2. überarbeitete Auflage

AStA tu dortmund informiert

# Mietrechtsreader

## *für Dortmunder Studierende*

Mieter schützen
Mietern nützen!

Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

# AStA tu dortmund Copy Shop

Die erste Adresse am Campus für günstige Ausdrucke und Kopien, preiswerte Bindungen und vielem weiteren, was Dir den Unialltag erleichtert.

## Preisliste:

| | |
|---|---|
| Ausdrucke und Kopien | ab 0,035€ |
| Collegeblöcke liniert oder kariert | 1,30€ |
| Karteikarten in diversen Farben liniert und kariert | A8: 0,80€<br>A7: 1,00€<br>A6: 1,50€<br>A5: 2,70€ |

**Ihr findet uns im Mensafoyer, direkt neben der Volksbank.**

Stand:
01.09.2012

## Inhaltsverzeichnis

Impressum ..... ii
Stichwortverzeichnis ..... iii
Vorwort ..... iv
**1. Beratung bei Mietrechtsproblemen ..... 1**
**2. Suche und Anmietung einer Wohnung ..... 3**
2.1. Wohnungsmarkt und Wohnungssuche in Dortmund ..... 3
2.2. Tipps zur Wohnungsanmietung ..... 4
2.3. Vorsicht Zweitwohnungssteuer ..... 5
2.4. Barrierefrei Wohnen ..... 5
2.5. Hilfen zur Finanzierung der Wohnung ..... 6
Wohngeld ..... 6
Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II; Hartz IV) ..... 7
Wohnkosten nach § 27 SGB II ..... 7
**3. Mietvertrag ..... 8**
3.1. Allgemeines zum Mietvertrag ..... 8
3.2. Befristete Mietverträge ..... 9
3.3. Besonderheiten bei Studentenwohnheimen ..... 10
3.4. Besonderheiten bei möblierten Zimmern ..... 11
3.5. Besonderheiten bei Sozialwohnungen ..... 11
3.6. Untermiete ..... 11
3.7. Wohngemeinschaften ..... 13
**4. Miete, Mietzahlung, Kaution ..... 16**
4.1. Miete und Mietzahlung ..... 16
Mietschulden ..... 17
4.2. Kaution und Genossenschaftsanteile ..... 18
Kaution ..... 18
Genossenschaftsanteile ..... 19
4.3. Weitere Zahlungspflichten ..... 19
Kosten für die Gasthermenwartung ..... 20
Kleinreparaturen ..... 20
Mahnkosten ..... 21
**5. Betriebs- und Heizkosten ..... 22**
5.1. (Kalte) Betriebskosten ..... 22
5.2. Wichtiges zur Betriebskostenabrechnung ..... 22
5.3. Prüfungsrecht des Mieters ..... 23
5.4. Heizkosten ..... 24
**6. Mängel, Mietminderung, Schadensersatz ..... 25**
6.1. Mängel und Mängelbeseitigung ..... 25
Mangelbeseitigung durch den Vermieter/ Ersatzvornahme ..... 25
Heizungsausfall ..... 26
Schimmel in der Wohnung ..... 27
Abweichende Wohnfläche ..... 28
Weitere typische Mängel ..... 28
6.2. Mietminderung ..... 29
6.3. Schadensersatzansprüche ..... 29
**7. Mieterhöhung ..... 31**
7.1. Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau ..... 31
7.2. Mieterhöhung nach Mietspiegel ..... 31
7.3. Mieterhöhung nach Modernisierung ..... 33
Vorliegen einer Modernisierung ..... 33
7.4. Staffel- und Indexmieten ..... 34
7.5. Erhöhung von Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ..... 35

**8. Leben in der Wohnung: Rechte und Pflichten ..... 36**
8.1. Besuch ..... 36
8.2. Feiern ..... 36
8.3. Musik ..... 37
8.4. Musikinstrumente ..... 37
8.5. Tiere ..... 37
8.6. Heizen und Lüften ..... 38
8.7. Gewerbliche Nutzung ..... 39
8.8. Hausrecht und Schlüssel ..... 39
8.9. Treppenhaus putzen und Schneefegen ..... 40
8.10. Mieterpflichten bei Abwesenheit ..... 40
8.11. Renovierung der Wohnung und Schönheitsreparaturen ..... 41
**9. Beendigung des Mietverhältnisses ..... 44**
9.1. Kündigung des Mieters ..... 44
9.2. Kündigung des Vermieters ..... 45
9.3. Fristlose Kündigung des Mieters ..... 46
9.4. Fristlose Kündigung des Vermieters ..... 46
9.5. Kündigungswiderspruch des Mieters ..... 47
9.6. Auszug und Rückgabe der Wohnung ..... 48
**10. Umwandlung und Verkauf der Wohnung, Wichtige Versicherungen, Mietprozess . 50**
10.1. Umwandlung und Verkauf der Wohnung ..... 50
10.2. Wichtige Versicherungen ..... 50
10.3. Mietprozess ..... 51
Rechtsschutzversicherung ..... 51
Prozesskostenhilfe ..... 52

# Impressum

## Herausgeber:

**AStA TU Dortmund**

Emil-Figge-Str. 50

44221 Dortmund

Tel. 0231-755-2584

Fax. 0231-755-5143

E-Mail: asta@asta.tu-dortmund.de

www.asta.tu-dortmund.de

**Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**

Bearbeitung: Holger Gautzsch, Tobias Scholz

Kampstr. 4

44137 Dortmund

Tel. 0231-557656-0

Fax. 0231-557656-16

E-Mail: info@mieterverein-dortmund.de

www.mieterverein-dortmund.de

2. Auflage Dortmund September 2012

*Die Inhalte dieses Readers wurden durch die Herausgeber mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die Herausgeber übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte*

Bildnachweis Titelseite: Ingo Manfraß / AStA TU Dortmund

# Stichwortverzeichnis

**A**uszug……48
Anmietung einer Wohnung……..…4

**B**arrierefrei Wohnen……..…5
Befristete Mietverträge……...9
Beratung bei Mietrechtsproblemen…...1
Besuche..……...……36
Betriebskosten……22
Betriebskostenabrechnung……..…22

**E**igenbedarf……45
Erhöhung von Betriebs- und
Heizkostenvorauszahlungen……..……35
Ersatzvornahme bei Mängeln……...25

**F**eiern……..…..36
Fristlose Kündigung des Mieters.…..…46
Fristlose Kündigung des Vermieters...46

**G**astherme……...16
Gasthermenwartung……..16
Genossenschaftsanteile…….……...18
Gewerbliche Nutzung…….....39

**H**artz IV……..6
Hausratversicherung……...30, 51
Hausrecht und Schlüssel……...…..39
Heizen und Lüften……..38
Heizkosten……..…24
Hilfen zur Finanzierung der Wohnung...5

**I**nternet Mietrechtsberatung 1
Internet Wohnungssuche 3

**K**aution……18
Kleinreparaturen……20
Kündigung des Mieters……..44
Kündigung des Vermieters……...45
Kündigungsausschluss 09
Kündigungswidersp. d. Mieters.. 47, 18

**L**astschrift……16
Leben in der Wohnung:
Rechte und Pflichten…….…36
Lebensgemeinschaft 12
Lüften und Heizen 38

**M**ahnung……..21
Mängel und Mängelbeseitigung……...25
Miete und Mietzahlung……..…16
Mieterhöhung
im sozialen Wohnungsbau……...……31
Mieterhöhung nach Mietspiegel…..…31
Mieterhöhung nach Modernisierung…33
Mieterpflicht bei Abwesenheit……...40
Mieterwechsel…..……...13
Mietminderung……...…29
Mietprozess…...…...……...….....51
Mietschulden……...17
Mietsicherheit……..18
Mietvertrag……...…..8
Modernisierung……...……33
Möblierte Zimmer……11
Musik……...……37
Musikinstrumente…..…..……..…..37

**P**rivathaftpflicht……..5, 29, 40, 50
Prozesskostenhilfe……52
Prüfungsrecht des Mieters……..…..23

**R**echtsschutzversicherung……51
Renovierung der Wohnung ….……41
Rückgabe der Wohnung...……48

**S**chadensersatzansprüche……29
Schneefegen……...40
Schönheitsreparaturen……..41
Schulden……..17
SGB II……6
Sozialwohnungen…….……..11
Staffel- und Indexmieten……...…34
Studentenwohnheime……....10
Suche + Anmietung einer Wohnung…..3

**T**iere……..37
Treppenhaus putzen.....…...40

**U**mwandlung der Wohnung……..50
Untermiete……...11

**V**erkauf der Wohnung……50
Versicherungen…….……50
Vorauszahlungen……22, 35

**W**iderspruch, gg. Kündigung……47
Widerspruch gg Abrechnung……23
Wohngeld……...6
Wohngemeinschaften…….……...13
Wohnungssuche in Dortmund…..……..3

**Z**ahlungspflichten, weitere……19
Zweitwohnungssteuer…..……...5

# Vorwort

Der bisher vom AStA der TU Dortmund angebotene Mietrechtsreader aus dem Jahr 2000 war veraltet und überarbeitungsbedürftig. In Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. hat der AStA der TU Dortmund diesen neuen Mietrechtsreader herausgegeben.

Der Mietrechtsreader soll Studierenden helfen, sich auf dem Wohnungsmarkt in Dortmund und sich hierbei ergebenden mietrechtlichen Problemen zurechtzufinden. Der Reader kann kein Lehrbuch sein und wird bei Konflikten oft auch keine fachliche Beratung ersetzen können. Bedingt durch die Rechtsprechung ändert sich das Mietrecht schnell. Die vorliegende überarbeitete Auflage des Mietrechtsreaders ist auf dem Stand September 2012. Die Darstellung orientiert sich an der zu diesem Zeitpunkt bekannten Rechtsprechung und der Beratungspraxis des Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Der Reader soll helfen, sich bei der Anmietung, dem Wohnen in und der Rückgabe einer Wohnung schnell zu orientieren sowie Fehler zu vermeiden. Um hierzu die notwendige Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wurde auf den Nachweis von Rechtsprechung verzichtet. Einige Rechtsbereiche, z. B. die Frage, welche ältere Mietvertragsklausel einen Mieter wirklich zum Streichen der Wohnung verpflichtet, sind nur anhand der umfangreichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof im Einzelfall zu beurteilten. Dieses darzustellen, hätte den Rahmen und die Funktion dieses Mietrechtsreaders gesprengt. Die im Einzelfall erforderlichen Rechtsprechungsübersichten finden sich auf Merkblättern des Mieterverein Dortmund und im Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes (DMB), beides ist über www.mieterverein-dortmund.de erreichbar, bzw. beziehbar. Im konkreten Fall steht die MieterInnenberatung des AStA zur Verfügung.

AStA TU Dortmund

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

September 2012

# 1 Beratung bei Mietrechtsproblemen

Dieser Mietrechtsreader kann – wie jeder Ratgeber – nur eine erste Orientierung bieten und helfen, gravierende Fehler zu vermeiden. Das Mietrecht ist sehr komplex und unübersichtlich. Gleiches gilt für das Wohnen in der Realität: Jeder Einzelfall kann anders zu beurteilen sein. Im Zweifel hilft es immer, so früh wie möglich sich um eine fachlich kompetente Beratung bei mietrechtlichen Fragen zu bemühen:

**MieterInnenberatung des AStA**
Di 9.00 – 10.00 h, Mi 14.00 – 16.00 h
Emil-Figge-Str. 50, 44221 Dortmund, Raum 0.441
Tel.: 0231-755-2584 (Sekretariat) bzw. 0231-755-7167 (Beratung)
Fax.: 0231-755-5143
miete@asta.tu-dortmund.de
www.asta.tu-dortmund.de

**Sozialberatung des AStA**
Mo 15.00 – 18.00 h, Do 8.00 – 10.00 h
Emil-Figge-Str. 50, 44221 Dortmund, Raum 0.441
Tel.: 0231-755-2584 (Sekretariat) bzw. 0231-755-7167 (Beratung)
Fax.: 0231-755-5143
sozialberatung@asta.tu-dortmund.de
www.asta.tu-dortmund.de

**Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**
*Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB)*
Kampstr. 4 , 44137 Dortmund
Mo-Do 8.30 – 18.00 h, Fr 8.30 – 14.00 h
Tel.: 0231-55 76 56-0 Fax: 0231 – 55 76 56 16
info@mieterverein-dortmund.de
www.mieterverein-dortmund.de

**Mietrechtsberatung Verbraucherzentrale**
Verbraucherzentrale NRW Beratungsstelle Dortmund
Gnadenort 3-5, 44135 Dortmund
Tel.: 14 10 73, Fax.: 72 14 588
Mietrechtsberatung jeden Dienstag 15.00 – 17.00 h (nach Terminvereinbarung)
Beratung durch Fachjuristen, 15 Minuten Beratung (ohne Schriftverkehr) zu 20 .€

**Mieterbund24 (Angebot des Deutschen Mieterbundes - DMB)**
Rund um die Uhr Online-Beratung für 25,00 € pro schriftliche Anfrage
www.mieterbund24.de

**Hotline - Telefonische Mietrechtsberatung des Deutschen Mieterbundes (DMB)**
Täglich von 10:00 Uhr bis 20:00 Uhr:
**0900** / **12 000 12** (2 €/Min. aus dem deutschen Festnetz)

**Im Internet existieren zahlreiche Foren**, in denen sich Menschen über Mietrechtsprobleme austauschen. Dieses kann im Einzelfall durchaus hilfreich sein, ist letztendlich aber unkalkulierbar. Auch im Mietrecht existieren zahlreiche rechtliche Märchen, die von Generation zu Generation weitergegeben werden, ohne deswegen rechtlich korrekt zu sein oder zu werden. So hat es niemals das Recht gegeben, durch die Stellung von drei Nachmietern eine Kündigungsfrist von drei Monaten abkürzen zu können. Rechtlich

handelt es sich um ein Märchen. Allerdings gibt es für einzelne Mieter die Erfahrung, dass diese Strategie (zufällig) funktioniert hat. Wenn dieses aber nicht funktioniert, kann es, weil es ein entsprechendes Recht nicht gibt, teuer werden. Auch ist es falsch, dass neuerdings Mieter nicht mehr renovieren müssen. Dieses ist eine Frage sehr unterschiedlich zu bewertender – vor 2005 geschlossener – Mietverträge. In den meisten Fällen ist eine zuverlässige mietrechtliche Beratung ohne Prüfung des Mietvertrages nicht möglich.

**Auf folgenden Internetseiten finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Mietrecht:**

*Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.*
www.mieterverein-dortmund.de

*MieterForum Ruhr – Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine im Ruhrgebiet*
www.mieterforum-ruhr.de

*Deutscher Mieterbund (DMB) NRW*
*www.dmb-nrw.de*

*Deutscher Mieterbund (DMB)*
www.mieterbund.de

*Mietgerichtstag*
www.mietgerichtstag.de

*Rechtliche Grundlagen*
www.gesetze-im-internet.de

*Bundesgerichtshof (BGH)*
www.bundesgerichtshof.de

*Sozialgerichtsbarkeit*
www.sozialgerichtsbarkeit.de

*Hartz IV und Sozialhilfe*
www.tacheles-sozialhilfe.de

# 2 Suche und Anmietung einer Wohnung

## 2.1 Wohnungsmarkt und Wohnungssuche in Dortmund

Allgemein gilt der Wohnungsmarkt in Dortmund, gerade im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe, als relativ entspannt. Dieses gilt leider allerdings nicht für alle Wohnungsmarktsegmente, insbesondere bei für Einpersonenhaushalte geeigneten Kleinwohnungen herrscht eine überproportionale Nachfrage. Am besten verfügbar sind derzeit Dreizimmerwohnungen.

Das Wohnungsangebot in Dortmund für Studierende gliedert sich in einen Bestand von Sozialwohnungen, einen Bestand von freifinanzierten Wohnungen, sowie einigen Studentenwohnheimen.

Der ehemals relativ große Bestand an Sozialwohnungen in Dortmund verringert sich jedes Jahr erheblich dadurch, dass die vereinbarten Bindungen für derartige Wohnungen auslaufen. Diese Wohnungen gelten nunmehr als freifinanziert. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen ist relativ hoch. Um eine Sozialwohnung anmieten zu können, ist ein Wohnungsberechtigungsschein erforderlich. Dieser kann beim Wohnungsamt der Stadt Dortmund beantragt werden. Dort sind auch weitere Informationen zu Sozialwohnungen und Tipps zur Wohnungssuche für Studierende erhältlich:

*Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen*
*Südwall 2-4, 44137 Dortmund*
www.dortmund.de/wohnungsamt

Wohnungen aller Art lassen sich unter anderem über die Wohnungsbörse des AStA Dortmund und andere Internetportale finden. Für internationale Studierende bietet das Referat Internationales der TU Dortmund eine Wohnraumvermittlung an (siehe unten).

Wohnungsangebote finden sich auch in den Dortmunder Tageszeitungen. Diese sind regelmäßig schon in den Abendstunden des Vortages, z. B. an Kiosken, erhältlich. In den Tageszeitungen kann sich auch eine aktive Suchanzeige lohnen, da private Vermieter auf diesem Wege lieber selbst Mieter aussuchen, als die eigene Wohnung zu inserieren.

Der Bestand an Studentenwohnheimen in Dortmund hat sich in den letzten beiden Jahren bedauerlicherweise reduziert, nach Auskunft des Studentenwerkes stehen deutlich zu wenige Studentenwohnheimplätze zur Verfügung. Die in Dortmund existierenden Studentenwohnheime werden zum Teil vom Studentenwerk Dortmund, zum Teil von Kirchen oder anderen Trägern betrieben.

Bei den jeweiligen Trägern muss zuvor eine Bewerbung erfolgen, derzeit ist mit einer erheblichen Wartezeit auf einen Wohnheimplatz zu rechnen.

### *Linktipps Wohnungssuche*

*Wohnungsamt Dortmund*
http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/bildungwissenschaft/studiumforschung/studium/tipps_zur_wohnungssuche/index.html

*Studierendenwohnheime des Studentenwerks Dortmund*
http://www.stwdo.de

*Wohnungsbörse des AStA der TU Dortmund*
http://www.asta.uni-dortmund.de/jobsundwohnungen/

*Wohnungsbörse der TU Dortmund*
http://www.tu-dortmund.de/wohnungsboerse/

*Wohnraumvermittlung für internationale Studierende vom Referat Internationales der TU Dortmund*
wohnraumvermittlung@gmx.de
http://www.aaa.uni-dortmund.de/cms/de/Internationale_Studierende/Studienbewerber/Auf_Wohnungssuche/

*Studierenden-Wohnen am Borsigplatz (Verein Machbarschaft Borsig 11 e.V.)*
*http://www.borsig11.de/wordpress/cultural-creative-life-studies-studierenborsig11/*

*Wohnungsbörse AStA FH Dortmund*
http://www.studierbar.de/wordpress/wohnungsborse/

*Immobilienscout 24*
http://www.immobilienscout24.de

*Immobilienportal der RuhrNachrichten*
http://immo.ruhrnachrichten.de/

*WG-Gesucht*
http://www.wg-gesucht.de

**Vorsicht**: *Die im Internet vorhandenen Portale sind **zur Wohnungssuche** ideal. Keinesfalls sollten aber Vorauszahlungen, Abschläge, Gebühren oder aber Kautionen gezahlt werden, bevor ein konkreter Kontakt zum Vermieter aufgenommen wurde und insbesondere die Wohnung besichtigt werden konnte. Regelmäßig wird über Internetbörsen versucht, real nicht existierende Wohnungen anzupreisen, deren Besichtigung von einer Vorauszahlung abhängig ist. Nach erfolgter Zahlung lösen sich die Wohnung sowie der Vermieter regelmäßig in Luft auf.*

## 2.2 Tipps zur Wohnungsanmietung

- **Niemals eine Wohnung anmieten, oder irgendetwas unterschreiben oder zahlen, bevor die Wohnung besichtigt wurde.** Wohnungssuche ist sehr gut über das Internet möglich. Niemals sollte jedoch eine Unterschrift geleistet, ein Vorvertrag geschlossen oder eine Zahlung geleistet werden, bevor die konkrete Wohnung besichtigt wurde.
- **Zahlungen, auch Kautionszahlungen, erst dann leisten, wenn eine schriftliche Bestätigung vorliegt und der Vermieter bekannt ist.** Einige Wohnungsunternehmen rücken den Mietvertrag erst heraus, wenn die Kaution gezahlt wurde. Mietrechtlich ist dieses zwar rechtswidrig, oft aber nicht zu vermeiden. Bei bekannten Unternehmen ist das gefahrlos, bei unbekannten Vermietern sollte man sich versichern, dass man auch an den Vermieter (und nicht an einen unberechtigten Dritten) zahlt.
- **Bei großen Wohnungsunternehmen nach Sonderangeboten für Studierende fragen.** Mehrere Unternehmen bieten Studententarife an, verzichten auf die Abrechnung von Betriebskosten, o.Ä. Wenn die Wohnung nur für eine begrenzte Zeit benötigt wird, kann sich das lohnen. Allerdings sollten die konkreten Bedingungen immer im Detail geprüft werden, um z. B. einen sprunghaften Anstieg von Kosten, nachdem ein befristeter Verzicht ausgelaufen ist, zu vermeiden.
- Rechtlich kann ein Mietvertrag zwar auch mündlich geschlossen werden, in fast allen Fällen legen jedoch Mieter wie Vermieter großen Wert auf einen schriftlichen Vertrag. Dann wird der Vertrag erst mit der Unterschrift geschlossen. Bis dahin

können es sich beide Parteien noch anders überlegen, ohne mit Konsequenzen rechnen zu müssen.

