich nicht nur auf Mängel, die sich in den angemieteten Räumen befinden, sondern auch auf solche, die an mitvermieteten Flächen oder Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Aufzügen, Treppenhäusern oder Garagen aufgetreten sind. Der Mieter darf sich bei der Anzeige keine Zeit lassen, sondern er muss sofort tätig werden und den Vermieter informieren.

Damit der Mieter einen Mangel überhaupt dem Vermieter anzeigen kann, muss er ihn zunächst einmal erkennen. In diesem Zusammenhang obliegen dem Mieter keine besonderen Überprüfungs- und Nachforschungspflichten. Er muss also insbesondere nicht in regelmäßigen Abständen Anlagen und Einrichtungen daraufhin überprüfen, ob sie funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Es reicht aus, wenn der Mieter den Vermieter ein Mal auf den Wohnungsmangel aufmerksam gemacht hat. Dies gilt auch dann, wenn

- der Vermieter wechselt (die einmal gegenüber dem Vermieter erklärte Mängelanzeige wirkt gegenüber dem neuen Eigentümer fort),
- der Vermieter einen (erfolglosen) Reparaturversuch unternommen hat.

Grundsätzlich ist die Mängelanzeige an keine besondere Form gebunden. Sie muss insbesondere nicht schriftlich erfolgen, was sich allerdings aus Beweisgründen unbedingt empfiehlt.

Nur in Ausnahmefällen kann der Mieter die Miete mindern, obwohl er dem Vermieter den Mangel nicht angezeigt hat. Das ist u.a. der Fall, wenn

- der Vermieter den Mangel bereits kennt oder ihnen kennen muss (z. B. wenn der Fahrstuhl nicht funktioniert),
- der Vermieter den Mangel selbst nicht beseitigen kann (z. B. die Lärmbeeinträchtigung durch eine Baustelle in der Nachbarschaft).

Der Mieter darf die Miete grundsätzlich erst dann mindern, wenn er den Mangel angezeigt hat. Eine rückwirkende Mietminderung kommt also grundsätzlich nicht in Betracht. Ausnahmsweise darf der Mieter aber die Miete rückwirkend kürzen, wenn der Mieter anfangs den Mangel gar nicht kennt. Deshalb darf der Mieter auch rückwirkend die Miete mindern, wenn er erst später erfährt, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche mehr als zehn Prozent geringer als die im Vertrag angegebene.

In welcher Höhe Sie die Miete mindern können

Die Höhe der Mietminderung richtet sich danach, wie stark der vertrags-gemäße Gebrauch der Mietwohnung durch den Mangel beeinträchtigt ist.

Je stärker sich der Mangel auswirkt, desto mehr darf der Mieter die Miete kürzen. In diesem Zusammenhang muss bewertet werden, in welchem Verhältnis die jetzt durch den Mangel geschmälerte Leistung des Vermieters zur Höhe der Miete steht. Wenn der Gebrauch der Mietsache völlig aufgehoben ist, z. B. weil durch einen Wasserschaden das Haus unbewohnbar ist, kann der Mieter die Miete um 100 Prozent kürzen. Niedriger fällt dagegen die Mietminderung aus, wenn der Wasserschaden nur den Keller betrifft. Und kleinere Mängel, die die Gebrauchtauglichkeit der Wohnung nur unerheblich beeinträchtigen, rechtfertigen keine Mietminderung.

Maßgebend sind immer die besonderen Umstände des Einzelfalls. Deshalb müssen insbesondere der Vertragszweck, die Miethöhe sowie Art und Umfang der Beeinträchtigung berücksichtigt werden. Maßgebend ist auch, in welchen Zeiträumen und in welchem Umfang sich der Mangel auf die Nutzbarkeit der Wohnung auswirkt.

Gemindert wird die Gesamtmiete inklusive etwaiger Anteile für kalte Betriebskosten, Warmwasser und Heizkosten. Ob die Betriebskostenanteile als Vorauszahlung oder Pauschale zu zahlen oder im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen sind, spielt dabei keine Rolle. Eine abweichende Vereinbarung im Mietvertrag ist unzulässig.

**UNBERECHTIGTE MINDERUNG**

Wenn Sie unberechtigt eine Mietminderung vornehmen, kommen Sie mit der Miete in Zahlungsverzug und der Vermieter kann den Mietvertrag fristlos kündigen. Setzen Sie deshalb den Minderungsbetrag eher zurückhaltend an oder holen Sie sich rechtlichen Rat beim Mieterschutzverein ein. Kommt es über die Höhe der Mietminderung zum Streit mit dem Vermieter, so tragen Sie die Beweislast dafür, in welchem Umfang und für welche Zeit die Wohnungsmängel bestanden haben.

**ZAHLUNG UNTER VORBEHALT DER RÜCKFORDERUNG**

Sie haben auch die Möglichkeit, dem Vermieter mitzuteilen, dass Sie den geminderten Anteil der Miete unter dem Vorbehalt der Rückzahlung zahlen, und ihn auffordern, schriftlich die von Ihnen angesetzte Minderungsquote anzuerkennen. Wenn der Vermieter dieser Aufforderung nicht entspricht, können Sie den überbezahlten Betrag gerichtlich geltend machen und für die Zukunft bis zur Beseitigung der Mängel eine gerichtliche Feststellung der Höhe der Minderung veranlassen.

Welche Minderungsquoten die Gerichte zuerkennen

Um wie viel Prozent der Mieter die Miete bei einem Wohnungsmangel mindern darf, lässt sich nicht allgemein sagen. Maßgebend sind immer die konkreten Umstände des Einzelfalls. Es gibt eine Fülle von Gerichtsurteilen, die für den konkreten Einzelfall einen bestimmten Prozentsatz als zulässig bewertet haben. Verstehen Sie also die nachfolgende Mietminderungstabelle nur als Orientierungshilfe, welche Mietminderungsquoten von den Gerichten bei einzelnen Wohnungsmängeln zuerkannt wurden.

**MINDERUNGSTABELLE**

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
Feuchtigkeit, Wasser		
Feuchtigkeitsschäden durch falsches Lüftungsverhalten des Mieters.	0 %	LG Aachen, 31.1.1991, Az. 6 S 298/90
Durchfeuchteter Abstellraum.	7 %	AG Lüneburg, 20.11.1979, Az. 11 C 189/79
Außenwände aller Zimmer, die Wände und die Decke im Bad sind durchfeuchtet und in der Küche sind Schimmelflecken vorhanden.	15 %	LG Berlin, 16.2.1999, Az. 64 S 356/98
Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung trotz normgerechter Bauweise.	20 %	LG Köln, 12.7.1990, Az. 6 S 79/90
Deckenfeuchtigkeit im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Erkerzimmer nebst Loggia sowie Bad.	20 %	LG Berlin, 30.5.1989, Az. 64 S 71/89
Feuchtigkeitsschäden nach Modernisierung der Fenster.	30 %	AG Erkelenz, 26.1.1995, Az. 14 C 157/95
Erhebliche Feuchtigkeitsschäden im EG durch aus dem Boden aufsteigende Feuchtigkeit.	60 %	AG Bad Vilbel, 20.9.1996, Az. 3b C 52/96
Undichtes Flachdach kann zu Feuchtigkeitsschäden führen.	10 %	AG Hamburg, 13.10.1993, Az. 45 C 1322/92
Erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Nässe, Tropfwasser an der Decke und Durchfeuchtung des Teppichbodens.	50 %	AG Leverkusen, 18.4.1979, Az. 23 C 471/76

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
Feuchtigkeitsschäden im Wohnzimmer.	10 %	LG Hamburg, 2.3.1076, Az. 11 S 161/75
Feuchtigkeitsfleck an der Küchendecke.	5 %	LG München I, 22.5.1985, Az. 31 17040/84
Undichte Küchenspüle.	5 %	LG Berlin, 8.11.1994, Az. 64 S 189/94
Wegen eines Abflusstaus im Badezimmer tritt übel riechendes Abwasser aus.	38 %	AG Groß-Gerau, 19.7.1979, Az. 21 C 1336/78
Gelegentlicher Fäkalienrückfluss in der Toilette.	5 %	AG Schöneberg, 31.10.1990, Az. 5 C 72/90
Trinkwasser weist eine Braunfärbung wegen unzulässig hohem Eisengehalt oder Rost auf.	10 %	LG Berlin, 14.9.2005, Az. 64 S 77/05
Wasserschäden an der Decke wegen mangelhafter Isolierung der Wände.	25 %	AG Osnabrück, 31.3.1995, Az. 14 C 231/94
Gesamtes Abwasser aus einer oben gelegenen Nachbarwohnung fließt in die Toilette.	20 %	AG Berlin-Neukölln, Az. 8 C 473/81
Laute Musik aus der Nachbarwohnung.	5 %	LG Berlin, 18.03.1982, Az. 61 S 437/81
Wasserschäden, Durchfeuchtung einer Wand.	50 %	LG Berlin, 28.02.1991, Az. 64 T 19/91
Wasserschäden (unbenutzbares Wohnzimmer).	30 %	AG Wuppertal, 30.12.1986, Az. 92 C 338/86

