

Keinen Kündigungsgrund benötigt ein Vermieter, wenn der Vermieter die Wohnung im vom Vermieter mitbewohnten Haus liegt und es dort nur 2 Wohnungen gibt. Das Gleiche gilt für den Fall, dass die vermieteten Räume innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung gelegen sind. Sind diese Räume möbliert, ist eine Kündigung bis zum 15. eines jeden Monats zum jeweiligen Monatsende möglich.

Der Kündigung kann man widersprechen, wenn sie eine unverhältnismäßige Härte für den Mieter bedeutet (**Sozialklausel**). Unbedingt beraten lassen. Kündigungen sollte man im Prinzip immer auf Formalfehler prüfen lassen.



Zeitmietverträge sind zu Gunsten des Mieters uneingeschränkt zulässig. Zu Gunsten des Vermieters sind sie nur möglich, wenn bereits im Mietvertrag ein Grund für die Befristung angegeben wird (dieser Grund muss einem Kündigungsgrund entsprechen). Zeitmietverträge gelten unter den angegebenen Voraussetzungen für die Zeit, für die sie eingegangen sind und können nicht bzw. nur **aus wichtigem Grund gekündigt** werden, z.B. Studienortwechsel, Abbruch des Studiums etc., aber auch Heirat (u.U. auch nichteheliche Lebensgemeinschaft) und Schwangerschaft, wenn deshalb der Wohnraum nicht mehr ausreicht. Der Mieter muss zusätzlich auch einen Nachmieter stellen. Dass man ein **billigeres Zimmer** gefunden hat, ist leider **kein wichtiger Grund!** Ein Kündigungsverzicht kann im Vertrag vereinbart werden, er ist aber nur wirksam, wenn er auf maximal vier Jahre befristet ist. ☺

E. Rückgabe des Wohnraums

Ist das Mietverhältnis wirksam beendet, müssen Zimmer oder Wohnung vollständig geräumt werden (u.U. auch Keller und Garage) und sämtliche Schlüssel - auch selbst nachgemachte - zurückgegeben werden. Falls nichts im Mietvertrag steht, muss die Wohnung nur sauber sein, aber nicht renoviert werden. Die meisten Mietverträge verpflichten den Mieter allerdings zu **Schönheitsreparaturen** ☺. Hierzu zählt nur: das Streichen und Tapezieren von Decken und Wänden, Streichen von Fußböden (heute kaum noch relevant), von Heizkörpern und Heizungsrohren, Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Echte Reparaturen gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen (Instandhaltungspflicht des Vermieters!), vom Mieter verursachte Schäden müssen jedoch behoben werden.

Wichtig: Vor allem in älteren Verträgen sind die meisten vorformulierten Klauseln zu den Schönheitsreparaturen nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam. Für den Fall der Vertragsbeendigung empfiehlt sich deshalb dringend eine fachkundige Überprüfung der getroffenen Vereinbarungen.

Tipp: Vom Vermieter auf jeden Fall die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung, z.B. durch ein **Abnahmeprotokoll**, bestätigen lassen, damit es später keine bösen Überraschungen gibt. Und: bei Übergabeterminen immer mindestens einen Zeugen mitnehmen und ggf. vor der Übergabe mit dem Zeugen zusammen Fotos anfertigen!

Wer nicht fristgerecht auszieht, muss eine Nutzungsentschädigung (Höhe mindestens wie bisherige Miete) zahlen, wer selbst gekündigt hat, u.U. auch Schadenersatz, z.B. wenn Nachmieter nicht rechtzeitig einziehen kann.

F. Abweichende Bestimmungen für Studentenwohnheime

Zwar gilt das allgemeine Mietrecht im großen Ganzen auch für **Studentenwohnheime**, es gibt aber ein paar Besonderheiten:

Kaution: Die Kaution muss nicht verzinst werden. Bei Studentenwerken wird sie jedoch intern verzinst und die Zinsen als Ertrag den Wohnheimen gutgeschrieben. Sie ermäßigen dadurch die Miete.