- **Ist ein Vertrag unterschrieben, kann dieser nicht wiederrufen, sondern nur unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.** Der Vermieter kann nur kündigen, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt.
- **Nicht jede Frage bei Anmietung einer Wohnung ist berechtigt und muss korrekt beantwortet werden.** Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht immer daran, zu erfahren, wer alles in die Wohnung einzieht -dieses bezieht sich auch auf Haustiere- und wie die Wohnungsmiete finanziert wird. Wer dieses verschweigt oder hierzu falsche Angaben macht, riskiert, dass der Mietvertrag ausnahmsweise nicht nur kündbar, sondern auch anfechtbar wird. Darüber hinausgehende Umstände gehen den Vermieter aber nichts an. Hierüber hinausgehende Fragen können daher auch ohne Konsequenzen nicht oder falsch beantwortet werden.
- **Keine Wohnung anmieten ohne Haftpflichtschutz.** Jede/r Studierende, die/der eine Wohnung anmietet, sollte ausreichend privat haftpflichtversichert sein. Das gilt grundsätzlich für jeden Mieter. Eine Haftpflichtversicherung kostet wenig Geld im Jahr, schützt aber vor den Folgen von fahrlässig verursachten Schäden, wie sie jedem jederzeit passieren können. Ein bemerkbarer aber nicht bemerkter Wasserschaden kann Unsummen an Schäden verursachen. Hierfür lohnt sich eine Prämie von 30,00 – 50,00 € im Jahr immer.
- Für Studierende besteht in den meisten Fällen Versicherungsschutz über die Haftpflichtversicherung der Eltern, solange die erste Ausbildung noch nicht abgeschlossen ist. Dieses sollte in jedem Fall im Detail geprüft werden.
- **Nach Umzug die An/Ummeldung beim Einwohnermeldeamt nicht vergessen (Bürgerdienste Dortmund-Innenstadt, oder Bezirksverwaltungsstellen in den Vororten).** Eine verspätete Ummeldung kann teuer werden, es kann auch Ärger mit der Zweitwohnungssteuer drohen.

## 2.3 Vorsicht Zweitwohnungssteuer

In Dortmund existiert eine Zweitwohnungssteuersatzung, die Stadt Dortmund erhebt von jedem Mieter, welcher in Dortmund eine Nebenwohnung anmietet, eine Zweitwohnungssteuer in Höhe von 12 % der Jahresnettomiete. Faktisch entspricht das einer dreizehnten Bruttomiete. Studierende, welche dieses vermeiden wollen, müssen daher in Dortmund ihren Hauptwohnsitz anmelden. Dieses hat im Regelfall keine sonstigen negativen Konsequenzen. Insbesondere ändert sich nichts an der Berechtigung für das Kindergeld.

## 2.4 Barrierefrei Wohnen

Inzwischen existiert ein gewisses Angebot an - in unterschiedlichem Maße – barrierefreien Wohnungen.

Bei Wohnungen, die bei Anmietung nicht barrierefrei waren gilt folgendes: Grundsätzlich gilt auch hier, dass im Zweifel der Zustand einer Wohnung als vereinbart gilt, der bei Anmietung und Besichtigung vorgefunden wurde. Hiervon existieren nur wenige Ausnahmen, Abweichungen müssen vertraglich vereinbart werden.

Gesetzlich geregelt ist daher nur ein Duldungsanspruch des Vermieters dahingehend, dass er einen barrierefreien Umbau der Wohnung hinzunehmen hat, sollte der Mieter

darauf angewiesen sein. Den barrierefreien Umbau der Wohnung muss der Mieter auf eigene Kosten veranlassen. Ein Vermieter kann nach Ende des Mietverhältnisses den Rückbau der Wohnung verlangen. Als Sicherheit für den Rückbauaufwand kann er neben der bereits vereinbarten Kaution eine weitere angemessene Sicherheit verlangen.

Zur Vermittlung barrierefreier Wohnungen und zur Beratung über einen ggf. erforderlichen Umbau empfehlen wir:

**DoBuS - Dortmunder Zentrum Behinderung und Studium**
Beratungsdienst behinderter und chronisch kranker Studierender
Mi 10.00 - 12.00 h, und nach Vereinbarung
Emil-Figge-Str. 50, 44221 Dortmund, Raum 0.230 und 0.232
Tel.: 0231-755-6565 bzw. -2848, Schreibtelefon und Fax.: -5350
www.dobus.tu-dortmund.de

**Verein für Gemeinwesen-und Sozialarbeit Kreuzviertel e.V.**
(Unabhängige Wohnberatungsstelle für ganz Dortmund)
Kreuzstr. 61, 44139 Dortmund, Tel. 0521-124676
kontakt@kreuzviertel-verein.de www.kreuzviertel-verein.de

**Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen**
Wohnraumvermittlung
Südwall 2-4, 44137 Dortmund, Tel. 0231- 50-2 97 22, Fax. 0231- 50-2 39 48
E-Mail: wohnungsamt@dortmund.de www.dortmund.de/wohnungsamt

## 2.5 Hilfen zur Finanzierung der Wohnung

Mietrechtlich ist die wichtigste Pflicht des Mieters, die vereinbarte Miete zu zahlen. Auch Studierende haben unter besonderen Umständen Anspruch auf staatliche Mietzuschüsse.

Studierende können zur Finanzierung ihres Lebensunterhaltes und des Studiums Ansprüche nach §§ 12; 13 BAföG oder §§ 65; 66; 101; 105; 106 SGB III haben. Diese Leistungen enthalten zum Teil auch anteilige Beträge für Mietkosten in Form einer Wohnpauschale.

Sozialrechtlich wird diesen Leistungen Vorrang eingeräumt. Für den Regelfall sind daher weitere Leistungen nach dem Wohngeldgesetz oder dem SGB II ausgeschlossen. Von diesen Ausschlusstatbeständen gibt es jedoch wiederum wichtige Ausnahmen:

### *Wohngeld*

Nach § 20 Wohngeldgesetz haben Studierende, welche dem Grunde nach einen Anspruch auf Leistungen nach dem BAföG oder Leistungen nach §§ 59, 101 III, 104 SGB III haben, keinen Anspruch auf Wohngeld. Dieses gilt auch dann, wenn tatsächlich Leistungen deswegen nicht gezahlt werden, weil der Anspruch zwar dem Grunde nach, nicht aber der Höhe nach besteht. Letzteres könnte der Fall sein, wenn ein dem Grunde nach bestehender Anspruch durch eigenes Einkommen, Unterhaltsansprüche gegenüber Dritten oder Vermögen nicht zum Tragen kommt.

Der Ausschluss vom Wohngeld gilt dann nicht, wenn ein/e Studierende/r mit anderen Personen (z.B. ihrer/seiner Familie) zusammenlebt und nicht alle Personen einen Anspruch auf Leistungen nach BAföG haben. Erhalten z.B. die Eltern einer Studierenden, in deren Wohnung die Studierende lebt, Leistungen nach SGB II,

bestände neben einem Anspruch auf BAföG auch ein ergänzender Anspruch auf Wohngeld für den Studierenden.

Ein Wohngeldanspruch kann auch entstehen, wenn die Altersgrenze nach BAföG überschritten ist, die Förderungshöchstdauer überschritten wurde oder ein nicht berücksichtigungsfähiger Fachwechsel erfolgte.

***Für diese Ausnahmesituation lohnt sich immer eine Beratung! Anträge auf Wohngeld sind im Internet erhältlich. Der Antrag muss bei der Stadt Dortmund, entweder im Stadthaus oder den Bezirksverwaltungsstellen, gestellt werden.***

## *Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II; Hartz IV)*

In § 7 Abs. 5 SGB II ist geregelt, dass Studierende, deren Ausbildung im Rahmen des BAföG oder der §§ 60-62 SGB III dem Grunde nach förderungsfähig sind, keinen Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes haben. Als Ausnahmen zu diesem Grundsatz werden ergänzende Leistungen nach § 27 SGB II genannt.

In besonders gelagerten Härtefällen können hierüber hinaus Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes als Darlehen geleistet werden. Ein besonderer Härtefall soll vorliegen, wenn bei Nichtgewährung eines Darlehns der begründete Anlass bestände, dass eine vor dem Abschluss stehende Ausbildung abgebrochen oder nicht beendet wird und damit das Risiko zukünftiger Erwerbslosigkeit droht.

## *Wohnkosten nach § 27 SGB II*

§ 27 SGB II dient dazu, die nur für den Normalfall und z.T. unterkalkulierten Ansprüche auf BAföG zumindest an das Niveau der Grundsicherung für Arbeitslose anzugleichen. Neben der Regelleistung (§ 20 SGB II) und den Kosten der Unterkunft (§22 ff. SGB II) gewährt das SGB II in wenigen Ausnahmesituationen auch sog. Mehrbedarfe.

Nach § 27 SGB II kann ein Anspruch auf sog. Mehrbedarfe, sowie ergänzende Mietkosten und Heizungskosten auch für Studierende bestehen.

Mehrbedarfe beziehen sich auf den Bedarf für werdende Mütter, ein Mehrbedarf für Alleinerziehende, ein Mehrbedarf für eine aus medizinischen Gründen kostenaufwendige Ernährung und in vergleichbaren Sondersituationen. Dies umfasst auch einen Mehrbedarf für die Erstausstattung für Bekleidung und Erstausstattungen bei Schwangerschaft und Geburt.

Nach § 27 SGB II ist auch ein Zuschuss für Miete und Heizkosten möglich. Zweck der Vorschrift ist es, die in den BAföG-Sätzen zum Teil zu niedrig angesetzten Wohnkostenpauschalen zu ergänzen. Studierende sollen hinsichtlich des Wohnkostenanspruches mit Berechtigten der Grundsicherung gleichgestellt werden.

Voraussetzung hierzu ist zunächst, dass dem Grunde nach ein Anspruch auf BAföG, Ausbildungsgeld nach SGB III oder Berufsausbildungshilfe besteht.

Zur Berechnung wird eine vollständige Bedarfsermittlung nach SGB II durchgeführt. D.h., es wird zunächst ermittelt, welche Regelleistung, nebst welchen Mehrbedarfen, sowie den konkreten angemessenen Kosten der Unterkunft dem Studierenden nach SGB II zustehen könnte. Hierauf wird dann das bereinigte BAföG, ggf. eine Ausbildungsvergütung, sowie das Kindergeld und u. U. gezahltes Wohngeld angerechnet. Der Differenzbetrag bildet dann den Zuschuss nach § 27 SGB II.

Der Zuschuss nach § 27 SGB II kann auch Nachzahlungen für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, wie auch Mietschulden umfassen.

**Wegen der Details lohnt sich auch hier eine intensive Beratung!**

# 3 Mietvertrag

## 3.1 Allgemeines zum Mietvertrag

Bei Anmietung einer Wohnung ist es üblich, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass sowohl Mieter, wie auch Vermieter einen schriftlichen Mietvertrag anstreben, es letztendlich auf den schriftlichen Mietvertrag ankommen soll. Rechtlich ist es auch denkbar, einen Mietvertrag mündlich oder durch schlüssiges Verhalten zu schließen. Letztendlich dient der schriftliche Mietvertrag vorrangig der Beweissicherung, wird aber auch dazu genutzt, zahlreiche Details des Mietverhältnisses zu regeln. Um einen wirksamen Mietvertrag zustande kommen zu lassen, würde es ausreichen, dass sich Mieter und Vermieter einig darüber sind, dass die Wohnung zur Verfügung gestellt wird und dafür der Mieter etwas zahlt. Ein Mietvertrag per Handschlag wäre somit denkbar.

***Wichtig ist, dass ein unterschriebener Mietvertrag nicht widerrufen werden kann. Ein Mietvertrag kann von beiden Seiten nur gekündigt werden. Es gilt also in fast keinem Fall eine 14-tägige Widerrufsfrist. Die einzige Ausnahme würde dann gelten, wenn dem Mieter der neue Mietvertrag quasi an der Haustür aufgeschwatzt wurde, den Umständen nach die Situation eines Haustür-geschäftes vorliegt. Diese Situation ist nur sehr selten der Fall.***

Üblich sind unterschiedliche Mietvertragsformulare, welche hinsichtlich der wesentlichen Mietbestimmungen ausgefüllt werden müssen, im Hinblick auf weitere Regelungen jedoch vorgedruckte Regelungen enthalten.

Auf dem Markt werden derzeit zahlreiche Mietvertragsverhältnisse angeboten, Großvermieter und auch Studentenwohnheime verfügen über eigene Formulare. Den Standardmietvertrag gibt es somit nicht.

Ein Mietvertragsformular des Deutschen Mieterbundes ist auch beim Mieterverein Dortmund erhältlich.

***Beim Unterzeichnen eines Mietvertrages ist es wichtig, darauf zu achten, dass dieser korrekt ausgefüllt wurde. Dieses betrifft die Person des Mieters oder der Mieter, des Vermieters und die genaue Bezeichnung der zu vermietenden Wohnung. Wenn zusätzlich zur Wohnung ein Keller, ein Fahrradstellplatz oder Pkw-Stellplatz mitvermietet werden soll, muss dies im Mietvertrag stehen.***

***Genauso wichtig ist die vereinbarte Miete, die hier hinzukommenden Vorauszahlungen für Betriebskosten und ggf. für Heizkosten. Auch eine Kaution kann vereinbart werden, wäre allerdings nur dann zu zahlen, wenn diese tatsächlich vereinbart wurde.***

Alle auf dem Markt erhältlichen Vordrucke für Mietverträge enthalten die Regelung, dass Mieter sog. Schönheitsreparaturen ausführen müssen. Nach dem Stand der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die nun neu abgeschlossenen Verträge hinsichtlich dieser Regelung auch wirksam sind. (Zu älteren Verträgen vgl. *Kapitel 8.11 Renovierung der Wohnung und* Schönheitsreparaturen).

Normalerweise werden Mietverträge auf unbefristete Zeit geschlossen. Dies bedeutet, dass der Mietvertrag solange läuft, bis eine der beiden Parteien diesen kündigt. Soweit eine Wohnung, d.h. außerhalb eines Studentenwohnheims und mehr als ein möbliertes Zimmer in der Vermieterwohnung, vermietet wird, besteht für den Mieter Kündigungsschutz. Kündigungsschutz bedeutet, dass nur bei einem wichtigen Grund

der Vermieter berechtigt wäre, zu kündigen. Zusätzlich müsste der Vermieter dann auch noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Mieter können dagegen den Mietvertrag jederzeit, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten, kündigen.

## 3.2 Befristete Mietverträge

Bei der Vermietung von Wohnungen sind befristete Mietverträge die Ausnahme. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind Befristungen von Mietverträgen zulässig. Hierbei sind allerdings zwei unterschiedliche Arten von Befristungen zu unterscheiden. Nur in sehr seltenen Ausnahmefällen zulässig sind Befristungen, bei denen bereits mietvertraglich das definitive Ende des Mietverhältnisses vereinbart wird. Bei einer derartigen Befristung endet daher das Mietverhältnis zum Zeitpunkt X, spätestens bis zum Ablauf dieses Tages muss die Wohnung geräumt und zurückgegeben werden. Eine solche Regelung ist für den Mieter sehr nachteilig, daher sind solche Verträge nur in den folgend genannten Ausnahmesituationen rechtlich zulässig.

***Vorsicht: Für Verträge, welche vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gelten Sonderregelungen. Hier lohnt es sich unbedingt, sich fachkundig beraten zu lassen!***

Seit dem 01.09.2001 ist ein Zeitmietvertrag, welcher zu einem bestimmten Datum enden soll, nur dann möglich, wenn in dem Vertrag ein Beendigungsgrund schriftlich angegeben wurde. Zulässig sind nur die Gründe:

- Eigenbedarf,
- ein Abriss oder eine wesentliche Veränderung oder Reparatur der Wohnung, welche im vermieteten Zustand nicht möglich wäre, oder
- das Erfordernis, die Wohnung an einen Angestellten zu vermieten.

Auf Verlangen muss der Vermieter vor Ablauf des vereinbarten Zeitpunktes mitteilen, ob konkret einer der drei genannten Beendigungsgründe noch besteht. Andernfalls verlängert sich das Mietverhältnis.

Weitere Gründe für einen Zeitmietvertrag sind nicht zulässig, es gilt nur einer der drei genannten Gründe, diese müssen von Anfang an im Mietvertrag selbst genannt sein.

Nur unter dieser Voraussetzung ist ein solcher Zeitmietvertrag wirksam. Dieses bedeutet allerdings auch, dass bis zum Ablauf des Mietvertrages weder der Mieter, noch der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen kann. Nur eine fristlose Kündigung wäre möglich.

Zu unterscheiden von derartigen Zeitmietverträgen ist ein ***Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss***. Dieser Vertrag läuft als unbefristeter Vertrag, d.h. bis einer der beiden Parteien diesen kündigt. In einem solchen Vertrag kann allerdings für einen bestimmten Zeitraum entweder das Kündigungsrecht des Mieters, das Kündigungsrecht des Vermieters oder auch das Kündigungsrecht beider ausgeschlossen werden.

Ein in einem Vertragsformular vorformulierter Kündigungsausschluss für einen Mieter ist nur für maximal vier Jahre zulässig. Auch für einen geringeren Zeitraum kann jedoch jegliche Befristung rechtsunwirksam sein, wenn auf der Mieterseite eine besondere Situation vorliegt. Diese kann darin bestehen, dass der Mieter Student ist, somit seinen Studienverlauf und damit seine Berufsausbildung nicht überschaubar wird planen können. Bei jedem Studium ist damit zu rechnen, dass dieses semesterweise eine Abwesenheit erforderlich macht, dass ein Studium abgebrochen oder neu auf-

genommen wird. Wenn von vornherein an eine/n Studierende/n vermietet wird, ist somit ein Kündigungsausschluss unzulässig.

Ein Ausschluss des Kündigungsrechtes des Vermieters ist uneingeschränkt zulässig.

Auch ein beidseitiger Kündigungsverzicht wird im Regelfall auf vier Jahre begrenzt sein, gilt auch danach als rechtlich nicht mehr wirksam. Grund hierfür ist, dass im Normalfall ein Interesse des Mieters an Flexibilität und Mobilität besteht, so dass eine Bindung über vier Jahre hinaus nur unter den o.g. Voraussetzungen eines qualifizierten Zeitmietvertrages (mit im Vertrag genanntem Beendigungsinteresse) möglich sein wird.

Die zuvor genannten Regelungen gelten allgemein für Wohnungen. Eine Ausnahme gilt für eine Wohnung oder ein Zimmer in einem Jugend- oder Studentenwohnheim (vgl. Studentenwohnheim). Hier ist eine Befristung möglich, auch mit der Folge, dass zu dem vereinbarten Datum das Mietverhältnis definitiv endet. Im Unterschied zu dem o.g. begründeten Zeitmietvertrag ist es allerdings möglich, bei vorliegenden Härtegründen einen Widerspruch einzulegen und so eine Verlängerung des Mietverhältnisses im Studentenwohnheim (bis zum Ende der Prüfung u. ä.) zu erreichen.

## 3.3 Besonderheiten bei Studentenwohnheimen

Mietrechtlich sind sog. echte Studentenwohnheime von vielen Mieterschutzregelungen ausgenommen worden. Gesetzlich sind die meisten Mieterschutzbedingungen zwingend, können vertraglich nicht abgeändert werden. Daher kommt der Sondersituation des Studentenwohnheims eine große Bedeutung zu.

**Voraussetzung dafür ist, dass ein Studentenwohnheim bestimmte Kriterien erfüllt.**

Maßgebliches Kriterium ist eine Bewirtschaftung mit einem vom Betreiber praktizierten Belegungskonzept, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist und im Interesse der Versorgung vieler Studierenden mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien praktiziert. Des Weiteren muss das Gebäude so ausgestaltet sein, dass mit den vorhandenen Wohneinheiten Studenten mit preiswertem Wohnraum versorgt werden können. Dieses gilt z.B. nicht bei Luxusappartements. Der Mietpreis muss auch günstig, d.h. kostenorientiert sein, darf keine Gewinnerzielung vermuten lassen.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, können

- vertraglich befristete Verträge geschlossen werden,
- besteht kein Kündigungsschutz
- gelten die gesetzlichen Regelungen für Mieterhöhungen nicht.

Diese Ausnahmen sind gravierend. Trotzdem können Mieter sich gegen Vermieter auch in einem Studentenwohnheim wehren.

Befristete Verträge schützen zunächst während der Befristung den Mieter vor einer ansonsten möglichen Kündigung. Aufgrund der Zweckbestimmung des Studenten-wohnheims kann eine gleichartige Ausübung von Kündigungen durchgesetzt werden. Erhält ein/e Studierende/r kurz vor oder während des Examens eine Kündigung, kann sie/er wegen Härtegründen eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Wenn durch eine Mieterhöhung die Wohnung im Studentenwohnheim nicht mehr preiswert ist, entfällt die Voraussetzung für die hier genannten Ausnahmen, es gilt das allgemeine Mieterhöhungsrecht mit dem dort enthaltenen Mieterschutz.

## 3.4 Besonderheiten bei möblierten Zimmern

Mietrechtlich besteht bei der Vermietung von möblierten Zimmern nur dann eine Sondersituation, wenn sich das Zimmer zum einen in der Wohnung des Vermieters befindet, zum anderen überwiegend vom Vermieter möbliert wurde. Nur dann entfällt der Kündigungsschutz, es gelten andere Kündigungsfristen und die Miete kann beliebig erhöht werden. In allen anderen Fällen gelten uneingeschränkt alle Mieterschutz-bestimmungen.

## 3.5 Besonderheiten bei Sozialwohnungen

Besonderheiten bei Sozialwohnungen zu Lasten von Mietern gibt es nicht. Mietrechtlich existieren aber einige wenige Besonderheiten:

- Um eine Sozialwohnung anzumieten benötigen Studierende einen Wohnberechtigungsschein. Dieser ist beim Wohnungsamt erhältlich. Das Wohnungsamt vermittelt auch Sozialwohnungen.
- Bei Sozialwohnungen darf nur die nach gesetzlichen Vorschriften berechnete Kostenmiete verlangt werden. Allerdings ist es für eine Mieterhöhung dann auch ausreichend, dass diese mit nachvollziehbarer Berechnung einseitig vom Vermieter geltend gemacht wird. Einer Zustimmung des Mieters bedarf es nicht.
- Bei Sozialwohnungen besteht ein größerer Schutz bei Umwandlung in Eigen-tumswohnungen und deren Verkauf.
- Anders als bei freifinanzierten Wohnungen besteht für den Mieter keine Ausschlussfrist, um Einwände gegen eine falsche Betriebs- oder Heizkostenabrechnung zu erheben. Eine falsche Abrechnung wird hier nicht allein durch Zeitablauf richtig.

## 3.6 Untermiete

Gesetzlich ist die Frage einer Untervermietung für zwei Sachverhalte geregelt. ***Zum einen für den Fall, dass die gesamte Wohnung an einen Dritten weitervermietet wird, der ursprüngliche Mieter somit den Gesamtbesitz an der Wohnung weitergibt. Daneben ist geregelt, wenn nur ein Teil der Wohnung an eine weitere Person untervermietet werden soll.***

In der Realität spielen die Fragen der Untermiete eine erhebliche Rolle. So z.B., wenn eine Wohnung für einen längeren Zeitraum, z.B. ein Auslandssemester, weitervermietet werden soll, aber auch, wenn zur Kostenteilung ein Mitbewohner aufgenommen werden soll oder wenn eine/ein Lebensgefährte/in in die Wohnung mit aufgenommen werden soll. Auch viele WG-Konstruktionen sind, rechtlich betrachtet, Untermietverhältnisse.

