

STIFTUNG WARENTEST

FINANZtest
IHR GELD UND IHR RECHT
FINANZtest
S P E Z I A L

Mietrecht
Mietrecht

Millionen Mieter
müssen beim Auszug
nicht renovieren

Was Mieter wissen müssen

- Neu: Mit Betriebskosten Steuern sparen
- Miete mindern bei Mängeln
- Fehler in der Nebenkostenabrechnung finden

7,50 Euro sfr 14,80 07007



Sonderheft zu A 5222F



Liebe Leserin, lieber Leser,

als Mieterin oder Mieter leben Sie gar nicht schlecht. Und gibt es doch einmal Ärger mit dem Vermieter, haben Sie gute Karten. Ganz deutlich zeigt das die Rechtsprechung zu den leidigen Schönheitsreparaturen. Der Bundesgerichtshof hat zahlreiche Klauseln in Mietverträgen für unwirksam erklärt, weil sie ungerecht sind. Für die meisten Mieter heißt es nun am Ende der Mietzeit: Sie müssen überhaupt nicht renovieren! Ausziehen, fegen, abschließen – fertig.

Von solchen Urteilen profitieren nur Mieter, die Bescheid wissen. Deshalb haben wir dieses Heft geschrieben. Nehmen Sie es auch zur Hand, wenn Ihre Wohnung Mängel hat, Ihr Vermieter mehr Geld will oder eine Modernisierung ansteht, die Sie nicht wollen. Sie haben mehr Einfluss, als Sie denken.

Sie können auch einfach stöbern, wenn es keinen Ärger gibt. Dann sehen Sie zum Beispiel, wie viel Geld Sie sparen können. Von den Nebenkosten können Sie einen Teil in der Steuererklärung geltend machen. Und wenn Sie einen Zollstock zur Hand nehmen und feststellen, dass die Wohnung viel kleiner ist als vereinbart, müssen Sie weniger Miete überweisen.

Michael Sittig

Lutz Wilde



Suche + Vertrag



Einzug



Mietalltag



Auszug



Konfliktlösung



Service

- 8 Kurzmeldungen
- 10 Maklerprovision
- 13 Inserate verstehen
- 14 Wohnungssuche im Internet
- 16 Mietvertrag prüfen
- 18 Verbotene Klauseln
- 21 Genossenschaftswohnung
- 22 Untermieter

- 26 Kurzmeldungen
- 28 Wohnungsübergabe
- 31 Vermieter will Abstand
- 32 Umzug planen
- 34 Mietkaution
- 36 Wohnfläche nachmessen
- 38 Versicherungen für Mieter

- 42 Kurzmeldungen
- 44 Betriebskosten überprüfen
- 48 Heizkosten senken
- 50 Nebenkosten: Steuern sparen
- 52 Weniger zahlen bei Mängeln
- 57 Zuhause arbeiten
- 58 Tiere in der Wohnung
- 60 Vermieter modernisiert
- 64 Mieterhöhung überprüfen
- 68 Selbst modernisieren
- 70 Streit um TV-Empfang
- 72 Kleine Reparaturen
- 74 Wohnungsschlüssel
- 76 Vermieterwechsel

- 80 Kurzmeldungen
- 82 Selbst kündigen
- 86 Vermieter kündigt
- 90 Streit um Renovierung
- 94 So wird renoviert
- 96 Wohnungsrückgabe

- 100 Kurzmeldungen
- 102 Rechtsschutz für Mieter
- 105 Anwalt finden

- 106 Adressen
- 107 Analyse Hausratversicherung
- 108 Analysen Wohngifte
- 109 Register

**Unwirksame
Renovierungsklauseln
im Mietvertrag
ab Seite 90**

Wenn in Ihrem Mietvertrag Renovierungsklauseln stehen, müssen Sie noch lange nicht zum Pinsel greifen. Vergleichen Sie! Viele Klauseln hält der Bundesgerichtshof für unwirksam.



Das ist **Familie Adamik**. Sie stand für dieses Heft Modell und begleitet Sie durch alle Kapitel: Herzlichen Dank! Ins Bild gesetzt hat sie Fotograf Thomas Rosenthal.



Suche + Vertrag

- 8 Kurzmeldungen
- 10 Maklerprovision
- 13 Inserate verstehen
- 14 Wohnungssuche im Internet
- 16 Mietvertrag prüfen
- 18 Verbotene Klauseln
- 21 Genossenschaftswohnung
- 22 Untermieter

VERTRAGSVERHANDLUNG

Wann Mieter die Wahrheit sagen müssen

Keine Frage: Vermieter haben ein Recht zu erfahren, wer bei ihnen einzieht. Häufig legen sie Mietinteressenten deshalb Fragebögen vor, in denen sie Vermögens- und Jobverhältnisse abfragen – und manchmal noch einiges mehr. Nicht zu jedem Punkt müssen Mieter die Wahrheit sagen.
Ehrlich sein: Die Fragen, ob der Interessent Arbeit hat, wie hoch sein Nettoeinkommen ist oder wie groß die Familie, die einziehen wird, sind zulässig. Verschweigt jemand trotz Nachfrage, dass gegen ihn bereits eine Räumungsklage eingeleitet wurde, kann ihm der Vermieter kündigen, wenn er davon erfährt. Ausnahmsweise in der Wohnung bleiben darf der Mieter dann nur, wenn er bis dahin jahrelang anstandslos

Miete gezahlt hat (Landgericht Wuppertal, Az. 16 S 149/98). Der Vermieter darf auch nach dem Familienstand fragen. Wer seine Lebensgefährtin als Ehefrau angibt, riskiert, dass der Vermieter den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten kann (Landgericht Landau, Az. 1 S 226/84).
Lügen erlaubt: Schwindeln dürfen Mietinteressenten aber ohne Angst vor Sanktionen, wenn der Vermieter wissen will, ob sie Mitglied in einem Mieterverein sind. Auch ihr Musikgeschmack, ihre Tierliebe oder ihre Rauchgewohnheiten gehen ihn nichts an.

Wenn Vermieter allzu neugierig sind, dürfen Mieter lügen.

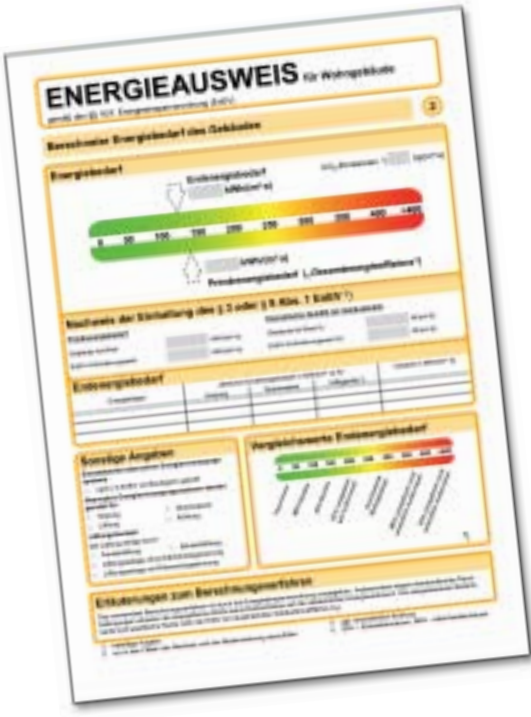
WOHNUNGSSUCHE

Vermieter muss bald Energieausweis vorlegen

Mietinteressenten können künftig verlangen, dass ihnen der Vermieter vor Vertragsabschluss einen Energieausweis vorlegt. Für Gebäude der Baujahre bis 1965 gilt die Ausweispflicht ab 1. Juli 2008. Eigentümer jüngerer Gebäude müssen den Ausweis spätestens ab 1. Januar 2009 vorzeigen können.

Der Energieausweis informiert darüber, wie viel Energie in dem Gebäude für Heizung und Warmwasser benötigt wird. Die Markierung auf einer Farbskala zeigt, ob der Energiebedarf gering (grün) oder hoch (rot) ist. Außerdem zeigt der Ausweis Vergleichswerte für verschiedene Gebäudetypen. Wohnungssuchende erhalten so vor Abschluss des Mietvertrags einen Eindruck über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Ausweis dient nur der Information. Die Mieter können nicht die Miete mindern, wenn der Energieverbrauch nach dem Einzug tatsächlich höher ist, als im Pass angegeben.

Zeigt der Pfeil ins Grüne, müssen Mieter nicht so viel heizen.



FRAGE & ANTWORT

Musikalische Mieter

Karsten H. aus München: Ich musiziere leidenschaftlich gern, auch zu Hause. Worauf muss ich beim Vertragsschluss achten?

FINANZtest: Schauen Sie, dass im Mietvertrag oder in der Hausordnung keine Einschränkung gemacht wird. Ein pauschales Musizierungsverbot ist zwar unzulässig (Oberlandesgericht Hamm, Az. 15 W 122/80), so etwas kann nur individuell geregelt werden. Steht aber in der Hausordnung, dass täglich nur zwei Stunden Musizieren erlaubt sind, ist das gültig. Auch die Nachbarn haben hier ein Wort mitzureden. Das Landgericht Frankfurt hat auf die Klage eines Nachbarn hin festgelegt, dass eine Musiklehrerin werktags zwischen 7 und 17 Uhr so viel spielen dürfe, wie sie wolle. Von 17 bis 22 Uhr seien insgesamt nur drei Stunden erlaubt, und danach habe Ruhe zu herrschen (Az. 2/25 0 359/89). Viele andere Gerichte sind noch strenger. Das Amtsgericht Frankfurt hält 90 Minuten Klaviermusik am Tag für das Maximum, das Nachbarn in einem hellhörigen Haus hinnehmen müssen (Az. 33 C 1437/96).

FOTOS: THOMAS ROSENTHAL; SHOTSHOP

MIETERDATEIEN

Teuer und fruchtlos

Wohnungssuchende sollten sich nicht auf Wohnungsvermittlungsvereine oder Anbieter von Mieterdateien einlassen. Der Deutsche Mieterbund warnt davor, solchen Einrichtungen beizutreten. Der Mitgliedsbeitrag von bis zu 200 Euro sei schnell ohne Gegenleistung weg. In vielen Fällen enthalten die Verzeichnisse nur sehr teure Wohnungen oder die Anzeigen sind lediglich aus der Zeitung abgeschrieben. Wer auf einen Verein oder eine Mieterdatei hereingefallen ist, kann sein Geld zurückfordern.
Tipp: Eine sinnvolle Hilfe bei der Suche können öffentliche Wohnungsvermittlungsstellen sein. Sie werden in manchen Städten von der Stadtverwaltung betrieben.

UMBAUTEN

Altersgerecht wohnen

Wollen Mieter ihre neue Wohnung altersgerecht gestalten, sollten sie sich vor Vertragsschluss mit dem Vermieter abstimmen. Für das Entfernen von Schwellen oder das Anbringen eines besonders komfortablen Toilettensitzes benötigen sie seine Zustimmung. Grundsätzlich darf er nicht nein sagen, wenn die Umbauten notwendig sind. Mit etwas Verhandlungsgeschick können Mieter den Vermieter auch davon überzeugen, dass er sie von der Rückbaupflicht beim Auszug entbindet. Denn eine altersgerechte Wohnung lässt sich gut weitervermieten. Vielleicht trägt er sogar einen Teil der Kosten.
Tipp: Fragen Sie bei Ihrer Pflegekasse, ob Sie einen Zuschuss für die Umbauten bekommen. Voraussetzung ist, dass Sie als Mieter einer Pflegestufe zugeordnet sind. Dann zahlt die Kasse bis zu 2557 Euro. In manchen Ländern gibt es auch kommunale Förderung. Zuständig sind die Wohnungsämter.

