

Mietverhältnis:

Welche Rechte und Pflichten gibt es?





Rechte und Pflichten bei Eigenbedarf, Mieterhöhung und Renovierung

Von Annette Jäger

Wohnungsknappheit und horrenden Mieten, die in den Ballungsgebieten auch noch stetig steigen, tragen nicht gerade zu einem nachhaltig entspannten, harmonischen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern bei. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf, eine Mieterhöhung und die Renovierung bei Auszug sind die Hauptthemen, weswegen es immer wieder zu Streit zwischen beiden Parteien kommt, der oft vor Gericht endet.

Das Mietrecht ist in diversen Paragraphen im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Doch die Regelungen werden je nach aktueller Rechtsprechung unterschiedlich ausgelegt. Trotz zunehmenden Verdrängungsdrucks infolge von immer mehr, teils vorgetäuschten Eigenbedarfskündigungen, haben Gerichte und der Gesetzgeber die Vermieterrechte in den letzten Jahren eher gestärkt als eingeschränkt. Dadurch haben Mieter im Prozess weiterhin eher das Nachsehen, lautet die Einschätzung im Berliner Mieterverein, mit 200.000 Mitgliedern der größte in Deutschland.

Auch das Thema Mieterhöhung führt immer wieder zu Missstimmung. In Zeiten, in denen Quadratmeterpreise in vielen begehrten Wohnlagen und größeren Städten in Deutschland nach oben keine Grenzen aufweisen, sind [Vermieter](#) eher mal geneigt, das Maximum herausholen zu wollen. Mieter hingegen suchen verzweifelt nach Möglichkeiten, den Mietzins in Schach zu halten. Wenn sich beide Seiten dann schließlich trennen, wird das Thema Endrenovierung oft zum leidigen Schlussakkord. Vermieter wissen oft nicht genau, was sie verlangen dürfen und Mieter nicht, was ihre Pflichten sind.

Höchste Zeit also, die komplexe Beziehung Mieter-Vermieter genauer unter die Lupe zu nehmen und bei den strittigen Themen Eigenbedarf, [Miete](#) und Endrenovierung aufzuzeigen, was jede Seite darf, kann und muss. Wichtig zu wissen ist, dass wir uns dabei auf die zentralen Aspekte im Mietverhältnis konzentriert haben. Mietrecht ist komplex und im Zweifelsfall entscheidet der Einzelfall.

Mietwohnung: Kündigung wegen Eigenbedarf

Kündigung wegen Eigenbedarf: Rechte des Vermieters

Wenn ein Mieter seinen Pflichten nachkommt und seine Miete pünktlich bezahlt, ist Eigenbedarf einer der wichtigsten gesetzlichen Gründe, auf die ein Vermieter eine ordentliche Kündigung stützen kann.

Eigenbedarf heißt, dass der Vermieter die Wohnung für sich selbst beansprucht. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist der Eigenbedarf in § 573 Absatz 2 verankert (Auszug):

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt ...

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind....

Was heißt das nun genau, dass der Vermieter die Räume selbst benötigt? Früher bedeutete dies, dass nahe Angehörige einziehen mussten: Kinder, Eltern, Enkel oder Geschwister. „Nach wie vor ist der Kreis der potenziellen Bedarfspersonen sehr weit“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Auch Verwandte zweiten Grades gehören dazu, Nichten und Neffen, sogar Schwager oder Schwägerin können, sofern ein enges Verhältnis zum Vermieter besteht, zum Personenkreis gehören, die eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen. Schließlich darf der Vermieter die Räume auch für Haushaltsangehörige nutzen, etwa für ein [Au-Pair](#), eine [Pflegeperson](#), einen Lebenspartner oder eine Lebenspartnerin.

Auch wenn der Vermieter die Wohnung selbst nutzen möchte, muss er dort nicht zwingend seinen Lebensmittelpunkt begründen. Unter Umständen kann auch die ernsthaft beabsichtigte Nutzung als Zweit- oder [Ferienwohnung](#) Eigenbedarf rechtfertigen. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls. Soll die Wohnung dagegen ausschließlich oder überwiegend beruflich beziehungsweise gewerblich genutzt werden, gelten andere rechtliche Maßstäbe.

biallo-Tipp:

Ob eine [Eigenbedarfskündigung](#) rechtmäßig ist, ist oft Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Es gibt viele Gründe, warum eine Kündigung im Einzelfall unzulässig sein kann, obwohl sie auf den ersten Blick alle Anforderungen erfüllt. Lassen Sie sich bei einer Eigenbedarfskündigung deshalb sicherheitshalber von einem Mieterverein oder einem Fachjuristen für Mietrecht beraten.