**Grundsätzlich gilt hier zunächst Folgendes:**

Die ***vollständige Weitervermietung einer Wohnung*** ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Auf die Erlaubnis selbst besteht kein Anspruch, wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert, kann das Mietverhältnis entweder ohne Weitervermietung fortgesetzt oder aber gekündigt werden.

**Wichtig** ***hierbei ist, dass eine Weitervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters oder aber ohne Kenntnis des Vermieters eine Vertragsverletzung darstellt, welche ein Kündigungsrecht des Vermieters begründen kann.***

Anders verhält es sich bei der ***Untervermietung nur eines Teils der Wohnung***, z. B. eines Zimmers. ***Auch hier besteht die Pflicht, dieses dem Vermieter mitzuteilen***

***und dessen Erlaubnis einzuholen. Allerdings besteht ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis immer dann, soweit die Untervermietung dem Vermieter nicht unzumutbar ist.*** Unzumutbar ist eine Untervermietung nur dann, wenn diese zu einer erheblichen Überbelegung der Wohnung führen würde oder der konkrete Untermieter nachweislich den Hausfrieden stört oder die Mietsache beschädigt. Dieses kann normalerweise nur dann angenommen werden, wenn der fragliche Untermieter sich bereits früher so verhalten hat.

Für die Untervermietungsabsicht ist wichtig, dass hierzu vernünftige Gründe vorliegen müssen, z.B. die Einsparung von Miete würde hierfür ausreichen. **Wichtig** hierbei ist, dass dieses berechtigte Interesse des Mieters, einen Teil der Wohnung unter zu vermieten, ***nach Abschluss des Mietvertrages*** entstanden sein muss.

**Hinweis:** ***Wer von vornherein beabsichtigt, die Wohnung nicht alleine, sondern mit mehreren Personen zu nutzen, muss dieses von Anfang an mitteilen.***

Bei beiden Konstellationen der Untervermietung verhält es sich so, dass der ursprüngliche Mieter auch Hauptmieter mit allen Rechten und Pflichten bleibt. Dies bedeutet auch, dass er für die Mietzahlung haftet, auch dann, wenn der Untermieter seinen Mietanteil oder seine Miete nicht zahlt. Auch haftet der Mieter für Schäden, welche der Untermieter verursacht. Endet das Mietverhältnis, muss der Mieter auch dafür Sorge tragen, dass der Untermieter die Wohnung ordnungsgemäß räumt und zurückgibt.

Auch wenn ein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis besteht, muss die erfolgte Untervermietung mitgeteilt werden. Auch wenn ein Anspruch bestanden hätte, die Person des Untermieters allerdings verheimlicht wird, kann ein Kündigungsgrund entstehen.

Hier gilt der Grundsatz, dass der Vermieter ein Recht darauf hat, zu erfahren, wer in der Wohnung wohnt, auch wenn er diesen Untermieter letztendlich nicht verhindern kann.

Eine Untervermietung eines Teils der Wohnung kann mietvertraglich nicht ausgeschlossen werden. Auch besteht weder ein Mitbestimmungsrecht, noch die Möglichkeit einer vertraglichen Regelung dahingehend, welchem Geschlecht die/der Untermieter/in angehört, aus welchem Land er stammt, o. ä.

***Diese Grundsätze gelten auch, wenn nach Abschluss des Mietvertrages die Gründung einer Lebensgemeinschaft beabsichtigt wird.*** Für den Zuzug einer Lebensgefährtin oder eines Lebensgefährten besteht immer ein berechtigtes Interesse, bis auf die o.g. Ausnahmen ist dieses dem Vermieter auch zumutbar. Ob es sich hierbei um eine nichteheliche oder eheliche Lebensgemeinschaft handelt, diese gleich- oder gegengeschlechtlich ist, ist hierbei vollkommen ohne Belang.

Diese Grundsätze können auch dazu führen, dass ein berechtigtes Interesse zur Gründung einer Wohngemeinschaft entstehen kann. Beim Zuzug einer weiteren Person kann dieses z.B. dann gegeben sein, wenn es dem Mieter auf Dauer nicht mehr möglich ist, die bislang angemietete Wohnung selbst zu finanzieren. Nach diesen rechtlichen Regelungen ist auch die Bildung einer mehrere Personen umfassenden Wohngemeinschaft denkbar, z.B. dann, wenn zuvor in der Wohnung lebende Familienangehörige, ausgezogen sind, die Finanzierung der insofern großen Wohnung dem verbleibenden Mieter schwer fällt.

Für den Untermieter gilt, dass dieser wiederum im Regelfall ein normales Mietverhältnis mit dem Hauptmieter begründet. Wenn ein unmöbliertes Zimmer vermietet wird, verbunden mit der Mitnutzungsmöglichkeit für Küche, Bad und möglicherweise weiterer

Gemeinschaftsräume, handelt es sich um einen normalen Mietvertrag mit für den Untermieter geltender 3-monatiger Kündigungsfrist. Der Untermieter hat dann auch den gesetzlichen Kündigungsschutz.

Ausnahmen gelten auch hier dann, wenn ein möbliertes Zimmer untervermietet wurde.

## 3.7 Wohngemeinschaften

Da in Dortmund Dreizimmerwohnungen wesentlich verfügbarer sind als Kleinwohnungen mit ein oder zwei Zimmern, bietet es sich an, solche Wohnungen als Wohngemeinschaft anzumieten oder zu nutzen.

Mietrechtlich sind Wohngemeinschaften leider etwas komplizierter, da das geltende Mietrecht nur unzureichende Regelungen für Mietermehrheiten vorsieht. Es sind zwei Formen einer Wohngemeinschaft denkbar:

**Zum einen kann die Wohngemeinschaft so aussehen, dass beispielsweise drei Studierende gemeinsam eine Wohnung anmieten, alle drei Studierenden auch als Mieter im Mietvertrag stehen.** Dieses bedeutet, dass alle drei Personen zusammen Mieter sind, zusammen für die Mieten haften. Allerdings kann der Vermieter zum Beispiel die Miete auch von jeder einzelnen Person verlangen, wäre gegenüber einer Person nicht etwa auf ein Drittel der Mietforderung beschränkt. Eine Aufteilung der Mietzahlung erfolgt dann im Innenverhältnis unter den Mietern selbst.

Für den eher untypischen Fall, dass drei Studierende zusammen eine Wohnung anmieten, zu einem gewissen Zeitpunkt diese Wohnung auch wiederum gemeinsam kündigen und aufgeben, ist diese Regelung unproblematisch.

***Faktisch sind derartige Fälle jedoch selten, in den meisten Fällen bestehen unterschiedliche Pläne und Wohnwünsche, sodass einzelne Mieter zu unterschiedlichem Zeitpunkt ausziehen, durch andere Mieter ausgetauscht werden sollen.***

***Rechtlich lässt sich dieses auf drei Wegen bewerkstelligen:***

**Am einfachsten ist es** dann, wenn bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich vereinbart wurde, dass die Wohngemeinschaft, bestehend aus den anmietenden drei Personen, berechtigt ist, einzelne Bewohner auszutauschen. Dieses geschieht in der Form, dass ein Bewohner schriftlich dem Vermieter mitteilt, dass er die Wohnung verlässt, sodann ein/e Nachfolger/in schriftlich mitteilt, anstelle des ehemaligen Mieters in die Wohngemeinschaft einzuziehen.

Wenn eine derartige Vereinbarung schriftlich geschlossen wurde, lässt sich dieser auch entnehmen, dass damit der ausziehende Mieter aus der Haftung für in der Folgezeit möglicherweise entstehende Schadensersatzansprüche oder Mietverbindlichkeiten entlassen wird.

Wenn eine derartige Vereinbarung nicht ausdrücklich im Mietvertrag festgehalten wurde, behilft sich die Rechtsprechung damit, dass von einer derartigen stillschweigenden Vereinbarung dann ausgegangen wird, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages weiß, dass er an Studierende vermietet. Damit muss sich der Vermieter zurechnen lassen, nicht darauf vertrauen zu können, dass alle drei Personen auf einen längeren Zeitraum die Wohnung nutzen. Vielmehr muss er damit rechnen, dass aufgrund der Ausbildungssituation auch ein kurzfristiger Wohnungswechsel, Ortswechsel oder Ausbildungswechsel erforderlich sein würde, somit ein erhebliches Interesse an einem Austausch einzelner Mieter besteht. Die Wohngemeinschaft muss im Zweifel dann allerdings beweisen können, dass der Vermieter wusste, an Studierende zu vermieten.

Unter diesen Umständen ist unter den o.g. Bedingungen ebenfalls ein Austausch einzelner Mitbewohner, mit den beschriebenen Konsequenzen möglich.

Sollte weder eine ausdrückliche Regelung getroffen worden sein, noch eine solche Regelung stillschweigend bestehen (z.B. deswegen, weil bei einer größeren Wohngemeinschaft nicht alle Bewohner Studierende waren), ist trotzdem kein im Mietvertrag stehender Bewohner gehindert, aus der Wohnung auszuziehen. Für die verbleibenden Bewohner der Wohnung besteht dann ein berechtigtes Interesse, das frei werdende Zimmer unter zu vermieten. Der Untermieter muss dem Vermieter benannt werden, in dieser Konstellation besteht im Regelfall ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung.

Der Nachteil einer solchen Regelung ist allerdings der, dass im Zweifel der im Mietvertrag genannte ausziehende Studierende auch weiterhin für die Mietsache und die Mietzinszahlung haftet. Vertraglich kann dieses dann auf den Untermieter übergewälzt werden, die Haftung bleibt aber auch dann bestehen, wenn beispielsweise der Untermieter seinen Mietanteil nicht zahlt.

***Als zweite Variante der Begründung einer Wohngemeinschaft existiert das Modell, das die Wohnung von einem einzigen Mieter angemietet wird, dieser von vorneherein das Recht zur Untervermietung erhält.*** Es existieren somit ein Hauptmieter, und zwei weitere Untermieter. Gegenüber dem Vermieter haftet der Hauptmieter für die Miete und den Zustand der Mietsache.

Bei mietrechtlichen Konflikten ist es zunächst wichtig, die unterschiedlichen Regelungen im Außenverhältnis, d.h. zwischen Mietern und dem Vermieter einerseits, sowie dem Innenverhältnis, d.h. zwischen den Mietern untereinander, zu trennen.

Soweit alle Bewohner der Wohnung, sei es auch nach zulässigem Austausch, als Mieter im Vertrag stehen, haftet jede einzelne Person für die Mietzahlung und den Zustand der Mietsache. Der Vermieter kann nicht darauf verwiesen werden, Mietanteile bei anderen Mitmietern einzufordern. In diesem Fall ist es daher wichtig, eine interne Vereinbarung über die Höhe und Fälligkeit der geschuldeten Mietanteile zu treffen.

Existieren ein einzelner, oder mehrere Hauptmieter, daneben ein oder mehrere Untermieter, begrenzt sich das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mietern auf die Person des Vermieters und der Hauptmieter andererseits. Die Hauptmieter haften insofern auch für die Untermieter. Auch für diesen Fall ist es wichtig, einen ausreichenden Untermietvertrag zu vereinbaren, um die Höhe und die Fälligkeit von Mietzahlungen zweifelsfrei zu bestimmen.

Die Haftung des Untermieters endet zu dem Zeitpunkt, zu welchem das Untermietverhältnis wirksam gekündigt wurde, die gemieteten Räumlichkeiten zurückgegeben wurden. Später für diese Räumlichkeiten entstehende Mietforderungen z. B. treffen den durch Kündigung ausgeschieden Untermieter nicht mehr. Wenn ein Hauptmieter ohne Kündigung des Hauptmietvertrags die WG verlässt, besteht für diesen das Risiko, auch für spätere Mietforderungen dann noch zu haften, wenn kein Nachmieter gefunden wurde, oder statt eines in den Hauptmietvertrag eintretenden Nachmieters, das Zimmer von einem Untermieter, welcher sodann nicht zahlt, übernommen wurde.

Es bietet sich an, auch diesen Fall durch eine Vereinbarung zwischen den Hauptmietern vertraglich zu regeln.

Anders sieht die rechtliche Situation aus, wenn von vorneherein nicht die gesamte Wohnung, sondern seitens des Vermieters nur einzelne Zimmer an Studierende vermietet wurden. Faktisch ergibt sich auch hier eine Wohngemeinschaft, in welcher

jeder seinen eigenen Raum, sowie anteilig Gemeinschaftsräume nutzen darf. Rechtlich handelt es sich hierbei jedoch um eine Mehrzahl nebeneinander existierender Mietverhältnisse, die miteinander nichts zu tun haben. Auch wenn ein einzelnes möbliertes Zimmer vermietet wird, gilt das normale Wohnraummietrecht, somit auch der mietrechtliche Kündigungsschutz für den Mieter, andererseits allerdings auch die dreimonatige Kündigungsfrist. (Eine Ausnahme gilt hierfür nur dann, wenn das möblierte Zimmer innerhalb der Wohnung des Vermieters selbst vermietet wurde.)

Bei allen Wohngemeinschaftskonstruktionen gilt, dass durch den Auszug eines Bewohners die Wohngemeinschaft als solche nicht aufgelöst wird. Das hat zum Beispiel auch Konsequenzen für die geleistete Kaution. Mietrechtlich ist es nicht möglich, eine Kaution anteilig von der Vermieterseite zurückzufordern. Möglich ist allerdings, Derartiges im Einzelfall zu vereinbaren.

***Hinweis:*** Sehr ratsam ist es, zwischen den Mitbewohnern eine interne Regelung zu vereinbaren, dass bei Auszug eines Mitbewohners die anteilige Kaution von dem Nachmieter, ggf. auch dem nachmietenden Untermieter, übernommen wird.

***Eindeutige und unter Umständen schriftlich getroffene interne Vereinbarungen zwischen Mitbewohnern können auch helfen, Missverständnisse bei Sozialleistungsansprüchen einzelner Mitbewohner zu vermeiden. Voraussetzung hierzu ist selbstverständlich, dass die getroffenen schriftlichen Vereinbarungen den realen Verhältnissen entsprechen, andernfalls läge strafbarer Sozialbetrug vor. Beispielsweise kann durch eine eindeutige Untermietregelung die Vermutung des tatsächlich auch nicht existierenden Zusammenwirtschaftens bei Wohngemeinschaften widerlegt werden.***

# 4 Miete, Mietzahlung, Kaution

## 4.1 Miete und Mietzahlung

Die Zahlung der Miete ist die Hauptpflicht des Mieters. Normalerweise werden die Höhe und die Bestandteile der Miete im Mietvertrag schriftlich geregelt.

Rechtlich wird unter Miete die monatliche Gesamtzahlung des Mieters verstanden, d.h. die Miete kann die Nettomiete (Kaltmiete oder Mietspiegelmiete), sowie die Vorauszahlungen für Betriebskosten und die Vorauszahlungen für Heizkosten umfassen. Bei der Anmietung einer Wohnung werden normalerweise getrennte Beträge für die Kaltmiete einerseits, sowie die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten andererseits vereinbart.

**Wichtig:** Vorauszahlungen für Heizkosten fallen nur dann an, wenn die Wohnung auch vom Vermieter beheizt wird, d.h. sich eine Heizanlage im Haus befindet. Dieses muss jedoch nicht in jedem Fall der Fall sein. Viele Wohnungen in Dortmund verfügen über Gasetagenheizungen. Eine Gasetagenheizung (Gastherme) wird mitvermietet, der Vermieter ist für die Gastherme und deren Funktionieren verantwortlich. Deren Betrieb obliegt allerdings allein dem Mieter, hierzu muss ein gesonderter Vertrag geschlossen werden. Ein solcher Gaslieferungsvertrag kann entweder mit dem örtlichen Anbieter DEW21 oder den inzwischen auf dem Dortmunder Markt tätigen zahlreichen weiteren Gaslieferanten abgeschlossen werden.

Im Zweifel wird unter Miete die Gesamtzahlung verstanden. Dieses ist insbesondere bei der Entstehung von Mietrückständen wichtig. Auch vereinbarte, aber nicht gezahlte Vorauszahlungen können Mietrückstände darstellen, u. U. ein Kündigungsrecht begründen.

**Gesetzlich ist geregelt, dass die Mietzahlung für ein nicht möbliertes Zimmer oder eine Wohnung bis zum dritten Werktag eines Monats fällig wird. Diese Fälligkeitsregelung gilt für die gesamte Miete.** Im Mietvertrag kann allerdings ein anderer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart werden. **Für die Fälligkeit der Miete gilt der Samstag nicht als Werktag!**

Üblicherweise erfolgt die Mietzahlung durch Überweisung oder Dauerauftrag seitens des Mieters oder durch eine Lastschrift des Vermieters.

Für die Lastschrift muss zuvor der Mieter den Vermieter ermächtigt haben, hierzu muss der Mieter das Konto, von welchem die Miete abgebucht werden soll, mitgeteilt haben. Gegen eine Lastschriftermächtigung spricht nichts, jede Abbuchung kann innerhalb von 8 Wochen gegenüber der eigenen Bank widerrufen und damit rückabgewickelt werden.

**Vorsicht:** ***Hiervon zu unterscheiden sind Abbuchungsermächtigungen. Mit einer derartigen Erklärung wird nicht der Vermieter ermächtigt, die ihm zustehende Miete vom Konto des Mieters abzubuchen, sondern der eigenen Bank wird damit gestattet, entsprechende Abbuchungen des Vermieters zu dulden. Derartige Abbuchungen werden von vornherein genehmigt, können daher nicht mehr rückabgewickelt werden. Dieses kann in erheblichem Umfang dann nachteilig sein, wenn auf Vermieterseite entweder der Vermieter oder aber der Verwalter wechselt, auf diesem Wege dann eingezogene Beträge müssen im Zweifel gerichtlich zurückgeklagt werden.***

Es ist rechtlich auch möglich, für die Grundmiete und die Betriebskosten eine Gesamtmiete zu vereinbaren. Einige große Wohnungsunternehmen bieten dieses

Studierenden an. Solche Vereinbarungen haben den Vorteil, dass eine jährliche Abrechnung von Betriebskosten unterbleibt, es erfolgt zwar auch keine Gutschrift an den Mieter, allerdings kann auch eine Nachzahlung nicht verlangt werden. Die Höhe der Miete ist daher gut kalkulierbar.

Unzulässig dagegen ist es, auch Heizkosten in eine solche Vereinbarung mit einzubeziehen. Eine entsprechende vertragliche Regelung wäre nichtig, für die Zukunft kann eine separate Abrechnung von Heizkosten verlangt werden.

## *Mietschulden*

Bei (teilweiser) Nichtzahlung ohne Mietminderungsrecht oder unpünktlicher Zahlung von Miete kann eine Kündigung drohen. Dieses ändert auch nichts an der Pflicht, Mietrückstände zurückzuzahlen. Zu Mietrückständen können Mahn-, Rechtsanwalts- und Gerichts-, wie Vollstreckungskosten hinzukommen.

**Gerade bei geringem Einkommen gilt, dass Miete und Energiekosten vorrangig vor allen anderen Schulden zu zahlen sind. Bei Miete und Energie droht der Verlust der Wohnung oder eine kalte Wohnung, bei allen anderen Schulden drohen nur weitere Kosten.**

Bei Mietschulden, die eine Kündigung begründen können, kann ein Anspruch auf ein Darlehen des Jobcenters/Sozialamt bestehen. Dieses ist auf jeden Fall immer dann gegeben, wenn ein Anspruch auf Leistungen nach § 27 SGB II besteht. Dieses sollte in einem solchen Fall immer geprüft werden. Mietschulden werden aber nur dann übernommen, wenn das fragliche Mietverhältnis hierdurch gerettet werden kann.

Bei Mietschulden sollte immer die **Sozialberatung des AStA** in Anspruch genommen werden.

Emil-Figge-Str. 50, 44221 Dortmund, Raum 0.441
Mo 15.00 – 18.00 h, Do 8.00 – 10.00 h
Tel.: 0231-755-2584 (Sekretariat) bzw. 0231-755-7167 (Beratung)
Email: sozialberatung@asta.tu-dortmund.de Homepage: www.asta.tu-dortmund.de

Bei unverschuldeten Notlagen vergibt der Hilfsfonds der Dortmunder Studierenden-schaft ein zinsloses Darlehen von maximal 1000€.

Emil-Figge-Str. 50, 44221 Dortmund, Raum 0.438
Tel.: 0231-755-2584 (Sekretariat) bzw. 0231-755-5892 (Hilfsfonds)
Email: hilfe@asta.tu-dortmund.de Homepage: www.asta.tu-dortmund.de

**Stadt Dortmund, Sozialamt,**
**Hilfen bei drohendem Wohnungsverlust – Abteilung Wohnen**
Hansastr. 95,
44137 Dortmund Mo, Di, Do, Fr 8.00 -10.00 h.

Bei **Mietschulden oder Zahlungsschwierigkeiten bei Studentenwohnheimen** des Studentenwerks sollte zuerst Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bereichs "Studentisches Wohnen" aufgenommen werden:
**Studentenwerk Dortmund, Abteilung Studentisches Wohnen**
Di 9.00 - 12.00 h, Mi 9.00 - 12.00 h, Do 13.00 - 15.30 h
Vogelpothsweg 85, 44227 Dortmund, Raum 072 und 073
www.stwdo.de/Kontakt-Wohnen.94.0.html

## 4.2 Kaution und Genossenschaftsanteile

Bei Anmietung einer Wohnung wird im Regelfall eine Kaution, bei Genossenschaften statt dessen ein Genossenschaftsanteil, gefordert.

### *Kaution*

***Eine Kaution kann vom Vermieter nur dann gefordert werden, wenn dieses mietvertraglich vereinbart wurde. Fehlt eine derartige Vereinbarung, kann auch im Nachhinein keine Kaution mehr gefordert werden.***

Eine Kaution kann in unterschiedlicher Form vereinbart werden, entweder als Zahlung eines Geldbetrages, Übergabe und ggf. Verpfändung eines Sparbuches oder Erklärung einer Bürgschaft. Gesetzlich ist die Höhe der Kaution begrenzt, diese darf die Summe von drei Nettomieten nicht übersteigen. Eine Vereinbarung über einen Betrag in Höhe von zwei Bruttomieten wird im Regelfall somit möglich sein. Wenn ein höherer Betrag vereinbart wurde, ist der diesen Wert übersteigende Betrag nicht wirksam vereinbart, kann jederzeit zurückgefordert werden.