GARTENNUTZUNG

Schaukeln, buddeln, Blumen gießen

Ein Zugang zum Garten sichert Mietern nicht das Recht, den Garten zu nutzen. Sie sollten darauf achten, dass die Nutzung im Mietvertrag vereinbart wird. Sogar Mieter, die seit Jahren den Garten nutzen, müssen sonst damit rechnen, dass der Vermieter das irgendwann verbietet. Zwar hat das Amtsgericht Solingen ein Wohnheitsrecht anerkannt (Az. 11 C 235/78). Das Amtsgericht Trier aber war gegenteiliger Ansicht (Az. 7 C 402/05). Ist die Gartenfrage geregelt, darf der Vermieter kaum Einschränkungen machen. Kinder dürfen spielen und Freunde mitbringen. Mieter dürfen ein Klettergerüst aufstellen (Amtsgericht Kerpen, Az. 20 C 443/01), etwas Holz aufschichten oder einen Komposthaufen haben (Amtsgericht Regensburg, Az. 7 C 1956/83).



Vor allem Familien suchen Wohnungen mit Garten.

Magazin

Zwei Mieten für den Makler

Wenn Wohnraum knapp ist, machen Makler gute Geschäfte. Es gibt klare Regeln, wofür sie eine Provision verlangen dürfen. Doch die Branche ist bekannt für schwarze Schafe.

■ Die Suche einer neuen Wohnung kann teuer sein. Wer die neue Bleibe etwa mithilfe eines Maklers findet, muss bis zu zwei Nettokaltmieten als Provision oder Courtage zahlen, also zweimal die Monatsmiete ohne Betriebs- und Energiekosten.

Selbst wenn der Suchende eine frei werdende Wohnung selbst entdeckt und schon mithilfe des Vermieters besichtigt hat, kann plötzlich noch ein Makler ins Spiel kommen und Geld fordern. Das etwa berichtet der Mieterbund, und auch FINANZtest kennt solche Fälle.

Rechtens ist die Provisionsforderung in einer solchen Situation nicht. Doch viele zahlen, weil sie es nicht besser wissen.

Wann der Mieter zahlen muss

Im Wohnungsvermittlungsgesetz ist eindeutig geregelt, wann der Makler eine Provision fordern darf. Es müssen gleich mehrere Bedingungen erfüllt sein:

- Der Makler muss wirklich etwas tun,
- er muss einen Vertrag mit dem Wohnungssuchenden schließen,
- der Suchende muss am Ende auch eine Wohnung mieten, und
- die Maklerleistung muss die Ursache für diesen Vertrag sein.
- Der Makler muss außerdem ein echter Makler sein. Er darf die Immobilie nicht selbst besitzen oder verwalten.

Die Arbeit des Maklers

Makler dürfen nur Geld verlangen, wenn sie eine Wohnung vermittelt oder nachgewiesen haben.

Arrangiert der Makler für Mietinteressenten den Kontakt zum Vermieter, indem er zum Beispiel Anzeigen schaltet, ist das eine Nachweistätigkeit. Führt er die Interessenten durch die Wohnung, ist das eine Vermittlungsleistung.

Fehlt es bereits an einer Maklerleistung, bekommt der Makler kein Geld. Daran ändern auch Klauseln in Verträgen nichts, die manche Makler Mietinteressenten vorlegen, obwohl diese die Wohnung selbst gefunden und besichtigt

haben. Sogar wenn der Wohnungssuchende dem Makler in einem solchen Fall noch eine vorgedruckte Erklärung unterschreibt, wonach er eine Provision schulde, bekommt der Makler nichts (Landgericht Aachen, Az. 5 S 350/91).

Der Vertrag mit dem Makler

Der Vermittler muss mit dem Wohnungssuchenden einen Maklervertrag abgeschlossen haben. Formvorschriften

gibt es nicht, doch meist wird der Makler ein Formular zur Unterschrift vorlegen. Schließlich muss er im Streitfall beweisen, dass eine Vereinbarung existiert.

Geregelt sein müssen darin die Höhe der Provision und was der Makler leisten soll. Fehlen diese Angaben in der Vereinbarung, schaut der Makler in die Röhre – selbst wenn er nachweist, dass er den Wohnungssuchenden mit Adressen von Mietwohnungen versorgt hat.



„Hier entlang, bitte!“ Makler verdienen nur Geld, wenn aus Suchenden auch Mieter werden.

TIPP Kommt ein Makler ohne eine solche Vereinbarung ins Spiel, sollte der Mieter trotzdem sichergehen und dem Makler vor Zeugen oder per Einschreiben erklären, dass er keine Provision zahlen werde. Arbeitet dieser weiter, muss der Mieter auf keinen Fall zahlen.

Für Suchende muss eindeutig sein, wann sie eine Provision zahlen sollen. So genügt es nicht, wenn der Makler im Inserat schreibt „Miete + Nebenkosten + Courtage“. Es könnte ja sein, dass der Vermieter die Courtage zahlt (Landgericht Dortmund, Az. 17 S 212/01).

Provision nur bei Erfolg

Auch wenn ein wirksamer Maklervertrag geschlossen und der Makler tatsächlich tätig wurde, bekommt der Vermittler nur bei Erfolg eine Provision: Der Mieter muss die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung am Ende mieten – und zwar für eine gewisse Dauer.

Kündigt er den eben geschlossenen Mietvertrag oder ficht er ihn an, weil ihm der Vermieter falsche Angaben über die Wohnung gemacht hat, kann er die Provision vom Makler zurückfordern (Amtsgericht Köln, Az. 138 C 108/85). Dasselbe gilt, wenn er kündigt, weil die Wohnung nicht zum vereinbarten Zeitpunkt bezugsfertig ist.

Dagegen bekommt der Mieter die Provision nicht zurück, wenn er nach wenigen Monaten kündigt oder wenn er mit dem Vermieter eine Aufhebung des Vertrags vereinbart.

Er muss auch zahlen, wenn die Mietkonditionen von den Anpreisungen des Maklers abweichen, er die Wohnung aber trotzdem mietet. Gemietet ist gemietet. Der Makler bekommt Geld (Amtsgericht Hamburg, Az. 12 C 909/92).

Manchmal kassieren zwei Makler

Makler- und Mietvertrag allein reichen nicht. Nur wenn der Abschluss des Mietvertrags eine Folge der Maklerleistung war, darf sich der Vermittler das als Erfolg auf die Fahne schreiben. Wusste der

Mietinteressent bereits vor dem Kontakt zum Makler alles, was er über die Wohnung wissen musste, und hat der Makler den Mietentschluss auch nicht mit einem Besichtigungstermin gefördert, erhält der Vermittler nichts.

So ging ein Makler leer aus, obwohl der Suchende mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart hatte, dass jener Geld bekommen soll. Der Interessent war aber aufgrund einer Anzeige des Vermieters auf die Wohnung gestoßen (Landgericht München I, Az. 6 S 5584/04).

Weist der Makler aber nach, dass ohne sein Tun der Vertrag nicht unterschrieben worden wäre, bekommt er die Provision. Es kann sogar passieren, dass am Ende zwei Makler zu Recht Geld verlangen.

BEISPIEL Laut Gesetz wird die Provision fällig, wenn der Vermittler bewirkt, dass der Mietvertrag geschlossen wird. Den Begriff „bewirkt“ legen Richter weit aus. Eine Doppelp provision ist denkbar, wenn sich jemand vom ersten Makler eine Wohnung nachweisen lässt, dann den Kontakt abbricht und sich später von einem zweiten Makler den entscheidenden Besichtigungstermin arrangieren lässt.

Nicht jeder ist ein echter Makler

Wohnungssuchende sind gut beraten, ihren Makler genau unter die Lupe zu nehmen. Denn nicht jeder, der eine Wohnung vermittelt, darf dafür eine Provision verlangen.

■ **Verwalter.** Zeigt sich nach dem Einzug, dass der Makler die vermietete Wohnung verwaltet und sich zum Beispiel um Reparaturen kümmert, kann der Mieter die Provision zurückfordern. Das gilt auch, wenn ein Gehilfe des Maklers sie verwaltet (Bundesgerichtshof, Az. III ZR 5/03).

Gelegentliche Serviceleistungen wie zum Beispiel das Arrangieren einer Schlüsselübergabe machen den Makler aber nicht zum Verwalter.

Hat eine Eigentümergemeinschaft einen Verwalter nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) eingesetzt, kommt es auf dessen Aufgaben an.

UNSER RAT

■ **Maklerlohn.** Eine Courtage oder Provision wird nur fällig, wenn ein Maklervertrag abgeschlossen wurde, der Makler eine Wohnung nachgewiesen oder vermittelt hat und deshalb ein Mietvertrag zustande kam. Keinesfalls müssen Sie als Wohnungssuchender mehr als zwei Kaltmieten und Mehrwertsteuer bezahlen. Nur wenn es ausdrücklich vereinbart ist, kann der Makler die Erstattung seiner Auslagen verlangen.

■ **Verwalter.** Prüfen Sie, ob es nicht der Wohnungsverwalter oder gar der Eigentümer selbst ist, der Ihnen die Wohnung vermittelt. Er darf keine Provision verlangen. Gezahltes Geld dürfen Sie zurückverlangen.

■ **Vorschuss.** Vorkasse ist verboten. Haben Sie für eine erfolglose Vermittlung bezahlt, können Sie das Geld innerhalb einer Frist von drei Jahren zurückfordern. Meiden Sie Vermittler, die Sie gegen Gebühr angeblich in Suchlisten eintragen. Das ist nur Nepp.

■ **Sozialwohnung.** Wenn Ihnen eine Sozialwohnung gegen Provision vermittelt wurde, können Sie das Geld zurückfordern. Das gilt auch bei anderen preisgebundenen Wohnungen, wenn die Kommune ein Belegungsrecht hat. Ob sie dieses Recht hat, erfahren Sie im Sozialamt.

Ist er nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig, darf er Wohnungen dieses Gebäudes gegen Gebühr vermitteln. Er muss aber auf seine besondere Rolle hinweisen (Bundesgerichtshof, Az. III ZR 299/02). Ist er als Verwalter zusätzlich direkt für die vermittelte Wohnung zuständig, bekommt er hingegen nichts.

■ **Eigentümer.** Hat der Eigentümer selbst gemakelt, bekommt er keine Provision. Das gilt auch, wenn er nicht persönlich als Makler aufgetreten ist, sondern lediglich Gesellschafter der Maklerfirma ist (Amtsgericht Gera, Az. 1 C 1847/97).

Wie streng die Gerichte hier sind, zeigt ein Urteil des Bundesgerichtshofs: Er verurteilte einen Makler zur Rückzahlung der Provision, weil er eine Wohnung

„Zentrale Lage“

Seriöse Makler reden Klartext. Unredliche Vermittler schreiben Wohnungen in Anzeigen schön.

Wenn Wohnungen stets so wären, wie Makler sie in Anzeigen beschreiben, würden viele Menschen hochherrschaftlich leben. Doch hinter den schönen Formulierungen steckt häufig das triste Gegenteil.

„**Zentrale Lage**“. Hier heißt es Ohren auf! Diese Verkaufsfloskel deutet auf ordentlich Lärm und viel Innenstadtverkehr hin. Das gilt auch, wenn die Wohnung „verkehrs-günstig“ liegt.

„**Wenige Autominuten von der City**“. Klingt nach toller Citylage, beschreibt aber häufig nur eine Randlage, in der es keinen öffentlichen Nahverkehr gibt.

„**Individueller Wohnungsschnitt**“. Wer hier einzieht, wird bei einer normalen Nutzung der Räume Einschränkungen hinnehmen müssen. Dachschrägen und verwinkelte Räume sind wahrscheinlich.

„**Für Schnellentschlossene**“. Warum diese Eile? Bei derart angepriesenen Wohnungen ist Vorsicht geboten. Sehr häufig ist der Wurm drin.

„**Vom Vermieter liebevoll renoviert**“. Ob hier wohl ein Laie ohne Bauverstand zu Werke gegangen ist? Interessenten sollten sich die Arbeiten vor der Vertragsunterschrift sehr gründlich ansehen.

„**Neue Heizung, neue Dämmung**“. An sich eine wichtige Information. Interessenten sollten sich aber dennoch beim Vermieter nach den genauen Verbrauchswerten einer so angepriesenen Wohnung erkundigen. Das gilt auch bei Anzeigeninformation „Isolierverglasung“. Wer ganz sicher Energie sparen will, muss sich nach den Details der Fenster erkundigen.