Kündigung wegen Eigenbedarf: Pflichten des Vermieters

Kündigungsfristen: In der Regel gilt bei einer [Eigenbedarfskündigung](#), die eine sogenannte ordentliche Kündigung ist, eine Kündigungsfrist von drei Monaten: Der Vermieter kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen, sprich: Wer als Mieter Anfang Juli die Kündigung erhält, muss bis Ende September ausgezogen sein. Die Kündigungsfrist verlängert sich mit zunehmender Wohndauer des Mieters: Nach fünf und nach acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich um jeweils drei Monate, also maximal auf insgesamt neun Monate. Geregelt ist die Kündigungsfrist in § 573c BGB.

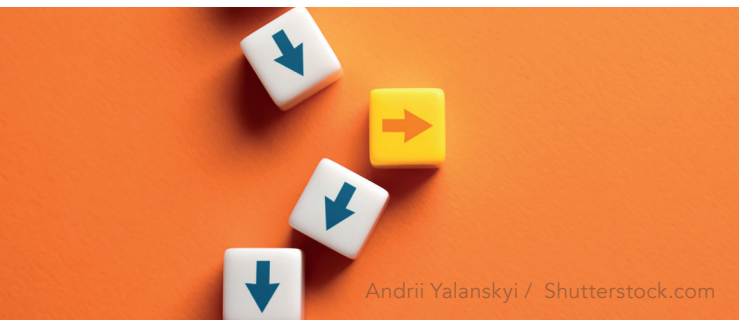
Sperrfrist: Eine Besonderheit gilt bei Mietwohnungen, die während der Mietzeit des Mieters in [Eigentumswohnungen](#) umgewandelt und dann verkauft werden; der neue Eigentümer darf dem Mieter erst nach einer Sperrfrist von drei Jahren wegen Eigenbedarf kündigen (§ 577a BGB). Diese Sperrzeit kann durch eine Länderverordnung für Städte mit Wohnungsengpässen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

biallo-Tipp:

Der knappe Wohnraum auf dem Mietmarkt ist häufig ein Grund, warum sich eine Auszugsfrist innerhalb der regulären Kündigungsfrist nicht verwirklichen lässt. Kann angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden, kann dies einen Härtefall begründen und zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führen – im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum.

Mehr dazu lesen Sie im Abschnitt weiter unten. [Vermieter](#) können hier frühzeitig reagieren und die Auszugsfrist gleich länger ansetzen, um ein Verfahren vor Gericht zu vermeiden. Möglich ist auch, dem Mieter eine großzügige Abfindung anzubieten. Allerdings sollte man auch wissen, dass solche Angebote häufig angesichts der Mehrkosten, die ein Umzug und eine künftig sehr viel höhere Miete verursachen, verpuffen.

Eigenbedarf gut begründen: Ein häufiger Fehler, den Vermieterinnen und Vermieter bei der Eigenbedarfskündigung machen, ist, die Kündigung nicht ausreichend zu begründen. Der Mieter hat ein Recht dazu, diese Information zu erhalten. Vermieter müssen ihre Pläne also konkretisieren: Wer soll einziehen und was sind die Gründe? Möchte etwa der erwachsene Sohn mit seiner Frau und dem gerade geborenen Kind in die Wohnung einziehen, dann sollte der Vermieter das auch so darlegen und den Zeitpunkt des geplanten Einzugs nennen. Verwandtschaftsverhältnisse und persönliche Beziehungen sind ebenso zu beschreiben.



Eigenbedarf: Rechte des Mieters

Vorgeschobene Kündigung: Der Rahmen, um einem Mieter zu kündigen, ist eng gesteckt. Wie schon erwähnt, ist der Eigenbedarf oft die einzige Möglichkeit, ein Mietverhältnis zu beenden, wenn Mieter ihren Pflichten nachkommen. Es kann trotzdem der Wunsch des Vermieters sein, die Wohnung anderweitig nutzen zu wollen. Etwa, weil er sie guten Freunden zur Verfügung stellen möchte oder weil er mit neuen Mietern einen deutlich höheren Mietzins verlangen möchte. Vermieter können dann schon mal in Versuchung kommen, einen Eigenbedarf zu konstruieren oder vorzutäuschen. Doch aufgepasst: Mieter müssen das nicht hinnehmen. Können sie die vorgeschobene [Eigenbedarfskündigung](#) nachweisen, können sie möglicherweise Schadensersatzansprüche geltend machen. „Der Anteil der wahrscheinlich vorgeschobenen Kündigungen wegen Eigenbedarf ist deutlich gewachsen“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Er hat schon erfolgreiche Klagen auf Schadensersatz

biallo-Tipp:

Eine sogenannte Vorratskündigung ist nicht zulässig. Handelt es sich um noch vage Eigenbedarfspläne und man möchte als Vermieter die Wohnung nur vorsichtshalber freiräumen, um Handlungsspielraum zu haben, rechtfertigt das keine Eigenbedarfskündigung!