Der Vermieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Kaution insolvenzfest anzulegen. Dieses kann in der Form geschehen, dass der Mieter über den Betrag ein Sparbuch anlegt, dieses Sparbuch an den Vermieter verpfändet. Wirkung der Verpfändung ist, dass der Vermieter zwar jederzeit auf das Sparbuch zugreifen kann, die Bank, bei welcher das Sparbuch geführt wird, allerdings verpflichtet ist, hierüber den Mieter zu informieren. Bevor dann der Vermieter Zugriff auf die Kaution erhält, hat der Mieter vier Wochen Zeit, um möglicherweise bei einem insolventen Vermieter den u. U. unberechtigten Verlust der Kaution gerichtlich zu verhindern.

Erhält der Vermieter die Kaution in bar, muss er diese getrennt von seinem Vermögen auf ein als Mietkautionskonto ausgewiesenes Konto anlegen. Diese insolvenzfeste Anlage muss er auf Nachfrage auch nachweisen. Kann auf Nachfrage hin ein Vermieter den Nachweis nicht erbringen, ist der Mieter berechtigt, laufende Miete bis zur Höhe der nicht ordnungsgemäß angelegten Kaution einzubehalten.

Gesetzlich ist geregelt, dass eine vereinbarte Kaution in drei Raten, im Abstand von jeweils einem Monat, gezahlt werden darf.

**Vorsicht: Hinsichtlich der Kautionszahlung bestehen keine Zurückbehaltungs- oder Mietminderungsrechte. Derartige Rechte sind ggf. mit der laufenden Mietzahlung geltend zu machen, nicht jedoch mit der Kautionszahlung. Eine nicht gezahlte Kaution kann u. U. zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.**

Nach Ende des Mietverhältnisses, Rückgabe der Wohnung und Ablauf einer Prüfungsfrist ist der Vermieter verpflichtet, die Kaution abzurechnen. Der Kautionsbetrag muss hiermit mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst werden, wenn nicht eine günstigere Anlageform vereinbart wurde.

Feste Regelungen über die Länge der Prüfungsfrist des Vermieters existieren nicht. Je nach Sachverhalt ist die Rückzahlung der Kaution nach 3–6 Monaten fällig. Dann muss der Vermieter abgerechnet haben, sollte dieses bis dahin nicht geschehen sein oder aber der Vermieter unberechtigterweise mit eigenen Forderungen aufrechnen, kann der Mieter auf Rückzahlung klagen.

**Achtung: Der Vermieter ist berechtigt, für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, allerdings nur in angemessener Höhe, einen Einbehalt von der Kaution vorzunehmen. Dies bedeutet, dass zum Ende des Mietverhältnisses**

**Betriebs- und Heizkosten nicht abgerechnet werden brauchen, die Abrechnung kann vielmehr im üblichen Ein-Jahres-Rhythmus erfolgen. Wenn aus den bislang erfolgten Abrechnungen sich bereits Nachzahlungen ergeben haben, können Beträge in dieser Dimension von der Kaution einbehalten werden. Sobald die Abrechnung dann allerdings ordnungsgemäß erteilt wurde, sind auch die Einbehalte der Kaution zur Verrechnung zu bringen, bzw. auszuzahlen.**

Wenn dem Vermieter noch Forderungen aus dem Mietverhältnis zustehen, kann der Mieter mit dem Rückzahlungsanspruch erst dann aufrechnen, wenn dieser auch fällig wurde. Dieses ist erst nach Ablauf der Prüfungsfrist der Fall. Gefährlich ist es daher, zum Ende eines Mietverhältnisses die Mietzahlung einzustellen, um auf diesem Wege die Kaution abzuwohnen. Hier besteht das Risiko, dass der Vermieter berechtigt wäre, die Miete auch gerichtlich einzufordern, hierfür können erhebliche zusätzliche Kosten entstehen.

### *Genossenschaftsanteile*

Rechtlich anders ausgestaltet sind Genossenschaftsanteile. Es handelt sich hierbei nicht um eine mietrechtliche Mietsicherheit.

Wenn die Wohnung von einer Genossenschaft vermietet wird, ist es für die Anmietung der Wohnung Voraussetzung, dass der Mieter Mitglied der Genossenschaft wird. Mitglied der Genossenschaft kann nur werden, wer einen Genossenschaftsanteil erwirbt. Dieses ist zwar Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung, hat mit der Wohnung als solcher aber wenig zu tun. Man kann auch Mitglied einer Genossenschaft sein, ohne dort Mieter/in zu sein. Daraus folgt, dass nach Ende eines Mietverhältnisses bei einer Genossenschaft der Genossenschaftsanteil auch nicht automatisch zurückgezahlt werden muss. Allerdings ist es möglich, den Genossenschaftsanteil dann zu kündigen. Zu beachten ist hierbei, dass bei einem laufenden Mietverhältnis die Kündigung des Genossenschaftsanteils u. U. auch einen Grund zur Kündigung der Wohnung darstellen kann. Ein Genossenschaftsanteil kann nach den jeweiligen Bestimmungen der Genossenschaft im Regelfall nur mit einer Frist von zumindest zwei Jahren gekündigt werden.

Daraus folgt, dass ohne Kündigung des Genossenschaftsanteils mit dem Genossenschaftsanteil auch nicht aufgerechnet werden kann. Stehen der Genossenschaft aus dem Mietverhältnis daher noch Forderungen zu, kann diese zwar eine Aufrechnung mit dem Genossenschaftsanteil akzeptieren, muss dieses allerdings, da dieser noch nicht fällig ist, nicht tun.

Im Regelfall werden Genossenschaftsanteile wesentlich besser verzinst, als Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist.

## 4.3 Weitere Zahlungspflichten

Die Hauptzahlungspflichten aus einem Mietvertrag sind die monatlich zu leistende Miete, d.h., die Grundmiete zzgl. Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie Heizkosten oder – statt der Heizkosten – Zahlungen an den Gasversorger. Weitere Zahlungspflichten können nur dann entstehen, wenn diese eindeutig und rechtlich wirksam im Mietvertrag vereinbart wurden. Im Folgenden eine kurze Übersicht, welche weiteren Zahlungsverpflichtungen entstehen können.

## *Kosten für die Gasthermenwartung*

Prinzipiell ist es möglich, dass die normalerweise einmal im Jahr fällig werdenden Kosten für die Wartung einer mitvermieteten Gastherme auf den Mieter übergewälzt werden. Zunächst ist hierbei wichtig, dass es mietrechtlich nicht möglich ist, den Mieter zu verpflichten, selbst eine Wartung in Auftrag zu geben oder durchführen zu lassen. Mietvertraglich ist es nur möglich, die hierfür anfallenden Kosten dem Mieter zu belasten.

Nach heutiger Rechtslage sind Kosten für die Wartung der mitvermieteten Gastherme Betriebskosten, könnten also im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit auf der Kostenseite eingestellt werden. Voraussetzung hierfür ist dann auch, dass die entsprechend kalkulierten Vorauszahlungen gegengerechnet werden.

Da früher derartige Kosten nicht zu den Betriebskosten zählten, enthalten Mietverträge Sonderbestimmungen, welche die Kostentragung von Wartungskosten für einen Mieter regeln. Nicht ausreichend hierzu ist, dass lapidar festgehalten wird, dass derartige Kosten die Mieterseite zu tragen hat. Vielmehr muss ein maximaler Kostenrahmen hierzu vorgegeben werden. Die zulässige Grenze für eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung dürfte derzeit bei rund 150,00 € liegen. Die Nennung einer derartigen Kostengrenze ist wichtig, da andernfalls zumindest theoretisch der Mieter in unbegrenzter Höhe für eine Thermenwartung haften könnte. Dieses stellt keine reale Gefahr dar, würde allerdings zur rechtlichen Nichtigkeit der entsprechenden Klausel führen, da ein entsprechendes Risiko nicht kalkulierbar wäre.

## *Kleinreparaturen*

Fast alle Mietverträge enthalten Bestimmungen über Kleinreparaturen. Auch hier ist zunächst festzuhalten, dass es nicht zulässig ist, Reparaturen jedweder Art, somit auch Kleinreparaturen auf den Mieter überzuwälzen. Reparaturen an der Wohnung sind allein Aufgabe des Vermieters, die Beauftragung eines Handwerkers und das hieraus resultierende Kostenrisiko trägt zunächst der Vermieter.

Hierzu gibt es nur eine einzige Ausnahme. Der Mieter ist dann zur Vornahme von Reparaturen verpflichtet, wenn er die entsprechenden Beschädigungen selbst verursacht hat, entsprechende Beschädigungen auch nicht durch vertragsgemäßen üblichen Gebrauch der Mietsache entstanden sind.

Mietvertraglich ist es zulässig, Kosten für sog. Kleinreparaturen auf den Mieter überzuwälzen. Das bedeutet, dass selbstverständlich die Vermieterseite reparieren muss, bestimmte Kostenbeträge allerdings vom Mieter zurückverlangen kann. Derartiges ist nur ausnahmsweise unter den folgenden Bedingungen möglich:

Es muss sich um eine Kleinreparatur in dem Sinne handeln, dass die Reparatur sich auf Teile der Mietsache bezieht, die dem ständigen Gebrauch durch den Mieter unterliegen. Hinter dieser Definition steckt die Vorstellung, dass bei ständig in Gebrauch befindlichen Teilen der Wohnung zumindest theoretisch eine schonende Behandlung möglich wäre. Das klassische Beispiel hierfür ist ein Rolladengurt, der mehrfach täglich bewegt werden muss.

Sollte für ein derartiges Teil der Mietsache eine Reparatur erforderlich werden, handelt es sich dann um eine Kleinreparatur, wenn die gesamte Reparatur einen bestimmten Grenzbetrag im Einzelfall nicht überschreitet. Die Grenze ist derzeit bei rund 100,00 € zu ziehen. Dieses muss im Mietvertrag auch in dieser Form vereinbart sein. Hinzu kommen muss die Vereinbarung, dass im Laufe eines Jahres Kleinreparaturen nur bis

zu einer Jahreshöchstgrenze berechnet werden dürfen, die Jahreshöchstgrenze ist derzeit mit rund 300,00 € zu veranschlagen.

Nur unter diesen Kriterien kann ein entsprechender Betrag vom Mieter eingefordert werden. Wichtig hierbei ist, dass es nicht um einen Kostenanteil geht, sondern die Kostengrenzen sich auf die Gesamtkosten der Reparatur beziehen. Belaufen sich die Kosten einer Reparatur an einem Rolladengurt beispielsweise auf 120,00 €, ist der Mieter nach einer Klausel im o.g. Sinne nicht verpflichtet, hiervon einen Anteil von 100,00 € zu zahlen. Sobald die 100,00 € überschritten werden, handelt es sich der Definition nach nicht mehr um eine Kleinreparatur.

## *Mahnkosten*

In allen Mietverträgen ist der Fälligkeitszeitpunkt der Miete geregelt. Seit 2001 existiert hierzu ebenfalls eine gesetzliche Regelung. Wird die Miete daher nicht bis zum 3. Werktag eines Monats beim Vermieter eingehend geleistet, kommt der Mieter in Verzug. Dieses kann bei einer Mahnung zu Mahnkosten führen.

Im Regelfall können für die erste Mahnung nur die Eigenkosten des Vermieters für seine eigene Mahnung entstehen. Kosten für einen Rechtsanwalt sind bei der ersten Mahnung im Regelfall ausgeschlossen. Gerade bei professionellen Vermietern sind auch Kosten für ein Inkassobüro unzulässig.

# 5 Betriebs- und Heizkosten

Mietrechtlich ist in der Betriebskostenverordnung definiert, welche zusätzlichen Positionen als mietrechtliche Betriebskosten vereinbart werden können. Andere Kostenpositionen, als in der Betriebskostenverordnung genannt, können als abrechenbare Betriebskosten nicht vereinbart werden, dies gilt z.B. für Verwalterkosten oder Reparaturkosten. Derartige Kosten müssen nicht zusätzlich geleistet werden, sind mit der Grundmiete abgegolten.

Rechtlich gehören auch Heizkosten zu den Betriebskosten, da Heizkosten jedoch nach eigenen Regeln abgerechnet werden müssen, werden diese hier gesondert erwähnt.

## 5.1 (Kalte) Betriebskosten

Die wichtigsten (kalten) Betriebskosten sind Kosten für Müllabfuhr, Frischwasser, Abwasser, Allgemeinstrom, aber auch für Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung, Hausmeister, Hausreinigung und Gartenpflege.

Dieses sind die häufigsten Betriebskostenpositionen, sämtliche in Betracht kommenden Kosten sind in der Betriebskostenverordnung aufgezählt.

Mietvertraglich ist es denkbar, dass derartige Kosten zusammen mit der Grundmiete vereinbart oder aber als separate Pauschale vereinbart werden. Normalerweise erfolgt jedoch die Vereinbarung von Vorauszahlungen. Im Mietvertrag muss dazu geregelt sein, dass die Vorauszahlungen auch abgerechnet werden dürfen.

Liegt eine derartige Vereinbarung vor, ist der Vermieter verpflichtet, die an ihn gezahlten Vorauszahlungen einmal jährlich abzurechnen. Die vom Vermieter geschuldete Betriebskostenabrechnung muss rechnerisch nachvollziehbar alle abrechnungsfähigen Kostenpositionen auflisten, hierbei die Gesamtkosten für das Objekt oder die Liegenschaft nennen, des Weiteren den Rechenweg bis zum Anteil des konkreten Mieters nachvollziehbar offen legen. Wenn der auf die konkrete Wohnung entfallende Anteil auf diesem Wege ermittelt wurde, sind die vom Mieter gezahlten Vorauszahlungen gegenzurechnen. Der Saldo ergibt dann entweder das Guthaben oder die Nachzahlung des Mieters.

## 5.2 Wichtiges zur Betriebskostenabrechnung

Abrechnungen von Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sind oftmals nur schwer zu durchschauen, rechtlich kompliziert und sehr fehleranfällig. Im Zweifel kann es sich lohnen, eine nicht nachvollziehbare Abrechnung oder eine Abrechnung mit hoher Nachforderung rechtlich prüfen zu lassen. Im Folgenden werden nur die wichtigsten Gesichtspunkte genannt:

Abgerechnet werden muss immer ein Kalenderjahr. Das gilt auch dann, wenn der Mieter in dem fraglichen Zeitraum nicht die ganze Zeit die Wohnung angemietet hatte. Dann müssen die Kosten zunächst für 12 Monate berechnet werden, von diesen 12 Monaten muss dann der auf den konkreten Mieter entfallende Anteil nachvollziehbar herausgerechnet werden.

Ein Nachzahlungsanspruch aus einer Betriebskostenabrechnung steht dem Vermieter nur dann zu, wenn eine nachvollziehbare und prüfbare Abrechnung dem Mieter binnen 12 Monaten nach Ablauf des abzurechnenden Jahres zugegangen ist. Wird beispielsweise das Jahr 2010 abgerechnet, muss der Mieter spätestens am 31.12.2011 die Abrechnung erhalten. Wird üblicherweise der Zeitraum 01.06.2009 – 31.05. des

Folgejahres abgerechnet, muss die Abrechnung, deren Zeitraum am 31.05.2010 endet, bis zum 31.05.2011 beim Mieter gewesen sein. Wenn die Abrechnung auch nur einen Tag später eintrifft, verfällt die Nachzahlung, kann vom Vermieter weder verlangt, noch gerichtlich durchgesetzt werden.

Umgekehrt gilt aber auch, dass ein Guthabensanspruch des Mieters nicht verfällt. Nach Ablauf von 12 Monaten kann ein Mieter die Abrechnung verlangen, ggf. kann die Abrechnung auch eingeklagt werden. Im laufenden Mietverhältnis können zur Erzwingung einer Abrechnung auch die laufenden Vorauszahlungen einbehalten werden. Hier ist es allerdings ratsam, fachliche Beratung einzuholen, bevor durch dieses Zurückbehaltungsrecht an Vorauszahlungen Mietrückstände entstehen.

Sowohl der Mieter, wie auch der Vermieter haben das Recht, nach Erteilung einer Abrechnung eine Anpassung der bislang vereinbarten Vorauszahlungen zu verlangen. Im Regelfall ergibt sich die Höhe der Vorauszahlungen aus 1/12 der abgerechneten Gesamtkosten. Erteilt ein Vermieter fristgerecht eine Abrechnung mit einem Nachzahlungsbetrag von 120,00 €, darf er somit die monatlichen Vorauszahlungen um 10,00 € für die Zukunft erhöhen. Wenn der Vermieter eine entsprechende Erklärung abgibt, führt dieses zu einer entsprechenden Anpassung der Miete, die erhöhten Vorauszahlungen müssen dann auch pünktlich gezahlt werden. Nicht zulässig ist ein rechnerischer Sicherheitszuschlag. Die Erhöhung ist nur dann und soweit wirksam, wie diese durch korrekt abgerechnete Kosten ausgelöst wurde.

Umgekehrt kann auch der Mieter, wenn die Abrechnung mit einem entsprechenden Guthaben endet, eine Herabsetzung der Vorauszahlungen verlangen und vornehmen.

**Achtung:** ***Mietrechtlich ist es möglich, dass bei Anmietung einer Wohnung die Höhe der Vorauszahlungen willkürlich bestimmt werden.*** Möglicherweise sind diese viel zu niedrig kalkuliert, nach der ersten Abrechnung resultiert ein Nachzahlungsanspruch daher nicht aus einer fehlerhaften Abrechnung, sondern daraus, dass die Wohnung im Hinblick auf die Vorauszahlungen von Anfang an viel zu billig vermietet wurde. Die Gerichte sind der Auffassung, dass sich ein Mieter hiergegen nicht wehren kann, ein Rückschluss aus der Höhe der Vorauszahlungen auf die tatsächlichen Kosten sei nicht möglich. ***Daher ist es ratsam, bei Abschluss des Mietvertrages sich die letzte Abrechnung für die Wohnung vorlegen zu lassen, um zu überprüfen, ob die Vorauszahlungen auch tatsächlich ausreichen können.***

Für die Verteilung von Betriebskosten können unterschiedliche Verteilungsschlüssel vereinbart werden. Gesetzlich geregelt ist nur, dass im Zweifel nach Wohnfläche abgerechnet werden darf. Dieses gilt auch für verbrauchsabhängige Kosten wie Frischwasser, Abwasser und Müllkosten. Abweichend kann allerdings auch vereinbart werden, dass derartige Kosten nach Personenanzahl oder – bei Frisch- und Abwasser – nach den erfassten Verbräuchen mittels einer Wasseruhr abgerechnet werden.

Kosten wie „Verwaltung“, „Instandhaltungsrücklage“ oder „Kosten für die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung“ (soweit diese keine Heizkosten enthält) haben in einer Abrechnung nichts zu suchen. Derartige Kostenpositionen können gestrichen werden.

## 5.3 Prüfungsrecht des Mieters

**Jeder Mieter hat das Recht, eine ihm erteilte Abrechnung zu prüfen. Hierbei ist es wichtig, dass für die Erhebung von Einwendungen gegen eine erteilte Abrechnung eine Frist von einem Jahr existiert.** Solange die Abrechnung rechnerisch nachvollziehbar, wenn aber ansonsten auch grob falsch ist und innerhalb eines Jahres keinerlei Einwendungen erhoben wurden, ist die Abrechnung nach Ablauf

dieser Frist nicht mehr angreifbar, auch ein offensichtlich falsch berechneter Nachzahlungsbetrag muss gezahlt werden und kann vom Vermieter gerichtlich eingeklagt werden.

Daher sollten Einwände, so konkret wie möglich, innerhalb der Jahresfrist, erhoben werden. Der Mieter hat auch ein Recht, die Kostenbelege beim Vermieter einzusehen. Wenn es sich um eine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus handelt, hat der Mieter auch das Recht, vom Vermieter die Zusendung von Kopien der Kostenbelege gegen Kostenerstattung zu verlangen. In vielen Fällen werden auch Vermieter im freifinanzierten Wohnungsbau entsprechende Kostenbelege gegen Kostenerstattung zusenden, um sich eine umfangreiche Prüfung in eigenen Räumlichkeiten zu ersparen. Wenn ein Vermieter sich weigert, Einsicht in die Kostenbelege zu geben, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu, braucht den Nachzahlungsbetrag nicht zahlen, bis die Einsicht erfolgte.

In vielen Fällen wird es erforderlich sein, von dem Einsichtsrecht Gebrauch zu machen, um begründete Einwendungen zu erheben.

## 5.4 Heizkosten

Besonderheiten gelten für die Abrechnung von Heizkosten. Wenn durch eine Heizanlage mehr als eine Wohnung versorgt wird, schreibt die **Heizkostenverordnung** ein eigenes Verfahren vor, nach welchem Heizkosten auf die Wohnungen zu verteilen sind.

Wichtig hierbei ist, dass normalerweise eine Verteilung nur nach Verbrauchswerten nicht möglich sein wird. In den meisten Fällen werden 30 – 50 % der angefallenen Heizkosten auch nach Flächenwerten verteilt. Dies bedeutet, dass ein Mieter auch dann Heizkosten zahlen muss, wenn er über Monate hinweg die Wohnung nicht benutzt, aufgrund der Außentemperaturen auch nicht heizen musste. Grund dafür ist, dass Mitheizeffekte immer unvermeidbar sind. Wenn in einem Mehrfamilienhaus nur eine Wohnung geheizt wird, profitieren hiervon alle Wohnungen, ob dieses nun gewünscht wird oder nicht. Dementsprechend ist es rechtlich auch angemessen, zu einem Anteil Heizkosten nach Fläche zu verteilen, damit wird vermieden, dass eine innenliegende Wohnung durch die umliegenden Wohnungen mitgeheizt wird, aufgrund des geringen Eigenverbrauches jedoch nur einen Bruchteil der Kosten tragen müsste.

Für eine hohe Nachzahlung aus einer Heizkostenabrechnung können zahlreiche Ursachen vorliegen:

- Zum einen kann die Abrechnung falsch sein.
- Der Heizverbrauch kann, aufgrund gewollten starken Heizens oder aber wegen einer Falschbedienung von Heizkörpern überdurchschnittlich hoch sein.
- Ein Nachzahlungsbetrag aus einer Heizkostenabrechnung kann auch entstehen, wenn die Abrechnung korrekt ist, auch nicht übermäßig geheizt wurde, allerdings die Energiekosten sprunghaft angestiegen sind, wie dieses bei Öl- oder Gaskosten der Fall sein kann.