Miete: Die Mieten werden analog zur II. Berechnungsverordnung kalkuliert, wie bei Sozialwohnungen sind Mieterhöhungen bei Kostensenkungen jederzeit zulässig. Das Miethöhegesetz und die Heizkostenverordnung **gelten nicht** für Studentenwohnheime.

Mietvertrag: Befristete Verträge sind uneingeschränkt zulässig (Rotationsprinzip).

Kündigung: Bei befristeten Verträgen nur aus wichtigem Grund möglich (⇨ **D. Zeitmietverträge**).

Fristlose Kündigung: Wie bei anderen Mietverhältnissen.

Zeitmietvertrag: Ist bei Studentenwohnheimen grundsätzlich zulässig.

Kündigungsschutz: Meist Zeitmietverträge, die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann nicht verlangt werden, da das berechtigte Interesse an der Befristung wegen des **„Rotationsprinzips“** vom Gesetz vorausgesetzt wird. Ausnahme: Entsprechende Regelungen in den Benutzungsordnungen oder Allgemeinen Mietbedingungen.

Auszug: Renovieren muss man in Studentenwohnheimen beim Auszug meistens nicht, es sei denn, es ist im Mietvertrag vereinbart. Für Schäden haftet man aber wie bei anderen Mietverhältnissen auch.



Informationen und Beratung zum Mietrecht gibt es bei:

Mieterverein Heidelberg e.V., Poststr. 46, 69115 Heidelberg, Tel. 06221/20473, Fax 06221/16 34 18;

beratung@mieterverein-heidelberg.de; www.mieterverein-heidelberg.de
Sprechzeiten: Mo - Do 9 - 12 und 14 - 18, Fr 9 - 14 Uhr; Mietrechtsberatung nur für Mitglieder (64,00€ Jahresbeitrag). Schnuppermitgliedschaft für Studierende: Studierende bekommen für einmalig 25,00€ eine Mietrechtsberatung mit einem Fachanwalt einschließlich eines Briefes an den Vermieter und der Prüfung dessen Antwort.
Infomaterial: „Mieterlexikon“ (700 S. für 13,00€), „Mietrecht für Studierende“ (kostenlos) sowie Broschüren zu Themen wie Mängel, Nebenkosten, Mieterhöhung etc.

Rechtsberatung des Studierendenwerks Heidelberg:

Di von 14.30 - 16.00, Marstallhof 1, Erdgeschoss;
www.studierendenwerk.uni-heidelberg.de

Studierendenrat: StuRa-Büro: Albert-Ueberle-Str. 3-5, Tel. 06221/54-2456; stura@uni-heidelberg.de; www.stura.uni-heidelberg.de

Der **Mietspiegel für Heidelberg** ist bei allen Bürgerämtern und beim Mieterverein zum Preis von EUR 5,00 erhältlich und unter <http://www.heidelberg.de> (Suchwort Mietspiegel) einseh- und auch ausdrückbar.

Text: Mieterverein Heidelberg, Stand: September 2016



StudierendenRat
der Universität Heidelberg

Mieter
Nachbar
Mensch
Mieterverein Heidelberg

Wichtige Informationen zum Mietrecht

Zu allen Punkten, denen ein ☺ vorausgestellt ist, sollte man sich im Zweifelsfall unbedingt beraten lassen!
⇨ bedeutet, dass hierauf an anderer Stelle ausführlicher eingegangen wird.

A. Vertragsabschluss

Bisher war es üblich, dass der Vermieter den **Makler** beauftragte, der Mieter ihn aber bezahlen musste. Für Maklerverträge zur Mietwohnungsvermittlung, die ab dem 1.6.2015 abgeschlossen werden, gilt das Bestellprinzip: Wer den Makler bestellt, bezahlt.

„Besichtigungsgebühren“ o.ä. kann man ruhig erst einmal bezahlen, um die Wohnung zu bekommen und sie später erfolgreich zurückverlangen.