„Hand drauf!“ Nur mit einem gültigen Maklervertrag darf der Vermittler Provision fordern.

vermachtet hatte, die ihm früher einmal gehörte. Er hatte sie längst verkauft, stand aber noch als Eigentümer im Grundbuch (Az. III ZR 41/03).

■ **Familienbande.** Vermakelt der Sohn die Mietwohnung seines Vaters, liegt eine enge wirtschaftliche Verflechtung zwischen den beiden und damit ein Provisionsverbot nahe. Ist der Sohn aber Vermittler auch vieler anderer Wohnungen, kann seine Provisionsforderung trotz der Nähe zum Eigentümer erlaubt sein.

Manche Makler tricksen

Auch wenn viele Makler redlich arbeiten – die Branche ist bekannt für ihre schwarzen Schafe. So gibt es Vermittler, die eine Provision fordern, obwohl sie lediglich für die Verlängerung eines auslaufenden Mietvertrags gesorgt haben. Dafür sollen sie nach den Regeln des Wohnungsvermittlungsgesetzes ausdrücklich kein Geld bekommen.

Unzulässig ist eine Gebühr nach Ansicht des Landgerichts Münster auch für die Vermittlung einer Sozialwohnung (Az. 8 S 310/00). Und wenn Makler Wohnungssuchende ohne Not drängen („sofort entscheiden, sonst ist die Wohnung weg!“), büßen sie ihren Anspruch auf Provision ein.

TIPP Merkt ein Mieter, dass der Makler gar keinen Auftrag vom Vermieter hat, sondern sich nur ein fremdes Wohnungsangebot zu eigen macht, muss er zwar Provision zahlen, wenn es zum Mietvertrag kommt. Er kann dem unredlichen Makler aber die Suppe versalzen und ihn je nach Wohnort bei der Stadtverwaltung, der Kreisverwaltung oder dem Landratsamt melden. Dem Makler droht ein Bußgeld.

Überhöhte Provision zurückfordern

Für die Vermittlung einer Mietwohnung darf ein Makler nicht mehr als zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer verlangen. Wohnungssuchende, die zu viel zahlen mussten, können das Geld zurückfordern. Dieser Anspruch verjährt erst nach drei Jahren. Auch solchen Maklern droht ein hohes Bußgeld.

Geld bekommen Makler stets nur nach getaner Arbeit und wenn der neue Mieter seinen Mietvertrag unterschrieben hat. Vorkasse ist verboten.

Der Makler kann bei Erfolg auch die Erstattung seiner Auslagen verlangen, wenn er das mit dem Kunden vereinbart hat. Das geht aber nur, wenn die Auslagen nachweislich die Höhe einer Monatsmiete überschreiten.

MM+NK+HZK+KT – alles klar?

Immobilienannoncen sind voller Abkürzungen. Meist verbergen sich dahinter sinnvolle Informationen. Manchmal sollen sie aber nur helfen, Mieter in teure Wohnungen zu locken.

■ Oft erinnern Wohnungsanzeigen an eine chemische Formel. „MM 1 730 Euro + NK + HZK + KT“.

Nur wer schon länger auf Wohnungssuche ist, weiß: Die Kaltmiete dieser Wohnung beträgt monatlich 1 730 Euro, dazu kommen Nebenkosten, Heizkosten und eine Kautions.

■ **BWM.** Steht in der Anzeige BWM, meint der Anbieter damit die Bruttowarmmiete. Das ist Miete einschließlich aller Nebenkosten, also eine Pauschale.

Hier sollten Mieter vorsichtig sein, denn es ist Vermietern nicht gestattet, in Mietverträgen auch verbrauchsabhängige Posten wie Heizung und Wasser pauschal zu veranschlagen. Dafür müssen sie monatliche Abschlagszahlungen festlegen und am Ende nach dem wahren Verbrauch abrechnen.

■ **NKM.** Häufiger weisen Vermieter nur die Nettokaltmiete aus – als „NKM“. Gemeint sind damit die reinen Mietkosten. Für Betriebs- und Heizkosten zahlen Mieter je nach Wohnungsgröße, Ver-

brauch und Anzahl der Bewohner extra. Die gleiche Bedeutung hat das Kürzel „MKM“ (Monatskaltmiete).

■ **Kalte Betriebskosten.** Manche Anbieter unterscheiden zwischen „warmen“ und „kalten“ Betriebskosten. „Kalt“ steht für alle Nebenkosten wie die Ausgaben für Wasser, für den Hausmeister und die Müllabfuhr – mit Ausnahme der Kosten für Heizung und das Erwärmen des Wassers. Mit diesen Posten wären es „warme“ Betriebskosten.

Da zumindest die Kosten für Wasser vom Verbrauch abhängen, handelt es sich bei den kalten Betriebskosten genau genommen um Vorauszahlungen und nicht um das, was Mieter am Ende wirklich zahlen müssen. Korrekter ist das Kürzel NKVZ (Nebenkosten-Vorauszahlung). Dieser Wert bezeichnet die monatliche Abschlagszahlung für alle Betriebskosten.

Er kann realistisch sein, muss es aber nicht. Am besten fragen Interessenten vor dem Einzug bei Nachbarn nach deren tatsächlichen Nebenkosten.

■ **BK n. V.** Mitunter schreiben Anbieter so etwas in die Anzeige: „Ca. 500 Euro Warmmiete, BK n. V.“. Betriebskosten nach Vereinbarung? Keine genaue Angabe der Miethöhe? Das macht argwöhnisch. So sehen Lockangebote aus, bei denen die Wohnung am Ende doch viel teurer ist.

■ **Gge.** Klar, das heißt Garage. Häufig ist damit aber nicht nur gemeint, dass es eine Garage gibt. Das Kürzel zeigt auch, dass dafür weitere Kosten anfallen.

■ **WBS.** Manche Wohnungen bekommen Mieter nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS). Diesen Schein erhält der, dessen Einkommen nach Abzug von Steuern, Abgaben und Freibeträgen bestimmte Grenzen nicht übersteigt.

BEISPIEL Die Grenzen sind je nach Bundesland verschieden. In Berlin etwa bekommt ein allein lebender Mieter den Schein, wenn sein Jahreseinkommen 16 800 Euro nicht übersteigt. In vielen anderen Bundesländern gelten geringere Einkommensgrenzen.



Ohne ein Abkürzungsverzeichnis lassen sich Wohnungsinserate nicht verstehen.

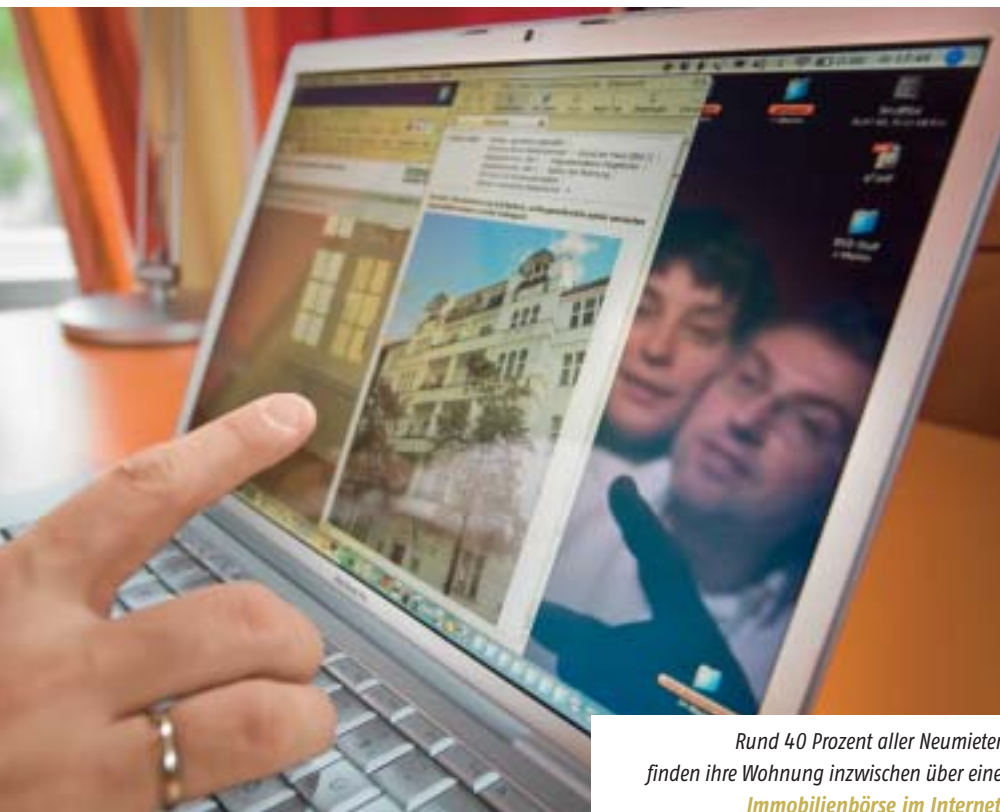
UNSER RAT

■ **Abkürzungen.** Verstehen Sie Kürzel in Anzeigen nicht, fragen Sie beim Anbieter telefonisch nach. Übersichten der gängigen Abkürzungen finden Sie im Internet zum Beispiel unter www.pro-wohnen.de (mit Klick auf den Link „Wohnungssuche“).

■ **Nebenkosten.** Wenn Sie aus der Annonce nicht erkennen können, wie hoch die Nebenkosten ungefähr sein werden, lassen Sie sich vom Vermieter Abrechnungen aus der Vergangenheit zeigen. Verweigert er Ihnen den Einblick, sollten Sie misstrauisch sein. Sinnvoll ist dann die Nachfrage bei Nachbarn mit vergleichbarer Wohnungsgröße, wie hoch ihre Kosten für Wärme und die Betriebskosten sind.

Freie Wohnung im Internet

Für Wohnungssuchende ist das Internet eine Fundgrube. Hier gibt es zu den Angeboten jede Menge Details. Leider kann der Sucher oft nicht erkennen, wie aktuell das Inserat ist.



Rund 40 Prozent aller Neumieter finden ihre Wohnung inzwischen über eine Immobilienbörse im Internet.

■ Über das Internet finden mittlerweile mehr Menschen eine Mietwohnung als über traditionelle Zeitungsanzeigen. Das zeigt eine Studie des Leipziger Beratungsunternehmens Immo Media Consult.

So haben fast 40 Prozent der Mieter ihre neue Wohnung oder das neue Haus zuerst auf dem Computerbildschirm gesehen. Über die Zeitung sind hingegen nur knapp 25 Prozent der neuen Mieter fündig geworden. Zeitungsanzeigen sind damit zwar immer noch eine wichtige Suchmöglichkeit im regionalen Bereich und bieten den schnellen Überblick über die Preise einzelner Wohnlagen. Doch Vermieter werden hier immer zurückhaltender – allein schon der Preise wegen. Im Internet ist es für sie einfach günstiger. **BEISPIEL** Beim rheinländischen Portal kalaydo.de zahlen Inserenten 9,95 Euro,

dann ist ihr Angebot mit Bildern 30 Tage lang zu sehen. Bei einer regionalen Tageszeitung kann ein Inserat mit einem Foto leicht das Zehnfache kosten.

ImmobilienScout24 ist Platzhirsch

Am meisten los ist beim Portal immobilienScout24.de. Hier stehen monatlich rund 1,2 Millionen Immobilienangebote, die in diesem Zeitraum von über 2,6 Millionen Nutzern angeklickt werden. Miet- und Kaufangebote für Wohnungen und Häuser aus dem ganzen Land sind hier zu finden.

Weit weniger Angebote finden Interessenten laut Studie etwa bei den Portalen immonet.de, immowelt.de und immo-pool.de sowie bei regionalen Immobilienbörsen wie die von sueddeutsche.de für Bayern und kalaydo.de im Rheinland.

Der Erfolg der Onlineseiten hat neben den niedrigeren Kosten für Anbieter noch einen anderen Grund: Suchende haben es im Internet einfach leichter. Hier sind die Inserate ausführlicher, zu sehen sind meist auch Fotos und ein Grundriss. Und über nur einen Mausklick kann der Suchende sofort und kostenlos sein Interesse kundtun.