In allen Konstellationen empfiehlt sich eine fachkundige Beratung, um erhebliche Kosten für die Vergangenheit und überflüssige Energieverschwendungen für die Zukunft zu vermeiden.

# 6 Mängel, Mietminderung, Schadensersatz

## 6.1 Mängel und Mängelbeseitigung

Hauptpflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete, Hauptpflicht des Vermieters dagegen, die Wohnung im vereinbarten Zustand dem Mieter uneingeschränkt zu überlassen und in diesem Zustand zu erhalten.

Ausgangspunkt für die Frage, ob ein Mangel im Mietverhältnis vorliegt, ist der vereinbarte Zustand der Wohnung. Hierzu gilt, dass im Zweifel die Wohnung in dem Zustand geschuldet wird und erhalten werden muss, in welchem Sie, ggf. nach Besichtigung, überlassen wurde. Abweichendes hiervon muss mietvertraglich geregelt werden.

Um nicht auf Dauer einen mangelhaften Zustand zu akzeptieren, ist es daher unbedingt erforderlich, die Wohnung genau zu besichtigen und Mängel oder Umstände, welche nicht akzeptiert werden sollen, schriftlich anzuzeigen. Dieses kann auch nach Abschluss des Mietvertrages geschehen, wenn sich dann erst Umstände zeigen, welche bei der Besichtigung der Wohnung nicht ersichtlich waren.

Mietrechtlich gibt es somit keinen objektiven Zustand, in welchem sich eine Wohnung befinden muss. Gesetzlich und durch Rechtsprechung definiert ist nur ein Mindeststandard, d.h. die Wohnung muss zum Wohnen geeignet sein, über entsprechende Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Kommunikation verfügen, des Weiteren darf von der Wohnung keine gesundheitliche Gefährdung ausgehen. Hinzu kommt, dass die Wohnung über ausreichend elektrische Anschlüsse verfügen muss, um einen heute üblichen Haushalt betreiben zu können.

### *Mangelbeseitigung durch den Vermieter/ Ersatzvornahme*

In dem auf dem o. g. Wege vereinbarten vertraglichen Zustand muss der Vermieter die Wohnung erhalten. Ergeben sich von diesem Zustand Abweichungen, liegen mietrechtliche Mängel vor.

Mängel innerhalb der Wohnung muss der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Dieses dient nicht nur dazu, dass im Interesse des Mieters der Mangel beseitigt werden kann, sondern auch dazu, dass möglicherweise weiterfressende Schäden vermieden werden.

**Hinweis:** ***Neben der Anzeige des Mangels sollte der Vermieter unbedingt aufgefordert werden, den Mangel innerhalb einer benannten Frist zu beheben. Dieses ist deswegen wichtig, weil erst durch die Fristsetzung der Vermieter in Verzug gerät. Mit Ausnahme der Mietminderung knüpfen sämtliche weiteren Rechte des Mieters an das Vorliegen von Verzug an.***

**Wichtig:** ***Vorrangig ist der Vermieter nicht nur verpflichtet, sondern auch berechtigt, den Mangel zu beseitigen. Liegt kein Verzug auf Seiten des Vermieters vor und repariert der Mieter selbst, entsteht kein Kostenerstattungsanspruch. Derartige Kosten muss dann der Mieter selbst tragen.***

***Umgekehrt kann auch nicht durch sogenannte Kleinreparaturklauseln dem Mieter auferlegt werden, Bagatellschäden selbst zu beseitigen. Die Mängelbeseitigungspflicht, wie das Mängelbeseitigungsrecht liegen immer beim Vermieter.***

Wenn ein Mangel vorliegt, der Vermieter aufgefordert und in Verzug gesetzt wurde, hierauf allerdings nicht oder nicht ausreichend reagiert, verbleiben dem Mieter zwei rechtliche Möglichkeiten.

Zum einen ist es möglich, den Vermieter auf Instandsetzung der Mietsache zu verklagen. Dieses Verfahren ist auf den ersten Blick relativ aufwendig, gerade bei größeren Mängeln, wie beispielsweise Schimmelschäden, kann es sich jedoch um den schnellsten und letztendlich effektivsten Weg handeln. Zu beachten wäre das Kostenrisiko eines Gerichtsprozesses.

Die zweite Möglichkeit besteht darin, im Wege der Ersatzvornahme vorzugehen. Dieses setzt voraus, dass der Vermieter unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert wurde, den Mangel zu beseitigen. Wenn eine ausreichend lange Frist dann abgelaufen ist, ohne dass der Vermieter reagiert hat, ist der Mieter berechtigt, eine Mangelbeseitigung auf eigene Kosten zu veranlassen. Über diese Kosten steht dem Mieter dann ein Ersatzanspruch zu, welcher auch mit zukünftigen Mietzahlungen aufgerechnet werden kann.

Die Angemessenheit der Frist richtet sich danach, welcher Zeitraum dem Vermieter zur Verfügung stehen muss, den Mangel zu besichtigen, unter Umständen mehrere Handwerkerangebote abzufragen, den Auftrag zu erteilen und die Mangelbeseitigung durchführen zu lassen.

Bei einem Ausfall der Heizung im Winter reicht hierzu eine Frist von 24 Stunden, vorausgesetzt, ein Heizungsnotdienst ist verfügbar. Bei anderen Mängeln kann die Frist mehrere Wochen betragen.

Es ist zwar rechtlich nicht erforderlich, allerdings sehr ratsam, bei Setzung der Frist den Vermieter zugleich darauf hinzuweisen, dass bei Untätigkeit eine Ersatzvornahme zu seinen Lasten erfolgt.

Neben diesen beiden rechtlichen Möglichkeiten entsteht zugunsten des Mieters noch ein Mietminderungsrecht.

## *Heizungsausfall*

Soweit die Wohnung mit Heizung vermietet wurde (dieses ist zwar nicht zwingend erforderlich, aber bei fast allen Mietverhältnissen in Dortmund zwischenzeitlich der Fall) haftet der Vermieter für deren Funktionsfähigkeit. Eine Beheizung der Wohnung muss im Winter auf zumindest 20 C, auch im Sommer auf zumindest 17 C möglich sein. Werden diese Werte unterschritten, entsteht ein Instandhaltungsanspruch des Mieters, daneben ein Mietminderungsrecht.

Wenn im Winter die Heizung ausfällt, droht die Wohnung unbewohnbar zu werden. Insofern ist der Vermieter dazu verpflichtet, umgehend eine Reparatur zu veranlassen. Eine angemessene Frist hierzu kann sich auf 24 Stunden beschränken.

**Vorsicht:** ***Keine Verantwortung des Vermieters besteht selbstverständlich dann, wenn die Nichtbeheizung der Wohnung darauf beruht, dass der Mieter Gaskostenabschläge an den externen Gasversorger nicht geleistet hat.***

Vorsicht ist auch geboten, wenn im Mietvertrag darauf hingewiesen wurde, dass die Beheizung der Wohnung nicht durch den Vermieter, sondern ein drittes Unternehmen erfolgt. Wenn der Heizungsausfall nicht an der Heizung in der Wohnung selbst, sondern auf der mangelnden Belieferung durch das dritte Unternehmen beruht, bestehen diesem dritten Unternehmen gegenüber Rechte, nicht aber gegenüber dem Vermieter.

**Hinweis:** ***Wenn ein Mieter Mieten oder Mietanteile nicht gezahlt hat, möglicherweise auch über berechtigte Mietminderungen gestritten wird, darf ein Vermieter nicht die Heizung abdrehen. Dieses stellt rechtlich betrachtet verbotene Eigenmacht dar, der Mieter kann die Beheizung der Wohnung durch einstweilige Verfügung des Amtsgerichtes wiederherstellen lassen.***

## *Schimmel in der Wohnung*

Schimmelbildung in der Wohnung ist immer ein Mangel und stellt in fast allen Fällen eine nicht unerhebliche Gesundheitsgefährdung für den Mieter dar. Gestritten wird bei der Schimmelbildung immer um die Frage, wer hierfür verantwortlich ist. Rechtlich wird davon ausgegangen, dass zunächst die Vermutung besteht, dass Schimmel bauseitig bedingt ist. Insofern wäre der Vermieter verpflichtet, notfalls durch Gutachten nachzuweisen, dass ein bauseitiger Mangel nicht besteht. Erst dann kann sich die Frage ergeben, ob möglicherweise der Mieter durch falsches Nutzerverhalten zur Schimmelbildung beigetragen hat.

Da eine entsprechende bauliche Begutachtung relativ aufwendig ist, eine Auseinandersetzung des Eigentümers über Baumängel für diesen auch erhebliche Konsequenzen haben kann, wird in der Praxis fast immer pauschal der Vorwurf erhoben, Mieter würden ein falsches Nutzerverhalten an den Tag legen. Eine derartige Behauptung ist leicht zu erfinden, in den Raum zu stellen, und führt in erster Linie dazu, dass die Vermieterseite hinsichtlich der Schimmelbeseitigung untätig bleibt.

Schimmelpilze benötigen fast immer Feuchtigkeit. Wenn für Schimmelpilze ein Nährboden vorhanden ist, kann ein Pilzbefall relativ schnell entstehen, mitunter bereits nach nur einer Woche. Typische Situationen, in denen Schimmel entsteht, sind daher:

- Neubaufeuchte
- Wasserschäden
- Wärmebrücken (Kondensfeuchtigkeit!)

### *Erste Hilfe bei Schimmelbefall*

In einer schimmelbefallenen Wohnung zu leben, kann erhebliche Erkrankungen hervorrufen. Daher darf sichtbarer Schimmelbefall oder aber muffiger Schimmelgeruch nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Es ist dringend erforderlich, sofort zu handeln:

1. **Sofort den Vermieter informieren!**
   Oft ist eine bauseitige Ursache für Feuchtigkeit und Schimmel gegeben. Diese fällt immer in den Verantwortungsbereich des Vermieters, daher ist es unbedingt erforderlich, den Mangel sofort anzuzeigen und den Vermieter aufzufordern, Schimmel und die Ursache für Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen.
2. **Beweise sichern!**
   Bei sichtbarem Schimmelbefall sollten Fotos gefertigt werden.
3. **Schimmel beseitigen!**
   Wenn der Vermieter nicht sofort reagiert und den Schimmel beseitigt oder beseitigen lässt ist es dringend erforderlich, Schimmelpilze abzutöten und vollständig zu entsorgen. Lassen Sie sich hierzu beraten!
4. **Die Schäden analysieren lassen!**
   Wenn der Verdacht besteht, dass der Schimmel Ursache für bereits vorhandene Erkrankungen darstellt, sollte eine Schimmelanalyse sowie eine Raumluftanalyse, veranlasst werden.

**Wichtig!** ***Vorhandener Schimmel kann nicht durch geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten beseitigt werden, durch richtiges Heizen und Lüften kann einer Schimmelbildung allenfalls nur vorgebeugt werden!***

Schimmel kann Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche in erheblicher Höhe auslösen.

In Anbetracht der Gefährdung durch langes Wohnen mit Schimmel und einer oft zu verzeichnenden Weigerung von Vermietern, Schimmel zu beseitigen und bauseitige Ursachen zu beheben, ist in fast allen Fällen eine fachkundige Beratung und Vertretung erforderlich aber auch lohnenswert.

## *Abweichende Wohnfläche*

In den meisten Mietverträgen ist die Wohnfläche der Wohnung genannt. Im Zweifel gilt die dort genannte Fläche als vereinbart, dieses gilt auch dann, wenn im Mietvertrag „ca. 40 m²“ steht. Die Rechtsprechung erkennt allerdings nur dann einen Mangel an, wenn die Wohnfläche tatsächlich mehr als 10 % von der Angabe im Mietvertrag abweicht. Umgekehrt bedeutet dieses, dass es unterhalb einer Abweichung von 10 % auf die tatsächliche Wohnfläche nicht ankommt. Dieses gilt auch im Hinblick auf die Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten.

Stellt sich heraus, dass bei konkreter Flächenberechnung die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % geringer ist, senkt sich im Verhältnis der Mietvertragsfläche zur tatsächlichen Wohnfläche die Miete für die Zukunft. Für die Vergangenheit können für noch nicht verjährte Zeiträume Mietanteile zurückverlangt werden.

Für die korrekte Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung gilt, dass beim Flächenaufmaß die lichten Werten von Wand zu Wand anzusetzen sind. Die ausgemessene Fläche wird bei einer Raumhöhe über zwei Metern in voller Höhe angerechnet, bei einer Raumhöhe unter zwei Metern nur zur Hälfte. Raumteile mit einer lichten Höhe unter einem Meter zählen nicht. Sehr umstritten ist die Anrechnung der Flächen von Balkonen und Terrassen. Im Regelfall ist von einem Viertel der tatsächlichen Fläche auszugehen, je nach den Umständen können sich auch Ausnahmen ergeben.

## *Weitere typische Mängel*

Auch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, können Mängel darstellen. So z. B. dann, wenn aufgrund einer Straßenbaustelle die Wohnung durch Baulärm erheblich beeinträchtigt wird, zeitweise möglicherweise nicht nutzbar ist.

Eine Mängelbeseitigung ist dem Vermieter hier unmöglich. Da der Vermieter den Mangel auch nicht verschuldet hat, besteht auch kein Schadensersatzanspruch. Allerdings kann dieser Mangel zu einer Mietminderung oder einer fristlosen Kündigung führen.

## 6.2 Mietminderung

Eine Mietminderung setzt einen mietrechtlichen Mangel voraus. Wenn dieser nicht nur unerheblich ist, löst der Mangel das Mietminderungsrecht aus. Die Miete reduziert sich dann durch gesetzliche Regelung, der Mieter muss vermeiden, zu viel zu zahlen, bzw. überzahlte Beträge zurückfordern.

Eine Mietminderung setzt voraus:

- einen nicht unerheblichen Mangel
- Kenntnis des Vermieters, auf ein Verschulden kommt es nicht an
- eine entsprechende Mietkürzung bei der nächstfolgenden Mietzahlung oder eine Erklärung nur unter Vorbehalt zu zahlen

Je nach Umfang und Intensität des Mangels kann ein Mietminderungsrecht unterschiedlich hoch ausfallen, als erheblich wird eine Mietminderung ab 5% betrachtet. Mietminderung über 30% der Miete sind selten, setzten sehr gravierende Mängel voraus. Berechnet wird die Minderungsquote auf die Gesamtmiete (Grundmiete + Vorauszahlungen).

Die korrekte Höhe einer Mietminderung im Einzelfall ist sehr umstritten, hierzu existieren keine festen Regeln, auch keine verbindlichen Minderungsformeln oder Tabellen. Daher sollte im konkreten Einzelfall immer eine Beratung eingeholt werden.

Neben einem Mietminderungsrecht besteht ein noch hierüber hinausgehendes Recht auf Zurückbehaltung. Berechtigte Mietminderungen müssen nicht nachgezahlt werden, darüber hinaus zurückbehaltene Beträge nach Beseitigung des Mangels oder Ende des Mietverhältnisses schon.

**Vorsicht:** ***Gerade wenn ein Vermieter sich weigert, Mängel zu beseitigen, besteht die Gefahr, die zulässige Mietminderung erheblich zu überziehen. Auch durch lange Mietminderungszeiträume können sich erhebliche Beträge ansammeln. In solchen Situationen besteht die Gefahr, dass hierdurch auch unberechtigte Mietrückstände und damit ein Kündigungsrecht entstehen kann. Hier ist eine Beratung sinnvoll.***

## 6.3 Schadensersatzansprüche

Schadensersatzansprüche setzen, mit einer Ausnahme, immer ein Verschulden des Schädigenden voraus.

Hierzu kann ausreichen, dass fährlässiges Verhalten vorliegt. So haftet der Mieter dem Vermieter auch für eine fahrlässige Beschädigung der Mietsache, wenn der Grad der Beschädigung über die normale Abnutzung hinausgeht. Dieses gilt z. B. für die Beschädigung von Holz- oder Parkettfußböden. In keinem Fall haftet der Mieter für den vertragsgemäßen Gebrauch: Durch vertragsgemäßen Gebrauch wird ein mitvermieteter Holz-, Parkett- oder Teppichboden durch Begehen abgenutzt. Eine Haftung des Mieters kann nur für hierüber hinausgehende Beschädigungen bestehen, beispielsweise Brandstellen in einem Teppich oder größere Beschädigungen an einem Holzfußboden durch herunterfallende Gegenstände.

Solche Schäden können vom Mieter durch eine Privathaftpflichtversicherung reguliert werden.

Umgekehrt setzen auch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter voraus, dass dieser den Schaden zumindest fahrlässig verschuldet hat. Eine einzige Ausnahme,

dass kein Verschulden erforderlich ist, gilt nur für den Fall, dass der Mangel seit Beginn des Mietverhältnisses existierte. Dieses könnte der Fall sein, wenn eine Wohnung, in der nach Abschluss des Mietvertrages Schimmelschäden auftreten, bereits bauseitig defekt vermietet wurde.

**Wichtig:** ***Unbedingt sollte beachtet werden, dass ein Vermieter für einen Schaden nicht alleine deswegen haftet, weil ein Mangel existiert. Ein Verschulden an dem Mangel selbst wird selten gegeben sein, der Haftungsgrund ist letztendlich die verschuldete Untätigkeit des Vermieters. Auch ein Schadensersatzanspruch des Mieters setzt daher voraus, dass der Vermieter zur Schadensbeseitigung unter Fristsetzung aufgefordert wurde.***

Ereignet sich in einem Haus ein Wasserrohrbruch und wird dadurch die Einrichtung von Mietern beschädigt, wird im Regelfall kein Schadensersatzanspruch bestehen. Mietrechtlich ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung als solche wiederherzustellen, haftet allerdings nicht für das beschädigte Eigentum der Mieter. Ein solcher Schadensersatzanspruch würde ein Verschulden voraussetzen, welches bei einem nicht vorhersehbaren Wasserrohrbruch nicht gegeben ist. Gegen einen solchen Schaden kann sich ein Mieter nur durch Abschluss einer Hausratversicherung schützen.

# 7 Mieterhöhung

Grundsätzlich gilt, dass bei Abschluss eines Mietvertrages Einigkeit erzielt wird über die zu vermietende Wohnung, deren Zustand einerseits, die hierfür zu zahlende Miete andererseits. Das geltende Mietrecht schließt nach Abschluss des Vertrages ein Kündigungsrecht des Vermieters zum Zwecke einer Mietanpassung aus. Aus diesem Grund sind gesetzlich wenige Ausnahmen zugelassen worden, in denen eine einmal vereinbarte Miete erhöht werden darf.

## 7.1 Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

Bei geförderten Wohnungen verhält es sich im Grundsatz so, dass der Vermieterseite nur die sog. Kostenmiete zusteht. Im Ergebnis bedeutet dieses, dass für einen definierten Zeitraum der Vermieter keinen Gewinn machen darf. Dafür ist er allerdings berechtigt, Kostensteigerungen an den Mieter weiterzugeben. Als Mieter besteht der Vorteil, dass willkürliche Mieterhöhungen damit ausgeschlossen sind, allerdings Kostensprünge auch bei Sozialwohnungen schlecht kalkulierbar und manchmal unvermeidbar sind.

Das Verfahren der Kostenmieterhöhung ist so ausgestaltet, dass die Mieterhöhung vom Vermieter einseitig geltend gemacht werden kann. Wenn dieses nach den unten genannten Kriterien korrekt erfolgt, wird die Mieterhöhung dann ohne Zustimmung des Mieters wirksam.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter die Kostenkalkulation offen legt, nachweist, welche Kosten sich aus welchem Anlass erhöht haben. Dieses geschieht im Regelfall durch die Vorlage einer sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ggf. eines Auszuges aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Bei geförderten Wohnungen sind auch Staffelmietverträge denkbar. Dieses beruht darauf, dass bei Anmietung auf einen Teil der Kostenmiete verzichtet wird, dieser Verzicht dann über einen längeren Zeitraum abgebaut wird. Hier gelten die allgemeinen Regelungen für Staffelmietverträge: Der Zeitpunkt der Mieterhöhung sowie der Erhöhungsbetrag müssen im Mietvertrag genannt sein.

## 7.2 Mieterhöhung nach Mietspiegel

Grundsätzlich ist es möglich, bei allen frei finanzierten Wohnungen, d.h., Wohnungen, die nicht als gefördert (Sozialwohnungen) gelten, eine Anhebung der Miete auf das Niveau der sog. ortsüblichen Miete zu verlangen. Eine derartige Mieterhöhung kommt erst zustande, wenn der Mieter sein Einverständnis erklärt hat.

Eine derartige Mieterhöhung muss schriftlich erfolgen, die Höhe der ortsüblichen Miete für die Wohnung muss in der Mieterhöhung nachgewiesen und begründet werden. In Dortmund existiert ein sog. qualifizierter Mietspiegel, hieraus folgt, dass eine derartige Mieterhöhung zwingend den Mietspiegel als Begründungsmittel wählen muss. Weitere nach der gesetzlichen Regelung zulässige Begründungsmittel, wie ein Sachverständigengutachten oder die Nennung von drei Vergleichswohnungen spielen keine Rolle, sind gegenüber dem Mietspiegelwert unbeachtlich.

Der jeweils geltende Mietspiegel für Dortmund ist auf den Internetseiten der Stadt Dortmund und des Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. (www.mvdo.de) abrufbar.

Um zu ermitteln, welcher Mietwert für die angemietete Wohnung gilt, muss die Wohnung nach den im Mietspiegel genannten Kriterien in die Mietspiegeltabelle eingeordnet werden. Dieses geschieht zunächst anhand des Baualters. Ausschlaggebend ist die Errichtung des Hauses, spätere Modernisierungen werden unter Umständen berücksichtigt, führen allerdings nicht zu einer Verschiebung des Errichtungszeitpunktes.

Als Modernisierungen werden nur die Maßnahmen gewertet, welche im Mietspiegel mit einer entsprechenden bewertenden Punktzahl aufgeführt wurden. Nur wenn die Mindestpunktzahl für den Status „Modernisierung“ des jeweiligen Mietspiegels erreicht ist, gilt die Wohnung in diesem Sinne als modernisiert.