Wegfall des Eigenbedarfs: Wenn der Vermieter bereits gekündigt hat und während der Frist der Eigenbedarf wegfällt, dann muss er das seinem Mieter melden. Dann gibt es nämlich keinen Grund mehr, die Wohnungskündigung aufrechtzuerhalten. Entfällt der Eigenbedarf dagegen erst nach Ablauf der Kündigungsfrist, besteht eine solche Mitteilungspflicht grundsätzlich nicht mehr. Für den Mieter ist es in einer solchen Situation natürlich sehr schwer, eine möglicherweise vorgeschobene Kündigung nachzuweisen, siehe nächstes Kapitel.

erlebt. Oft haben Mieter aber nur nach Auszug die Chance, herauszufinden, wer wirklich in die Wohnung eingezogen ist. „Mieter können zum Beispiel die Nachbarn fragen, wenn sie Zweifel daran haben, dass der Eigenbedarf auch wirklich gegeben war“, rät Bartels.

So gehen Sie Schritt für Schritt vor, bei Kündigung wegen Eigenbedarf: Eine Eigenbedarfskündigung im Briefkasten zu finden, versetzt Mieter meist erst mal in einen Schockzustand. Vor allem, wenn Mieter schon lange in einer Wohnung leben und von einer noch relativ günstigen Miete profitieren. Sich auf dem angespannten Wohnungsmarkt nach einer neuen Bleibe zu vergleichbarem [Mietpreis](#) und zu vergleichbarer Größe umzusehen, ist oft aussichtslos. Weil es bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf nicht immer korrekt zugeht, lohnt es sich, das Kündigungsschreiben genau anzuschauen und die eigenen Optionen zu prüfen.



Horst Biallo (Gründer & Herausgeber)

Mehr Experten-Ratgeber

Lesen Sie auf biallo.de weitere Experten-Ratgeber aus den Bereichen:

- **Anlegen & Sparen**
- **Immobilien & Baufinanzierung**
- **Familie & Vorsorge**
- **Konten & Karten**
- **Kredit**
- **Recht & Steuer**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer
aktuell informiert!

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie uns als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren:

Paypal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>

Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13

Stichwort: RDW



Gehen Sie als Mieterin oder Mieter Schritt für Schritt vor:

- ▶ Prüfen Sie, ob die Kündigung die formalen Voraussetzungen erfüllt. Sie muss schriftlich verfasst sein, korrekt an den Mieter – oder wenn es mehrere sind, dann an alle Mieter – adressiert und das begründete Schreiben handschriftlich unterschrieben sein. Das sind die Eckdaten. Im Detail kann ein Mieterverein oder ein Fachanwalt für Mietrecht bei der Beurteilung helfen.
- ▶ Prüfen Sie im zweiten Schritt, ob der Vermieter die Gründe für den Eigenbedarf in der Kündigung genau beschreiben hat. Für welche Person genau ist die Wohnung gedacht? Warum benötigt der Vermieter die Wohnung zum jetzigen Zeitpunkt? Die Gründe müssen nachvollziehbar sein.

- ▶ Im dritten Schritt sollten Sie prüfen, ob dem Vermieter andere geeignete Wohnungen zur Verfügung stehen. Eine freie Alternativwohnung schließt Eigenbedarf nicht automatisch aus. Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Vermieter dem gekündigten Mieter jedoch eine vergleichbare freie Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage anbieten. Verletzt er diese Pflicht, wird die Eigenbedarfskündigung dadurch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht unwirksam; es können aber Schadensersatzansprüche entstehen.

Formale oder inhaltliche Fehler können zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Ob das der Fall ist, hängt von der Art des Fehlers ab. Deutet jedoch alles darauf hin, dass der Eigenbedarf rechtmäßig ist, kann der Mieter nur Widerspruch einlegen.

Wann gilt ein Härtefall?

Ein Widerspruch kann dann aussichtsreich sein, wenn Sie als Mieterin oder Mieter Argumente anführen können, die belegen, dass die Kündigung eine unzumutbare Härte ist.