Fenster		
Geringfügiger Luftdurchgang an Fenstern eines Altbaus.	0 %	AG Steinfurt, 14.3.1996, Az. 4 C 484/95
Verrottete, nicht verschließbare Fenster, sodass Eindringen jederzeit möglich ist.	10 %	AG Bergisch-Gladbach, 14.12.1977, Az. 16 C 696/76
Mangelhafter Zustand des Schlafzimmerfensters.	3 %	LG Berlin, 21.3.1995, Az. 64 S 290/94
Defekter Schließmechanismus von zwei Schlafzimmerfenstern.	3 %	LG Köln, 7.9.1989, Az. 1 S 117/89
Undichte Fenster, sodass ständig Feuchtigkeit in die Wohnung dringt.	50 %	LG Berlin, 28.2.1991, Az. 64 T. 19/91
Neu eingebaute Aluminiumfenster verursachen hohen Heizungsaufwand und zusätzliche Lüftung.	15 %	AG Emden, 28.10.1988, Az. 5 C 1197/86
Nicht ordnungsgemäße Dichtungen an Fenster und den Außentüren führen zu Zugluft und nicht nur zu einem zumutbaren Luftaustausch.	20 %	LG Kassel, 30.7.1987, Az. 1 S 274/84
Undichte Fenster, was zu Zugluft in der Wohnung führt.	10 %	AG München, 24.5.1985, Az. 25 C 9566/84
Trübung einer Isolierglasscheibe im Wohnzimmer.	1 %	AG Miesbach, 30.10.1984, Az. 3 C 585/84
Verfaultes Fenster im Schlafzimmer.	10 %	AG Wuppertal, 30.12.1986, Az. 92 C 338/86

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
Lärm		
Langwierige Straßenbauarbeiten in lauter Umgebung.	15 %	LG Siegen, 9.11.1989, Az. 3 S 87/89
Ununterbrochene Arbeiten an Großbaustelle.	15 %	AG Köln, 3.5.1995, Az. 207 C 14/95
Dachgeschossausbau.	20 %	LG Berlin, 9.4.2001, Az. 62 S 421/00
Großbaustelle von 6.00 Uhr bis 17.00 Uhr, Einbau von Spundwänden.	20 %	AG Regensburg, 16.4.1991, Az. 4 C 275/91
Erhebliche nächtliche Ruhestörung zwischen 22.00 Uhr und 3.00 Uhr durch den Betrieb einer Gaststätte im EG.	40 %	LG Berlin, 5.8.2002, Az. 67 S 342/01
Hausmusik des Nachbarn außerhalb der Ruhezeiten und grundsätzlich mit Zimmerlautstärke.	0 %	AG Münster, 5.7.1991, Az. 4 C 83/91
Lärm aus Billardcafé.	20 %	AG Köln, 17.2.1989, Az. 201 C 581/88
Kinderlärm.	0 %	AG Frankfurt/Main, 9.9.2005, Az. 33 C 3943/04
Nächtliche Lärmbelästigung durch überlaut geführte Streitgespräche der Nachbarn.	5 %	AG Bergisch-Gladbach, 24.7.2001, Az. 64 C 125/00
Klaviermusik außerhalb der erlaubten Zeiten.	20 %	AG Düsseldorf, 28.7.1988, Az. 20 C 79/87

Nachts auftretende Klopf- und Knackgeräusche an der Heizungsanlage (Gasraumheizer).	10 %	LG Hannover, 15.4.1994, Az. 9 S 211/93
Geräuschbelästigung durch Einwerfen von Glasflaschen in Container nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen.	10 %	LG Berlin, 17.1.1995, Az. 64 S 322/94
Gaststättenlärm in sechs Nächten des Monats.	15 %	AG Bon, 19.7.1990, Az. 5 C 274/90
Lärm durch Kinderarztpraxis.	10 %	AG Bad Schwartau, 20.22.1975, Az. C 291/75
Lärm durch Stühlerücken und Scharren.	10 %	AG Braunschweig, 29.6.1989, Az. 113 C 4614/88
Aufzugsgeräusche.	10 %	AG Wiesbaden, 19.1.2006, Az. 93 C 2004/05
Belästigender Trittschall aus einem über der Wohnung gelegenen Büro.	15 %	LG Karlsruhe, 8.5.1987, Az. 9 S 394/86
Störung des Mieters durch häufiges Feiern der anderen Mieter, insbesondere am Wochenende.	20 %	AG Lünen, 16.12.1987, Az. 14 C 182/86
Laute Musik aus Nachbarwohnung.	50 %	AG Braunschweig, 3.8.1989, Az. 113 C 168/39
Trittschall- und Sanitärgeräusche.	13 %	AG Hamburg, 9.2.1996, Az. 43b C 1068/94
Trittschallgeräusche in einem Altbau.	5 %	LG Hannover, 15.4.1994, Az. 9 S 211/93

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
Gerüche		
Durch Abflusstau im Badezimmer tritt übel riechendes Abwasser aus.	38 %	AG Groß-Gerau, 19.7.1979, Az. 21 C 1336/78
Geruchsbelästigung durch Wäschetrockner.	10 %	LG Köln, 20.12.1989, AZ 10 S 201/89
Tabakrauch vom Nachbarbalkon.	0 %	AG Wennigsen, 14.9.2001, Az. 9 C 156/01
Kochgewohnheiten ausländischer Mitbewohner.	0 %	LG Essen, 23.9.1999, Az. 10 S 491/98
Defekter Badewannenabfluss.	3 %	AG Schöneberg, 31.10.1990, Az. 5 C 72/90
Entlüftung des Bades ist nur über die Küche möglich.	10 %	AG Schöneberg, 8.5.1990, Az. 16 C 50/90
Störender Heizölgeruch in den Wohn- und Arbeitsräumen.	15 %	AG Augsburg, 12.10.2001, Az. 73 C 2442/01
Geruchsbelästigung durch Tierhaltung (Frettchen).	33 %	AG Köln, 27.9.1988 Az. 201 C 457/87
Essens- und Nikotingerüche aus der Nachbarwohnung.	20 %	LG Stuttgart, 27.5.1998, Az. 5 S 421/97
Gestank aus der Nachbarwohnung wegen nicht tiergerechter Haltung.	10 %	AG Bergisch-Gladbach, Az. 23 C 280/90
Geruchsbelästigungen durch einen Supermarkt in der Nachbarschaft.	20 %	AG Gifhorn, 7.3.2001, Az. 33 C 426/00
Haushaltsübliche Kochgerüche.	0 %	AG Hamburg-Harburg, 21.9.1992, Az. 643 C 230/92

Geruchsbelästigung durch Pizzeria im Nachbarhaus.	15 %	AG Köln, 19.9.1989, Az. 208 C 246/89
Geruchsbelästigung durch Essensgeruch.	70 %	AG Berlin-Tiergarten, 4.4.1990, 4 C 550/88
Heizung		
Ungeeichte Warmwasseruhr.	15 %	LG Berlin, 14.9.2005, Az. 64 S 77/05
Nichtregulierbarkeit der Heizkörperventile.	0 %	LG Berlin, 22.6.1983, Az. 63a S 69/83
Ausfall der Heizung im Sommer.	0 %	LG Wiesbaden, 29.9.1989, Az. 8 S 135/89
Unbeheizbarkeit des Schlafzimmers.	20 %	LG Hannover, 19.12.1979, Az. 11 S 296/79
Fehlende Heizmöglichkeit in der Küche.	20 %	VG Berlin, 11.4.1983, Az. 14 A 234/82
Ausfall der Heizanlage im Winter bei Erreichen einer Raumtemperatur von 18 Grad C.	5 %	LG Berlin, 7.7.1992, Az. 63 S 142/92
Es werden Durchschnittstemperaturen von lediglich bis zu maximal 18 Grad C erreicht.	10 %	AG Charlottenburg, 27.5.1999, Az. 19 C 228/98
Heizungsanlage verursacht Klopfgeräusche.	12 %	LG Münster, 2.11.2000, Az. 8 S 167/00
Raumtemperatur von 18 Grad C im Kinder- und Schlafzimmer.	20 %	AG Oldenburg, Az. 19 C 559/77 VII
Zimmertemperatur von 16 bis 18 Grad C.	20 %	AG Köln, 6.12.1976, Az. 152 C 1249/74

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
Im März in der Wohnung nur Temperaturen von 15 bis 18 Grad C.	30 %	LG Düsseldorf, 17.5.1973, Az. 12 S 382/72
Ausfall der Heizung im Winter.	70 %	LG Berlin, 29.7.2002, Az. 61 S 37/02
Knackgeräusche in der Heizung.	10 %	LG Hannover, 15.4.1994, Az. 9 S 211/93
Notwendige Raumtemperatur kann nur bei voll aufgedrehten Thermostatventilen erreicht werden.	0 %	AG Münster, 7.3.1984, Az. 6 C 218/81
Nichtbeheizbarkeit der Küche.	10 %	LG Hannover, 15.4.1994, Az. 9 S 211/93
Sonstige Beeinträchtigungen von A bis Z		
<i>Asbest</i> : Emission durch Nachtspeicheröfen.	50 %	LG Dortmund, 16.2.1994, Az. 11 S 197/93
Beeinträchtigung der <i>Aussicht</i> : Vor der EG-Wohnung wird eine 5,5 m hohe Mauer in 7,5 m Entfernung errichtet.	10 %	LG Hamburg, 12.12.1989, Az. 16 S 232/89
Verschiedene Mängel im <i>Bad</i> : Armaturen, Badewanne und Fliesen sind verkeimt, die Duschwand ist verkalkt und verdreht, erhebliche Geruchsbeeinträchtigung liegen vor.	7 %	LG Berlin, 13.1.2004, Az. 64 S 334/03
Verschiedene Fliesen im <i>Badezimmer</i> .	5 %	LG Kleve, 5.2.1991, 6 S 285/90