Dann sind die sonstigen Ausstattungsmerkmale der Wohnung zu ermitteln. Im Mietspiegel werden die hierfür wesentlichen Kriterien genannt und mit Punkten bewertet.

Zu berücksichtigen sind auch noch weitere Besonderheiten, insbesondere die Verkehrsbelastung der Wohnung, die Vereinbarung einer Kostenklausel für Kleinreparaturen oder die Belieferung der Wohnung mit Fernwärme.

Im Regelfall gilt, dass Kriterien, welche der Mietspiegel nicht nennt, für die Einordnung in den Mietspiegel auch keine Rolle spielen.

Wenn auf diesem Wege die Baualters- und Modernisierungsklasse einerseits sowie die Ausstattungsklasse andererseits ermittelt werden kann, muss die Wohnung in die Mietpreisspanne des entsprechenden Feldes eingeordnet werden. Das Landgericht Dortmund hat hierzu in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass normalerweise der innerhalb der Spanne ausgewiesene Medianwert ausschlaggebend ist. Es handelt sich hierbei nicht um einen rechnerischen Mittelwert, sondern um den Wert, der von der Hälfte der die Mietpreisspanne abbildenden Wohnungen des Mietspiegels unterschritten wird.

Eine Abweichung von diesem Medianwert bedarf einer erheblichen Begründung. Keinesfalls ausreichend sind allgemeine Hinweise auf eine angeblich gute Lage, insbesondere auch nicht das fußläufige Erreichen von Versorgungseinrichtungen, somit Kriterien, welche in allen Stadtteilen in Dortmund vorzufinden sind. Eine Überschreitung des Medianwertes wird daher nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen können.

Das Mieterhöhungsverfahren sieht so aus, dass die Mieterhöhung schriftlich und begründet geltend gemacht werden muss. Soweit dieses der Fall ist, ist das Mieterhöhungsbegehren begründet, schuldet der Mieter eine Zustimmung bis zum Ablauf des übernächsten Monats. Es besteht daher in jedem Fall eine Bedenkzeit von zwei vollen Monaten!

Wird innerhalb dieser Frist die Zustimmung, welche auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit noch möglich ist, nicht erteilt, hat der Vermieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf einer Frist von weiteren drei Monaten die Zustimmung des Mieters beim Amtsgericht einzuklagen. Geschieht dieses nicht, ist die gesamte Mieterhöhung hinfällig.

**Hinweis:** ***Gerade bei auffälligen Mieterhöhungen nach Mietspiegel lohnt sich eine Beratung.***

Das Verfahren der Mieterhöhung, auch das Verfahren einer späteren gerichtlichen Auseinandersetzung ist kompliziert ausgestaltet. Ein Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben, nach insgesamt dann vier Jahren vollständig neu erstellt werden. Bislang haben sich in Dortmund jedes Mal erhebliche Abweichungen ergeben, d. h., Kriterien des Mietspiegels 2002 sind nicht auf den Mietspiegel 2010 zu

übertragen. Wenn die Zustimmung zu einer Mieterhöhung erteilt wurde, kann dieses nicht mehr widerrufen oder auf anderem Wege rückgängig gemacht werden. Auch eine stillschweigende Zahlung auf eine derartige Mieterhöhung hin kann eine Zustimmung darstellen.

Dieses Recht auf Mieterhöhung wird eingeschränkt, dass nach Wirksamwerden einer Mieterhöhung zumindest 12 Monate vergehen müssen, bevor das nächste Mieterhöhungsbegehren den Mieter erreichen darf. Kriterium für eine Mieterhöhung ist immer die ortsübliche Miete. D. h., dass bei unveränderten Mietspiegelwerten auch über Jahre hinaus eine Mieterhöhung nicht möglich ist.

**Vorsicht**: ***Es gibt kein automatisches Recht, die Miete um 20 % zu erhöhen. Ausschlaggebend ist auch hier der Mietspiegel, wenn dieser Wert sich nicht verändert hat, ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen.***

Denkbar wäre allerdings, dass die vereinbarte Miete erheblich unterhalb der Mietspiegelmiete liegt. Dann könnte theoretisch auch eine Verdoppelung der Miete auf diesem Wege in Betracht kommen. Derartige dem Grunde nach mögliche Mieterhöhungen kappt das Gesetz dadurch, dass Mieterhöhungen, gerechnet auf den Zeitraum von drei Jahren, 20 % nicht überschreiten dürfen. Diese 20 %-Grenze ist eine Kappungsgrenze für ansonsten in größerem Umfang höhere Mieterhöhungen, begründet selbst allerdings kein Recht, eine dem Mietspiegel entsprechende Miete zu erhöhen.

Nach dem Gesetz dient der Mietspiegel ausschließlich dem zuvor geschilderten Verfahren. D. h., dass bei Anmietung einer Wohnung mietrechtlich gesehen keine Bindung an den Mietspiegel gilt. Faktisch stellt der Mietspiegel allerdings ein Orientierungsmittel für Vermieter und Mieter dar, um bei Anmietung der Wohnung eine ortsübliche Miete zu finden.

## 7.3 Mieterhöhung nach Modernisierung

Als weitere gesetzliche Ausnahme zur Anpassung einer einmal vereinbarten Miete sieht das Gesetz vor, dass dann, wenn im laufenden Mietverhältnis eine Modernisierung des Hauses und der Wohnung erfolgte, die Miete erhöht werden kann. Denkbar wäre einerseits die vereinbarte Miete dann durch die korrekte Einordnung der geänderten Wohnung in den geltenden Mietspiegel anzupassen. Vergleiche hierzu das vorangegangene Kapitel.

Rechtlich möglich ist es allerdings auch, die tatsächlich entstandenen Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Hierzu müssen alle angefallenen Modernisierungskosten aufgelistet werden. Diese Kosten sind um Kostenanteile zu bereinigen, welche bei Reparaturen des Hauses und der Wohnung so oder so angefallen wären. Die verbleibenden Kosten können in Höhe von maximal 11 %, im Regelfall nach Fläche heruntergerechnet auf die Wohnung, hiervon sodann 1/12 als monatliche Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Eine solche Mieterhöhung ist, wenn diese nachvollziehbar und korrekt vorgerechnet wurde, ohne Zustimmung des Mieters wirksam. Bei einer solchen Mieterhöhung gilt auch nicht der Mietspiegel, es gilt hier auch nicht die 20 %ige Kappungsgrenze.

### *Vorliegen einer Modernisierung*

Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter berechtigt, die vermietete Wohnung zu modernisieren. Dieses ist immer dann der Fall, wenn Maßnahmen zur

Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums geplant sind.

Hierunter fällt zum einen die energetische Modernisierung, d. h. die nachträgliche Dämmung des Hauses nebst Kellerdecken und Dach, aber auch der Austausch von Heizanlagen, die Nachrüstung mit Wasserzählern oder der Ausbau eines Dachbodens.

Mietrechtlich wird hier zwischen der Duldungspflicht des Mieters einerseits, sowie einer sich möglicherweise anschließenden Pflicht zur Tragung einer Mieterhöhung andererseits unterschieden.

Für die o.g. Maßnahmen besteht eine Duldungspflicht, soweit die weiter unten genannten Kriterien einer ordnungsgemäßen Ankündigung erfüllt sind. Eine Ausnahme gilt hier nur dann, wenn die geplante Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder Angehörige des Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen überwiegt. Diese Härte kann sich aus der Art der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Aufwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Mieterhöhung ergeben. Der letzte Aspekt, die Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung, wird hierbei allerdings nicht berücksichtigt, wenn durch die Maßnahme die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

Die geplante Maßnahme, deren voraussichtlicher Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung müssen dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich oder in Textform mitgeteilt werden. Dieses gilt nicht, wenn die Maßnahme nur eine unerhebliche Einwirkung auf die Wohnung darstellt, dieses wäre beispielsweise beim Einbau eines Wasserzählers oder einer Gegensprechanlage der Fall.

**Wichtig** ***ist, eine solche Ankündigung sorgfältig zu prüfen. Immer dann, wenn derartige Maßnahmen hingenommen werden, besteht die erhebliche Gefahr, hierfür auch eine Mieterhöhung zahlen zu müssen.***

Soweit ein Härtegrund besteht, oder aus anderen Gründen die Maßnahme nicht geduldet werden soll, kann es für Maßnahmen innerhalb der Wohnung ausreichen, dem Vermieter den Zugang hierzu zu verwehren. Ob eine Duldungspflicht des Mieters bestehen würde, kann dann ggf. in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden. Schwieriger stellt sich dieses dann dar, wenn die Maßnahmen außerhalb der Wohnung stattfinden. In diesem Fall wäre ggf. der Mieter gehalten, durch ein einstweiliges Rechtsschutzverfahren vor Gericht unzulässige Modernisierungsarbeiten zu verhindern.

Gesetzlich ist für Aufwendungen, welche dem Mieter infolge der Maßnahme entstehen – hier kommen Aufwendungen für Reinigung, Umräumen, Umbauten in Betracht – ein Entschädigungsanspruch vorgesehen. Dieser kann auch als Vorschuss geltend gemacht werden.

## 7.4 Staffel- und Indexmieten

Rechtlich möglich ist es, bereits im Mietvertrag eine Mietstaffelung oder aber die Anpassung der Miete aufgrund eines Indexes zu vereinbaren. Solche Mietverträge sind sehr selten, es sollte auch sehr sorgfältig geprüft werden, ob die in einem solchen Vertrag enthaltenen Mieterhöhungsmöglichkeiten ohne spätere Korrekturmöglichkeit in Kauf genommen werden sollten.

## 7.5 Erhöhung von Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

Bei Abschluss des Mietvertrages werden Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten vereinbart. Sowohl für den Mieter wie auch den Vermieter besteht das Recht, nach Erteilung einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen zu verlangen. Diese Anpassung muss ausdrücklich in Textform, d.h. schriftlich oder durch E-Mail, geltend gemacht werden.

Hierbei gilt, dass eine erteilte Abrechnung zugrunde zu legen ist. Ein Zwölftel der für das abgerechnete Jahr angefallenen Kosten kann als neue Vorauszahlung zugrunde gelegt werden. Ein Sicherheitszuschlag ist nicht zulässig.

Die Erhöhung bereits vereinbarter Vorauszahlungen auf Betriebskosten ist nur dann und nur in dem Umfang rechtlich wirksam, wie diese auch auf tatsächlich korrekt abgerechneten Kosten beruht. Wenn eine Abrechnung eine Nachzahlung ausweist, die Nachzahlung aber auf einem Fehler der Abrechnung beruht, können Vorauszahlungen in der Regel nicht erhöht werden. Wenn die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung den Nachzahlungsbetrag übersteigt, können Vorauszahlungen auch gesenkt werden.

Zur Berechnung der neuen Vorauszahlungen gilt: Die korrekt berechneten Jahreskosten geteilt durch 12 ergibt die neue korrekte Vorauszahlung. Sehr wichtig hierbei ist, dass dieses nur gilt, wenn der Fehler der Abrechnung durch begründeten Einspruch des Mieters geltend gemacht wurde. Dieses muss innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung geschehen. Danach wird auch eine falsche Abrechnung - mangels Einspruch – wirksam. Dieses ist hier sehr wichtig, weil eine Nichtzahlung von erhöhten Vorauszahlungen ein Kündigungsrecht auslösen kann, wenn nicht zugleich oder vorher die Abrechnung angegriffen wurde.

Bei grundlos nicht gezahlten Vorauszahlungsanpassungen besteht das Risiko, dass wegen unregelmäßiger oder nicht pünktlicher Mietzahlungen gekündigt werden kann.

# 8 Leben in der Wohnung: Rechte und Pflichten

## 8.1 Besuch

Selbstverständlich hat ein Mieter das Recht, Besuch zu empfangen. Hierauf hat der Vermieter keinen Einfluss, kann dieses weder im Mietvertrag noch durch Hausordnung oder andere Regelungen vorschreiben oder beschränken.

Als Besuch gilt auch ein Aufenthalt mit Übernachtung bis zu 6 – 8 Wochen. Spätestens nach drei Monaten wird allerdings davon ausgegangen, dass hier kein Besuch mehr vorliegt, sondern der Sache nach Untermiete.

Hausverbote für Besucher sind nur in extremen Ausnahmefällen (konkrete Straftaten) zulässig.

Im Übrigen gilt der Grundsatz, dass weder die Mietsache beschädigt werden darf, noch Nachbarn über den üblichen Gebrauch der Wohnung hinaus beeinträchtigt werden dürfen.

Für Beschädigungen von Besuchern haftet der Mieter. Diese Haftung endet allerdings dann, wenn der Besuch das Haus verlassen hat.

Eine kurzfristige Überbelegung der Wohnung (Party) ist möglich. Entscheidend hierzu allein ist, ob hierdurch nicht mehr hinnehmbare Störungen für Nachbarn entstehen oder nicht.

Selbstverständlich dürfen Besuchern auch Schlüssel für die Wohnung bzw. das Haus überlassen werden.

## 8.2 Feiern

Auch im Hinblick auf Partys und andere Feiern gilt zunächst der Grundsatz, dass der Mieter in seiner Wohnung machen darf, was er möchte, solange hierdurch Nachbarn nicht gestört werden.

Grundsätzlich gilt, dass auch bei Feiern die Nachtruhe (22.00 – 7.00 Uhr) gilt. Hiervon kann nur ausnahmsweise (Silvester, Karneval, Hochzeit o. ä.) abgewichen werden.

Zu beachten ist, dass auch in solchen Fällen kein Aufenthaltsrecht auf Allgemeinflächen, wie z. B. dem Treppenhaus, besteht.

Bis auf die wenigen genannten Ausnahmefälle gilt dieses auch für den Betrieb von Musikanlagen. Diese müssen im Regelfall auch bei Feiern auf Zimmerlautstärke betrieben werden, ab 22.00 Uhr abends muss auf die Nachtruhe Rücksicht genommen werden.

Ein Rechtsgrundsatz oder ein Gewohnheitsrecht, einmal im Monat feiern zu dürfen, existiert nicht.

**Hinweis**: ***Die vorstehenden Regelungen sind z.B. hinsichtlich der Nachtruhe auch im Landesimmissionsschutzgesetz zwingend vorgeschrieben. Daher ist es sinnvoll, innerhalb des Hauses Absprachen hierüber zu treffen, einvernehmlich kann von den vg. Regelungen selbstverständlich in jeder Hinsicht abgewichen werden.***

Wiederholte Verstöße gegen die o.g. Regelungen können zu mietrechtlichen Abmahnungen und auch zur Kündigung des Mietverhältnisses führen. Dieses gilt insbesondere in Extremfällen, wenn beispielsweise über das Internet ein unbestimmter

und sehr großer Personenkreis zu einer Feier in einem Studentenwohnheimzimmer eingeladen wird, wobei im Ergebnis Störungen von Nachbarn von vornherein unvermeidbar sein werden.

## 8.3 Musik

Musikanlagen, TV, Radio dürfen selbstverständlich in einer Wohnung betrieben werden. Hierfür gibt es auch keine zeitlichen Einschränkungen. Grundsätzlich gilt allerdings, dass hinsichtlich der Lautstärke Zimmerlautstärke einzuhalten ist. Bei sehr hellhörigen Wohnungen kann dieses bedeuten, dass die übliche Zimmerlautstärke auch in Nachbarwohnungen noch vernehmbar sein wird. Dieses wäre, mit Ausnahme der Nachtruhe, hinzunehmen.

Nachtruhe gilt gesetzlich zwischen 22.00 Uhr abends und 7.00 Uhr morgens, dann sind alle vermeidbaren Störungen von Nachbarn zu unterlassen.

Ähnliches wie in Zeiten der Nachtruhe kann auch für Mittagsruhezeiten (13.00 – 15.00 Uhr) gelten. Derartige Mittagsruhezeiten müssen allerdings im Mietvertrag oder der Hausordnung verbindlich verankert sein.

## 8.4 Musikinstrumente

Grundsätzlich gelten die o.g. Regelungen auch für das Spielen von Musikinstrumenten. Soweit deren Lautstärke allerdings nicht geregelt werden kann, gelten hier allerdings Ausnahmen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein bis zwei Stunden täglich ein Musikinstrument gespielt werden darf. Dieses kann sonntags auf eine Stunde eingeschränkt werden. Hierbei ist auf die Belange von Nachbarn Rücksicht zu nehmen, so dass im Regelfall Mittagsruhezeiten sowie die Abendstunden als Spielzeiten ausscheiden.

Ein generelles und ausnahmsloses Verbot des Spielens von Musikinstrumenten ist mietrechtlich unzulässig.

## 8.5 Tiere

Auch das Halten von Tieren kann einem Mieter nicht grundsätzlich untersagt werden. Eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung, welche jegliche Tierhaltung verbietet, ist unwirksam.

Bestimmte Tiere dürfen ohne Zustimmung des Vermieters in der Wohnung gehalten werden:

Mietrechtlich versteht man hierunter sog. genehmigungsfreie Kleintiere, typischer Weise Tiere, die in Aquarien, Terrarien oder Käfigen gehalten werden.

Umstritten ist dieses für Katzen, welche nur in der Wohnung gehalten werden, die diese üblicherweise nicht verlassen.

Alle größeren Tiere, insbesondere Hunde, unterliegen der Genehmigung durch den Vermieter. Bei besonderen Umständen, selbstverständlich bei einem Blindenhund oder einem Hund, zu welchem eine besondere persönliche Beziehung besteht, kann der Vermieter verpflichtet sein, die Haltung zu genehmigen. Kein Anspruch dieser Art besteht bei Hunderassen, welche als Kampfhunde gelten. Auch die Haltung mehrerer Hunde kann untersagt werden.

Mietvertraglich kann die Haltung von Hunden generell untersagt werden.

## 8.6 Heizen und Lüften

Im Grundsatz gilt, dass eine Wohnung, in welcher sich Menschen aufhalten, auch gelüftet und beheizt werden muss. Morgens und abends sollte ein kompletter Luftwechsel in der Wohnung herbeigeführt werden. Dieses ist am einfachsten durch Stoßlüften (Querlüften oder Durchzug) zu erreichen. Wer tagsüber ebenfalls in der Wohnung anwesend ist, sollte ein weiteres Mal gründlich lüften. Lüften durch Kippstellung von Fenstern birgt die Gefahr, dass angrenzende Wandteile auskühlen und hier Feuchtigkeit kondensieren kann. Räume werden immer nach außen gelüftet, nicht in andere Räume hinein.

### HEIZKOSTEN SPAREN

Den größten Anteil an Nebenkosten in privaten Haushalten verursachen die Heizkosten. Denn einerseits stellt Wärme den größten Anteil am Endenergieverbrauch privater Haushalte dar, und andererseits hat der Endverbraucher dies vor allem durch die rasant gestiegenen Heizkosten in der Folge steigender Rohölpreise in den Jahren 2007 und 2008 zu spüren bekommen.

Richtiges Heizen und Lüften spart jedoch nicht nur Geld, sondern trägt auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen, die sogar bis hin zur Schädigung der Bausubstanz führen können, bei. Denn Schimmelbildung im Badezimmer, oder schwarze Flecken im Schlafzimmer können Folgen von zu geringer Raumtemperatur und nicht ausreichender Frischluftzufuhr sein. Kann die Luft nicht genügend Feuchtigkeit aufnehmen, kommt es zu Kondensation und zu Nässe im Wohnbereich. Hieraus resultieren auch nicht zu unterschätzende Gesundheitsbeeinträchtigungen der Bewohner.

**Oft hilft es schon, ein paar tägliche Gewohnheiten zu ändern:**

**Fenster nicht auf „Dauerkipp“ stellen!** Hier entstehen unbemerkt die höchsten Wärmeverluste. Bis zu 200 Euro pro Heizsaison kann der Mieter allein durch die Vermeidung von dauerhaft angekippten Fenstern einsparen. Außerdem wird ein Auskühlen der Räume und des Mobiliars vermieden.

**Nicht zuerst die Räume überheizen und dann mittels Lüften wieder runter kühlen!** Die Ideal- bis Maximaltemperaturen für die Wohnräume betragen: In Wohnräumen 20 °C bis 22 °C, in der Küche 18 °C bis 20 °C, im Schlafzimmer 16 °C bis 18 °C und im Badezimmer bis maximal 23 °C. Die Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C spart 6 Prozent der Heizenergie!

**Vor dem Lüften die Heizung abstellen!** Mehrmals täglich kurz und kräftig lüften! Das verbessert das Raumklima und stoppt den Schimmel. Verwenden von Thermohygrometer: Diese zeigen die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit an und überprüfen das Raumklima. Blinkt das rote Licht ist Lüften erforderlich.

**Möbel und Gardinen gehören nie direkt vor die Heizung!** Stehen dort Möbel oder ist die Heizung mit Gardinen verhangen, kostet das bis zu 15 Prozent der abgegebenen Wärme.

**Abdichtung breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen!** Diese sind in jedem Baumarkt erhältlich, kosten nicht viel und sind leicht selbst anzubringen!

**Nicht per Steckdose heizen!** Dezentrale Elektro-Öfen und Heizungslüfter sind nur etwas für den Notfall- denn der Verbrauch dieser Geräte kostet am meisten Geld!

**Programmierbare Heizkörperthermostate** (ab ca. 25 Euro im Baumarkt erhältlich) ermöglichen eine automatische Absenkung der Temperatur bei Nichtbenutzung der Räume! Außerdem können mit Hilfe der Geräte eine individuelle Absenkung bzw. Erhöhung der Raumtemperatur über alle Wochentage programmiert werden.

**Anbringen von Dämmplatten** oder flexiblen Dämmfolien (auch im Baumarkt erhältlich) hinter den Heizungen, da die Wände hier oft dünner sind.

## 8.7 Gewerbliche Nutzung

Wenn eine Wohnung zu Wohnzwecken vermietet wurde, ist eine gewerbliche Nutzung im Zweifel ausgeschlossen. Diese wäre jedoch dann zulässig, wenn eine gewerbliche Nutzung einer Wohnung nur in untergeordnetem Maße erfolgt, Nachbarn hierdurch nicht gestört werden, z. B. auch keinen Kundenverkehr nach sich zieht. Ein Beispiel hierfür wäre der Betrieb eines Homeoffice oder anderer Verwaltungstätigkeiten mit geringem oder keinem Kundenverkehr.