- ▶ **Soziale Härte:** Mögliche soziale Härten können zum Beispiel sehr hohes Alter und Krankheit sein, eine Schwangerschaft, eine Behinderung oder auch ein bevorstehendes Examen. Eine lange Wohndauer in einer Wohnung und eine Verwurzelung in der Wohngegend reichen in der Regel nicht allein als Gründe aus, dauerhaft in einer Wohnung zu bleiben. Auch eine höhere Miete bezahlen und eine Wohnung in einem neuen Stadtviertel beziehen zu müssen, gilt grundsätzlich als zumutbar und nicht als Härte. Aber natürlich können Mieter immer versuchen, mit dem Vermieter eine individuelle Einigung zu finden. Einen Härtefall müssen Sie natürlich belegen. Bei einer Krankheit sollten Sie ein ärztliches Gutachten vorlegen können.
- ▶ **Finanzielle Härte:** Eine neue Wohnung zu finden ist angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in den Ballungsgebieten häufig ein Grund, warum zumindest die Frist für den Auszug verlängert werden kann. Das kann im Einzelfall dazu führen, dass das Mietverhältnis für einen längeren Zeitraum fortgesetzt wird. Dass Sie keinen Ersatzwohnraum finden, müssen Sie natürlich belegen können und Absagen von Vermietern dokumentieren. Wie gesagt: der Umzug in ein anderes Stadtviertel, auch eine Verkleinerung sind zumutbar.

biallo-Tipp:

Fehlender Ersatzwohnraum als Härtefallkriterium führt in der Regel lediglich dazu, dass die Frist für einen Auszug verlängert wird. Ist die Kündigung wegen Eigenbedarf rechtmäßig, müssen Sie irgendwann ausziehen, da führt kein Weg daran vorbei.

Widerspruch: Einen Widerspruch müssen Sie als Mieterin oder Mieter zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist in Textform gegenüber dem Vermieter erklären, wenn dieser in seinem Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Widerspruchs und über Form und Frist informiert hat. Ohne einen solchen Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeit, Form und Frist kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren, gelten sechs Monate, bei mehr als acht Jahren Mietdauer gelten neun Monate. Akzeptiert der Vermieter den Widerspruch nicht, muss das Gericht entscheiden. Bis zu einem gerichtlichen Urteil können

Sie als Mieter in der Wohnung bleiben. Landet der Rechtsstreit sogar vor dem Bundesgerichtshof, kann ein Urteil mehrere Jahre dauern – für den Vermieter keine rosige Aussicht. Nicht selten einigen sich Vermieter und Mieter dann auf eine Abfindung.

biallo-Tipp:

Wann und mit welcher Begründung ein Widerspruch erklärt werden sollte, kann auch prozesstaktische Auswirkungen haben. Lassen Sie sich deshalb möglichst frühzeitig von einem Mieterverein oder einem Fachanwalt für Mietrecht beraten.

Streitpunkt Mieterhöhung: Was müssen sich Mieter gefallen lassen?

Ist man als Mieter erst mal in eine Wohnung eingezogen, heißt das nicht, dass sich jetzt automatisch regelmäßig eine Mieterhöhung ergibt. Das hängt vielmehr davon ab, welche Art von Mietvertrag man hat.

Mieterhöhung beim klassischen Mietvertrag

Bei einem klassischen Mietvertrag kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Maßgeblich ist dabei die Nettokaltmiete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurde. Geregelt ist dies in § 558 BGB.

Liegt die aktuelle Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Vermieter grundsätzlich eine Mieterhöhung bis zu diesem Niveau verlangen. Dabei gelten jedoch gesetzliche Grenzen: Die Miete muss zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Außerdem darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um höchstens 20 Prozent erhöhen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann die Kappungsgrenze durch Landesverordnung auf 15 Prozent abgesenkt sein.

Das Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter in Textform erklären und begründen. Zur Begründung kann er beispielsweise auf einen Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigen-gutachten oder entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen Bezug nehmen. Diese Anforderungen sind in § 558a BGB geregelt. Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete selbst ist in § 558 BGB geregelt.

biallo-Tipp:

Der Mieter muss für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete seine Zustimmung geben. Der Vermieter darf also die Miete nicht automatisch erhöhen. Allerdings ist der Mieter verpflichtet, diese Zustimmung zu geben, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind.

Wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

In größeren Städten gibt es meist einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete einfach abzulesen ist. Er muss alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst und spätestens alle vier Jahre neu aufgelegt werden. Wohnungen werden hier nach Art (zum Beispiel Erd- oder Dachgeschosswohnung), Größe (Quadratmeter), Ausstattung (zum Beispiel Bodenbeläge, Einbauküche, Fahrradabstellplätze), Beschaffenheit (zum Beispiel Baujahr, Modernisierungsgrad, Zustand) und Lage (zum Beispiel Stadtteil) bewertet. Meist wird eine Mietpreisspanne angegeben. In vielen Kommunen gibt es so einen Mietspiegel allerdings nicht und in der Regel gilt er auch nicht für Einfamilienhäuser. Für Mieter ist es dann schwer zu beurteilen, wie das ortsübliche Mietniveau ist. Dann hilft es nur, bei den Nachbarn nachzufragen, welche Miete sie bezahlen.