Mieter kann weder <i>baden</i> noch duschen.	33 %	AG Köln, 1.4.1996, Az. 206 C 85/95
<i>Balkon</i> ist wegen Reparaturbedürftigkeit nicht benutzbar.	3 %	LG Berlin, 24.6.1986, Az. 29 S 24/86
Lagerung von <i>Baumaterial</i> auf Wohngrundstück.	10 %	AG Bad Segeberg, 27.11.1991, Az. 17 C 122/91
<i>Beschimpfung</i> der Mieter durch Hauswart.	10 %	AG Berlin-Neukölln, 9.12.1982, Az. 10 C 255/82
<i>Briefkasten</i> ist defekt.	2 %	AG Potsdam, 9.3.1995, Az. 26 C 406/94
Unzureichender <i>Briefkasten</i>	0,5 %	LG Berlin, 11.5.1990, Az. 29 S 20/90
<i>Dusche</i> funktioniert nicht.	16 %	AG Köln, 28.11.1986, Az. 221 C 85/86
Vertraglich überlassene <i>Einbauküche</i> ist nicht benutzbar.	20 %	LG Dresden, 5.5.1998, Az. 15 S 603/97
Mitvermieteter <i>Fahrradkeller</i> ist nicht benutzbar.	2,5 %	LG Berlin, 4.2.1993, Az. 67 S 17/92
<i>Fernsehantenne</i> wird entfernt.	5 %	LG Berlin, 12.4.1994, Az. 63 S 439/93
<i>Fernsehempfang</i> ist wegen Beseitigung der Gemeinschaftsantenne gestört.	5 %	LG Berlin, 12.4.1994, Az. 63 S 439/93
<i>Garten</i> ist nicht angelegt.	10 %	LG Darmstadt, 28.9.1989, Az. 6 S 593/88
<i>Gerüste</i> und Planen am Haus.	15 %	AG Hamburg, 24.8.1995, Az. 38 C 483/95
<i>Hausbeleuchtung</i> funktioniert nicht.	1 %	AG Schöneberg, 31.10.1990, Az. 5 C 72/90

Wohnungsmangel	Minderung	Gerichtsentscheidung
<i>Hotelähnliche</i> Nutzung anderer Wohnungen.	10 %	AG Berlin-Mitte, 2.12.2009, Az. 17 C 134/09
Gebrauchsuntauglicher <i>Kamin</i> .	5 %	LG Karlsruhe, 10.7.1987, Az. 9 S 66/87
Wassereinbruch im <i>Keller</i> .	17 %	AG Berlin-Neukölln, 26.11.1987, Az. 14 C 271/87
<i>Klingel-</i> und <i>Türöffnungsanlage</i> fällt aus.	5 %	LG Berlin, 10.7.1998, Az. 64 S 21/98
Undichte <i>Küchenspüle</i> .	5 %	LG Berlin, 8.11.1994, Az. 64 S 189/94
Ständig überfüllte <i>Mülltonne</i> .	5 %	AG Potsdam, 9.3.1995, Az. 26 C 406/94
Erheblicher <i>Schimmel</i> im Wohn- und Schlafzimmer.	20 %	LG Osnabrück, 2.12.1988, Az. 11 S 277/88
Vollständiger <i>Stromausfall</i> .	100 %	AG Berlin-Neukölln, 20.10.1987, Az. 15 C 23/87
Unzureichende <i>Toiletten-spülung</i> .	15 %	AG Münster, 19.1.1993, Az. 49 C 133/92
<i>Toilette</i> ist nicht benutzbar.	80 %	LG Berlin, 15.3.1988, Az. 29 S 84/87
Fehlende Entlüftung der <i>Toilette</i> .	10 %	AG Berlin-Schöneberg, 8.5.1990, Az. 16 C 50/90
<i>Treppenhaus</i> ist nach Umbauarbeiten unansehnlich und schmutzig.	5 %	LG Berlin, 4.2.1993, Az. 67 S 176/92

<i>Trinkwasser</i> : Überschreitung des Eisengehalts.	15 %	AG Bad Segeberg, 10.3.1998, Az. 17a C 164/97
Ausfall der <i>Warmwasser-</i> <i>versorgung</i> .	20 %	LG Berlin, 18.8.2002, Az. 67 T 70/02
Gesundheitsgefährlicher Nitratgehalt im <i>Wasser</i> .	10 %	AG Osnabrück, 11.5.1978, Az. 14 C 33/87
Schwankende <i>Wasser-</i> <i>temperatur</i> beim Duschen.	13 %	AG Charlottenburg, 27.3.2003, Az. 204 C 349/02
Abweichung der <i>Wohnfläche</i> unter 10 %.	0 %	BGH, 10.3.2010, Az. VIII ZR 144/09
<i>Zugluft</i> im Haus.	10 %	AG Rüsselsheim, 19.5.1989, Az. 3 C 516/88

Wie die Mietminderung durchgeführt wird

Wie auf Seite 147 ff. dargelegt, darf der Mieter die Miete bei einem Wohnungsmangel nur dann mindern, wenn er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat. Ist das der Fall, so tritt die Minderung der Miete kraft Gesetzes ein, das heißt, der Mieter muss die Minderung gegenüber dem Vermieter nicht besonders geltend machen. Das bedeutet auch, dass die Minderung ab dem Zeitpunkt des Wohnungsmangels eintritt.

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Mietminderung vorliegen (vgl. oben), kann der Mieter die Miete für die Zeit, in der die Wohnung mit Mängeln behaftet ist, entsprechend kürzen. Er ist dann nur zur Zahlung der herabgesetzten Miete verpflichtet. Mit der Mietminderung wird also kraft Gesetzes eine neue Miete wirksam, die solange gilt, bis der Mangel behoben ist.

Probleme können entstehen, wenn der Mieter die fällige Miete bereits bezahlt hat und er zur Mietminderung berechtigt ist.

- Wurde die Miete vom Vermieter per Einzugsermächtigung eingezogen, kann der Mieter der Lastschrift gegenüber seiner Bank widersprechen und danach die herabgesetzte Miete zahlen.
- Wurde die Miete per Dauerauftrag oder Einzelüberweisung gezahlt, kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern. Er kann aber auch den Minderungsbetrag einfach mit der nächsten fälligen Miete verrechnen.

Welche Ansprüche Sie neben der Mietminderung haben

Reagiert der Vermieter auf die Mängelanzeige des Mieters nicht oder weigert er sich, den Wohnungsmangel zu beseitigen, dann stehen dem Mieter neben der Mietminderung weitere Rechte zu. Er kann

- Mietzahlungen zurückhalten,
- den Schaden selbst beseitigen und Ersatz seiner Aufwendungen verlangen,
- Schadensersatz verlangen oder
- den Mietvertrag fristlos kündigen.

Zurückbehaltungsrecht

Wenn der Vermieter trotz ausdrücklicher Mahnung den Mangel nicht beseitigt, darf der Mieter Mietzahlungen zurückhalten. Auf diese Möglichkeit sollte der Mieter bereits bei seiner Mängelanzeige (vgl. Seite 147 ff.) und bei der Aufforderung, den Mangel zu beseitigen, hinweisen. Wenn ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters besteht, kommt dieser nicht in Zahlungsverzug.

Im Unterschied zur Mietminderung dürfen Sie die zurückgehaltene Mietzahlung nicht behalten. Sie müssen das Geld nachzahlen, wenn der Vermieter den Mangel beseitigt hat oder wenn der Mietvertrag endet.

**RECHTLICHEN RAT EINHOLEN**

Nicht jeder Mangel berechtigt zu einer hundertprozentigen Zurückbehaltung der Miete. Nach der Rechtsprechung ist die Zurückhaltung eines Betrags in Höhe des Drei- bis Fünffachen der Minderungsquote zulässig. Das Zurückbehaltungsrecht sollte auch nur für einige Monate ausgeübt werden. Am Besten ist es, Sie holen, wenn Sie von diesem Recht Gebrauch machen wollen, vorher rechtlichen Rat (z. B. beim örtlichen Mieterverein) ein.

Selbstbeseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungsersatz

Der Mieter kann den Wohnungsmangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

- der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
- die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Voraussetzung für das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters ist, dass er den Vermieter zur Beseitigung des Mangels aufgefordert und ihm eine Frist dafür gesetzt hat. Diese Frist muss angemessen sein. Sie muss so bemessen sein, dass der Vermieter innerhalb dieses Zeitraums realistischerweise Abhilfe schaffen konnte. Nur ausnahmsweise kann auf die Fristsetzung verzichtet werden, wenn z. B. ein Rohrbruch die Substanz des Hauses gefährdet oder zerstörte Gebäudeteile wiederhergestellt werden müssen.

Wenn die Voraussetzungen für das Selbstbeseitigungsrecht gegeben sind, kann der Mieter gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen und auf Reparatur klagen. Er kann aber auch entweder den Mangel selbst beseitigen oder einen Dritten damit beauftragen. Im ersten Fall schuldet der Mieter eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Häufig kommt es in diesem Fall zum Streit über die Kostenerstattung. Die Beweislast trifft dann den Mieter. Insbesondere bei größeren und kostenträchtigen Mängeln sollte deshalb eine Fachfirma den Mangel beseitigen.

**AUFWENDUNGSERSATZ; VORSCHUSS**

Vom Vermieter können Sie die Ihnen im Rahmen der Mängelbeseitigung entstandenen Aufwendungen verlangen. Ihr Anspruch umfasst die Kosten, die für Handwerker und Material aufgewendet werden müssen. Auch Ihre Eigenleistungen sind erstattungsfähig. Sie haben gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf einen Vorschuss, der sich danach bemisst, wie hoch die voraussichtlichen Aufwendungen sein werden. Über den Vorschuss müssen Sie nach Abschluss der Arbeiten Rechnung legen.