Das alles ist bequem, wenngleich schöne Fotos der Wohnung in der Abendsonne eine Besichtigung nicht ersetzen. Die Einzelheiten, auf die es ankommt, also etwa Ausstattungsdetails und Mängel, zeigen auch die Abbildungen meist nicht. Und wie laut es unter dem Schlafzimmerfenster ist, auch nicht.

Richtig suchen im Netz

Wer bei einem Onlineportal auf Entdeckungstreibe geht, sollte sich zunächst seinen Bedarf klarmachen. Sonst geht vor lauter Angeboten der Überblick verloren. Wichtige Fragen sind:

Wie groß soll meine Wohnung ungefähr sein? Wie viele Zimmer soll sie haben? Was darf sie maximal kosten?

In den Suchmasken der Portale wird nur die Kaltmiete abgefragt. Nebenkosten und die voraussichtlichen Heiz- und Stromkosten sind hier nicht mit eingerechnet.

Wohnungsgröße und -preis fragt jedes Immobilienportal ab, nachdem der Suchende seinen künftigen Wohnort angegeben hat. In großen Städten kann der Surfer auch noch Stadtteile auswählen.

Je nach Angebotslage erscheint eine Liste von Wohnungen mit den wichtigsten Daten. Bei immobilienScout24.de weisen zudem farbige Buttons auf Balkon, Garten und Einbauküche hin.

Der Wohnungssuchende kann seine Anfrage auch einschränken. Er entscheidet per Mausklick, ob er Etagen-, Zentral- oder Ofenheizung bevorzugt. Beim Wohnungstyp stehen ihm etwa Dachgeschoss, Loft, Maisonette, Penthouse, Terrassenwohnung, Erdgeschoss oder Etagenwohnung zur Auswahl.

Hat er konkrete Vorstellungen, welche weiteren Extras die Wohnung haben soll, kann er auch das bei der Suchanfrage einstellen. Je nach Anfrage werden dann nur Wohnungen mit Einbauküche, Garage, Stellplatz, Balkon, Terrasse, Garten oder Aufzug angezeigt. Wer auf den Rollstuhl angewiesen ist, kann die Suche auf behindertengerechte Wohnungen eingrenzen, so wie auch gezielt Angebote des betreuten Wohnens gesucht werden können.

Für die meisten inserierten Wohnungen verlangen Makler Provision. In der Regel ist das auch extra vermerkt. Erlaubt sind maximal zwei Kaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (siehe S. 10). Daran halten sich die Vermieter auch, wie die geprüften Online-Offerten zeigen. Manche Anbieter legen sich gar nicht fest und geben hier nur „nach Verhandlung“ ein.

TIPP Bequem sind die so genannten Suchagenten. Hat der künftige Mieter seine Suchkriterien einmal abgespeichert, bekommt er passende neue Angebote per E-Mail zugesandt. Diesen Service bieten fast alle Portale.

Um ihn nutzen zu können, muss sich der Sucher registrieren. Danach kann er auch interessante Wohnungsexposés in einen persönlichen Ordner legen, der beim Einloggen sofort erscheint. Angst vor Datenmissbrauch scheint unbegründet zu sein. Anhaltspunkte dafür, dass Portalbetreiber Kundendaten widerrechtlich an Fremdfirmen weitergeben, hat FINANZtest nicht gefunden.

Oft ist die Wohnung schon weg

Ein Nachteil der Onlinesuche: Mitunter ist sie schlicht vergeblich. Das zeigen unsere Testanrufe, bei denen Inserenten bei immobilienScout24.de mitunter über Tage nicht erreichbar waren. Es liegt nahe, dass sie die inserierten Wohnungen längst vermietet und ihre Ruhe haben wollten.

Ob eine Wohnung schon vergeben ist, kann der Netzsucher beim Platzhirsch immobilienScout24.de nicht erkennen. Wie aktuell die Offerten sind, wird nicht

deutlich. Zwar sind neue Angebote mit einem „N“ gekennzeichnet. Doch derart markierte Angebote können sogar schon zwei Wochen alt sein.

Daneben gibt es noch ein orangefarbenes Ausrufezeichen. Es kennzeichnet Angebote, bei denen der Anbieter Details wie etwa den Preis aktualisiert hat. Doch ein klarer Hinweis darauf, wann aktualisiert wurde, fehlt. So laufen besonders in Regionen mit knappem Wohnraum viele Anfragen ins Leere, weil die Wohnung längst vermietet ist. Ähnlich ist die Situation beim Anbieter immonet.de.

Beim Portal immowelt.de können Suchende die Angebote wenigstens nach Aktualität ordnen lassen. Wann das Inserat geschaltet wurde, ist aber auch hier nicht zu erkennen. Besser funktionieren die Seiten von kalaydo.de, sueddeutsche.de oder studenten-wg.de. Sie zeigen, wann der Anbieter die Anzeige in der Datenbank freigeschaltet hat.

Hier kann der Nutzer auch ein kostenloses Wohnungsgesuch aufgeben. Makler und Vermieter schauen auch in den Inseraten nach passenden Mietern. ImmobilienScout24.de und immonet.de bieten diesen Service nicht. Immowelt.de verlangt 7,90 Euro für ein Online-Gesuch, das dann drei Monate auf der Seite steht.

Günstige Zimmer in WG

Wer ein WG-Zimmer sucht, sollte auf studenten-wg.de schauen. Hier finden sich entsprechende Angebote aus über 300 deutschen Städten sowie dem Umland und Studentenbuden in rund 70 österreichischen Städten.

Wer hier effizient suchen will, sollte aber auf den Zeitpunkt achten. Von Juli bis September stehen täglich etwa 30 000 Zimmer und Wohnungen auf den Seiten. Zum Jahresende ist das Angebot dünner.

Ein Inserat auf studenten-wg.de kostet nichts, und erlaubt sind dort nur Angebote ohne Provision oder Vermittlungsgebühr. Mit Maklern und damit höheren Kosten ist auf dieser Seite also nicht zu rechnen. ■

UNSER RAT

■ **Auswählen.** Viele Immobilienportale bieten Ihnen die Möglichkeit, sehr gezielt zu suchen. Sie können Extra-wünsche wie Garten, Einbauküche, Terrasse oder Garage angeben. Nutzen Sie diese Möglichkeit. So erhalten Sie nur Angebote, die für Sie auch infrage kommen.

■ **Suchagent.** Lassen Sie sich etwas Zeit bei Ihrer Wohnungssuche. Passende Angebote kommen per E-Mail automatisch ins Haus, wenn Sie dem elektronischen Suchagenten des Portals einen Auftrag geben. Sie sind dann sofort über die neuesten Angebote informiert. Dieser Service ist bei allen Portalen gratis.

■ **Gesuch.** Mit einem eigenen Suchinserat können Sie gezielt die Wohnung finden, die Ihren Vorstellungen entspricht. Bevorzugen Sie dabei je nach Ihrem Bedarf die Portale, die sich auf den städtischen oder den regionalen Markt beschränken. Geben Sie genau an, wie viele Kinder miteinziehen und wie hoch die Miete sein darf. Dann ersparen Sie sich Anrufe von Maklern, die teure Wohnungen vermieten wollen.

■ **Preiswert.** Wenn Sie günstig wohnen möchten, lohnt sich die Suche bei studenten-wg.de. Hier gibt es WG-Zimmer und preiswerte Wohnungen. Die Angebote sind provisionsfrei.

IM INTERNET

Sie wollen online eine Wohnung suchen oder ein Inserat aufgeben? Dann können Sie zum Beispiel diese Portale nutzen:

Bundesweite Angebote
www.immobilienscout24.de
www.immonet.de
www.immowelt.de
www.planethome.de
www.studenten-wg.de

Regionale Angebote
www.kalaydo.de (Rheinland)
www.sueddeutsche.de (Bayern)

UNSER RAT

- **Form.** Schließen Sie am besten einen schriftlichen Mietvertrag. Mündliche Verträge sind zwar zulässig – die Absprachen lassen sich aber nur schwer beweisen, wenn es später Streit gibt.
- **Vertragspartei.** Achten Sie darauf, wer den Vertrag unterschreibt, wenn mehrere Personen einziehen. Stehen mehrere im Vertrag, können sie beispielsweise nur gemeinsam kündigen. Kündigt nur einer und zieht dann aus, haftet er weiter voll für die Miete.
- **Mietdauer.** Unterschreiben Sie nicht leichtfertig einen Zeitmietvertrag. Schwierigkeiten ergeben sich, wenn Sie vor Ablauf der Mietzeit ausziehen wollen.
- **Klauseln.** Fragen Sie Ihren Vermieter, ob Sie den Vertrag für einen Tag mitnehmen können, bevor Sie unterschreiben. Dann können Sie den Vertrag vom Anwalt oder Mieterverein überprüfen lassen. Mietverträge enthalten oft Klauseln, die den Mieter benachteiligen (mehr dazu ab S. 18).
- **Lücken.** Machen Sie den Vermieter nicht darauf aufmerksam, wenn Bestimmungen zu Betriebskostenzahlungen, Klein- oder Schönheitsreparaturen fehlen. Er muss solche Kosten dann selbst tragen.

Vertrag mit Folgen

Mietverträge regeln das Verhältnis von Mietern und Vermietern oft für Jahre. Die Miete kann aber bald steigen.

■ Eine niedrige Miete im Vertrag ist verlockend. Gibt es dafür eine große Wohnung, vielleicht sogar mit Stuck, Parkett und Balkon, zögert kaum ein Mieter lange mit der Unterschrift.

Doch es kommt nicht nur auf die Anfangsmiete an, die der Vertrag nennt, sondern auch auf künftige Mieterhöhungen (mehr dazu ab S. 64).

WICHTIG Nennt das Inserat eine auffällig niedrige Miete, kann es sich um ein Lockangebot handeln. Steht im Vertrag nichts zur künftigen Miete, darf der Vermieter sie nach 15 Monaten erhöhen, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Deshalb lohnt sich vor der Unterschrift ein Blick in den Mietspiegel. Der wird von vielen Städten im Internet veröffentlicht.

Staffel- und Indexmietvertrag

In vielen Verträgen steht sogar von vornherein fest, wie die Miete steigen wird.

Mit der **Staffelmiete** können im Vertrag jährliche Erhöhungen im Voraus für einen bestimmten Zeitraum vereinbart

werden, etwa so: „Die monatliche Miete beträgt 500 Euro. Sie erhöht sich ab dem 1. Oktober 2008 auf 550 Euro, ab dem 1. Oktober 2009 auf 600 Euro.“

Der Mieter weiß dann genau, welche Kosten auf ihn zukommen. Weitere Mieterhöhungen sind während der Staffel nicht zulässig, sondern erst 15 Monate nach dem letzten Schritt möglich.

Ein Vertrag mit **Indexmiete** knüpft die Entwicklung der Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland. Der Index orientiert sich an den Lebenshaltungskosten und wird vom Statistischen Bundesamt ermittelt.

Der Vermieter kann die Miete nur erhöhen, wenn sich der Preisindex erhöht hat: zum Beispiel um 5 Prozent, wenn der Index um 5 Prozent gestiegen ist. Ein sinkender Index führt zu geringerer Miete.

Auf die Nebenkosten achten

Mieter sollten auch auf die zweite Miete, die Betriebskosten, achten. Steht im Vertrag eine Bruttomiete, sind verbrauchsabhängige Kosten wie Müllabfuhr

und Hausreinigung enthalten und werden nicht separat aufgeführt.

Ist eine Nettomiete vereinbart, übernimmt der Mieter die Betriebskosten zusätzlich. Diese Posten müssen dann aber im Vertrag genau aufgeschlüsselt werden (mehr dazu ab S. 44).

Auch mündliche Verträge gelten

Der Mietvertrag wird meist schriftlich geschlossen. Mündliche Verträge sind zulässig, bergen aber ein Risiko: Kommt es zum Streit, lassen sich mündliche Absprachen schwer beweisen.