Die **Kaution** darf nicht höher sein als 3 Monatsmieten (ohne Nebenkostenpauschale oder -vorauszahlungen), man kann Zahlung in 3 Raten verlangen, die 1. Rate ist dann bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter muss die Kaution verzinsen (Sparbuchzins) und getrennt von seinem Vermögen bei einer Bank anlegen.

Tipp: Gut ist ein Sparbuch auf den Namen des Mieters mit einem Sperrvermerk zugunsten des Vermieters - dabei kann man auch eine Bank oder Sparform mit besonders günstiger Verzinsung rausuchen. Für Abrechnung und Rückzahlung der Kaution nach Vertragsende hat der Vermieter eine Prüfungs- und Überlegungsfrist, die u.U. mehr als 6 Monate betragen kann.

Wichtig: Keine Zahlung - egal ob Provision, Miete oder Kaution - ohne Quittung leisten.

Ein **Mietvertrag** muss nicht schriftlich geschlossen werden, mündlich ist er aber vor dem Einzug nur schwer zu beweisen. Wenn man ohne schriftlichen Vertrag in eine Wohnung einzieht, gilt ausschließlich das mündlich Vereinbarte und das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), was meist günstiger ist als alle schriftlichen Formularverträge. In schriftlichen Verträgen können viele andere Vereinbarungen getroffen werden. Es gibt keine einheitlichen vorgedruckten Mietverträge (auch keinen „Einheitsmietvertrag“), im Handel befinden sich viele verschiedene Mietvertragsformulare, die meist aus Vermietersicht gestaltet wurden.

Tipp: Beim Mieterverein gibt es mieterfreundliche Vordrucke.

Vorsicht: Nicht alles in einem Mietvertragsformular ist auch rechtsgültig, einzelne Klauseln können (i.d.R. zum Schutz des Mieters) unwirksam sein. Es ist sinnvoll, einen schriftlichen Mietvertrag entweder vor Unterzeichnung - falls genug Zeit ist - oder auch später noch überprüfen zu lassen, um Klarheit über seinen Inhalt zu bekommen. Allerdings sollte man solche Klauseln nicht sofort monieren, um den Abschluss des Miet-

vertrages nicht zu gefährden, sondern dies später bei Auftreten von entsprechenden Vorgängen beachten.



B. Miete

Die **Miete** kann entweder eine **Pauschalmiete** (alles inklusive), eine **Bruttokalmiete** (Betriebskosten inkl., Heizkosten separat), eine **Nettokalmiete** (alle Nebenkosten separat, entweder als Vorauszahlung mit Abrechnung oder als Pauschale) sein. **Wichtig:** Der Mietvertrag muss eine **ausdrückliche Regelung** enthalten, dass **Nebenkosten zusätzlich** zur Miete berechnet werden, sonst müssen keine Nebenkosten gezahlt werden. Nur solche Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden, die im Vertrag genannt sind, allerdings genügt ein Verweis auf § 2 Betriebskostenverordnung, wo alle zulässigen Betriebskosten aufgeführt sind. **Aber:** Werden jahrelang Zahlungen für nicht vereinbarte Betriebskosten geleistet, kann dies als stillschweigende Vertragsänderung angesehen werden und eine vertragliche Verpflichtung für die Zukunft entstehen. Deshalb Betriebskostenabrechnungen gleich beim ersten Mal überprüfen lassen!

Wird eine Nebenkostenpauschale gezahlt, ist damit alles abgegolten, Nachzahlungen müssen auch dann nicht geleistet werden, wenn die tatsächlichen Kosten höher waren als die Pauschale, allerdings gibt es auch keine Rückzahlung bei niedrigeren Kosten.

Tip: Wer Probleme hat, die Miete aufzubringen, sollte prüfen, ob er nicht Wohngeld beantragen kann. Im Internet findet man beim Bundesbauministerium (<http://www.bmvbs.de> - Suchworte Wohngeld und Wohngeldtabelle) die Wohngeldbroschüre und die Wohngeldtabellen. **Wohngeld gibt es für Studierende allerdings nur dann, wenn dem Grunde nach kein Anspruch auf BAföG (mehr) besteht.** Bei Unklarheit empfiehlt es sich, einen Wohngeldantrag zu stellen, um den Anspruch prüfen zu lassen.