## 8.8 Hausrecht und Schlüssel

Grundsätzlich gilt, dass ein Mieter ein ausschließliches Besitzrecht an der von ihm gemieteten Wohnung hat. Dieses gilt ab Beginn des Mietverhältnisses und endet erst nach wirksamer Kündigung und möglicherweise gerichtlich erzwungener Räumung. Während dieses Zeitraumes kann ein Mieter über seine Wohnung frei verfügen, insbesondere ist er berechtigt, andere unberechtigte Personen nicht in die Wohnung zu lassen, bzw. diese der Wohnung zu verweisen. Dieses gilt auch für den Vermieter.

Ausnahmen gelten nur für den Notfall, so darf beispielsweise der Vermieter zur Not auch die Wohnung aufbrechen, wenn in Abwesenheit des Mieters sich dort ein Wasserschaden ereignet hat. Ein Besichtigungsrecht des Vermieters muss mietvertraglich vereinbart sein, hier gilt, dass ein Besichtigungsrecht nur in größeren zeitlichen Abständen existieren kann. Für eine jährliche Wohnungsbesichtigung gibt es kein berechtigtes Interesse. Eine Besichtigung kann nur nach Terminvereinbarung erfolgen, auf einen überraschenden Hausbesuch braucht sich ein Mieter nicht einlassen. Dieses gilt auch dann, wenn Mängel innerhalb der Wohnung angezeigt wurden. Selbstverständlich besteht dann ein Besichtigungsrecht des Vermieters, allerdings muss auch hier ein Termin vereinbart werden.

Ist das Mietverhältnis gekündigt oder anderweitig einvernehmlich beendet, muss der Mieter auch hinnehmen, dass Nachmietinteressenten die Wohnung besichtigen. Derartige Besichtigungen dürfen auch erst nach Terminvereinbarung erfolgen, des Weiteren einen zumutbaren Umfang nicht überschreiten. Als zumutbar gilt maximal ein Besichtigungstermin, ggf. mit mehreren Besichtigungen, pro Woche.

Der Mieter hat als Einziger das Recht sämtliche Schlüssel zu der Wohnung zu besitzen. Es besteht kein Recht des Vermieters, einen Ersatzschlüssel einzubehalten. Existiert ein derartiger Ersatzschlüssel, kann dieser vom Mieter herausverlangt werden.

**Hinweis:** ***Die Anzahl der vom Vermieter dem Mieter zu überlassenden Schlüssel ist mietvertraglich geregelt. Mieterseits besteht auch ein Anspruch auf mehrere Schlüssel, ggf. müssen diese sodann auf eigene Kosten beschafft werden. Verfügt nur der Vermieter über eine entsprechende Codekarte für Sicherheitsschlüssel, muss er diese entweder zur Verfügung stellen, oder den entsprechenden Zusatzschlüssel, ggf. auf Kosten des Mieters, fertigen lassen.***

Es empfiehlt sich, für Notfälle einen Schlüssel bei einer vertrauenswürdigen Person zu deponieren. Da der Vermieter im Regelfall nicht über einen Schlüssel verfügt, hat ein Schlüsselverlust, oder ein Ausschließen aus der Wohnung zur Folge, dass erhebliche Kosten für einen Schlüsselnotdienst entstehen können.

**Hinweis:** ***Viele Haftpflichtversicherungen bieten zwischenzeitlich auch Versicherungsschutz für den Verlust eines Haus- und Wohnungsschlüssels für eine gemietete Wohnung an. Ggf. sollte ein bestehender Vertrag um eine derartige Klausel erweitert werden.***

## 8.9 Treppenhaus putzen und Schneefegen

Mietvertraglich kann vereinbart sein, dass sich ein Mieter an der wechselseitigen Treppenhausreinigung beteiligen muss. Voraussetzung hierfür ist zum einen, dass dies im Mietvertrag geregelt ist, des Weiteren bei wechselseitigen Reinigungspflichten mit anderen Parteien im Haus die Reihenfolge und der Umfang der Reinigungspflichten geregelt ist. Unter diesen Voraussetzungen besteht eine entsprechende Pflicht zur Treppenhausreinigung; soweit diese nicht erfüllt ist, wäre der Vermieter berechtigt, auf eigene Kosten putzen zu lassen und sodann den pflichtwidrig handelnden Mieter mit diesen Kosten zu belasten.

Mietvertraglich kann auch geregelt sein, dass die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis auf Zuwegen zum Haus besteht. Wichtig ist zunächst, dass dieses von Anfang an im Mietvertrag geregelt sein muss, eine Regelung in einer später geänderten Hausordnung reicht hierzu nicht aus. Auch besteht diese Pflicht ggf. nur dann, wenn die wechselseitige Schnee- und Eisbeseitigung zusammen mit anderen Mietern auch ordnungsgemäß organisiert ist. Unter diesen Voraussetzungen besteht nach der Straßenreinigungssatzung der Stadt Dortmund die Pflicht, bis 7.00 Uhr morgens Schnee und Eis beseitigt zu haben. Diese Pflicht kann bei Schneefall über den Tag hinweg auch neu entstehen.

Sehr umstritten ist, welche Pflichten bestehen, wenn der zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtete Mieter ortsabwesend oder aus anderen Gründen daran gehindert ist, Schnee- und Eis zu beseitigen. Im Zweifel muss aus Rechtsgründen davon ausgegangen werden, dass diese Pflicht auch dann besteht, ggf. diese Pflicht delegiert werden muss. Andernfalls besteht, sollte ein Bewohner oder Besucher des Hauses aufgrund mangelnder Eisbeseitigung stürzen, ein erhebliches Haftungsrisiko.

**Achtung:** ***Gerade für diesen Fall ist es überragend wichtig, auf einen ausreichenden Schutz durch eine private Haftpflichtversicherung zu achten!***

## 8.10 Mieterpflichten bei Abwesenheit

Bei länger andauernder Abwesenheit des Mieters braucht eine Wohnung nicht geheizt zu werden. Hierzu ist allerdings Voraussetzung, dass diese vor Verlassen gründlich gelüftet wurde. Der Mieter ist lediglich verpflichtet, das Einfrieren von Rohrleitungen zu verhindern, hierzu reicht eine geringfügige Beheizung aus.

Auch bei längerer Abwesenheit besteht keine Pflicht, dem Vermieter einen Schlüssel zu überlassen. Allerdings kann es sinnvoll sein, für Notfälle einen Schlüssel an eine vertrauenswürdige Person zu übergeben und den Vermieter hierüber zu informieren.

Sollte beispielsweise zur Behebung oder Kontrolle eines Wasserschadens kein Zugang zu der Wohnung bestehen, könnte es erforderlich werden, die Wohnungstür aufzubrechen. Derartige kostenaufwändige Maßnahmen ließen sich hierdurch vermeiden.

Wichtig ist, dass auch bei Abwesenheit des Mieters Pflichten wie Treppenhausreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung nicht entfallen. Diese Pflichten sollten ggf. delegiert werden. Auch ist es ratsam, Vorsorge für eintreffende Post zu treffen, beispielsweise durch Erteilung eines Postlagerauftrages.

## 8.11 Renovierung der Wohnung und Schönheitsreparaturen

Mietrechtlich wird Renovieren (Schönheitsreparaturen) und Modernisieren unterschieden. Mit Renovieren ist die Ausstattung der Wohnung mit Wandfarbe, Tapeten, das Streichen von Türen und Holzteilen innerhalb der Wohnung einschließlich von Fensterrahmen innerhalb der Wohnung sowie das Streichen von Heizkörpern und Zuleitungen gemeint. Unter Modernisierung wird dagegen der Umbau der Wohnung, beispielsweise durch Erneuerung der Heizanlage, Aufbringen einer Wärmedämmung, der Erneuerung von Fenstern oder aber auch der Änderung des Grundrisses der Wohnung verstanden.

Mietrechtlich verhält es sich so, dass die gesetzliche Vorgabe auch das Renovieren der Wohnung als Pflicht des Vermieters festlegt. Allerdings ist der Vermieter berechtigt, die Pflicht, die Wohnung zu streichen und zu tapezieren, mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen.

In der Vergangenheit gab es über die Wirksamkeit von entsprechenden vorformulierten Vertragsklauseln, welche die Übertragung solcher Schönheitsreparaturen vorsahen, viel rechtlichen Streit.

**Wichtig** ***hierbei ist, dass es keineswegs eine einheitliche gesetzliche Regelung dahingehend gibt, ob ein Mieter nun renovieren muss oder nicht. Es handelt sich in allen Fällen immer um eine Frage des einzelnen Mietvertrages und der konkreten Situation der Wohnung***.

Bei den meisten vor 2004 abgeschlossenen Mietverträgen kann davon ausgegangen werden, dass die Renovierungspflicht auf den Mieter rechtlich nicht wirksam übertragen wurde. Wer aus einer Wohnung mit einem derartigen Vertragsverhältnis auszieht, kann daher grundsätzlich nicht zu Renovierungsarbeiten herangezogen werden. Allerdings gilt dieses auch bei älteren Verträgen bei weitem nicht ausnahmslos, es ist in jedem Fall ratsam, den konkreten Mietvertrag zu prüfen oder prüfen zu lassen.

Bei den seit 2004 verwandten Mietverträgen ist davon auszugehen, dass diese eine wirksame Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen beinhalten. Bei dieser Vertragslage kommt es nur noch darauf an, ob entsprechende Arbeiten tatsächlich bereits fällig sind.

Zu der Frage, wann eine Mietvertragsklausel wirksam die Durchführung von Schönheitsreparaturen überträgt, existiert inzwischen eine Fülle von Gerichtsentscheidungen des Bundesgerichtshofes. Eine erste Orientierung hierüber geben kostenlose Informationsblätter des Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. In Zweifelsfällen lohnt sich eine Beratung.

Als wichtiger Grundsatz gilt, dass eine mietvertragliche Klausel immer dann nichtig ist, wenn sie der Formulierung nach den Mieter auf bestimmte Zeitpunkte der Renovierung festnagelt. Das ist immer dann der Fall, wenn spätestens nach 3 Jahren oder alle 3 Jahre renoviert werden muss. Etwas anderes wäre der Fall, wenn solche Formulierungen durch Einschübe wie „in der Regel“ aufgeweicht werden, da damit sprachlich gesehen Ausnahmen hinsichtlich der Zeitpunkte zulässig wären.

Bei Mietverträgen von Wohnungsgesellschaften findet sich oft die zusätzliche Formulierung, dass in begründeten Ausnahmefällen der Mieter ein Recht darauf hat, dass die zuvor festgelegten Fristen entweder verkürzt oder aber verlängert werden. Wenn dieser Passus vorhanden ist, gilt eine Übertragung von Schönheitsreparaturen als zulässig.

Insgesamt nichtig sind jedoch alle Regelungen, welche die Formulierung beinhalten, dass der Mieter bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters vom bisherigen Standard abweichen darf. Eine solche Formulierung findet sich bei fast allen älteren Verträgen von Wohnungsgesellschaften, in diesem Fall entfällt die Renovierungspflicht vollständig.

Vorausgesetzt, in einem neueren Vertrag wurden die Schönheitsreparaturen wirksam übertragen, gilt dann Folgendes:

Der Mieter muss auf eigene Kosten renovieren, d. h., zumindest Wände und Decken streichen oder tapezieren. Bei Tapezieren mit Raufaser muss diese Tapete zusätzlich gestrichen werden.

Geschuldet wird eine Ausführung in mittlerer Art und Güte, der hierfür geltende Maßstab wird als gute Heimwerkerqualität bezeichnet.

Zu den Schönheitsreparaturen gehört auch das Lackieren von Holzteilen, d. h., Fußleisten, Türrahmen und Türen innerhalb der Wohnung, der Wohnungseingangstür nebst Türrahmen von innen sowie der Fensterrahmen und Fenster von innen. Gleiches gilt auch für fest eingebaute Küchenschränke. Selbstverständlich gilt dieses nur, wenn z. B. Türen zum Streichen geeignet sind, dies kommt bei Türen mit Kunststoffoberfläche z. B. nicht in Betracht.

Gleiches gilt für streichfähige Heizkörper und Zuleitungen.

Der Vermieter schuldet die Herstellung eines zumindest streichfähigen Zustandes. Das Ausbessern von Putzschäden und ähnlichem ist Vermietersache.

Wenn nichts Abweichendes vereinbart wurde, ist der Mieter verpflichtet, derartige Arbeiten dann vorzunehmen, wenn dies objektiv erforderlich ist. Als Anhaltspunkt hierfür gilt zunächst der Zeitablauf von 5 Jahren für Küche, Bad, 8 Jahren für Wohnräume. Ein Renovierungsbedarf kann wesentlich früher, aber auch erst wesentlich später entstehen. Im ersteren Fall beispielsweise dann, wenn in der Wohnung stark geraucht wird oder beispielsweise Tapeten durch Katzen beschädigt wurden. Umgekehrt kann ein objektiver Renovierungsbedarf bei eher geringerer Nutzung der Wohnung oder der Verwendung hochwertiger Materialien erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt entstehen.

Die Renovierungspflicht, Fälligkeit der Maßnahmen vorausgesetzt, besteht auch im laufenden Mietverhältnis.

Es besteht keinesfalls automatisch eine Renovierungspflicht bei Ende des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung. Mietvertragliche Regelungen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt des Endes des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung renoviert werden muss, sind in fast allen Fällen unwirksam. Auch bei Auszug aus der Wohnung gilt, dass an Renovierungsarbeiten nur das verlangt werden kann, was auch bei Verbleiben in der Wohnung bereits fällig gewesen wäre.

Wenn das Mietverhältnis erst z. B. 2 Jahre andauerte oder in den letzten Jahren zuletzt erneut renoviert wurde, besteht bei Auszug keinerlei Renovierungspflicht.

**Vorsicht**: Tückisch sind sog. Abgeltungsklauseln. Es handelt sich um vertragliche Bestimmungen, welche nicht vorsehen, dass der Mieter renoviert, allerdings dem Mieter auferlegen, für bereits abgewohnte Zeiträume einen entsprechenden Kostenanteil zu zahlen.

Eine solche Klausel könnte vorsehen, dass dann, wenn ein Wohnraum zuletzt vor 2 Jahren renoviert wurde, der Mieter verpflichtet ist, die Renovierungskosten in Höhe von 2/8, eine Fälligkeit der nächsten Renovierung nach 8 Jahren vorausgesetzt, zu tragen.

Derartige Vertragsklauseln sind rechtlich sehr umstritten. Gerade dann, wenn seit der letzten Renovierung ein längerer Zeitraum vergangen ist, können erhebliche Kostenanteile entstehen. In vielen Fällen könnte es dann erwägenswert sein, Renovierungsarbeiten in Eigenarbeit zu erledigen, auch wenn diese bislang noch nicht fällig wären.

Solche vertraglichen Bestimmungen dürfen selbst wiederum keine starren Fristen oder sonstigen unwirksamen Bestandteile beinhalten, müssen im Übrigen auch transparent und nachvollziehbar sein. Die Rechtsprechung zur Wirksamkeit derartiger Klauseln ist derzeit im Fluss, so dass sich im Streitfall eine Beratung lohnen kann.

# 9 Beendigung des Mietverhältnisses

Im Normalfall ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vereinbart, das Mietverhältnis endet daher dann, wenn entweder der Mieter oder der Vermieter das Mietverhältnis kündigt.

Eine Ausnahme gilt bei befristeten Mietverhältnissen.

## 9.1 Kündigung des Mieters

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung kann vom Mieter jederzeit mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Auch bei einem längeren Mietverhältnis verlängert sich die Kündigungsfrist für den Mieter nicht. Umgekehrt muss der Mieter im Zweifel die Kündigungsfrist allerdings auch einhalten, d. h., bis zu deren Ablauf ggf. auch Miete (incl. Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten) bezahlen.

Eine Kündigung durch den Mieter muss unbedingt schriftlich erfolgen. Eine Übermittlung per E-Mail oder per Fax reicht nicht aus. Wichtig für das Kündigungsschreiben ist, dass im Briefkopf alle Mieter genannt werden, auch alle Mieter die Kündigung unterschrieben haben. Auch eine Kündigung zu einem früheren Zeitpunkt vor Ablauf der Dreimonatsfrist ist wirksam. Sofern keine Vereinbarung über einen früheren Zeitpunkt zustande kommt, gilt diese Kündigung dann allerdings als Kündigung mit Dreimonatsfrist.

Eine Kündigung ist immer zum Ende eines Monats möglich. Dies gilt im Zweifel auch dann, wenn das Mietverhältnis ursprünglich am 15. eines Monats begann.

Die Kündigung wird mit Zugang beim Vermieter wirksam, ob der Vermieter nun einverstanden ist oder nicht. Die Kündigung mit Dreimonatsfrist muss auch nicht begründet werden.

Im Zweifel muss der Zugang der Kündigung allerdings nachgewiesen werden. Um den Nachweis führen zu können, ist der sicherste Weg derjenige, die Kündigung durch einen als Zeugen dienenden Boten beim Vermieter einwerfen zu lassen oder dem Vermieter persönlich zu übergeben, sich den Erhalt der Kündigung quittieren zu lassen. Bei Vermietern, welche in Dortmund ansässig sind oder hier Geschäftsstellen unterhalten, sollte dieses Verfahren gewählt werden.

Rechtlich wäre ansonsten der sicherste Weg der, die Kündigung durch einen Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen. Unter den Versandangeboten der Deutschen Post sollte andernfalls unbedingt das **Einwurf-Einschreiben** gewählt werden. Hierbei wird das Schreiben in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen, der Einwurf als solcher quittiert und registriert. Gefährlich ist die Nutzung des Einschreibens mit Rückschein. Dieses Verfahren funktioniert nur dann, wenn der Vermieter anwesend (nicht im Urlaub) ist und auch den Rückschein tatsächlich unterzeichnet. Zu beidem wäre ein Vermieter nicht verpflichtet. Die Rücksendung des Rückscheins erfolgt im Wege der Postkarte, für den Verlust von Postkarten haftet die Deutsche Post nicht. Sollte der Vermieter nicht anwesend sein, wird das Schreiben bei der Post gelagert, bei Nichtabholung durch den Vermieter irgendwann an den Absender zurückgeschickt. Faktisch wie rechtlich ist dieses Schreiben beim Vermieter niemals angekommen.

Die 3-monatige Kündigungsfrist berechnet sich wie folgt: Die Kündigung wird zum Ende des 3. Monats wirksam. Der erste Fristmonat ist der, bis zu dessen 3. Werktag die Kündigung beim Vermieter eintrifft. Wenn der 3. Werktag ein Samstag ist, muss die Kündigung auch bis zu diesem Samstag beim Vermieter sein. Diese Frist verlängert

sich nur dann, wenn der 3. Tag des Monats ein Sonntag oder vergleichbarer Feiertag ist, an welchem Post nicht ausgeliefert wird. Dann verlängert sich die Frist auf den folgenden Werktag.

Eine Beendigung des Mietverhältnisses kann auch durch eine einvernehmliche Regelung erfolgen, einen sog. Mietaufhebungsvertrag. Auf diesem Wege können beispielsweise auch kurzfristige Beendigungen des Mietverhältnisses vereinbart werden. Meist wird dieser Weg genutzt, um auch weitere Fragen der Rückgabe der Wohnung, wie z. B. die Vornahme von Renovierungsarbeiten, die Rückzahlung der Kaution, die Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten einvernehmlich zu regeln.

## 9.2 Kündigung des Vermieters

Für die ordentliche Kündigung des Vermieters gelten zwei Besonderheiten. Zum einen ist eine derartige Kündigung nur dann wirksam, wenn sie einen gesetzlich zugelassenen Kündigungsgrund enthält. Anders als ein Mieter kann ein Vermieter nicht ohne Grund kündigen. Dieser Grund muss in der Kündigung auch ausreichend deutlich genannt sein.

Von diesem wichtigen Mieterschutzrecht existieren nur drei Ausnahmen. Ein Kündigungsgrund ist dann nicht erforderlich, wenn der Mieter in einem Haus mit lediglich zwei Wohnungen wohnt, die andere Wohnung vom Vermieter bewohnt wird.

Ebenfalls entfällt ein Kündigungsgrund, wenn der Mieter ein möbliertes Zimmer in der Wohnung des Vermieters bewohnt. **Und letztendlich entfällt das Erfordernis eines Kündigungsgrundes bei Anmietung eines Zimmers oder einer Wohnung in einem Studentenwohnheim.**

Darüber hinaus gibt es für die Kündigung des Vermieters eine andere Fristenregelung. Eine Kündigungsfrist von drei Monaten gilt nur, solange das Mietverhältnis noch keine fünf Jahre andauert. Nach fünf Jahren verlängert sich die Frist um weitere drei Monate auf 6 Monate, nach 8 Jahren sodann auf 9 Monate.

**Gesetzlich gibt es zwei Gruppen von möglichen Kündigungsgründen für den Vermieter.**

**Zum einen kann ein Vermieter dann kündigen, wenn der Mieter in erheblichem Umfang seine mietvertraglichen Pflichten verletzt hat. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn Miete nicht oder auf Dauer unpünktlich und/oder zu niedrig gezahlt wurde.**

Weiteres zum Kündigungsrecht des Vermieters wegen einer Pflichtverletzung, der Nichtzahlung von Miete oder einer unpünktlichen Mietzahlung erläutern wir unter dem Stichwort „Fristlose Kündigung des Vermieters“ (vgl. Kapitel 9.4).

**Unabhängig vom Verhalten des Mieters ist ein Vermieter auch dann zur Kündigung berechtigt, wenn er an der Wohnung Eigenbedarf geltend machen kann oder durch die Vermietung der Wohnung an deren angemessener wirtschaftlicher Verwertung gehindert wird.**

Eigenbedarf bedeutet, dass der Vermieter die Wohnung selbst oder für nahe Angehörige benötigt. Dieses könnte der Fall sein, wenn ein Vermieter eine Eigentumswohnung kauft, um letztendlich dort selbst einzuziehen (s. u.). Das könnte allerdings auch der Fall sein, wenn der Vermieter die Wohnung benötigt, um beispielsweise in der Ausbildung befindliche Kinder oder pflegebedürftige Angehörige unterzubringen. Auch Platzbedarf für Pflegepersonen für einen nahen Angehörigen kann den Eigenbedarf begründen.

Den Kündigungsgrund, d. h., die Umstände der Situation, welche den Eigenbedarf begründen, muss der Vermieter in der Kündigung selbst anführen, ohne diese Umstände ist die Kündigung nicht wirksam.