Schadensersatz

Zwar muss der Vermieter einen Wohnungsmangel auf eigene Kosten beseitigen, was ist aber, wenn der Mangel Schäden an der Person oder am Eigentum des Mieters zur Folge hat. Das ist z. B. der Fall, wenn gravierende Baumängel zu Feuchtigkeitsschäden an den Tapeten oder Möbeln des Mieters führen oder sich bei Reinigungsarbeiten im Treppenhaus der Mieter auf der glatten Treppe das Bein bricht, weil die Putzfrau die gereinigten Flächen nicht abgesichert hat.

Ist die gemietete Wohnung bei Vertragsschluss mangelhaft oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen.

**SCHADENSERSATZ UND MIETMINDERUNG**

Ihr Recht, vom Vermieter bei einem Wohnungsmangel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Schadensersatz zu verlangen, besteht neben Ihrem Anspruch auf Mietminderung. Sie können also bei einem Wohnungsmangel sowohl die Miete mindern als auch unter Umständen Schadensersatz verlangen.

Wenn die Mietsache schon bei Vertragsschluss mangelhaft ist, haftet der Vermieter, ohne dass ein Verschulden vorliegen muss. Gleiches gilt, wenn er den Mangel nicht kannte. Und schuldunabhängig haftet der Vermieter

auch dann, wenn sich die Auswirkungen des Mangels erst später zeigen. Auch für verborgene Mängel gilt die sogenannte Garantiehaftung.

ANFÄNGLICHER MANGEL



Die Wasserleitung war bereits bei Abschluss des Mietvertrags undicht. Erst nach einiger Zeit zeigen sich aber Wasserschäden. Hierbei handelt es sich um einen anfänglichen Mangel, für den der Vermieter auch ohne Verschulden haftet.

Für nach dem Abschluss des Mietvertrags entstandene Mängel steht dem Mieter nur dann Schadensersatz zu, wenn den Vermieter hieran ein Verschulden trifft. Schuldhaft handelt der Vermieter etwa, wenn er technische Anlagen und Einrichtungen nicht regelmäßig auf ihre Sicherheit und Funktionstüchtigkeit überprüft oder überprüfen lässt. Dabei hat der Vermieter auch für fahrlässig verursachte Schäden durch Personen einzustehen, denen er sich bei seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Mieter bedient (z. B. Hausmeister, Handwerker).



UNWIRKSAME HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG



Eine Klausel im Formularmietvertrag, durch die der Vermieter seine Haftung für Sachschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, ist unwirksam. Der Vermieter darf also seine Haftung für leichte Fahrlässigkeit nicht formularmäßig ausschließen.

Der Vermieter ist darüber hinaus zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug ist. Das ist dann der Fall, wenn er eine für die Mängelbeseitigung fest vereinbarte Frist nicht einhält oder eine vom Mieter gesetzte angemessene Frist verstreichen lässt.

Der Vermieter muss im Falle seiner Haftung dem Mieter den Personen- und Sachschaden ersetzen. Bei Sachschäden muss der Mieter berücksichtigen, dass er beim Ersatz älterer durch neue Sachen nicht den Neupreis, sondern nur den Zeitwert ansetzen darf. Auch für einen entgangenen Ge-

winn hat der Vermieter einzustehen. Und auch Folgeschäden (z. B. Verdienstausfall) sind zu ersetzen.



SCHADENSERSATZ AUCH BEI UNERHEBLICHEM MANGEL



Die Schadensersatzpflicht des Vermieters besteht neben seiner Verpflichtung, den Wohnungsmangel zu beseitigen. Sie gilt auch dann, wenn es sich um einen unerheblichen Mangel handelt und eine Mietminderung nicht möglich ist (vgl. dazu Seite 145 ff.).

Fristlose Kündigung

Wegen erheblicher Wohnungsmängel kann der Mieter sogar das Mietverhältnis fristlos kündigen. In Betracht kommen z. B. eine Gesundheitsgefährdung oder ein so erheblicher Mangel, dass der Mieter die Mietsache nicht mehr nutzen kann oder ihm die Nutzung nicht zumutbar ist (z. B. bei einem völligen Heizungsausfall im Winter).

Die Kündigung ist erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist. Keine Fristsetzung ist notwendig, wenn der Vermieter die jegliche Abhilfe ernstlich und endgültig verweigert oder eine Abhilfe durch den Vermieter gar nicht möglich ist.



RECHTLICHE BERATUNG EINHOLEN



Wegen der hohen Anforderungen, die die Gerichte an die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen eines Wohnungsmangels stellen, empfiehlt sich in jedem Fall die vorherige rechtliche Beratung (z. B. durch den örtlichen Mieterverein).

Auf was Sie beim Auszug achten müssen

Wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses aus der Wohnung auszieht, ist das häufig auch mit finanziellen Konsequenzen verbunden. So steht eventuell eine Schlussrenovierung an und es sind unter Umständen Schäden an der Mietsache oder an Einrichtungen zu ersetzen. Im Gegenzug will gegebenenfalls der Mieter für von ihm durchgeführte Umbaumaßnahmen vom Vermieter eine Entschädigung und selbstverständlich will er, dass ihm die Mietkaution ausgezahlt wird. Und in jedem Fall besteht die Notwendigkeit, die Betriebskosten abzurechnen.

Auf was Sie bei der Rückgabe der Wohnung achten müssen

Immer wieder kommt es vor, dass der Vermieter vom Mieter erhebliche Zahlungen verlangt, weil dieser die Wohnung nicht oder nicht so, wie es erforderlich gewesen wäre, zurückgegeben hat. Es reicht nämlich nicht aus, wenn der Mieter dem Vermieter einfach die Wohnungsschlüssel in den Briefkasten wirft.

Räumung der Wohnung

Der Mieter muss die Wohnung geräumt und „besenrein“ zurückgeben. Das heißt, dass die eingebrachten Möbel, Teppiche und sonstige Einrichtungsgegenstände entfernt werden müssen. Daneben gehören zur Räumung auch, dass die Namensschilder an der Tür und am Briefkasten entfernt und Schmutz und Schäden an der Mietsache beseitigt werden. Im Allgemeinen entspricht der Mieter seiner Verpflichtung, die Wohnung „besenrein“ zurückzugeben, wenn er die Wohnung ordentlich durchkehrt und grobe Verschmutzungen beseitigt. Er muss also die Böden fegen und Teppichböden mit dem Staubsauger reinigen. Es reicht aus, wenn die Fenster grob gereinigt werden. Weitergehende Reinigungsarbeiten können über die Vertragsvereinbarung „besenrein“ vom Mieter nicht verlangt werden.

**VERMIETER DARF RÜCKNAHME DER WOHNUNG NICHT VERWEIGERN**

Haben Sie als Mieter nur einzelne, kleinere oder vergleichsweise wertlose Gegenstände in der Wohnung zurückgelassen, steht das der Rückgabe der Wohnung nicht entgegen. Der Vermieter kann dann zwar Schadensersatz für die Entfernung des zurückgelassenen Inventars verlangen, die Rücknahme der Wohnräume aber nicht verweigern. Nimmt der Vermieter die Wohnung gleichwohl nicht zurück, gerät er in Annahmeverzug.

Der Mieter muss die Wohnung in dem Zustand zurückgeben, wie er sie übernommen hat. Hat er die Wohnung mit Einbauten oder anderen Einrichtungen versehen, gehört zur ordnungsgemäßen Rückgabe, dass diese durch den Mieter auf dessen Kosten beseitigt und der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Die Beseitigungspflicht besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Vermieter dem Einbau zugestimmt hat oder wenn bereits der Vormieter die Einrichtungen angebracht und der Mieter sie mit Zustimmung des Vermieters übernommen hat.

**NORMALE ABNUTZUNG**

Um normale Abnutzungen brauchen Sie sich als Mieter nicht zu kümmern. Veränderungen, die durch den normalen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung eingetreten sind, müssen Sie grundsätzlich nicht beseitigen. Sie müssen z. B. Dübellöcher nicht entfernen, wenn diese sich im üblichen Rahmen halten (vgl. dazu Seite 107).

Übergabe der Wohnung

Der Mieter hat die Wohnung dem Vermieter oder einem Bevollmächtigten des Vermieters zu übergeben. Er muss also die Mieträume aufgeben und dem Vermieter wieder die Verfügungsgewalt darüber verschaffen.

Der Mieter muss dem Vermieter oder dessen Vertreter alle Schlüssel (Wohnungs-, Keller-, Briefkastenschlüssel) zurückgeben. Das betrifft auch die

Schlüssel, die der Mieter selbst angeschafft hat; für diese Schlüssel muss der Vermieter aber die Kosten ersetzen.

Die Schlüssel sind dem Vermieter bzw. einer ausdrücklich bevollmächtigten Person (z. B. Hausmeister) zurückzugeben.



SCHLÜSSELRÜCKGABE



Für die Rückgabe der Wohnung reicht es nicht aus, die Schlüssel in den Briefkasten des Hausmeisters zu werfen oder sie beim Hausmeister oder bei einem anderen Mieter abzugeben. Ein für den Vermieter tätiger Rechtsanwalt ist aber zur Annahme der Schlüssel berechtigt und verpflichtet.