Die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** 🏠 kann nur durch schriftliche Erhöhungserklärung vom Mieter verlangt werden und nur, wenn die

1. Miete seit mindestens einem Jahr unverändert war,
2. neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
3. Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20% erhöht wird

Die Mieterhöhung muss durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel, die Benennung von 3 Vergleichsobjekten oder die Beifügung eines Sachverständigengutachtens begründet werden. Nur in den beiden Großstädten Heidelberg und Mannheim gibt der Mietspiegel Aufschluss über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokalmiete für vermieteten Wohnraum). Für Studentenwohnheime gilt der Mietspiegel nicht! Bei Mieterhöhung hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht.

Eine **Staffelmiete oder Indexmiete** (d.h. die Mietsteigerung wird gleich im Mietvertrag vereinbart) ist generell zulässig, die Miete muss aber jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, es können nur die Betriebskosten erhöht werden.

Wichtig: Dem Mieter steht bei Mieterhöhungen ein **Sonderkündigungsrecht** 🏠 zu!

Mietminderung 🏠 ist zulässig bei Mängeln oder Fehlern in der Wohnung, die Höhe richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Werden die Mängel nicht beseitigt, können sie vom Mieter auf Kosten des Vermieters behoben werden (Ersatzvornahme), u.U. hat der Mieter auch ein

außerordentliches Kündigungsrecht.

Wichtig: Der Mieter muss dem Vermieter die Mängel anzeigen, kommt es zum Streit, muss der Mieter das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen, deshalb alles am besten schriftlich machen. Im Falle der Durchführung von mehreren Modernisierungsmaßnahmen kann das Recht des Mieters zur Vornahme einer Mietminderung eingeschränkt sein.

Wenn eine ab 1.10.2015 abgeschlossene Neuvertragsmiete mehr als 10% über der örtlichen Vergleichsmiete (in Heidelberg ist das die Mietspiegelmiete) liegt, könnte die Mietpreissbremse in Heidelberg, Eppelheim, Sandhausen, Leimen und Dossenheim wirken. Hier ist eine Beratung wichtig, um zu wissen, ob man nach dem Einzug Rückforderungen geltend machen kann. Ausnahmen sind Neubauten und umfassend renovierte Wohnungen.

C. Mietverhältnis

Eine **Modernisierung** 🏠 muss vom Mieter dann geduldet werden, wenn sie der Verbesserung der Wohnung oder des Hauses dient, Energie oder Wasser gespart werden können oder neuer Wohnraum geschaffen wird. **Ausnahme:** Wenn die Maßnahme eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter bedeutet, muss sie nicht geduldet werden. Der Vermieter muss 3 Monate vor Beginn der Arbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitteilen. Dem Mieter steht dann ein Sonderkündigungsrecht zu. Bei unerheblichen Auswirkungen und unerheblicher Mieterhöhung gilt dies nicht.

Wird auf Vermieterseite ein Eigentümerwechsel statt, berührt das den Mietvertrag nicht ("Kauf bricht Miete nicht"), es muss vor allem kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Dies gilt auch, wenn der Vermieter stirbt, der Vertrag wird dann mit den Erben fortgesetzt. Bei **Umwandlung** von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gilt: der bisherige Vermieter kann nur nach den allgemeinen Kündigungsregeln kündigen, d.h. er braucht einen Kündigungsgrund. Erfolgt nach der Vermietung eine Umwandlung in eine Eigentumswohnung und wird diese verkauft, kann der neue Eigentümer erst fünf Jahre nach dem Verkauf wegen Eigenbedarf kündigen.