Einzelheiten zum schriftlichen Vertrag legen Mieter und Vermieter aber gern mündlich fest: Bekommt der Mieter die Schlüssel schon vor dem Mietbeginn? Wenn der Vermieter das verspricht, kann sich der Mieter später darauf berufen.

WICHTIG Sagt ein Mietinteressent bei der Wohnungsbesichtigung begeistert zu, kann das schon zu einem verbindlichen Vertrag führen – dann nämlich, wenn der Vermieter gleich zustimmt. Der Vorvertrag begründet Rechte und Pflichten. Hat der Mieter eine Nacht über die Entscheidung geschlafen und will die Wohnung dann doch nicht, kann der Vermieter ihn auf Abschluss des Vertrags oder Schadenersatz verklagen.

Wer Vertragspartei wird

Der Vertrag kommt zwischen dem Mieter und dem Vermieter zustande. Der Vermieter muss aber nicht unbedingt der Eigentümer sein.

Wichtig ist das vor allem dann, wenn der Eigentümer des Hauses dem Mieter gegenüber Zusagen macht, im Vertrag aber die Hausverwaltung als Vermieter bezeichnet ist. Was der Eigentümer verspricht, muss die Hausverwaltung dann nicht umsetzen – es sei denn, sie ist durch einen anderen Vertrag dazu verpflichtet.

Sind Vermieter und Eigentümer nicht identisch, bringt es daher nichts, sich mit Beschwerden an den Eigentümer des Hauses zu wenden.

Ziehen mehrere Personen in eine Wohnung ein, stellt sich die Frage, wer den Vertrag unterzeichnen soll. Jeder, der unterschreibt, wird Vertragspartner und hat dieselben Rechte und Pflichten.

Das bedeutet zum Beispiel: Wenn einer der Mieter auszieht, haftet er weiter voll

für die Mietzahlungen – es sei denn, er wurde ausdrücklich aus dem Vertrag entlassen. Vermieter und Mitmieter müssen dem Auszug in der Regel zustimmen.

Bei Eheleuten haftet ein Partner sogar, wenn er gar nicht unterschrieben hat, aber im Vertrag als Mieter bezeichnet ist (Landgericht Heidelberg Az. 5 S 111/94, mehr dazu auf S. 80).

WICHTIG Wenn mehrere als Mieter unterschreiben und später alle ausziehen wollen, müssen sie gemeinsam kündigen. Unterschreibt einer die Kündigung nicht, bleibt sie unwirksam. Die Frist läuft ab, der Mietvertrag besteht weiter.

Mieter auf bestimmte Zeit

Weiß der Mieter, dass er nur für eine bestimmte Zeit am neuen Wohnort bleibt, bietet sich ein befristeter Vertrag an. Den kann er für einen festen Zeitraum abschließen, zum Beispiel für drei Jahre.

Vorteil für den Mieter: In dieser Zeit kann der Vermieter nicht wegen Eigenbedarfs kündigen. Nachteil: Der Mieter hat Schwierigkeiten, wenn er vorzeitig ausziehen oder länger bleiben will.

Meistens sind es aber die Vermieter, die einen Zeitmietvertrag wollen. Seit 2001 müssen sie in neuen Verträgen einen Grund für die Befristung nennen. Der kann zum Beispiel darin liegen, dass der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit selbst benötigt. Dann muss der Mieter ausziehen, selbst wenn er noch keine neue Bleibe gefunden hat.

Zeitmietverträge müssen schriftlich geschlossen werden. Sonst gelten sie doch wie unbefristete Mietverträge. Diese laufen, bis Mieter oder Vermieter sie kündigen. Die Frist hierfür beträgt drei Monate (mehr dazu ab S. 82).

Kosten beim Vertragsschluss

Außer einer Maklerprovision können beim Vertragsschluss keine weiteren Kosten entstehen – erst recht keine Vertragsausfertigungsgebühr. Denn die sei eine versteckte Provision, die weder Eigentümer noch Verwalter zustehe, entschied das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek (Az. 711 C 36/04). Wenn der Vermieter den Vorteil der Vertragsgestaltung genieße, müsse er das auch selbst zahlen. ■

CHECKLISTE

- **Vermieter.** Prüfen Sie, ob der Vertrag Namen und Anschrift des Vermieters enthält. Alle mitvermieteten Räume müssen genau bezeichnet sein – auch Keller oder Garage.
- **Mietzins.** Rechnen Sie sich aus, wie hoch die Miete tatsächlich ist. Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlungen kommen oft noch hinzu.
- **Nebenkosten.** Fragen Sie den Vermieter oder einen Nachbarn, ob die Nebenkostenvorauszahlungen realistisch sind. Sind sie zu gering bemessen, drohen Nachforderungen.
- **Nachmieter.** Vielleicht wollen Sie beim Auszug einen Nachmieter vorschlagen, damit Sie eher aus dem Vertrag kommen. Dann achten Sie darauf, dass das Recht, einen Nachmieter zu stellen, im Vertrag festgelegt wird.
- **Mieterhöhung.** Achten Sie darauf, in welcher Form eine Mieterhöhung vorgesehen ist (zum Beispiel Staffel- oder Indexmiete). Steht dazu nichts im Vertrag, kann die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.
- **Eigenbedarf.** Prüfen Sie, ob es sich um eine Eigentumswohnung handelt, bei der eine Kündigung wegen Eigenbedarfs anstehen könnte.
- **Kaution.** Sie müssen nicht mehr als drei Nettokaltmieten zahlen – selbst wenn im Vertrag mehr steht. Erkundigen Sie sich nach verschiedenen Anlagemöglichkeiten (mehr dazu ab S. 34).
- **Umbau.** Achten Sie darauf, ob der Vertrag bauliche Veränderungen verbietet. Fragen Sie den Vermieter rechtzeitig um Erlaubnis, wenn Sie zum Beispiel Parkett oder Laminat verlegen wollen.

Verbotene Klauseln

Klauseln in Mietverträgen, die äußerst ungewöhnlich sind oder Mieter stark benachteiligen, gelten gar nicht. Mieter müssen sich an ungültige Vorschriften nicht halten.

■ Mal ehrlich. Wer mäkelte am Inhalt des Mietvertrags herum, wenn die Traumwohnung lockt? Außerdem kommt es beim Vermieter wohl nicht gut an, wenn ein Mieter bei Vertragsschluss zum Beispiel verlangt, dass die Klausel zur Renovierungspflicht gestrichen wird. Viele unterschreiben den Mietvertrag deswegen einfach und haben ihn kaum gelesen.

Gerade weil Vermieter bei Vertragsschluss am längeren Hebel sitzen und den Inhalt oft diktieren können, sind Mieter vor besonders ungerechten Klauseln geschützt – selbst wenn sie den Vertrag unterschrieben haben. Zum Beispiel dürfen die meisten Renovierungsklauseln der vergangenen zwei Jahrzehnte nach einer Reihe mieterfreundlicher Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH)

ungültig sein, weil sie Mieter zu stark benachteiligen.

FINANZtest hat Beispiele für wichtige unwirksame Klauseln aus Formularmietverträgen zusammengestellt.

EINZUGSRENOVIERUNG. Die vorformulierte Klausel, dass der Mieter beim Einzug renovieren muss, ist unwirksam (Oberlandesgericht [OLG] Hamburg, Az. 4 U 201/90). Der Mieter wäre sonst verpflichtet, Schäden seines Vermieters zu beheben. Individuell können Vermieter und Mieter eine solche Pflicht aber vereinbaren (siehe Kasten S. 20).

AUSZUGSRENOVIERUNG. Mieter müssen nicht renovieren, wenn Vermieter in Klauseln vorschreiben, dass Mieter so-

wohl während der Mietzeit als auch beim Auszug noch einmal renovieren müssen (BGH, Az. VIII ZR 308/02). Diese Doppelverpflichtung ist unzulässig.

TAPETEN. Eine Klausel, die Mieter zwingt, bei Auszug alle von ihnen angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist ohne Wirkung (BGH, Az. VIII ZR 109/05).

RENOVIERUNGSZEITPLAN. Stehen im Formularmietvertrag feste Fristen für Schönheitsreparaturen, zum Beispiel drei Jahre für Küche und Bad, fünf Jahre für andere Räume, ist diese Klausel unwirksam (BGH, Az. VIII ZR 361/03). Denn ein Mieter soll nur renovieren, was er selbst verwohnt hat. Nicht jeder nutzt ein

UNSER RAT

- **Unterschrift.** Erkennen Sie bei Vertragsschluss, dass der Vermieter Ihnen einen vorformulierten Vertrag vorlegt, der eine vom Bundesgerichtshof für ungültig erklärte Klausel enthält, können Sie ruhig unterschreiben. Der Vertrag wird so behandelt, als wäre die Klausel gar nicht im Vertrag.
- **Beratung.** Ein Wörtchen in der Klausel kann über gültig oder nicht gültig entscheiden. Bevor Sie sich im Streit mit dem Vermieter über eine Klausel auf einen Prozess einlassen, sollten Sie den Vertrag deswegen unbedingt von einem Fachanwalt für Mietrecht oder dem örtlichen Mieterverein prüfen lassen.
- **Neuvertrag.** Vorsicht, wenn der Vermieter plötzlich einen neuen Vertrag vorlegt oder den alten ergänzen will. So will er vielleicht eine unwirksame Klausel durch eine gültige ersetzen. Das müssen Sie nicht mitmachen.

Wer sein teures Fahrrad vor Dieben schützen will, nimmt es besser **mit in die Wohnung.**

Bad so stark, dass es bereits nach drei Jahren renovierungsbedürftig ist.

Ist die Reparaturklausel ungültig, muss der Vermieter die laufenden Renovierungen durchführen.

Entscheidend ist der Wortlaut. Der Renovierungszeitplan ist zulässig, wenn es darin heißt, dass „im Allgemeinen“, „generell“ oder „grundsätzlich“ nach dem Ablauf einer bestimmten Frist renoviert werden soll. Er ist ungültig, wenn der Mieter „mindestens“ innerhalb der Fristen renovieren soll.

Mehr zu ungültigen Renovierungsklauseln und dazu, wie Mieter Geld zurückerhalten, wenn sie trotzdem renoviert haben, steht in dem Artikel ab Seite 90.

HANDWERKERPFLICHT. Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen nicht selbst, sondern von einem Fachmann auf eigene Kosten durchführen zu lassen, ist unwirksam (OLG Stuttgart, Az. 8 REMiet 2/92). Schließlich gibt es Privatpersonen, die wie Handwerker zum Beispiel streichen oder lackieren können.

Die Unwirksamkeit der Klausel befreit den Mieter aber nicht davon, überhaupt zu renovieren, wenn er dazu verpflichtet ist (siehe „Renovierungszeitplan“).

WASCHMASCHINE. Die Klausel „Das Aufstellen einer privaten Waschmaschine in der Wohnung ist untersagt“, bindet den Mieter nicht (Amtsgericht Hameln, Az. 23 C 380/93). Auch einen Wäschetrockner darf er bei sich aufstellen.

ROHRVERSTOPFUNG. „Wenn bei Kanal- oder Leitungsverstopfungen der Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden kann, haften alle Mieter anteilig für die Schadensbehebung.“ Das ist unwirksam, weil Mieter dann, ohne Schuld zu sein, für den Schaden bezahlen müssen (OLG Hamm, Az. 4 REMiet 10/81).

KAUTION. Die Mietkaution darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen. Der

Vermieter kann nicht verlangen, dass zum Beispiel ein Student neben den drei Monatsmieten noch eine Bürgschaft vom Vater beibringt.

Verlangt der Vermieter zu viel Mietsicherheiten, ist der zu viel vereinbarte Teil unwirksam. Wer vier statt drei Kaltmieten zahlen musste, kann eine zurückfordern. Mehr zur Kautions ab Seite 34.

FAHRRAD/KINDERWAGEN. Vermieter dürfen Mietern in einer Hausordnung, die dem Mietvertrag beiliegt, nicht generell verbieten, einen Kinderwagen im Hof oder im Hausflur abzustellen (Landgericht Hamburg, Az. 316 S 110/91). Der Mieter darf einen Kinderwagen im Treppenhaus abstellen, wenn der Wagen andere Mieter nicht übermäßig behindert und ihm das ständige Rauf- und Runtertragen in die Wohnung oder in einen Keller nicht zuzumuten ist.