Mietpreisbremse: Die [Mietpreisbremse](#) soll sicherstellen, dass Mieter in angespannten Wohnungsmärkten nicht übermäßig finanziell belastet werden. Sie gilt vorerst bis 31. Dezember 2029. In Regionen, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf der Mietzins bei Neuvermietungen grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das klingt erst mal gut, aber die Mietpreisbremse steht seit ihrer Einführung in der Kritik. Denn es gelten viele Ausnahmen. So gilt sie zum Beispiel nicht für Neubauten. Dazu zählen Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal bezogen wurden. Ebenso gilt sie nicht bei Wohnungen, die vor der Neuvermietung umfassend modernisiert wurden. Außerdem darf ein Vermieter eine

bereits zuvor zulässig vereinbarte höhere Vormiete grundsätzlich weiter verlangen.

Obendrein halten sich nicht alle Vermieter an die Mietpreisbremse. Verstöße führen nicht automatisch zu Sanktionen, vielmehr müssen Sie als Mieterin oder Mieter Ihre Rechte selbst geltend machen und die Miethöhe rügen – also eine offizielle und schriftliche Beschwerde formulieren. Dann können Sie zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Viele Mieter scheuen jedoch eine Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter und machen ihre Ansprüche deshalb nicht geltend.

biallo-Tipp:

Mieter sollten einen möglichen Verstoß gegen die [Mietpreisbremse](#) möglichst früh rügen. Erfolgt die Rüge erst mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder erst nach dessen Ende, kann grundsätzlich nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene überhöhte Miete zurückverlangt werden.

Mieterhöhung bei Modernisierung: Der Vermieter darf die Miete nach einer [Modernisierung](#) gemäß § 559 BGB erhöhen. Das gilt etwa, wenn die Maßnahmen den Wohnwert verbessern oder nachhaltig Energie oder Wasser einsparen. Grundsätzlich können acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umgelegt werden. Allerdings gelten auch bei dieser Art der Mieterhöhung Grenzen: Innerhalb von sechs Jahren darf sie grundsätzlich nicht mehr als drei Euro pro

Quadratmeter Wohnfläche betragen. Lag die Miete vor der Erhöhung bei weniger als sieben Euro pro Quadratmeter, gilt eine Grenze von zwei Euro pro Quadratmeter. Für bestimmte Maßnahmen zum Einbau oder zur Aufstellung einer Heizungsanlage gilt nach § 559e BGB eine Sonderregelung: Der Vermieter darf zehn Prozent der nach Abzug öffentlicher Fördermittel verbleibenden Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Die Mieterhöhung ist dabei auf 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt.

biallo-Tipp:

Mieter sollten darauf achten, dass es sich um eine echte Modernisierung, also eine Verbesserung handelt, und nicht nur um eine Instandsetzung oder Reparatur. „Häufig wird eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung nicht korrekt berechnet“, sagt Mieterschützer Sebastian Bartels. Denn häufig stecken in einer Modernisierung auch Instandhaltungsarbeiten, die für den Vermieter auch sonst angefallen wären. Werden beispielsweise alte Fenster durch neue, energieeffizientere Modelle ersetzt, können die Kosten grundsätzlich zu einer Mieterhöhung berechtigen. Der Vermieter muss jedoch die Kosten herausrechnen, die auch für eine notwendige Erhaltungsmaßnahme angefallen wären. Häufig setzen Vermieter diesen Wert zu gering an. Steht eine Modernisierung an, sollten Mieter den alten Zustand vorher dokumentieren und auch Fotos machen. Am besten schließt man sich dazu mit anderen Bewohnern eines Hauses zusammen.

Anpassung der Betriebskosten: Ändern sich die Betriebskosten, kann sich auch die vom Mieter zu zahlende Gesamtmiete erhöhen. Allerdings wird dabei nicht die Nettokaltmiete angehoben, sondern die Betriebskostenvorauszahlung oder – bei einer entsprechenden Vereinbarung – die Betriebskostenpauschale (§ 560 BGB). Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise die Kosten für den Hausmeister, die Hausreinigung, die Gartenpflege, die Müllabfuhr oder den Betrieb eines Aufzugs.

Fazit: Im klassischen Mietvertrag sollten Mieterinnen und Mieter eine Mieterhöhung immer überprüfen (lassen) und ihre Möglichkeiten, diese anzufechten, ausloten.