Gesetzlich vorgesehen ist auch ein Kündigungsrecht des Vermieters, wenn dieser durch das existierende Mietverhältnis an einer erforderlichen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung gehindert wird. Hierzu reicht keinesfalls aus, dass die Wohnung verkauft werden soll, ohne Mietverhältnis besser verkäuflich wäre. Vielmehr muss in einem solchen Fall der Vermieter darlegen, dass die Wohnung mit Mietverhältnis unverkäuflich ist oder er durch eine nachweisliche Minderung des Kaufpreises einen nicht hinnehmbaren Verlust erleidet. Diese Kündigung dient dazu, zu verhindern, dass der Vermieter durch das Mietverhältnis selbst in Not gerät, soll dem Vermieter umgekehrt aber nicht erleichtern, seine Wohnung bestmöglich zu verkaufen. In Ausnahmesituationen ist unter diesem Gesichtspunkt auch ein Abriss des Gebäudes als Kündigungsgrund denkbar.

**In allen Fällen der ordentlichen, d. h., befristeten Kündigung des Vermieters, gibt es auf Seiten des Mieters ein sog. Widerspruchsrecht.**

## 9.3 Fristlose Kündigung des Mieters

Ein Mieter kann ein Mietverhältnis auch ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Anders als die Kündigung mit 3-Monatsfrist muss eine solche Kündigung auch schriftlich begründet werden. Mit Zugang einer derartigen Kündigung beim Vermieter ist das Mietverhältnis beendet, der Mieter muss dann zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Wohnung räumen.

In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, besteht bei einem entsprechenden Verschulden des Vermieters auch ein Schadensersatzanspruch des Mieters für den Verlust der Wohnung.

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist dann unzumutbar, wenn der Vermieter trotz Anzeige eines erheblichen Mangels und ausreichender Fristsetzung sich weigert, den Mangel zu beheben.

**Vorsicht:** ***Eine Unzumutbarkeit mit der Folge eines Kündigungsrechts ergibt sich nur in seltenen Ausnahmefällen unmittelbar. In fast allen Fällen ist es erforderlich, dass der Vermieter unter Setzung einer angemessen langen Frist zur Mangelbeseitigung schriftlich aufgefordert wurde.***

Gleiches gilt, wenn aus der Wohnung eine Gesundheitsgefährdung resultiert. Dieses kann z. B. bei gravierendem Schimmelbefall gegeben sein.

## 9.4 Fristlose Kündigung des Vermieters

Auch der Vermieter kann das Mietverhältnis dann ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn bedingt durch das Verhalten des Mieters ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird.

Hierzu bedarf es einer erheblichen Vertragsverletzung des Mieters.

Die Hauptpflicht des Mieters aus dem Mietvertrag ist die pünktliche Zahlung der Miete. Daher entsteht ein Grund für eine fristlose Kündigung dann, wenn Miete nicht gezahlt wird. Der Kündigungsgrund entsteht dann, wenn bei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mehr als eine Bruttomiete nicht gezahlt wurde. Ausreichend sind daher die Nichtzahlung einer Miete sowie ein einziger fehlender Cent bei der Folgemiete. Es entsteht auch dann ein Grund zur fristlosen Kündigung, wenn 2

Bruttomieten nicht gezahlt wurden. Der Betrag von 2 Bruttomieten kann auch dann einen Kündigungsgrund darstellen, wenn sich ein unberechtigterweise nicht gezahlter Fehlbetrag auf diesen Betrag aufsummiert hat.

Hierbei zählt jeder Mietbestandteil, d. h., es kann sich auch um auf Dauer nicht gezahlte Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten handeln. Nicht als Mietrückstand zählen hier Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.

**Wichtig:** ***Bei einer auf Mietrückständen beruhenden fristlosen Kündigung ist es möglich, diese Kündigung rückwirkend zu heilen. Dieses ist dann der Fall, wenn spätestens zum Ablauf von 2 Monaten nach Zustellung der anschließenden Räumungsklage sämtliche bis dahin entstandenen Mietrückstände vollständig durch Zahlung getilgt werden. Der gleiche Effekt tritt ein, wenn ein Transferleistungsträger, d. h., das JobCenter oder das Sozialamt, innerhalb dieses Datums die Zahlung der Rückstände zusichert. Eine derartige Heilung ist innerhalb von 2 Jahren allerdings nur ein einziges Mal möglich.***

**Vorsicht:** ***Diese Heilungsmöglichkeit existiert nur bei einer fristlosen Kündigung. Ein erheblicher Zahlungsverzug oder eine andauernde unpünktliche Mietzahlung kann auch eine fristgerechte ordentliche Kündigung des Vermieters begründen. Dort ist eine Heilung der Kündigung durch spätere Nachzahlung nicht möglich.***

Auch andere schwerwiegende Vertragsverletzungen können einen Grund für eine fristlose Kündigung darstellen. Dieses ist in jedem Fall dann gegeben, wenn der Mieter Straftaten begeht, z. B., den Vermieter oder Nachbarn schwer beleidigt. Auch erhebliche Ruhestörungen können Kündigungsgründe sein. Auch eine Gefährdung und Beschädigung der Mietsache kann einen Kündigungsgrund darstellen, beispielsweise wenn der Mieter wiederholt Wasserschäden verursacht. Auch die Störung des Hausfriedens gehört hierzu, beispielsweise durch Störungen der Nachtruhe durch häufige lautstarke Partys oder rücksichtsloses Verhalten gegenüber Mitmietern.

Gerade dann, wenn es um eher geringfügige Überschreitungen von Gebrauchsrechten geht oder einmalige Vorfälle, ist das Vorliegen eines Kündigungsgrundes sehr fraglich. In vielen Fällen wird es erforderlich sein, dass der Vermieter ein vertragswidriges Verhalten zunächst abmahnt, durch die Abmahnung deutlich macht, dass bei einer Wiederholung eine Kündigung droht. Die Einzelheiten hierzu sind sehr umstritten, können nur anhand der Gesamtkonstellation des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden.

## 9.5 Kündigungswiderspruch des Mieters

Wenn der Vermieter ordentlich, d.h. mit Frist, kündigt, steht dem Mieter ein sog. Kündigungswiderspruch zu. Hierdurch wird genau genommen, nicht der Kündigung widersprochen, damit der Streit über die Berechtigung der Kündigung eröffnet, sondern ein Schutzrecht eigener Art geltend gemacht.

Der gesetzliche Kündigungswiderspruch setzt voraus, dass die Kündigung als solche zwar wirksam ist, andererseits der Mieter aber erhebliche Härtegründe hat, die bei einer Abwägung der widerstreitenden Interessen dazu führen, dass das Mietverhältnis über den Kündigungszeitpunkt hinaus verlängert wird.

Dieses ist z. B. typischerweise dann der Fall, wenn wichtige Prüfungen bevorstehen, so dass ein vorheriger kurzfristiger Umzug unzumutbar wäre, oder das Studium oder der Studienabschnitt in Kürze endet. Weitere Härtegründe können eine schwere Erkrankung und ähnliche Umstände sein.

Dieser Kündigungswiderspruch führt zu einer Verlängerung des an sich gekündigten Mietverhältnisses, bis nach Wegfall des Härtegrundes ein Auszug zumutbar ist. In Ausnahmefällen (z. B. hohes Alter) kann dieses zu einer unbefristeten Verlängerung des Mietverhältnisses führen.

Ein Kündigungswiderspruch mit solchen Härtegründen muss schriftlich geltend gemacht werden. Der Mieter ist wie bei einer eigenen Kündigung für dessen Zugang beim Vermieter beweispflichtig. Es können nur Härtegründe berücksichtigt werden, die schriftlich und fristgerecht dem Vermieter mitgeteilt wurden. Wenn der Vermieter in der Kündigung auf das Widerspruchsrecht hinweist, muss dieser Widerspruch spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Vermieter eingehen.

**Achtung: Bei einer Kündigung mit Dreimonatsfrist besteht daher nur eine Frist von einem Monat!**

**WICHTIG: Das Recht, Härtegründe durch einen solchen Kündigungswiderspruch geltend zu machen, existiert auch in den Fällen, in denen ein Vermieter ohne Kündigungsgrund kündigen darf, also z. B. auch bei Mietverhältnissen in einem Studentenwohnheim. Auch dort muss eine Wohnung/Zimmer nicht kurz vor einer Prüfung oder bei anderen Härtegründen kurzfristig geräumt werden.**

## 9.6 Auszug und Rückgabe der Wohnung

Bei der Rückgabe der Wohnung muss diese besenrein übergeben werden, möglicherweise müssen bereits fällige Schönheitsreparaturen ausgeführt werden, Einbauten und Beschädigungen müssen beseitigt werden

### Rückgabe besenrein

In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass die Wohnung besenrein zurückgegeben werden muss. Besenrein bedeutet grob gereinigt, ggf. gefegt und gesaugt.

### Rückbau von Einbauten

Einbauten des Mieters müssen rückgebaut, der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Dieses kann sich nicht nur auf ein Hochbett beziehen, sondern beispielsweise auch auf durch den Mieter verlegte Laminatböden oder Deckenverkleidungen. Für Einbauten gilt, dass der Vermieter den Rückbau verlangen kann aber nicht muss. Er kann den Rückbau und die Mitnahme auch verweigern, muss dann den Mieter aber für die hierdurch erzielte Wertsteigerung entschädigen.

### Beseitigung von Beschädigungen

Beschädigungen sind Veränderungen der Mietsache durch den Mieter außerhalb des Bereichs der Schönheitsreparaturen. Solche Beschädigungen können von der Haftpflichtversicherung des Mieters reguliert werden. Ein Mieter haftet aber nicht für Beschädigungen, die schon vorhanden waren, oder auf vertragsgemäßem Gebrauch beruhen.

Wenn ein Vermieter eine Beschädigung behauptet, muss er beweisen, die Wohnung insoweit unbeschädigt zuvor übergeben zu haben.

Für normale Abnutzung haftet ein Mieter nicht. So ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass ein vermieteter Teppichboden, ebenso ein Parkettboden, nach ca. zehn Jahren erneuerungsbedürftig ist, bzw. abgeschliffen und neu versiegelt werden muss. Ein Mieter haftet auch nicht für Druckstellen im mitvermieteten Teppich durch das Aufstellen von Möbeln.

### Renovieren/Schönheitsreparaturen bei Auszug

Eine vertragliche Verpflichtung, allein aus Anlass des Auszuges die Wohnung zu tapezieren und zu streichen, oder auch nur die Tapeten zu entfernen ist nichtig. Schönheitsreparaturen können bei Auszug nur in dem Umfang verlangt werden, in dem diese auch bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses fällig und erforderlich gewesen wären. Ein Anhaltspunkt kann hierfür der Ablauf der üblichen Renovierungsfristen seien, wobei bei der heute üblichen Qualität von Tapeten und Farben durchaus von weitaus längeren Abständen ausgegangen werden kann. Umgekehrt kann eine Renovierung bei Auszug erst recht nicht verlangt werden, wenn noch nicht einmal die üblichen Renovierungsfristen abgelaufen sind.

**Achtung:** ***Etwas anderes kann sich aus sog. Abgeltungsklauseln ergeben. (Vgl. 8.11 Renovierung der Wohnung und*** Schönheitsreparaturen***)***.

**Vorsicht:** ***Eine sehr umstrittene Ausnahme gilt für kräftige und eigenwillige Farbanstriche. Hier besteht die Gefahr, dass – auch wenn objektiv kein Anlass zur Renovierung besteht – ein Streichen und ggf. Tapezieren in neutralen Farben (bei Auszug in weiß!) gefordert werden kann.***

### Abwicklung der Wohnungsrückgabe

Wichtig bei der Wohnungsrückgabe ist, den Zustand der Wohnung bei Rückgabe beweisen zu können und die Wohnung nebst Schlüsseln fristgerecht zu räumen und zurückzugeben.

Am einfachsten ist dieses, wenn am letzten Tag der Mietzeit oder vorher ein gemeinsamer Termin vereinbart wird, die Rückgabe aller Schlüssel und der Zustand der Wohnung in einem gemeinsamen Protokoll festgehalten werden.

Ein solcher Termin, verbunden mit dem Angebot der Rückgabe der Wohnung und der Schlüssel sollte im Zweifel schriftlich angeboten werden. Kommt ein gemeinsamer Termin nicht zustande sollte der Zustand der Wohnung durch Fotos und Zeugen dokumentiert werden. Die Schlüssel können ggf. vor Ort mit Zeugen beim Vermieter abgegeben werden, bei auswärtigen Vermietern sollte die Rückgabe schriftlich angeboten und angefragt werden, ob eine Übersendung erfolgt, oder die Schlüssel abgeholt werden.

Ein gemeinsames Abnahmeprotokoll der Wohnung ist dann hilfreich, wenn Einigkeit über den Zustand der Wohnung besteht. Andernfalls sollte im Zweifel kein Protokoll unterschrieben werden, dass den Zustand der Wohnung nicht korrekt wiedergibt, oder den Mietern zu nicht geschuldeten Maßnahmen verpflichtet.

# 10 Umwandlung und Verkauf der Wohnung, Wichtige Versicherungen, Mietprozess

## 10.1 Umwandlung und Verkauf der Wohnung

Bei Anmietung einer Wohnung spielt es unter Umständen eine große Rolle, ob es sich hierbei um eine Eigentumswohnung handelt, oder nicht. Der für Mieter wichtige Unterschied zwischen Eigentumswohnungen und einer Wohnung in einem Haus, bei dem das Eigentumsrecht des Vermieters sich auf das gesamte Grundstück bezieht, besteht darin, dass Eigentumswohnungen wesentlich einfacher verkauft werden können.

Grundsätzlich verhält es sich so, dass sich durch den Verkauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung an dem Mietverhältnis nichts ändert. Insbesondere bleibt der Mietvertrag bestehen, kraft gesetzlicher Regelung ändert sich mit Eintrag des neuen Eigentümers in das Grundbuch lediglich der vertragliche Vermieter.

**Wichtig:** ***Es besteht keinerlei Verpflichtung, mit einem neuen Eigentümer einen neuen Vertrag zu schließen, der bisher geltende Vertrag gilt fort.***

Wenn das Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung begründet wurde, besteht das Risiko, dass die Eigentumswohnung zu einem späteren Zeitpunkt verkauft wird und der neue Käufer der Wohnung diese allein deswegen erwirbt, um selbst in die Wohnung einzuziehen. Dieses würde eine Kündigung wegen Eigenbedarfes begründen. Wer dieses Risiko nicht eingehen möchte, sollte den Kündigungsgrund Eigenbedarf schriftlich im Mietvertrag ausschließen.

Auch dann, wenn das Eigentum des Vermieters am Grundstück des Hauses besteht, ist es denkbar, dass Haus und Grundstück in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden, sodann die einzelnen Wohnungen verkauft werden.

Immer dann, wenn die Aufteilung in Wohnungseigentum erst nach Abschluss des Mietvertrages erfolgt, entstehen weitere Schutzrechte für die hiervon betroffenen Mieter.

Zum einen entsteht dann ein Vorkaufsrecht, d. h. ein Verkauf der Wohnung muss dem Mieter angezeigt werden. Dieser ist dann berechtigt, statt des angedachten Käufers die Wohnung selbst zu kaufen.

Andererseits besteht nach Verkauf der Wohnung ein erweiterter Kündigungsschutz gegen eine Eigenbedarfskündigung. Wenn das Wohnungseigentum nach Abschluss des Mietvertrages begründet wurde, ist der Ersterwerber der Wohnung nach Eintrag in das Grundbuch für zumindest drei Jahre am Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung gehindert. Erst nach diesem Zeitraum, gesetzt den Fall, dass Eigenbedarf dann noch bestände, wäre eine Eigenbedarfskündigung rechtlich zulässig. **WICHTIG:** Die Kündigungssperrfrist von variiert landesrechtlich je nach Kommune. So beträgt diese Kündigungssperrfrist z.B. in Dortmund 6 Jahre. Gleiches gilt in Bottrop und Hattingen. Bei allen anderen an Dortmund grenzenden Kommunen bleibt es bei drei Jahren Verlängerung

## 10.2 Wichtige Versicherungen

Die wichtigste Versicherung für einen Mieter ist die Privathaftpflichtversicherung. Eine Haftpflichtversicherung kostet wenig Geld im Jahr, schützt aber vor den Folgen von fahrlässig verursachten Schäden, wie sie jedem jederzeit passieren können. Ein

bemerkbarer aber nicht bemerkter Wasserschaden kann Unsummen an Schäden verursachen. Hierfür lohnt sich eine Prämie von 30,00 bis 50,00 € im Jahr immer.

Für Studierende besteht in den meisten Fällen Versicherungsschutz über die Haftpflichtversicherung der Eltern, solange die erste Ausbildung noch nicht abgeschlossen ist. Dieses sollte in jedem Fall im Detail geprüft werden.

Neuere Haftpflichtverträge sind nicht unbedingt teurer, enthalten aber einen erweiterten Schutz bei Verlust des Wohnungs- und Hausschlüssels oder Forderungsausfall bei der Haftpflicht von Dritten.

Zwei weitere wichtige Versicherungen sind eine Hausratversicherung und eine Mietrechtsschutzversicherung. Bei einer Hausratversicherung sollte darauf geachtet werden, dass diese auch Elementarschäden abdeckt. Der Vorteil einer Hausratversicherung ist der, dass diese den Neubeschaffungswert von Hausrat ersetzt, Haftpflichtversicherungen ersetzen immer nur den Zeitwert.

Eine Mietrechtsschutzversicherung lohnt sich in erster Linie dazu, der Gefahr von gerichtlichen Gutachterkosten zu begegnen.

## 10.3 Mietprozess

Bei gerichtlichen Streitigkeiten über Fragen der Wohnraummiete ist in erster Instanz immer das örtliche Amtsgericht zuständig. Bei Streitigkeiten über 600,00 € oder wenn das Amtsgericht die Berufung zulässt, kann gegen ein Urteil des Amtsgerichts beim Landgericht Berufung eingelegt werden. Wenn dann das Landgericht die Revision zulässt können Mietrechtsstreitigkeiten auch beim Bundesgerichtshof landen.

Für ein Verfahren entstehen in jeder Instanz Kosten des Gerichts und Kosten für die beauftragten Rechtsanwälte. Da mietrechtliche Streitigkeiten mietrechtlich und verfahrensrechtlich kompliziert sind, lohnt sich in fast allen Fällen die Beauftragung eines auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwalts.

Die mit Abstand höchsten Kosten eines Mietprozesses entstehen jedoch für Gutachten. Dieses kann bei der Beurteilung von Schimmelschäden oder Fragen der Miethöhe der Fall sein. Gutachterkosten übersteigen meist die Kosten von Anwälten und des Gerichts.

Wer die angefallenen Kosten des Gerichts trägt, entscheidet das Gericht. Gegen dieses Kostenrisiko können Sie sich in zwei Fällen schützen:

### *Rechtsschutzversicherung*

Eine Rechtsschutzversicherung für Mietrechtsstreitigkeiten bietet z. B. der Mieterverein seinen Mitgliedern zu einem günstigen Tarif an. Wenn Sie bereits über eine woanders abgeschlossene Rechtsschutzversicherung verfügen oder eine allgemeine Rechtsschutzversicherung abschließen möchten, sollten Sie darauf achten, dass die üblicherweise angebotenen Rechtsschutzversicherungspakete auch den Wohnungsmietrechtsschutz umfassen. Dies ist nicht in allen Fällen gegeben. Wichtig bei allen Rechtsschutzversicherungen ist der Zeitpunkt des Beginns des Versicherungsschutzes. Bei allen Rechtsschutzversicherungen gilt, dass der Versicherungsfall erst drei Monate nach Abschluss des Versicherungsvertrages eingetreten sein darf, um versichert zu sein. Versicherungsfall ist dabei niemals der Beginn des gerichtlichen Verfahrens, sondern immer der Beginn der Ursache des dann später vor Gericht ausgetragenen Streits.

### *Prozesskostenhilfe*

Wenn Sie nicht rechtsschutzversichert sind und Ihr Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet, besteht des Weiteren die Möglichkeit, Prozesskostenhilfe zu beantragen. Im Gegensatz zu einer Rechtsschutzversicherung deckt die Prozesskostenhilfe nicht alle in einem Prozess entstehenden Kosten ab. Im Wege der Prozesskostenhilfe werden Kosten für Ihren Rechtsanwalt sowie die Gerichtskosten (einschließlich Gutachterkosten) übernommen. Nicht übernommen werden die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes. Diese müssen Sie jedoch nur dann (teilweise) bezahlen, wenn Sie einen Prozess (teilweise) verlieren. Ob Ihnen Prozesskostenhilfe gewährt wird, entscheidet das Gericht. Voraussetzung hierfür ist zum einen, dass Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt. Die weitere Voraussetzung ist, dass die von Ihnen erhobene Klage oder die von Ihnen beabsichtigte Verteidigung gegen eine Klage bei oberflächlicher Betrachtung Aussicht auf Erfolg hat. Die Einkommensgrenzen für Prozesskostenhilfe werden nach eigenen Regeln berechnet. Diese werden immer unterschritten, wenn Sie Grundsicherung beziehen, in den meisten Fällen von BAföG ebenfalls.

# Mieterlexikon 2011/2012 neu erschienen

*Mieterbund-Ratgeber komplett überarbeitet und aktualisiert*

***Die Neuauflage enthält über 3.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.***

Das Mieterlexikon 2011 / 2012 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten.

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt.

Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes.

**Das Mieterlexikon 2011/2012 (720 Seiten, ISBN 978-3-933091-86-4) kostet 13 Euro und ist erhältlich beim**

- **Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund 0231-557656 0 oder info@mieterverein-dortmund.de**
- **sowie im Buchhandel.**

# CAMPUS

BERATUNG

AusländerInnenberatung
BAföG-Beratung
Frauenberatung
Job-Beratung
MieterInnenberatung
Rechtsberatung
Sozialberatung

Beratungszeiten und weitere Infos unter:
www.asta.tu-dortmund.de

**CampusBeratung**
**Emil-Figge-Str. 50**
**Raum 0.441 (TU-AStA)**

AStA tu dortmund

AStA Fachhochschule Dortmund

© by Photocase.de

**Lässt Sie Ihr Vermieter hängen?**
**0231 - 55 76 56-0 · www.mvdo.de**

Mieter schützen
Mietern nützen!

Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Kampstr. 4 (nähe Reinoldikirche) · 44137 Dortmund
Tel.: 0231 / 55 76 56-0 · Fax: 0231 / 55 76 56-16
www.mvdo.de

Außenberatungsstellen in Lünen, Brambauer,
Waltrop und Castrop-Rauxel