Gibt es einen Fahrstuhl im Haus, ist es vielleicht zumutbar, den Wagen stets mit in die Wohnung zu nehmen.

Anders als den Kinderwagen dürfen Mieter das Fahrrad nicht einfach im Hausflur oder im Kellereingang abstellen. Sie brauchen dafür in der Regel die Zustimmung des Vermieters.

Dass der Mieter das Fahrrad mit in seine Wohnung nimmt oder im Keller abstellt, kann der Vermieter aber nicht verhindern. „Ein Verbot dürfte unwirksam sein“, sagt Hermann-Josef Wüstenfeld vom Deutschen Mieterbund.

Selbst zur Nutzung eines Abstellraums für Fahrräder sind Mieter mitunter nicht verpflichtet. Ein teures Fahrrad dürfen sie mit in die Wohnung nehmen, um sich vor einem Diebstahl zu schützen (Amtsgericht Münster, Az. 7 C 127/93).

SCHLÜSSEL. Eine Klausel, wonach der Mieter nach dem Verlust eines Hauschlüssels ohne Rücksicht auf die Schuldfrage verpflichtet ist, das Auswechseln der Schlüsselanlage oder neue Schlüssel zu bezahlen, gilt nicht (Landgericht Berlin, Az. 64 S 551/99; OLG Brandenburg, Az.



Kosten für eine **kleine Reparatur** am Waschbecken dürfen Vermieter auf Mieter abwälzen.

7 U 165/03). Weitere Antworten auf Schlüsselfragen geben wir ab Seite 74.

TIERE. Der Vermieter darf die Haltung von Tieren nicht ohne Ausnahme verbieten (BGH, Az. VIII ZR 10/92). Denn sonst wären auch Ziervögel, Goldhamster, Kaninchen oder Meerschweinchen verboten. Kleintiere darf der Mieter aber stets in der Wohnung halten.

Ein Verbot, Hunde oder Katzen in der Wohnung zu halten, ist nach Ansicht vieler Gerichte dagegen wirksam. Steht im Mietvertrag nichts zur Tierhaltung oder das nichtige Verbot jeglicher Tierhaltung, dürfen Mieter Hunde oder Katzen nur halten, wenn es der Vermieter erlaubt. Mehr zum Thema gibt es ab Seite 58.

VERWALTUNGSKOSTEN. Der Vermieter darf seine Kosten für die Verwaltung der Wohnung wie zum Beispiel Ausgaben für den Hausverwalter, für Porto oder Telefon nicht auf seine Mieter umlegen.

Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten. Eine Klausel wie „Sämtliche Nebenabgaben wie für Verwaltung werden nach gemessenem Verbrauch jährlich abgerechnet“, ist unwirksam (OLG Koblenz, Az. 4 W RE 720/85).

Welche Kosten sie auf Mieter abwälzen dürfen, steht in dem Artikel ab Seite 44. ►

KLEINREPARATUREN. Kosten für kleine Reparaturen oder die Wartung der Therme dürfen Vermieter dem Mieter zwar auferlegen („Bagatellklausel“). Solche Klauseln sind aber ungültig, wenn darin nicht steht, bis zu welcher Höhe der Mieter die Kosten trägt.

Die einzelne Reparatur darf nur 75 Euro kosten, urteilte 1991 das OLG Hamburg. 100 Euro dürften es heute sein.

Die Klausel muss zudem eine Höchstgrenze für eine feste Zeit, zum Beispiel für ein Jahr, enthalten. Das OLG Hamburg hält eine Jahresgrenze von 300 Euro oder maximal 10 Prozent der Jahresmiete schon für zu hoch (Az. 5 U 135/90).

WOHNUNGSBESICHTIGUNG. Die Klausel „Der Vermieter und sein Beauftragter können die Mieträume werktäglich von 10 bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes betreten“, ist unwirksam (Landgericht Berlin, Az. 67 S 254/03). Der Klausel fehlt ein Terminhinweis, wann der Vermieter seinen Besuch beim Mieter anmeldet.

Ist die Klausel ungültig, darf der Vermieter – nach Absprache – nur dann in

die Wohnung, wenn er einen Grund hat, etwa wenn er das Haus Nachmietern zeigen will oder etwas reparieren muss.

TEMPERATUR. Eine Formulklausel, wonach der Vermieter in der Wohnung nur eine Temperatur von 18 Grad gewährleisten muss, ist unzulässig (Landgericht Berlin, Az. 65 S 9/91). Vermieter müssen wenigstens 20 Grad ermöglichen. Schafft die Heizung das nicht, darf der Mieter seine Zahlung mindern. Mehr zur Minderung ab Seite 52.

VERMIETERHAFTUNG. Eine Klausel, wonach der Vermieter nicht haftet, „falls der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig freimacht“, ist unwirksam (OLG München, Az. 29 U 2366/88). Der Mieter darf kündigen, wenn er nicht rechtzeitig einziehen kann.

Der Vermieter kann auch nicht die Haftung dafür ausschließen, dass ein Mangel in der Wohnung Sachen des Mieters beschädigt. Führt Feuchtigkeit in der Wohnung zu Schäden an Möbeln, haftet er trotz Ausschlussklausel (BGH, Az. VIII ARZ 1/01).

WOHNUNGSEIGENTUM. Eine Klausel im Mietvertrag, dass spätere Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Haus für den Mieter verbindlich sind, gilt nicht, weil der Mieter keinen Einfluss auf diese Beschlüsse hat (Amtsgericht Wuppertal, Az. 37 C 183/89).

KÜNDIGUNGSVERBOT. „Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 5 Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrags“. Diese Klausel ist unwirksam (BGH, Az. VIII ZR 27/04). Ein Kündigungsausschluss per Klausel für bis zu vier Jahren ist in Ordnung. Mehr zum Kündigungsrecht des Mieters ab Seite 82.

VERSICHERUNGSPFLICHT. Die Klausel, wonach der Mieter nachweisen muss, dass er eine Haftpflicht- oder eine Hausratversicherung hat, ist unwirksam (Landgericht Berlin, Az. 26 O 179/92).

Auch wenn der Vermieter sie nicht zur Pflicht machen kann, ist der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung allerdings für jeden ratsam. Gute Angebote finden Mieter ab Seite 38.

Mieter mit Formularvertrag sind geschützt

Gibt der Vermieter den Mietvertrag vor und lässt er sich auf Verhandlungen über den Inhalt nicht ein, sind Mieter vor groben Ungerechtigkeiten geschützt.

Vermieter benutzen oft Vertragsformulare. Der Mieter kann den Inhalt nicht beeinflussen. Er kann unterschreiben oder es lassen. Grob ungerechte Klauseln in solchen Formularen sind unwirksam. Selbst wenn der Mieter unterschrieben hat, gelten sie nicht.

Aber: Handelt der Vermieter den Vertrag oder Teile mit dem Mieter aus, sind diese Vereinbarungen gültig, auch wenn sie ungerecht sind. Der Mieter konnte ja Einfluss nehmen. Es kommt also darauf an, Individualvereinbarung und Formulartext zu unterscheiden.

Vordruck. Hat der Vermieter einen Vordruck genutzt, spricht viel dafür, dass der Mieter die Vertragsbedingungen nicht beeinflussen konnte. Der Vermieter müsste schon beweisen, dass er den Vertragsinhalt zur Disposition gestellt hat. Dies gelingt selten. Ein Zettel mit der

Unterschrift des Mieters, dass er den Vertrag vorher geprüft hat, genügt nicht.

Ergänzung. Wenn der Vermieter einen Vordruck ergänzt, macht das aus einem Formulartext nur dann eine Individualvereinbarung, wenn es dem Text einen neuen Sinn gibt. Beispiel: Der Text im Formular schließt die Kündigung „für __ Jahre“ aus. Trägt der Vermieter fünf Jahre ein, konkretisiert das den vorformulierten Kündigungsausschluss nur. Die Klausel ist unwirksam, weil ein formularmäßiges Kündigungsverbot für fünf Jahre Mieter grob benachteiligt (siehe oben „Kündigungsverbot“). Enthält das Formular kein Kündigungsverbot, aber Vermieter und Mieter handeln eines aus und ergänzen es, ist das Verbot individuell vereinbart – und damit gültig.

Genossen sind privilegierte Mieter

Oft bieten Wohnungsgenossenschaften Wohnraum zu günstigen Preisen. Die Bewohner sind noch besser als normale Mieter vor Kündigungen geschützt.

■ **Was macht eine Genossenschaftswohnung attraktiv?** Genossenschaftswohnungen gelten als sicher. Die Mitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf droht ihnen nicht. Die Mieten sind oft moderat, weil die Genossen als Eigentümer der Genossenschaft kein Interesse an hohen Mieten haben. Ihr Mietvertrag heißt „Dauernutzungsvertrag“, und statt der Miete bezahlen Sie ein „Nutzungsentgelt“.

■ **Wie werde ich Genosse?** Sie müssen Mitglied werden. Dafür kaufen Sie Anteile an der Genossenschaft. Wie viele, steht in der Satzung der Genossenschaft. Ein Anteil kann mehrere hundert, aber auch mehrere tausend Euro kosten. Einige Genossenschaften bieten auch Nichtmitgliedern Wohnungen an.

■ **Habe ich die Rechte eines Mieters?** Ja. So können Sie wie jeder andere die Miete mindern, wenn Ihre Wohnung Mängel hat. Die Genossenschaft muss sich am Mietspiegel orientieren, wenn sie die Miete erhöht. Auch Genossenschaften nutzen vorgedruckte Verträge mit teilweise unzulässigen Klauseln, an die Sie sich nicht halten müssen (siehe ab S. 19).

■ **Wofür wird die Einlage genutzt?** Die Genossenschaft setzt damit zum Beispiel Wohnungen instand oder modernisiert sie. Anders als die Mietkaution muss die Genossenschaftseinlage nicht verzinst werden. Macht die Genossenschaft Gewinne, zahlt sie diese jährlich aber oft als Dividende an die Genossen aus. „4 bis 5 Prozent auf den Wert ihrer Einlage bekommen Genossen derzeit“, sagt der Berliner Rechtsanwalt und Genossenschaftsexperte Stephan J. Bultmann.

■ **Wie sicher ist meine Einlage?** Ihre Einlage ist weg, wenn die Genossenschaft Pleite geht. Dieses Risiko trägt jeder Genosse. Insolvenzen sind jedoch selten. Mitunter sieht die Satzung sogar vor, dass Mitglieder bei Insolvenz der Genossenschaft Geld nachschießen müssen. Wer Mitglied einer solchen Genossenschaft wird, sollte die Geschäfts- und Verschuldungspolitik der Genossenschaft deswegen besonders im Auge behalten. Mit Ihrer Stimme in der regelmäßigen Mitgliederversammlung können Sie die Geschäftspolitik mitbestimmen.



Mehr als drei Millionen Mitglieder leben in Wohnungsgenossenschaften.

Tipp: Eine Genossenschaft kann nur dann einen Nachschuss verlangen, wenn die Nachschusspflicht auch in der Satzung geregelt ist. Wer bereit ist, sich auf eine solche Regelung einzulassen, sollte wenigstens darauf achten, dass die Nachschusspflicht auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage begrenzt ist. Im schlimmsten Fall müssen Sie dann dieselbe Summe nachschießen, die Sie schon bezahlt haben.

■ **Ist es in Ordnung, wenn die Miete für meine Wohnung erhöht wird und die Miete bei anderen Genossen nicht?** Nein. Die Genossenschaft muss alle Genossen grundsätzlich gleich behandeln. Sind Wohnungen gleich ausgestattet, muss auch die Miete gleich hoch sein. „Eine Genossenschaft darf vom Mieter im vierten Stock nicht mehr Miete verlangen als vom Erdgeschossmieter“, so der Berliner Rechtsanwalt Bultmann. Etwas anderes gilt etwa dann, wenn eine Wohnung besser ausgestattet ist – etwa mit einem zweiten Bad. Oder wenn die Genossenschaft aufgrund veränderter Marktbedingungen eine Wohnung billiger anbieten muss, um Mieter zu finden, so Rechtsanwalt Bultmann.