Wurde nicht anderes vereinbart, erfolgt die Übergabe in den Mieträumen. Der Mieter muss also die Mieträume zusammen mit den Schlüsseln dem Vermieter übergeben. Beide Seiten müssen also an der Übergabe mitwirken. Eine gemeinsame Wohnungsbesichtigung, die in der Praxis üblich ist, ist nicht zwingend notwendig.

Im Regelfall wird das Mietverhältnis am letzten Kalendertag eines Monats enden. In diesem Fall sind die Mieträume am letzten Tag der Mietzeit zurückzugeben. Fällt das Mietende auf einen Samstag, einen Sonn- oder gesetzlichen Feiertag, dann verschiebt sich die Rückgabe auf den Folgetag.



ÜBERGABETERMIN SCHRIFTLICH ANBIETEN



Häufig versuchen Vermieter, den Termin der Übergabe der Wohnung zu verzögern oder sie erscheinen zum vereinbarten Übergabetermin nicht. Bieten Sie deshalb frühzeitig Ihrem Vermieter einen Übergabetermin schriftlich an. Bringen Sie zum Ausdruck, die vollständig geräumte und ordnungsgemäß zurückgebaute Wohnung zu übergeben. Verweigert dann der Vermieter die rechtzeitige Übergabe oder wirkt er bei der Übergabe nicht mit, gerät er in Annahmeverzug. Sie können dann mit befreiender Wirkung ausziehen. Und der Annahmeverzug des Vermieters hat vor allem zur Folge, dass er keine Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann (vgl. Seite 170 f.).

Häufig kommt es nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung zum Streit über Schäden in der Wohnung oder nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführte Schönheitsreparaturen. Mit einem Wohnungsübergabeprotokoll (vgl. das Muster auf Seite 179 f.) können solche Streitigkeiten vermieden werden. Beim Auszug aus der Wohnung sollten Sie das Protokoll nur unterschreiben, wenn

- Sie mit den Erklärungen einverstanden sind,
- die im Protokoll geschilderten Tatsachen zutreffen,
- nur der Zustand der Mieträume beschrieben wird, nicht aber noch Verpflichtungen enthalten sind,
- im Protokoll auch die Zählerstände für Gas, Strom, Wasser und Heizung enthalten sind.

Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Wohnung

Gibt der Mieter die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter zwar die Wohnung zurückgibt, der Vermieter aber die Rücknahme berechtigterweise verweigert (weil diese z. B. noch nicht vollständig geräumt wurde; vgl. Seite 167 f.). Der Mieter schuldet die Nutzungsentschädigung nur bis zur vollständigen Räumung. Zieht also der Mieter am 10. des laufenden Monats aus, muss er die Entschädigung nur bis zu diesem konkreten Datum zahlen, nicht aber bis zum Ende des Monats. Wenn dem Vermieter darüber hinaus noch ein konkreter Schaden erwachsen ist, kann er dies als Schadensersatz zusätzlich geltend machen.

Für die Höhe des Nutzungsentgelts ist in erster Linie die bisherige Mietmaßgebend; daneben muss der Mieter weiterhin die bisherigen Betriebskostenvorauszahlungen leisten. Der Vermieter kann aber auch die (unter Umständen höhere) ortsübliche Vergleichsmiete geltend machen. Das ist das übliche Entgelt, das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird.

**MINDERUNG DER MIETE**

Haben Sie als Mieter die Miete wegen eines Mangels der Mietsache schon vor Ihrem Auszug gemindert, so müssen Sie als Nutzungsentschädigung nur den geminderten Betrag zahlen. Und auch wenn der Mangel erst während der Zeit der Vorenthaltung aufgetreten ist, können Sie das Nutzungsentgelt mindern. Zur Mietminderung vgl. Seite 143 ff.

Keine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter u. a. dann zu, wenn

- der Vermieter den Übergabetermin erst nach Beendigung des Mietverhältnisses festlegt,
- der Mieter dem Vermieter die geräumte Wohnung bei Mietende anbietet und die Schlüsselübergabe nur deshalb scheitert, weil der Vermieter den vereinbarten Rückgabetermin nicht eingehalten hat,
- der Mieter Wohnungsschlüssel mit Einverständnis des Vermieters behält (weil z. B. der Mieter mit Einverständnis des Vermieters die mietvertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen nach Ende der Mietzeit durchführt),
- der Vermieter der Auffassung des Mieters widerspricht, der Mietvertrag sei beendet (weil z. B. Streit über die Kündigungsfristen besteht).

Wann Sie die Wohnung renovieren müssen

Sehr häufig wird zwischen Vermieter und Mieter über Art und Umfang der Schlussrenovierung gestritten. Es geht dabei um die Frage, ob vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses noch Schönheitsreparaturen (vgl. dazu auch Seite 106 ff.) durchzuführen sind.

Klar ist: Der Mieter muss keine Schlussrenovierung vornehmen, wenn darüber im Mietvertrag nichts geregelt ist. Und auch folgende Klauseln im Mietvertrag verpflichten den Mieter nicht zur Renovierung:

- „Die Wohnung ist besenrein zurückzugeben“: Besenrein bedeutet, dass die Wohnung leergeräumt und von grobem Schmutz gesäubert sein muss.
- „Die Mieträume sind bei Auszug in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben“: Bezugsfertig ist die Wohnung, wenn sie vom Nachmieter jederzeit bezogen werden kann.
- „Die Mietsache ist in dem Zustand wie übernommen zurückzugeben“: Auch diese Klausel beinhaltet nicht, dass bei Auszug ein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht.
- „Der Mieter ist verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.“ Diese Klausel verpflichtet den Mieter nur, bauliche Änderungen wieder rückgängig zu machen, nicht aber zu renovieren.



PFLICHT ZUR SCHLUSSRENOVIERUNG



Der Mieter ist nur dann bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Renovierung der Wohnung verpflichtet, wenn

- wenn er zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet wurde (vgl. dazu Seite 107 ff.) und
- soweit die Wohnräume ihrem konkreten Zustand nach renovierungsbedürftig sind.

Ein Renovierungsbedarf wird im Regelfall nur dann vorliegen, wenn die Fristen seit Wohnungsübergabe oder der letzten Renovierung (vgl. Seite 111 f.) bei Mietende abgelaufen sind. Dann muss der Mieter die fälligen Renovierungsarbeiten nachholen, es sei denn, dass zwischen Vermieter und Mieter ausdrücklich vereinbart ist, dass der Mieter die Wohnung unrenoviert zurückgeben darf. Unwirksam ist deshalb eine Klausel im Formularmietvertrag, die den Mieter zur Schlussrenovierung verpflichtet, die zuletzt vorgenommenen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit aber völlig unberücksichtigt lässt.

**UNRENOVIERT BEZOGENE WOHNUNG**

Falsch ist die Annahme, dass ein Mieter, der eine unrenovierte Wohnung bezogen hat, diese auch wieder unrenoviert zurückgeben darf. Ob die Wohnung zum Mietende renoviert werden muss, richtet sich allein danach, ob die Renovierungsfristen abgelaufen sind und der Zustand der Wohnung keine Verlängerung der Frist zulässt.

Häufig will ein Vermieter nach Auszug des Mieters die frei gewordene Wohnung umfassend sanieren. Vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen würden also nichts nützen. In diesem Fall darf der Vermieter nicht darauf bestehen, dass vom Mieter fällige Schönheitsreparaturen durchgeführt werden, andererseits darf der Mieter solche nicht durchführen. Sofern im Mietvertrag nichts geregelt ist, wandelt sich in diesem Fall der Anspruch des Vermieters auf Durchführung einer Endrenovierung durch den Mieter in einen Ausgleichsanspruch in Geld um. Hätte der Mieter in diesem Fall die notwendigen Arbeiten in Eigenleistung oder durch Verwandte oder Bekannte durchgeführt, kann der Vermieter nur den Betrag verlangen, den der Mieter für das notwendige Material und deren Arbeitsleistungen hätte aufwenden müssen.

**SCHADENSERSATZ BEI UNTERLASSENER RENOVIERUNG**

Wenn Sie zum Mietende fällige Renovierungsarbeiten nicht durchführen, kann der Vermieter von Ihnen Schadensersatz verlangen, wenn er Ihnen zuvor konkret und genau mitgeteilt hat, welche Arbeiten er von Ihnen fordert und Ihnen für die Ausführung eine angemessene Frist (im Regelfall sind zwei Wochen ausreichend) gesetzt hat. Nach erfolglosem Ablauf der Frist kann Ihnen der Vermieter die Durchführung der Arbeiten verweigern und stattdessen Schadensersatz verlangen.

Wenn der Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen will, reicht es nicht aus, die Mängel allgemein zu beschreiben. Er muss vielmehr eindeutig darlegen, welche einzelnen Arbeiten er vom Mieter verlangt.

Wann Sie für bauliche Veränderungen eine Entschädigung verlangen können

Wenn der Mieter seinen eigenen Wohnkomfort durch Umbaumaßnahmen erhöht, dann tut er das auf eigene Kosten, eigenes Risiko und in eigener Verantwortung. Ob der Mieter einen Teppichboden verlegt, ein Badezimmer oder eine Dusche einbaut, die Küche verkachelt oder Decken holzvertäfelt, grundsätzlich ist davon auszugehen, dass er das im eigenen Interesse macht, jedenfalls dann, wenn er sich nicht darüber mit dem Vermieter bespricht oder Vereinbarungen trifft. Deshalb hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich keinen Anspruch auf Wertersatz für seine baulichen Veränderungen der Mietsache. Wegen der Einzelheiten der Mietermodernisierung vgl. Seite 113 ff.