Eine **Untervermietung** ist nur mit Erlaubnis des Vermieters möglich, bei berechtigtem Interesse muss der Vermieter zustimmen. **Wichtig:** Die Wohnung darf durch die Untervermietung nicht überbelegt werden (Faustregel: Nicht mehr als eine Person pro Zimmer). Der Vermieter hat bei Untervermietung das Recht auf angemessene Mieterhöhung bzw. Erhöhung der Nebenkostenpauschale oder -vorauszahlung.

Ein **Mieterwechsel** bei mehreren Hauptmietern unter einem Mietvertrag (insbesondere bei Wohngemeinschaften) ist dem Vermieter mitzuteilen. Es besteht ein Anspruch auf Zustimmung durch den Vermieter. Auch hat der Vermieter einen Anspruch darauf, die Namen der Untermieter in einer WG, die nicht selbst unter Mietvertrag stehen, zu wissen. Untermieter in der WG schließen mit dem/n Hauptmieter/n einen Untermietvertrag, der bei Beendigung des Hauptmietvertrages automatisch endet.

Stimmt der Vermieter einer Untervermietung nicht zu, so kann der Mieter mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Bei Untermiete gelten z.T. abweichende Kündigungsfristen (⇨ **Kündigung**)

Tiere dürfen in der Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden, falls im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Kleintiere in Käfigen oder Fische in Aquarien dürfen jedoch nicht verboten werden. Hunde- und Katzenhaltung darf nur verboten werden, wenn Störungen zu befürchten sind. Ein in einem schriftlichen Mietvertrag enthaltenes, generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam.

D. Beendigung des Mietverhältnisses

Ein Mietverhältnis kann entweder durch **Kündigung (Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit)** oder durch **Zeitablauf (Zeitmietvertrag)** beendet werden, wenn ein vom Gesetz zugelassener Grund für die Beendigung im Vertrag steht.

Eine **Kündigung**, egal ob durch den Mieter oder den Vermieter, muss **immer schriftlich** erfolgen und **von allen** Mietern oder Vermietern unterschrieben bzw. an diese gerichtet werden.



Die **ordentliche Kündigung** ist für Mieter immer bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (3-Monats-Frist) zulässig. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der **Zugang der Kündigung**. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach 5 und 8 Jahren seit Mietbeginn um jeweils 3 Monate. Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, können für beide Parteien kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden. Vermietet ein Vermieter einzelne **möblierte Zimmer** in einer Wohnung, die er selbst mitbewohnt, so kann von beiden Seiten spätestens bis zum 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden. Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, können durch den Vertrag wirksame Befristungen mit befristeten Verlängerungen vereinbart sein.

Wichtig: Die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten nicht nur für den Vermieter sondern auch für den Mieter. Die dreimonatige Kündigungsfrist kann nur mit Zustimmung des Vermieters verkürzt werden, **die weitverbreitete Ansicht, man müsse nur drei Nachmieter nennen, dann müsse der Vermieter einem sofortigen Auszug zustimmen, ist falsch.**

Sonderkündigungsrecht 🏠: Bei Mieterhöhungen und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen kann der Mieter mit verkürzten Kündigungsfristen kündigen.

Eine **fristlose Kündigung** 🏠 ist aus wichtigem Grund möglich:

Für beide Seiten: Wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört.

Für den Mieter: Wenn der vertragsgemäße Gebrauch nicht gewährt wird, die Wohnung erhebliche gesundheitsgefährdende Mängel aufweist oder Mängel trotz Abmahnung nicht beseitigt werden.

Für den Vermieter: Bei vertragswidrigem Gebrauch trotz Abmahnung (z.B. unerlaubte Untervermietung), bei schweren Pflichtverletzungen und Störungen des Hausfriedens, bei ständig unpünktlicher Mietzahlung oder Mietrückständen von mehr als zwei Monatsmieten.

Der **Kündigungsschutz** 🏠 lässt eine Kündigung des Vermieters nicht ohne weiteres zu, kündigen kann nur, wer auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hierzu gehören vor allem der **Eigenbedarf** (Vermieter benötigt Wohnung für sich oder Familienangehörige), die Verhinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (z.B. geplanter Verkauf oder Sanierung).