■ **Wie kündige ich eine Genossenschaftswohnung?** Es gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regeln (siehe ab S. 82). Einen unbefristeten Nutzungsvertrag können Sie mit

einer Dreimonatsfrist kündigen. Für die Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft gelten aber eigene Regeln.

Wichtig: Kündigen Sie die Wohnung und erklären zudem den Austritt aus der Genossenschaft, müssen Sie oft lange warten, bis Sie Ihre Einlage zurückbekommen. Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft kann je nach Genossenschaft bis zu fünf Jahre betragen.

Beispiel: Ein Genosse kündigt seine Wohnung Ende Juli 2008 und zeitgleich seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Für die Wohnungskündigung gilt die übliche Dreimonatsfrist, für die Kündigung der Mitgliedschaft sieht die Satzung der Genossenschaft eine Kündigungsfrist von zwei Jahren zum Ende eines Jahres vor.

Ende Oktober 2008 zieht der Genosse aus. Der Austritt aus der Genossenschaft wird aber erst Ende 2010 wirksam. Weil eine Einlage erst sechs Monate nach Austritt überwiesen wird, muss der ehemalige Bewohner sogar bis Sommer 2011 auf sein Geld warten.

Tipp: Sie müssen die Genossenschaft nicht kündigen, wenn Sie ausziehen. Die Einlage kann nach einem Auszug wegen der Dividende auch eine interessante Geldanlage sein. Wenn sich die Genossenschaft momentan in einer finanziellen Schieflage befindet und die Satzung die Genossen zum Nachschuss verpflichtet, ist es sogar ratsam, Genosse zu bleiben, bis die Genossenschaft wieder gesund ist.



Ist der Mieter nicht schuld an der Rohrverstopfung, haftet er nicht.

Der Mieter als Vermieter

Bei Untermietern hat der Vermieter ein Wörtchen mitzureden. In den meisten Fällen muss er jedoch zustimmen, wenn Mieter um die Erlaubnis zur Untervermietung bitten.

■ Wenn die Wohnung zu groß oder zu teuer geworden ist, kann Untervermietung die Lösung sein. Wer Wohnung und Kosten teilen will, benötigt aber die Erlaubnis des Vermieters. Ausnahmen gelten nur für den Einzug des Ehepartners, von Eltern oder Kindern sowie für Besuch, auch wenn er etwas länger bleibt. Zunehmend wird diese Ausnahme auch unverheirateten Partnern zugestanden. Im Streitfall muss aber ein „eheähnliches Verhältnis“ belegt werden, etwa durch gemeinsame Haushaltsführung.

Fragt der Mieter nicht nach, kann der Vermieter ihm kündigen, selbst wenn er eigentlich die Erlaubnis hätte erteilen müssen (Bayerisches Oberstes Landes-

gericht, Az. RE-Miet 3/94). Böse für den Untermieter: Auch er muss dann gehen. Wer als Untermieter einziehen will, sollte sich vom Hauptmieter also die Erlaubnis des Vermieters zeigen lassen.

Wann Vermieter „ja“ sagen müssen

Fragt der Mieter aber ordnungsgemäß nach, können Vermieter meist nur „ja“ sagen. Das müssen sie meist, wenn

- der Mieter dem Untermieter nur einen Teil der Wohnung überlässt,
- die Wohnung dann nicht überbelegt ist,
- der Untermieter für den Vermieter nicht unzumutbar ist und
- der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat.

Als „berechtigtes Interesse“ gelten vernünftige Gründe wirtschaftlicher oder persönlicher Art – zum Beispiel Jobverlust oder Trennung. „So können Vermieter einen Untermieter nur selten ablehnen. Mieter finden leicht überzeugende Gründe“, sagt Kai Warnecke vom Eigentümerverband „Haus und Grund“.

Nur wenn der Mieter die Untervermietung bei Einzug schon im Blick hatte, wird es kritisch. Der Untermietbedarf muss nach Abschluss des Vertrags entstanden sein. Mieter können also nicht eine für sie eigentlich zu teure Wohnung nehmen und später die Erlaubnis zur Untermiete einfordern, weil die Miete so hoch ist.

Der Mieter muss dem Vermieter mitteilen, warum und an wen er untervermieten möchte. Auskunft über das Einkommen des Untermiters muss er nicht geben. Ebenso wenig darf der Vermieter die Untervermietung von Auflagen oder Befristungen abhängig machen. Unzumutbar ist ein Untermieter nur selten – höchstens, wenn er dem Vermieter als Ruhestörer bekannt ist. Abseitige Gründe („keine Ausländer“) zählen nicht.

Für das Miteinander von Haupt- und Untermieter gilt ganz normales Mietrecht und das, was im Untermietvertrag steht. Die Miethöhe ist frei vereinbar – unabhängig davon, wie viel der Hauptmieter zahlt. Fair ist es, wenn sich die Untermiete an der eigentlichen Quadratmeter-Miete orientiert. Ist die Wohnung möbliert, ist ein Aufschlag gerechtfertigt. **TIPP** Untermieter genießen den gleichen Kündigungsschutz wie „normale“ Mieter. Der Hauptmieter muss also bei einer Kündigung eine Frist von drei Monaten zum Monatsende einhalten und ein berechtigtes Interesse nachweisen. Meist ist das der Eigenbedarf, wenn etwa die Lebensgefährtin einziehen soll.

Bei möblierten Zimmern, die Einzelpersonen zum „vorübergehenden Gebrauch“ nutzen, beträgt die Frist sogar nur zwei Wochen zum Monatsende. Begründet werden muss hier nichts. Und Mitbewohner ohne Vertrag kann der Hauptmieter jederzeit vor die Tür setzen. Will der Mieter dann wieder untervermieten, muss er die Vermieter Erlaubnis erneut einholen, es sei denn, er hatte eine pauschale Genehmigung.

Risiko: Wenn Mieter tricksen wollen

Manche Mieter sind erfindungsreich. „Bei sehr günstigen Wohnungen, die nur mit hohem Mietaufschlag weitervermietet würden – zum Beispiel in guten Innenstadtlagen von Leipzig oder Dresden mit mieterfreundlichen DDR-Mietverträgen – kommt es häufig vor, dass zum Schein ein Hauptmietverhältnis aufrechterhalten wird. Tatsächlich ist der

Hauptmieter aber längst ausgezogen und der Untermieter hat die Wohnung faktisch übernommen“, berichtet Kai Warnecke vom Verband „Haus und Grund“.

Das ist riskant. „Zwar muss dann der Vermieter beweisen, dass unbefugt untervermietet wurde. Doch hierfür genügt mitunter bereits ein aufgeklebtes Namensschild auf dem Briefkasten.“

WICHTIG Stellt sich heraus, dass der Mieter seinen Vermieter bewusst über den Umfang der Untervermietung getäuscht hat, droht die Kündigung.

Eine Wohnung unter der Hand weiterzugeben oder sie gar mit Gewinn weiterzuvermieten, ist auch laut Ulrich Ropertz vom Mieterbund riskant: „Man sollte die Aufmerksamkeit der Nachbarn nicht unterschätzen“, warnt er. „Allein wegen der gerechten Verteilung der Nebenkosten schauen manche Nachbarn genau, wer nebenan wohnt, und ob es nicht mehr Personen sind als erlaubt“.

Fliegt die Weitergabe auf, müssen Mieter mit Schadenersatzforderungen des Vermieters rechnen. Er hätte die Wohnung unter normalen Umständen ja vielleicht lukrativ neu vermieten können.

Einen Anspruch auf Zustimmung zur dauerhaften Untervermietung der ganzen Wohnung haben Mieter nicht. Wollen sie aber nur für einen überschaubaren Zeitraum vollständig untervermieten, etwa wegen eines Auslandssemesters, gibt es die Genehmigung meist problemlos. „Der Mieter hat in so einem Fall ja vernünftige Gründe“, sagt Ulrich Ropertz.

Dass es sich nicht um einen Dauerzustand handelt, lässt sich dann etwa dadurch belegen, dass die Wohnung der amtliche Wohnsitz des Hauptmieters bleibt, dass er die Räume möbliert vermietet oder er mindestens einen Raum für sich und seine Sachen behält.

Der Hauptmieter haftet für alles

Gibt es Probleme mit dem Untermieter, muss sich der Hauptmieter kümmern. Er allein ist dem Vermieter gegenüber verantwortlich, dass die Miete pünktlich

UNSER RAT

■ **Erlaubnis.** Bitten Sie Ihren Vermieter um eine schriftliche Erlaubnis zum Untervermieten. Er muss sie meist erteilen. Fragen Sie ihn nicht, darf er kündigen. Die Aufnahme von Ehepartnern, Kindern und Eltern ist keine Untervermietung.

■ **Gäste.** Besucher sind keine Untermieter. Auch wenn sie einige Wochen bleiben, müssen Sie den Vermieter nicht um Erlaubnis bitten. Wann aus dem Besucher ein Mitbewohner wird, ist nicht klar geregelt. Gerichte meinen: Wer länger als drei Monate bleibt, ist kein Besucher mehr.

■ **Miethöhe.** Die Miethöhe können Sie frei aushandeln. Orientieren Sie sich am besten an Ihrer eigenen Quadratmeter-Miete. Ist die Wohnung möbliert, ist ein Aufschlag gerechtfertigt. Für Heizung, Strom und Telefon sollten Untermieter anteilig zahlen.

■ **Wohngemeinschaft.** Wollen Sie als Hauptmieter eine WG gründen und dafür Untermietverträge abschließen, sollten Sie das zuvor mit dem Vermieter besprechen und den WG-Status in den Hauptmietvertrag aufnehmen. Dann brauchen Sie ihn nicht jedes Mal erneut zu fragen, wenn ein neuer Mitbewohner einziehen soll.

■ **Haftung.** Bedenken Sie, dass Sie als Hauptmieter auch für die Miete des Untermiters geradestehen und haften müssen, wenn der Mitbewohner Schäden in der Wohnung anrichtet.

kommt, und er haftet auch für Schäden, die der Untermieter anrichtet. Seine Haftpflichtversicherung zahlt hier nicht.

Auch wenn der Untermieter Krach macht, bekommt der Hauptmieter den Ärger. Bringt er den Untermieter nicht zur Raison, muss er selbst mit einer Kündigung rechnen. Kommt es zum Rechtsstreit, stehen Hauptmieter in der Regel allein da: So ist der Streit mit dem Untermieter zum Beispiel von der Rechtsschutzversicherung des Mieterbundes nicht umfasst (ausführlich zum Rechtsschutz siehe S. 102).

CHECKLISTE

□ **Untermietvertrag.** Geben Sie im Vertrag an, ob es sich um einen unbefristeten Vertrag (Kündigungsfrist nennen) oder einen befristeten handelt. In letzterem Fall nehmen Sie das Vertragsende auf. Listen Sie neben Miethöhe und Zahlungstermin auch auf, wann und in welcher Höhe Mieterhöhungen geplant sind. Fügen Sie den Hauptmietvertrag als Anlage bei und weisen Sie darauf hin, dass er auch für das Untermietverhältnis gilt. Nehmen Sie einen verbindlichen Hinweis auf die Hausordnung auf.

□ **Betriebskosten.** Regeln Sie die Aufteilung der Betriebskosten und die Frage, ob der Untermieter anteilig Schönheitsreparaturen übernimmt.

□ **Nutzung.** Beschreiben Sie die Mietsache genau. Der Untermieter muss wissen, welche Räume er alleine nutzen und welche er mitnutzen kann. Bei möblierten Räumen sollten Sie auch das zur Verfügung gestellte Inventar auflisten.



Die Äpfel gehören Martin und beim Käse gilt: Erst fragen! Beim Thema Untermiete sind Spielregeln einzuhalten – und der Vermieter muss zuvor gefragt werden.