Nur ausnahmsweise kann der Mieter für seine Investitionen vom Vermieter eine Entschädigung verlangen. Das ist insbesondere der Fall, wenn

- Vermieter und Mieter vereinbart haben, dass eine Entschädigung fällig ist,
- der Vermieter vom Mieter verlangt, dass die Einrichtungen in der Wohnung verbleiben,
- die bauliche Veränderung durch den Mieter erforderlich war, um die Bewohnbarkeit der Wohnung zu erhalten oder überhaupt herbeizuführen (z. B. Erneuerung von Fenstern),
- die bauliche Veränderung auch dem Vermieter nützt (vgl. Seite 175).



NACHMIETER SUCHEN



Wenn Ihr Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht bereit ist, durch Sie vorgenommene bauliche Veränderungen zu entschädigen, sollten Sie mit Zustimmung des Vermieters einen Nachmieter suchen, der die Einrichtungen übernimmt und dafür eine Abstandssumme zahlt.

Darüber hinaus kann der Mieter eine Kostenerstattung vom Vermieter auch dann verlangen, wenn die bauliche Maßnahme auch im Interesse des Vermieters vorgenommen wurde. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Aufwendungen des Mieters für den Vermieter notwendig und nützlich waren (z. B. Austausch einer gefahrträchtigen Elektroinstallation). In diesen Fällen kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter seine Aufwendungen in voller Höhe erstattet. Beweispflichtig dafür, dass die Maßnahme notwendig war, ist der Mieter.

Wie die Betriebskosten abgerechnet werden müssen

Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Der Vermieter hat also für die Betriebskostenabrechnung zwölf Monate Zeit. Und die Frist beginnt erst, wenn die Abrechnungsperiode endet, also nicht mit dem Auszug des Mieters.

Wenn der Mieter während der Abrechnungsperiode auszieht, dürfen die Betriebskosten auf ihn nur für die Zeit anteilig umgelegt werden, in der das Mietverhältnis bestand.

- Bei verbrauchsunabhängigen Betriebskosten (z. B. Reinigungskosten) ist das kein Problem. Sie werden einfach zeiteinteilig abgerechnet.
- Bei den verbrauchsunabhängigen Betriebskosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Gas, Wasser) ist der Vermieter zur Zwischenablesung verpflichtet. Die Kosten hat der Mieter zu tragen, wenn mietvertraglich nichts anderes geregelt ist.



ZÄHLERSTÄNDE ABLESEN UND NOTIEREN



Lesen Sie vor der Wohnungsübergabe unter Hinzuziehung eines Zeugen sämtliche Zählerwerte ab und notieren sie diese. Und achten Sie darauf, dass in einem etwaigen Übergabeprotokoll die Zählerstände festgehalten werden.

Hat der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten abgerechnet, so kann ihn der Mieter auf Rechnungslegung verklagen. Das ist allerdings einigermaßen umständlich.



VORAUSZAHLUNGEN ZURÜCKVERLANGEN



Wenn Ihrer Vermieter nach Ihrem Auszug aus der Wohnung nicht binnen Jahresfrist die Abrechnung erstellt, können Sie ihn auffordern, sämtliche Abrechnungen der betreffenden Abrechnungszeiträume auszusahlen. Gegenfalls können Sie dies auch einklagen.

Wann Ihnen der Vermieter die Mietkaution zurückzahlen muss

Der Mietvertrag ist gekündigt, die Wohnung wurde an den Vermieter in einwandfreiem Zustand zurückgegeben, jetzt fehlt nur noch die Rückzahlung der Mietkaution (vgl. auch Seite 22 ff.). Natürlich hat der Mieter ein Interesse daran, dass ihm sein Geld möglichst schnell zurückgezahlt wird. Doch viele Vermieter weigern sich, die Mietkaution so schnell aus der Hand zu geben. Schließlich stehen noch mögliche Nachforderungen, z. B. aus der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung aus.

Klar ist: Das Mietverhältnis muss beendet sein. Aber das allein reicht nicht aus. Die Rückzahlung der Mietkaution wird nämlich nicht automatisch mit der Beendigung des Mietverhältnisses und der vollständigen Räumung der Wohnung fällig. Der Vermieter darf bis zur vollständigen Beseitigung etwa vorhandener Schäden oder Mietrückstände die Kautions einbehalten. Er darf die Kautions für eine angemessene Frist zurückhalten, um zu entscheiden, ob und in welcher Weise er sie zur Deckung seiner Ansprüche gegen den Mieter verwenden möchte. Und unter den Sicherungszweck der Mietkaution fallen etwa auch bei der Wohnungsaufgabe nicht beseitigte Schäden oder eine nicht durchgeführte Abschlussrenovierung. Auch mögliche

Ansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung fallen unter die Sicherungsfunktion der Kautions.

Die Gerichte räumen dem Vermieter eine angemessene „Überlegungsfrist“ für die Rückzahlung der Kautions ein. Darüber, wie lange die Frist sein soll, gibt es allerdings keine einheitliche Rechtsprechung. Es wird von einer Frist zwischen drei und sechs Monaten ausgegangen. Wenn besondere Umstände vorliegen, kann die Frist aber auch länger sein. Obwohl mögliche Ersatzansprüche des Vermieters sechs Monate nach Auszug verjähren, darf der Vermieter solche Forderungen auch danach noch mit der Kautions verrechnen.

Häufig wird der Vermieter die Rückzahlung der Kautions deshalb verweigern, weil die Betriebskostenabrechnung noch aussteht und der Vermieter zu einer Teilabrechnung nicht verpflichtet ist. In diesem Fall darf der Vermieter die Kautions bis zum Ablauf der maßgeblichen Abrechnungsfrist zurückbehalten. Deshalb ist es möglich, dass der Mieter – unabhängig vom Zeitpunkt seines Auszugs – seine (volle) Kautions erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode erhält, also nach bis zu zwölf Monaten.



EINBEHALTEN DER KAUTION



Der Vermieter darf lediglich einen angemessenen Teil der Mietkaution einbehalten, der sich an der Höhe der zu erwartenden Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung nebst Sicherheitszuschlag orientieren muss. Den übrigen Teil der Kautions muss der Vermieter an den Mieter herausgeben. Grundsätzlich darf der einbehaltene Kautionsbetrag nicht mehr als drei bis vier Vorauszahlungsbeträge betragen.

Wenn der Vermieter die fällige Kautions nicht zurückzahlt, kann der Mieter Schadensersatz geltend machen (z. B. Zinsen, die er für eine Kontoüberziehung zahlen muss). Voraussetzung ist, dass der Vermieter schriftlich gemahnt wurde und eine ihm gesetzte Zahlungspflicht verstrichen ist. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions verjährt nach drei Jahren.

Anhang 1

Muster eines Wohnungsübergabeprotokolls

Wohnungsübergabe-Protokoll
für den Ein- und Auszug

Name der/des Mieter(s):

Besichtigte Wohnung,
Adresse:

☐ vor dem Einzug

☐ vor dem Auszug

Bei der Besichtigung der Wohnung am _____ wurden
☐ keine ☐ folgende Mängel festgestellt:

	In Ordnung	Folgende Mängel wurden festgestellt:	Bemerkungen:
1. Diele/Flur	<input type="checkbox"/> ja		
2. Küche	<input type="checkbox"/> ja		
3. Bad/WC	<input type="checkbox"/> ja		
4. Wohnzimmer	<input type="checkbox"/> ja		
5. Balkon	<input type="checkbox"/> ja		
6. Schlafzimmer	<input type="checkbox"/> ja		
7. Kinderzimmer	<input type="checkbox"/> ja		
8. Keller	<input type="checkbox"/> ja		
9. Weitere Räume	<input type="checkbox"/> ja		
10. Garage	<input type="checkbox"/> ja		

Strom

Zählernummer: _____

Stand: _____

Gas (soweit vorhanden)

Zählernummer: _____

Stand: _____

Wasser (soweit vorhanden)

Zählernummer: _____

Stand: _____

Bemerkungen - Sonstiges:

Es wurden _____ Wohnungsschlüssel übergeben.

Es fehlen noch _____ Wohnungsschlüssel.

Letzte Renovierung:

Datum: _____

Vermieter: _____

(Unterschrift)

Mieter: _____

(Unterschrift)

Zeuge(n): _____

(Name/Anschrift)

(Unterschrift)

Anhang 2

Vertrag über die Modernisierung durch Mieter (für nicht preisgebundene Wohnungen)

Zwischen

(Vorname, Name)

wohnhaft in _____

Vermieter

und _____

(Vorname, Name)

und dessen / deren Ehegatten _____

wohnhaft in _____

Mieter

wird zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Allgemeines

(1) Die Vereinbarung bezieht sich auf die Wohnung des Mieters im Hause

(Ort, Straße, Hausnummer)

im _____ Geschoss _____

(z.B. rechts, links, Mitte)

(2) Diese Vereinbarung ist eine Ergänzungsvereinbarung zu dem Mietvertrag vom _____ und wird dessen Bestandteil.

§ 2 Gegenstand der Arbeiten

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass in der Wohnung des Mieters

_____in sämtlichen Räumen

_____im Bad

_____in der Küche

_____im / in _____

bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Arbeiten betreffen

_____Fenster / Türen / Rollläden

_____Heizung / Warmwasseranlage

_____Wärme- / Schallisolierung von Wänden / Böden / Decken / des Daches

_____Sanitärinstallation

_____Elektroinstallation

(2) Art und Umfang der Maßnahmen im einzelnen ergeben sich aus der Anlage 1 dieses Vertrages. Sie ist Vertragsbestandteil.