Das erwartet Mieter bei der Staffelmiete

Bei der Staffelmiete steigt die Miete automatisch: Die Mieterhöhung ist um eine bestimmte Summe in festgelegten Zeitabständen im Mietvertrag verankert, die Erhöhung muss der Vermieter auch nicht begründen. Zwischen zwei Erhöhungen muss mindestens ein Jahr Abstand liegen. Als

Obergrenze gilt eine mögliche Mietpreisbremse in einer Region. Diese Art der Mieterhöhung hat durchaus Vorteile für den Mieter, denn er kann genau kalkulieren, was auf ihn zukommt, Überraschungen gibt es keine. Allerdings weiß er auch, dass die Miete immer teurer werden wird.

biallo-Tipp für Vermieter:

Vermieter sollten beachten, dass die festen Sätze bei der Staffelmiete auch in der Regel dann gelten, wenn umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden, die sonst auf die Miete umgelegt werden dürften. Wer zum Beispiel als Vermieter weiß, dass in zwei oder drei Jahren die Heizungsanlage erneuert werden muss, ist mit einer Staffelmiete möglicherweise benachteiligt.

biallo-Tipp für Mieter:

Gilt die Staffelmiete, ist der Mieter verpflichtet, die höhere Miete automatisch zu überweisen, wenn der Zeitpunkt laut Mietvertrag dafür gekommen ist.

Das erwartet Mieter bei der Indexmiete

Bei der Indexmiete spielt die ortsübliche Vergleichsmiete keine Rolle. Hier erhöht sich die Miete analog zum Verbraucherindex, den das Statistische Bundesamt veröffentlicht. Steigen die Lebenshaltungskosten laut Index, steigt auch die Miete. Den Verbraucherindex ermittelt das Statistische Bundesamt. Die Miete entwickelt sich also vereinfacht gesagt analog zur Inflation. Im Falle einer Indexerhöhung, muss der Vermieter dem Mieter die Mieterhöhung ankündigen und nachvollziehbar berechnen. Zwischen zwei Änderungen der Indexmiete muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Mit der Indexmiete kann die Miete sogar über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, aber es darf sich natürlich keine Wuchermiete ergeben. Eine Indexmiete ist für Mieter einigermaßen kalkulierbar und planbar.

Indexmiete und Mietpreisbremse: Beides schließt sich nicht aus. Der Vermieter kann durchaus eine Anfangsmiete festlegen, die im Rahmen der Mietpreisbremse gültig ist. Ab da wird die Miete gemäß dem Verbraucherindex angepasst.

biallo-Tipp für Vermieter:

Vermieter haben bei der Indexmiete in Zeiten stagnierender Mieten und einer [Inflation](#) dennoch die Chance, die Miete zu erhöhen. Steigen Mietpreise in einer Region jedoch stark an und sinken gleichzeitig die Lebenshaltungskosten, schneiden Vermieter mit einer Indexmiete oft schlechter ab. Bei einer freiwilligen Modernisierung darf die Miete wie auch bei der Staffelmiete nicht zusätzlich angehoben werden.

Younes Stiller Kraske /Shutterstock.com

Mietpreisbremse

Endrenovierung: Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern

Endrenovierung: Das gilt laut Gesetz

Das Thema Renovierung bei Auszug führt immer wieder zu Streit im Mieter-Vermieter-Verhältnis. Nach der gesetzlichen Grundregel ist der Vermieter für die Erhaltung der Wohnung zuständig. Mieter müssen Schönheitsreparaturen nur übernehmen, wenn diese Pflicht wirksam auf sie übertragen wurde. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) heißt es dazu:

§ 535

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Und weiter:

§ 538

...Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Ge-

brauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Fazit: Der Vermieter ist für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich.

Allerdings kann diese Bestimmung im Mietvertrag geändert und auf den Mieter übertragen werden. Dann darf es sich aber nur um sogenannte Schönheitsreparaturen handeln. Voraussetzung ist, dass der Mieter auch eine renovierte Wohnung übernommen hat oder einen angemessenen Ausgleich in Geld erhalten hat. Eine formularvertragliche Verpflichtung, unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung automatisch bei jedem Auszug komplett zu renovieren, ist unwirksam.

Damit Schönheitsreparaturen im Mietvertrag gültig sind, müssen sie korrekt formuliert sein, also wirksame Klauseln sein. Allzu oft enthalten Mietverträge aber unwirksame Klauseln. Lesen Sie mehr dazu im Abschnitt weiter unten.

Rechte des Vermieters: So lassen sich Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen

Es liegt in der Hand von Vermietern, so eindeutige Regelungen zu Renovierungsarbeiten im Mietvertrag zu treffen, dass es am Ende eines Mietverhältnisses nicht zum Streit kommt. Wichtig ist, Klauseln so zu formulieren, dass sie auch wirksam sind. Eine Klausel im Mietvertrag, die Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, ist wirksam, wenn sie Flexibilität zulässt und wenn der Grad

der Abnutzung der Wohnung miteinbezogen wird in die Frage, was und wie viel zu renovieren ist, spricht: es muss ein Bedarf für eine Renovierung vorliegen. Damit können Schönheitsreparaturen auch entfallen, etwa, weil die Wohnung gut in Schuss ist.