§ 3 Leistungen des Mieters

(1) Der Mieter führt die Maßnahmen im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung aus, soweit sie nicht gemäß Abschnitt II der Anlage 1 dem Vermieter obliegen. Er ist dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die Arbeiten ordnungsgemäß durchzuführen.

(2) Die Anlagen und Einrichtungen, mit denen die Wohnung aufgrund dieser Vereinbarung ausgestattet wird, gehen in das Eigentum des Vermieters über, auch soweit sie nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden. Der Mieter verzichtet auf das Recht, solche Anlagen und Einrichtungen wegzunehmen.

(3) Zur Vermeidung von Schäden aus der Durchführung der Maßnahmen verpflichtet sich der Mieter, Arbeiten, die besondere Fachkenntnisse und

die Einhaltung technischer Vorschriften erfordern, nur durch Fachfirmen oder in fachkundiger Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe durchzuführen. Der Mieter erklärt, dass er folgende Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

(4) Die Arbeiten sollen in der Zeit

vom _____ (Monat, Jahr)

bis _____ (Monat, Jahr)

durchgeführt werden.

(5) Die Kosten des Mieters für die gesamten Maßnahmen einschließlich der hierdurch verursachten Instandsetzungsarbeiten werden voraussichtlich

Euro _____

in Worten _____

betragen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

_____ Handwerkerleistungen gemäß beigefügten Kostenvoranschlägen ca.
Euro _____

_____ vom Mieter zu beschaffendes Material ca. Euro _____

_____ Arbeitsaufwand des Mieters, der

_____ pauschal bewertet wird mit Euro _____

_____ auf _____ Arbeitsstunden bei einem Stundensatz von
Euro _____

veranschlagt wird; folglich ergibt sich insoweit ein Betrag von

_____ ca. Euro _____

Insgesamt ca. Euro _____

(6) Nach Abschluss der Maßnahmen sind die Arbeiten vom Vermieter abzunehmen und die endgültigen Kosten des Mieters festzustellen. Hierüber wird ein Abnahme- und Kostenfeststellungsprotokoll nach Anlage 2 dieser Vereinbarung aufgenommen. Es wird Vertragsbestandteil. Zur Feststellung der endgültigen Kosten hat der Mieter Belege beizubringen.

§ 4 Leistungen des Vermieters

(1) Der Vermieter verzichtet für die Abwohndauer auf sein ordentliches Kündigungsrecht, außer für den Fall einer schuldhaften nicht unerheblichen Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters.

(2) Für künftige Mieterhöhungen und für die Instandhaltung der vom Mieter geschaffenen Einrichtungen gilt die bei a) / b) vorgesehene Regelung.

a) Die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben während der Abwohndauer bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der Vermieter ist für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen. Soweit nach dem Mietvertrag der Parteien Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter übernommen worden sind, gilt dies auch für die neuen Einrichtungen.

b) die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der Mieter ist für die gleiche Zeit verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen.

(3) Die Abwohndauer

- beträgt jeweils vier Jahre für Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete, insgesamt jedoch mindestens fünf und höchstens fünfzehn Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Arbeiten. Als Jahresmiete gilt das Zwölffache der monatlichen Miete bei Abschluss dieser Vereinbarung; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.

- läuft bis zum Ende des Jahres _____

§ 5 Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses und bei nachfolgenden Maßnahmen des Vermieters

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts der durchgeführten Maßnahmen.

(2) Der Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts besteht auch dann, wenn die Maßnahmen des Mieters durch nachfolgende Maßnahmen des Vermieters zerstört oder wertlos gemacht werden.

(3) Für die Berechnung des Restwerts werden von den Aufwendungen des Mieters (Abschnitt II der Anlage 2) bis zum Ablauf eines Jahres nach der Abnahme zwanzig vom Hundert und in den folgenden Jahren jeweils weitere zehn / _____ vom Hundert abgezogen.

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Ort, Datum)

(Mieter)

Anhang 3

Wichtige Adressen

Der Deutsche Mieterbund bietet täglich von 10.00 bis 20.00 Uhr eine telefonische Erst- oder Kurzberatung auch für Nichtmitglieder unter der Telefonnummer 09 00/12 000 12 an. Eine ausführliche Rechtsberatung erhalten Sie bei einem der 320 Mietervereine. Den nächstgelegenen DMB Mieterverein finden Sie im Internet unter www.mieterbund.de oder über den jeweiligen Landesverband:

Deutscher Mieterbund Landesverband Baden-Württemberg e. V.

Olgastraße 77, 70182 Stuttgart

Telefon: 07 11/23 60 600; Fax: 07 11/23 60 602

Email: info@mieterbund-bw.de; Internet: www.mieterbund-bw.de

DMB Landesverband Bayern e. V.

Am Antritt 15, 83727 Schliersee

Telefon: 0 80 26/6 06 69 10; Fax: 0 80 26/40 00

Internet: www.mieterbund-landesverband-bayern.de

Berliner Mieterverein e. V. Landesverband im Deutschen Mieterbund

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

Telefon: 0 30/2 26 26-0; Fax: 0 30/2 26 26-161/162

Email: bmvl@berliner-mieterverein.de

Internet: www.berliner-mieterverein.de

Deutscher Mieterbund Land Brandenburg e.V.

Landesverband im Deutschen Mieterbund

Schopenhauerstraße 31, 14467 Potsdam

Telefon: 03 31/95 10 890; Fax: 03 31/95 10 891

Email: info@mieterbund-brandenburg.de;

Internet: www.mieterbund-brandenburg.de

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 e. V. Landesverband
im Deutscher Mieterbund**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefon: 0 40/8 79 79-0; Fax: 0 40/87 97 91 20

Email: info@mieterverein-hamburg.de

Internet: www.mieterverein-hamburg.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e. V.

Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden

Telefon: 06 11/411 405-0; Fax: 06 11 / 411 405-29

Email: info@mieterbund-hessen.de; Internet: www.mieterbund-hessen.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock

Telefon: 03 81/375 29 20; Fax: 03 81/375 29 29

Email: post@mieterbund-mvp.de; Internet: www.mieterbund-mvp.de

Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e.V.

Herrenstraße 14, 30159 Hannover

Telefon: 05 11/12 10 6-0; Fax: 05 11/12 10 616

Email: info@dmn-niedersachsen-bremen.de

Internet: www.dmn-niedersachsen-bremen.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.

Oststraße 55, 40211 Düsseldorf

Telefon: 02 11/58 60 09-0; Fax: 02 11/58 60 09-29

Email: mieter@dmn-nrw.de; Internet: www.dmn-nrw.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.

Löhrstraße 78-80, 56068 Koblenz

Telefon: 02 61/17609; Fax: 02 61/17673

Email: dmn-rhpl@gmx.de; Internet: www.mieterbund-rhpl.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Saarland e. V.

Karl-Marx-Straße 1, 66111 Saarbrücken

Telefon: 06 81/947 67 0; Fax: 06 81/947 67 280

Email: info@mieterbund-sb.de; Internet: www.mietrecht-saar.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Sachsen e. V.

Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 03 51/8664566; Fax: 03 51 / 8664511

Email: landesverband-sachsen@mieterbund.de

Internet: www.mieterbund-sachsen.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Sachsen-Anhalt e. V.

Alter Markt 6, 06108 Halle

Telefon: 03 45/2 02 14 67; Fax: 03 45/2 02 14 68

Email: info@mieterbund-sachsen-anhalt.de

Internet: www.mieterbund-sachsen-anhalt.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

Eggerstedtstraße 1, 24103 Kiel

Telefon: 04 31/97 91 9-0; Fax: 04 31/97 91 931

Email: info@mieterbund-schleswig-holstein.de

Internet: www.mieterbund-schleswig-holstein.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Thüringen e. V.

Hirschlachufer 83 a, 99096 Erfurt

Telefon: 03 61/59 80 50; Fax: 03 61 /59 80 520

Email: info@mieterbund-thueringen.de

Internet: www.mieterbund-thueringen.de

Stichwortverzeichnis

- Abbuchungsverfahren 21
- Ablehnung der Modernisierung durch Mieter 120 ff.
- Abnutzungerscheinungen 106
- Abrechnungsmaßstab bei Betriebskostenabrechnung 60 ff.
- Abrechnungszeitraum bei Betriebskostenabrechnung 63 f.
- Anzeige des Wohnungsmangels 147 ff.
- Arglistige Täuschung bei Betriebskostenvorauszahlungen 43
- Aufwendungsersatz 123, 164
- Aufzugskosten 50 f.
- Ausschluss
 - der Mieterhöhung 78
 - der Mietminderung 145 ff.
- Außergewöhnliche Belastung, Umzugskosten als 35 f.
- Auszug 167 ff.

- Bad (Schönheitsreparaturen) 111
- Barkaution 23
- Bedienungskosten, umlagefähige 71
- Befristeter Mietvertrag 90
- Begründung der Mieterhöhung 82 f.
- Behindertengerechter Wohnungsumbau 136 ff.
- Beleuchtung, Kosten der 53 f.
- Beseitigungsanspruch des Mieters 103
- Betriebskosten 37 ff., 175 f.
 - Abrechnung 59 ff.
 - Abrechnungszeitraum 63 f.
 - Heizkosten 69 ff.
 - Pauschale 39 f.
 - Überprüfung der Abrechnung 65 ff.
 - Umlagefähige Kosten 44 ff.
 - unwirksame Vertragsklauseln 38
 - Vorauszahlungen 41 ff.
 - Warmwasserkosten 73
- Betriebskostenabrechnung 59 ff.
 - Abrechnungszeitraum 63 f.
 - formelle Anforderungen 62 f.
 - Einwendungen 69
 - formelle Fehler 67
 - inhaltliche Fehler 68
 - Mindestangaben 59 f.
 - Überprüfung der 65 ff.
 - Verteilerschlüssel 60 f.
- Betriebskostenpauschale 39 ff.
- Betriebskostenvorauszahlung 41 ff.
- Brennstoffkosten, umlagefähige 71
- Brennstoffversorgungsanlage, zentrale 49
- Bruttokaltmiete 14
- Bruttomiete 14 f., 37

- Dauerauftrag 21
- Deckungserweiterung bei Hausratversicherung 33

Deckungssumme bei Privathaftpflichtversicherung 30

Dübellöcher 107

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen 114 f.

Einsichtsrecht des Mieters in Belege 129

Einsparung

- von Energie 116 f.

- von Wasser 117

Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnung 69

Einzugspauschale 13

Emissionsmessung, umlagefähige 71

Energieausweis 10

Energieeinsparung 116 f.

Entschädigung

- bei Mietermodernisierung 141 f.

- für bauliche Veränderungen 174 f.

Entwässerung 47

Entwässerungspumpe 47

Erhaltungsmaßnahmen 101

Erlaubnispflicht bei Mietermodernisierung 133 ff.

Etagenheizung, Reinigung und Wartung 49

Fälligkeit

- der Miete 21 f.

- der Mieterhöhung 89

Fassadenreinigung, Kosten der 52

Fenster (Wohnungsmangel) 153

Feuchtigkeit als Wohnungsmangel 151 ff.

Fliesen (Schönheitsreparaturen) 111

Formelle Fehler bei Betriebskostenabrechnung 67

Fristenplan für Schönheitsreparaturen 108, 111 f.

Fristenregelung, unwirksame 108 f., 112

Fußboden (Schönheitsreparaturen) 111

Gartenpflege, Kosten der 53

Gemeinschaftsantenne, Kosten der 56

Gerüche als Wohnungsmangel 156 f.

Gewährleistungsansprüche 102, 143 ff., 162 ff.

Grundfläche, Berechnung der 27

Grundsteuer 45

Grundstücksentwässerung 47

Haftpflichtversicherungen, umlagefähige 54 f.

Haftungsbeschränkung, unzulässige 165

Härtegründe bei Modernisierung 120 f.

Hausratversicherung 31 ff.

Hausreinigung, Kosten der 52

Hauswartkosten, umlagefähige 55

Heizkosten 40, 69 ff.

Heizkostenverordnung 70

Heizung 47 ff., 157 f.

Heizungsanlage, verbundene 50

Höchstgrenze für Mieterhöhung 81 f.

Höhe

- der Miete 19 ff.
- der Mietminderung 149 f.
-

Indexmiete 17 f.

Inhaltliche Fehler bei Betriebskostenabrechnung 68

Instandhaltung der Wohnung, Kosten für 58, 101 ff., 113, 128

Instandsetzung der Wohnung, Kosten für 58, 101 ff., 128

- nicht umlagefähige 131

Kabelfernsehen, Kosten 56

Kanalanschlussgebühren 47

Kapitalkosten 58

Kappungsgrenze bei Mieterhöhung 81 f.

Kautions 22 ff., 176 ff.

Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung 88 f.

Kleinreparaturen, Kosten für 101, 103 ff.

Kündigung 17, 166

- bei Mieterhöhung 89 f.
- bei Mietpreiserhöhung nach Modernisierung 132
- bei Modernisierung 123 f.

Lärm als Wohnungsmangel 154 f.

Makler 11 ff.

Mietdatenbank 85 f.

Miete 13 ff.

- Arten 14 ff.
- Fälligkeit 21 f.

- Höhe 19 f.

- Verjährung 22

- Zahlungsort 21 f.

Mieterhöhung

- unzumutbare 122

- zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 75 ff.

- wegen Modernisierung 125 ff.

Mietermodernisierung 133 ff.

Miethöhe 19 ff.

- bei Mietermodernisierung 138 f.

Mietkaution 22 ff.

- Rückzahlung der beim Auszug 176 ff.

Mietminderung bei Wohnungsmängeln 143 ff.

Mietnebenkosten siehe Betriebskosten

Mietpreisüberhöhung 19 f., 131

Mietsicherheit ff., 176 ff.

Mietspiegel 82 f.

- qualifizierter 84

Mietvertrag 9 ff.

Mietwucher 20

Minderung der Miete bei Wohnungsmängeln 143 ff.

Minderungsquoten 150 ff.

Modernisierung

- durch den Mieter 133 ff.

- durch den Vermieter 113 ff.

Modernisierungsankündigung 118 f.

Modernisierungsmaßnahmen

- Ablehnung durch Mieter 120 ff.

- Ankündigung durch Mieter 118 f.

- Duldungspflicht des Mieters 114 ff.
- Modernisierungsmieterhöhung 125 ff.
- Modernisierungsvereinbarung 141 f.
- Muster 181 ff.
- Müllbeseitigung, Kosten der 52
- Nebenkosten siehe Betriebskosten
- Nettokaltmiete 15, 32
- Nettomiete 14 f.
- Öltank, Reinigung 48
- Ortsübliche Vergleichsmiete 80 f.
- Pauschale Betriebskosten 39 ff.
- Pauschalmiete 14, 37
- Privathaftpflichtversicherung 29 ff.
- Räumung der Wohnung 167 f.
- Rechte des Mieters bei Mieterhöhung 87 f.
- Rechtsmangel 144
- Reinigungskosten, umlagefähige 71
- Rückbaupflicht bei Mietermodernisierung 139 f.
- Rückgabe der Wohnung 167 ff.
- Rückzahlung der Mietkaution beim Auszug 176 ff.
- Sachmangel 144
- Sachversicherungen, umlagefähige 54 f.
- Sachverständigengutachten 83 f.
- Schadensersatz 43, 164 f., 173 f.
- Schlüsselerückgabe nach Auszug 169
- Schlussrenovierung 171 ff.
- Schönheitsreparaturen 101, 106 ff., 171 ff.
- Schornsteinreinigung, Kosten der 54
- Selbstanfertigung von Wohnungsschlüsseln 28
- Selbstbeseitigungsrecht des Mieters 163 f.
- Sicherheitsleistung bei Mietermodernisierung 138
- Sonderkündigungsrecht des Mieters
 - bei Mieterhöhung nach Modernisierung 132
 - bei Modernisierung 123 f.
- Sozialwohnung 13, 19,
- Sperrfrist bei Mieterhöhung 79
- Staffelmiete 15 ff.
- Straßenreinigungskosten 51
- Stromkosten, umlagefähige 53
- Tapeten (Schönheitsreparaturen) 110
- Übergabe der Wohnung 24 ff., 168
- Übergabeprotokoll 24 f.,
 - Muster 179 f.
- Übergabetermin 169 f.
- Überlegungsfrist bei Mieterhöhung 87
- Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 65 ff.
- Umlagefähige Betriebskosten 44 ff.

Umlageschlüssel siehe Verteilerschlüssel

Umzugskosten, steuerliche
Absetzbarkeit 34 ff.

Verbesserung des Wohnwerts
114 f.

Verbrauchserfassung, umlage-
fähige 71

Vergleichsmiete, ortsübliche
80 f.

Vergleichswohnungen 84 f.

Verjährung 22

Verlust der Wohnungsschlüssel
29

Versicherungen 29 ff.

Versicherungssumme bei Haus-
ratversicherung 33 f.

Verteilerschlüssel bei Betriebs-
kostenabrechnung 60 ff.

Verwaltungskosten 58

Vorenthaltung der Wohnung,
Nutzungsentschädigung
wegen 170 f.

Wärmelieferung, gewerbliche 49

Warmwasser 50

Warmwasserkosten 40, 73

Warmwasserversorgungsanlage,
verbundene 50

Wartungskosten, umlagefähige
71

Wasser (Wohnungsmangel)
151 ff.

Wasseraufbereitungsanlage 46

Wassereinsparung 117

Wasserversorgung 46 f.

Wasserversorgungsanlage,
hauseigene 46

Wasserzähler 46

Werbungskosten, Umzugskosten
als 35 f.

Winterdienst, Kosten 51

Wirtschaftlichkeit bei Betriebs-
kosten 45, 56

Wohnfläche, Berechnung der
26 f.

Wohngeld 91 ff.

Wohngeldantrag 99 f.

Wohngeldbescheid 99 f.

Wohnraumschaffung 117 f.

Wohnung

- richtige 9 f.

- Suche einer 9 ff.

Wohnungsmakler 11 ff.

Wohnungsmängel 143 ff.

Wohnungsräumung 167 f.

Wohnungsrückgabe 167 ff.

Wohnungsschlüssel 28 f.

Wohnungssuche 9 ff.

Wohnungsübergabe 24 ff.,
168 ff.

Wohnungsübergabeprotokoll
24 f.,

- Muster 179 f.

Wohnungsvermittler 11 ff.

Wohnwertverbesserung 114 f.

Zahlungsort der Miete 21 f.

Zahlungsverzug bei Mietzahlung
21

Zinserträge aus Mietkaution 23

Zugesicherte Eigenschaft, Fehlen
einer 145

Zurückbehaltungsrecht des
Mieters 162 f.

Zuschussfähige Miete 95 ff.

Zustimmung zur Mieterhöhung
86 ff.