Beispiele für Formulierungen, die – abhängig vom übrigen Mietvertrag und vom Zustand der Wohnung bei Übergabe – grundsätzlich zulässig sein können:

- ▶ „Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Schönheitsreparaturen zu übernehmen.“ Das ist allgemein formuliert. Was im Einzelnen zu tun ist, entscheidet der Grad der Abnutzung der Wohnung.
- ▶ Der Vermieter legt zwar eine starre Renovierungsfrist im Vertrag fest – alle drei, fünf, sieben Jahre – allerdings führt er das Wort „üblicherweise“ oder „in der Regel“, „ungefähr“, „meist“ oder „normalerweise“ hinzu. Damit ist die Klausel wirksam, denn sie lässt eine Ausnahme zu.

Beispiele für unwirksame Klauseln:

Wie bereits ausgeführt, müssen sie Flexibilität bei der Renovierung und Instandhaltung zulassen und den Grad der Abnutzung mit einbeziehen. Daraus ergibt sich auch, was nicht zulässig ist (Beispiele)

- ▶ Ein festgeschriebener Turnus, wann Räume zu renovieren sind, ist unzulässig, weil sie den Grad der Abnutzung einer Wohnung nicht mit einbeziehen.

- ▶ Klauseln, die festlegen, dass die Wohnung „wie überlassen“ oder „in vertragsgemäßem Zustand“ zurückzugeben ist, ist dies ebenfalls unzulässig, denn es beinhaltet, dass normale Abnutzungsspuren automatisch und immer zu beseitigen wären.
- ▶ Der Vermieter gibt vor, wie renoviert werden muss, beispielsweise, dass von der bisherigen Ausführungsart nicht abgewichen werden darf. Das würde bedeuten, dass die Raufasertapete in der Wohnung auf ewig erhalten bleiben muss.
- ▶ Der Vermieter gibt vor, dass die Renovierung nur von einem Fachbetrieb ausgeführt werden darf.
- ▶ Der Mieter wird verpflichtet, automatisch bei Auszug zu renovieren, unabhängig davon, wie lange er in der Wohnung gewohnt hat und wie abgenutzt die Wohnung ist. Das würde bedeuten, dass ein Mieter, der in eine frisch renovierte Wohnung eingezogen ist, auch dann komplett renovieren muss, wenn er nach nur sechs Monaten wieder auszieht.

Mieter: Diese Schönheitsreparaturen sind Pflicht

Sind Schönheitsreparaturen korrekt im Mietvertrag verankert, dann muss der Mieter sie auch ausführen. Schönheitsreparaturen sind Renovierungsarbeiten zur Beseitigung der üblichen Abnutzungsspuren innerhalb der Wohnung.

Dazu gehört:

- ▶ Tapezieren, Streichen oder Kalken der Wände und Decken
- ▶ Streichen der Fußböden, falls es sich um gestrichene Fußböden handelt
- ▶ Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre
- ▶ Streichen der Innentüren und der Außentüren (nur von innen)
- ▶ Streichen der Fenster von innen

Dazu gehört nicht:

- ▶ Lackieren von Außenfenstern, Außentüren oder einer Loggia
- ▶ Abschleifen oder Versiegeln von Parkett
- ▶ Auswechseln von Teppichböden

biallo-Tipp:

Wer eine unrenovierte Wohnung angemietet hat, muss bei Auszug nicht renovieren, egal was im Mietvertrag vereinbart wurde (BGH VIII ZR 185/14). Den Zustand der Wohnung sollten Mieter daher bei Einzug unbedingt dokumentieren, beispielsweise in dem sie Fotos mit Datumsangabe machen.

Auszug: Das müssen Mieter leisten

Wenn im Mietvertrag keine Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen festgehalten sind, die Wohnung unrenoviert übergeben wurde oder wenn der Mietvertrag unwirksame Klauseln enthält, muss der Mieter bei Auszug die Wohnung lediglich ordentlich hinterlassen. Das heißt: Ausgeräumt und oberflächlich gereinigt, also besenrein. Die Wohnung muss vollständig geräumt und besenrein zurückgegeben werden. Bauliche Veränderungen oder Einbauten, die der Mieter vorgenommen hat (zum Beispiel Trennwände, Durchbrüche, überstrichene Kacheln, fest eingebaute Regale oder eine Einbauküche, auch ein auf eigene Faust verlegter Fußboden), müssen grundsätzlich zurückgebaut werden, sofern mit dem Vermieter nichts anderes vereinbart wurde. Dübellöcher hat der Vermieter zu dulden, wenn sie in einem üblichen Umfang für das Anbringen von Bildern, Lampen, Spiegeln etc. erfolgt sind. Der Mieter darf sogar Kacheln durchbohren, wenn Dübel nicht in den Fugen gesetzt werden können. Extrem auffällige oder ungewöhnliche Wandfarben oder Heizkörperanstriche können bei der Rückgabe problematisch sein, wenn sie eine Weitervermietung wesentlich erschweren. Wer sich als Mieter also im ganzen Farbspektrum ausgetobt hat, muss das rückgängig machen. Übliche Gebrauchsspuren auf dem Parkett sind erlaubt, das Parkett muss der Mieter nicht abziehen. Sollten Brandlöcher im Teppich sein, ist der Mieter zu Ersatz verpflichtet.

biallo-Tipp für Vermieter:

Wenn Mieter ausziehen und die Wohnung nicht ordnungsgemäß geräumt ist, sind Vermieter verpflichtet, eine angemessene Frist zu setzen, in der der Mieter zum Beispiel Rück- und Umbauten entfernen kann. Geht es um noch zu erfüllende Pflichten des Mieters, etwa einen geschuldeten Rückbau, kann vor einem Schadensersatzanspruch eine angemessene Frist erforderlich sein. Bei echten Beschädigungen der Mietsache – etwa einem Brandloch im Teppich – kann der Vermieter dagegen grundsätzlich auch ohne vorherige Fristsetzung Schadensersatz verlangen.

Bei Einzug sollten Mieter und Vermieter stets ein Übergabeprotokoll anfertigen. Darin wird der Zustand der Wohnung festgehalten, also zum Beispiel die Badewanne ist zerkratzt, der Spiegel hat einen Sprung, im Parkett befindet sich eine Macke. Ohne Übergabeprotokoll ist es für den Mieter bei Auszug schwierig, zu beweisen, dass er bestimmte Schäden in der Wohnung bereits vorgefunden hat und damit nicht verantwortlich dafür ist.

Mietkaution: Das sind Rechte des Vermieters

Vermieter dürfen eine [Mietkaution](#) von bis zu drei Monats-Kaltmieten – also Miete ohne [Nebenkosten](#) – als Sicherheit von Mietern verlangen.

biallo-Tipp:

Hinterlegen Sie als Mieter und Vermieter die Mietkaution auf einem sogenannten Mietkautionenkonto. So ist sichergestellt, dass die Mietkaution nicht einer [Insolvenz](#) des Vermieters zum Opfer fällt. Ein solches Konto gibt es bei Banken und Sparkassen. Lesen Sie mehr dazu im Ratgeber zum Thema [Mietkautionenkonto](#) von biallo.de.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über die Kautionsabrechnung und sie zurückerzahlen, sobald feststeht, dass keine gesicherten Ansprüche mehr bestehen. Für die Prüfung steht ihm eine angemessene Frist zu, deren Länge vom Einzelfall abhängt. Je nach Umständen kann die Prüfungs- und Abrechnungsfrist auch länger als sechs Monate dauern. Steht eine Betriebskostenabrechnung noch aus und ist eine Nachforderung zu erwarten, darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Kautionsabrechnung bis zur Abrechnung zurückbehalten.

Streitpunkt Renovierung: Die Mietkaution wird oft zum Streitpunkt zwischen Vermieter und Mieter. Meist dreht es sich dann um Renovierungsfragen: Muss der Mieter renovieren oder nicht, oder

ist er für einen Schaden verantwortlich oder nicht? Der Vermieter hält dann oft die Kautions- oder einen Teil der Kautions zurück.

Um solche Streitigkeiten zu vermeiden, sollten beide Parteien vor einem anstehenden Auszug

klären, ob der Mieter renovieren muss oder nicht. Ein Blick in den Mietvertrag gibt Aufschluss. Um sicher zu gehen, die Klauseln richtig zu interpretieren, lohnt es sich, Rat von Experten einzuholen – einem Mieterverein oder einem [Fachanwalt](#) für Mietrecht.

Verwendete Quellen:

Experteninterview: Sebastian Bartels, Geschäftsführer Berliner Mieterverein.

Verband Wohneigentum: <https://www.wohneigentum.nrw/beitrag/was-bei-einer-eigenbedarfskuendigung-zu-beachten-ist>

Berliner Mieterverein: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-67-die-eigenbedarfskuendigung.htm>

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-11-schoenheitsreparaturen-und-renovierung-der-wohnung.htm>

Das Haus: <https://www.haus.de/immobilienideen/eigenbedarfskuendigung-26351>

Verbraucherzentrale: <https://www.verbraucherzentrale-finanzen.org/eigenbedarfskuendigung-rechte/>

Haus und Grund: <https://www.hausundgrund.de/indexmietvertrag>

Immobilienmakler Homeday: <https://www.homeday.de/de/immobilienvermietung/mietpreis-berechnen/>

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz: https://www.vis.bayern.de/recht/mieten_leihen_tauschen/schoenheitsreparaturen_zeitpunkt.htm

Impressum

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Achselschwanger Str. 5, 86919
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: info@biallo.de
Internet: <https://www.biallo.de>

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV:
Samuel Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube



Twitter



Instagram



Facebook



Linkedin



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselschwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