Einzug

- 26 Kurzmeldungen
- 28 Wohnungsübergabe
- 31 Vermieter will Abstand
- 32 Umzug planen
- 34 Mietkaution
- 36 Wohnfläche nachmessen
- 38 Versicherungen für Mieter



Zwei Internetverträge sind einer zu viel. Ist der Anbieter kulant, **darf der Kunde kündigen.**

UMZUG

Telefon, Internet, Fitnessstudio – raus aus Verträgen

Verträge mit Telefonanbietern oder Fitnessstudios haben oft eine Mindestlaufzeit von ein oder zwei Jahren. So lange muss der Kunde bei der Stange bleiben. Nur ausnahmsweise gibt ihm ein Umzug die Chance zum Ausstieg.

■ **Kein DSL.** Funktioniert der Internetanschluss am neuen Wohnort nicht, entlassen Anbieter wie etwa Tele2 oder Arcor den Kunden vorzeitig aus dem Vertrag. Wenn der Anbieter eine Kündigung nicht akzeptiert, bleibt nur der Gang vors Gericht. Das Amtsgericht München hat entschieden, dass der Kunde zu einer Kündigung berechtigt sei und keine weiteren Zahlungen leisten müsse. Denn ein Vertragspartner, der zu einer Leistung nicht im Stande ist, habe keinen Anspruch auf die Gegenleistung (Az. 271 C 32921/06).

■ **Anschluss bereits vorhanden.** Wenn der Kunde kein Interesse mehr am Vertrag hat, weil er in eine Wohnung zieht, in der es schon Telefon und Internet gibt, stehen seine Chancen auf einen vorzeitigen Ausstieg schlecht. Gerichte wägen die Umstände des Einzelfalls ab – da zählen auch die Interessen des Unternehmens. Wer keinen Streit will, sollte lieber auf Kulanz des Anbieters setzen.

■ **Verträge mit Fitnessstudios.** Sieht das Kleingedruckte nicht schon eine Kündigungsmöglichkeit vor, kann der Sportler auf ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek pochen: Es sei unzumutbar, wenn jemand ohne Chance auf Nutzung zahlen muss (Az. 716 C 421/98). Gibt es am neuen Wohnort Studios derselben Kette, muss sich der Kunde aber auf diese verweisen lassen.

IM INTERNET

Wenn nicht der ganze Hausrat, sondern nur ein Gerät oder ein Möbelstück transportiert werden muss, kann sich eine Anfrage bei Speditionen in der Nähe lohnen. Manche nehmen Einzelstücke als Beiladung günstig mit. Mittlerweile vermitteln auch Firmen wie

www.die-moebel-mitfahrzentrale.de

Fahrten in die ganze Republik und über die Grenzen hinaus.



FRAGE & ANTWORT

Neuer Stromlieferant

Jürgen M. aus Hamburg: Ich ziehe in eine andere Stadt. Mein bisheriger Energieversorger liefert dort keinen Strom. Wie kann ich wechseln?

FINANZtest: Haben Sie beim örtlichen Versorger einen normalen Haushaltskundenvertrag, können Sie mit zweiwöchiger Frist zum Ende des Kalendermonats kündigen. Wenn Sie nicht den Basis- oder Standardtarif des örtlichen Versorgers gewählt haben, gelten die Fristen, die in Ihrem Sondervertrag stehen.

Sobald Sie in der neuen Wohnung das Licht anknipsen, kommt ein Vertrag mit dem dortigen lokalen Anbieter zustande. Wollen Sie das nicht, sollten Sie acht Wochen vor dem Umzug mit dem Anbieter Ihrer Wahl einen Vertrag schließen. Für den Wechsel brauchen Sie Einzugsdatum, Zählernummer und Zählerstand.

Tipp: Wenn Sie vor dem Umzug bei einem anderen als dem ortsüblichen Anbieter waren, sollten Sie auf die Kündigungsfrist achten. Sie ist oft länger als zwei Wochen.

MIETZAHLUNG

Dauerauftrag besser

Ein Dauerauftrag zum Überweisen der Miete ist für Mieter besser als eine Einzugsermächtigung für den Vermieter. Denn den Dauerauftrag kann der Mieter leichter ändern. Ist dagegen die Einzugsermächtigung im Mietvertrag als Zahlungsweise festgelegt, muss er sich daran halten. Widerrufen kann er sie nur ausnahmsweise.

Ist die Höhe der Miete strittig, weil der Mieter sie wegen Mängeln mindert, darf er die Ermächtigung komplett widerrufen. Er muss nicht zahlen und um Erstattung kämpfen. Das gilt auch, falls der Vermieter eine Nebenkostennachforderung einziehen will, die der Mieter nicht für rechtens hält (Amtsgericht Hamburg (Az. 49 C 609/04). Ist die Einzugsermächtigung nicht im Vertrag festgelegt, darf der Vermieter sie nicht nachträglich verlangen.

EINZUG

Leider noch nicht frei

Eine Horravorstellung für Mieter: Sie stehen am Umzugstag mit Sack und Pack vor der neuen Wohnung, doch die ist noch nicht bezugsfertig. Immerhin: Der Vermieter muss in diesem Fall Schadenersatz leisten.

Er muss die Kosten für eine alternative Unterkunft oder die Mehrkosten für weitere Umzugsfahrten ersetzen. Haben die neuen Mieter bisher in einer Eigentumswohnung gelebt, die sie durch die Verzögerung nicht wie geplant vermieten können, dürfen sie auch entgangene Mieteinnahmen berechnen.

Wenn im Mietvertrag ein Einzugsstermin steht, nimmt auch eine einschränkende Klausel dem Mieter nicht sein Recht auf Ersatz. Nach Ansicht des Mieterbundes sind Klauseln ungültig, wonach der Mieter nur zum vereinbarten Termin einziehen kann, falls die Wohnung bezugsfertig ist.

Tipp: Sie müssen dann auch keine Miete zahlen. Beachten Sie aber die Regeln für die Mietminderung (siehe S. 52).

WOHNORT

Gegend online erkunden

Ein, zwei Wohnungen sind in der engeren Wahl oder der Vertrag ist sogar schon unterschrieben – wer jetzt die neue Umgebung noch nicht erkundet hat, sollte sie zumindest schon mal online näher kennenlernen: Im Internet findet er unter www.immoscout.de in der Rubrik „Umzug“ eine Datenbank, in der zahlreiche Regionen und Stadtviertel verzeichnet sind.

Damit können Neugierige etwas über den Altersdurchschnitt oder die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse der Nachbarschaft erfahren und sich über den Grünflächenanteil und die Haushaltsgrößen informieren. Auf interaktiven Karten der Umgebung können sie nach Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Verkehrsmitteln, Gaststätten oder Sportstätten suchen und mithilfe von Luftbildern durch die Stadt ziehen. Redaktionelle Porträts der Wohngegend runden das kostenlose Angebot ab.

FOTOS: THOMAS ROSENTHAL; SHOTSHOP

MIETKAUF

Vorsicht vor falschen Versprechungen

Mit Mietkauf günstig ins Eigenheim – ohne Eigenkapital und ohne Schulden. Das versprechen einige Makler, Bauträger und Genossenschaften. Das Grundmodell: Der Kunde zahlt für seine Wohnung zunächst Miete und schließt einen Sparvertrag ab. Nach 10 bis 20 Jahren soll er die Wohnung aus seinem Ersparnis kaufen, mitunter wird auch ein Teil der Miete angerechnet.

Die Verbraucherzentralen warnen: Ein Mietkauf ist unterm Strich meist teurer als eine herkömmliche Finanzierung. Die Doppelbelastung aus Miete und Sparrate können sich viele nicht leisten. Meist wird für den Kauf ein zusätzlicher Kredit nötig – zu ungewissem Zinssatz. Es gibt viele rechtliche Fallstricke. Und oft sind die Immobilien Ladhüter, die sonst niemand kaufen will.



Mietkauf lohnt sich meist nicht.

Gemietet wie gesehen

Ein detailliertes Übergabeprotokoll bei Einzug ist Pflicht. Sonst haften Mieter beim Auszug für Wohnungsmängel, für die sie gar nichts können.

■ Wer eine Wohnung kauft, bekommt im Kaufvertrag eine detaillierte Beschreibung: Wohnfläche, Zustand der Räume, Innenausstattung, Haustechnik – oft alles schwarz auf weiß.

Mieter hingegen erhalten nur selten so viele Informationen. Meist mieten sie die Wohnung „wie gesehen“. Wenn sie nicht selber darauf achten, dass der Zustand der Räume zum Mietbeginn genau dokumentiert wird, gehen sie finanzielle Risiken ein.

Doch gerade nach langer, mühevoller Wohnungssuche wollen viele Mieter das freundliche Verhältnis zum neuen Vermieter nicht gleich gefährden. Die

Küchenfliesen haben Löcher? Die Auslegeware einen Riss? Egal – meinen die Neumieter und sagen nichts. Ziehen sie Jahre später wieder aus, kann sich diese Nachlässigkeit rächen. Plötzlich verlangt der Vermieter, dass die Mieter für Fliesen und den Bodenbelag zahlen sollen.

Oder er verlangt Ersatz für den kaputten Backofen, obwohl der schon während der Mietzeit nie richtig funktioniert hat. Pech für Mieter: Können sie beim Auszug nicht beweisen, dass die Probleme schon beim Einzug vorlagen, haften sie.

Bei Gericht ist der Streit über solche Schäden an der Tagesordnung – und das Übergabeprotokoll spielt dabei eine

wichtige Rolle. So entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf zugunsten eines Vermieters, der für einen Riss im Waschbecken nach dem Auszug Schadenersatz verlangte. Da im Übergabeprotokoll, das beim Einzug des Mieters angefertigt worden war, nichts von einem Riss stand, musste der Mieter 150 Euro Schadenersatz zahlen (Az. 10 U 64/02).

Alle Räume einzeln prüfen

Aus dem Schneider sind Mieter nur, wenn sie beim Einzug mit dem Vermieter ein Wohnungsübergabeprotokoll anfertigen, in dem alle Beeinträchtigungen der Wohnung aufgelistet sind.

UNSER RAT

■ **Protokoll.** Protokollieren Sie beim Einzug gemeinsam mit dem Vermieter den Zustand der Wohnung und alle Zählerstände. Gehen Sie bei Tageslicht in aller Ruhe durch alle Räume. Mit einem detaillierten Übergabeprotokoll vermeiden Sie, bei Ihrem Auszug für Mängel haften zu müssen, die bereits bei Ihrem Einzug vorhanden waren.

■ **Mängel.** Beschreiben Sie Mängel im Protokoll penibel und ergänzen Sie die Beschreibung mit Fotos. Sind Vermieter oder Verwalter nicht zu einer gemeinsamen Begehung bereit, machen Sie das Protokoll selber – mit einem Bekannten als Zeugen. Handwerkskammern und Mietervereine vermitteln auch Sachverständige. Die Begutachtung durch den Bauprofi kostet etwa 200 Euro.

■ **Mängelbeseitigung.** Finden Sie Mängel, sollten Sie im Protokoll klar regeln, dass Ihr Vermieter sie in angemessener Frist beseitigt. Ist ein Mangel lediglich aufgeführt, verpflichtet ihn das noch nicht zur Reparatur.



Vor dem Einzug ist ein Übernahmeprotokoll unentbehrlich. Dazu gehören auch Fotos.

TIPP Bringt der Vermieter nicht schon selber einen Vordruck mit, können Mieter gute Formulare kostenlos im Internet herunterladen – zum Beispiel bei der Immobilienbörse Immobilienscout24.

Geld bezahlen sollte niemand für diese Vordrucke. Besser als Gratisvordrucke sind sie in der Regel nicht. Im Gegenteil: FINANZtest hat kostenpflichtige Formulare entdeckt, die weit schlechter sind.

Bei der Wohnungsbegehung sollten Mieter sehr pingelig sein und auch Kleinigkeiten im Übergabeprotokoll festhalten. Sie sollten darin gemeinsam mit dem Vermieter oder dem Verwalter für jedes Zimmer dokumentieren, in welchem Zustand der Raum ist und vorhandene Mängel ausführlich beschreiben.

Viele Vermieter lassen sich auch auf den Mieterwunsch ein, versteckte Mängel in einer Frist von beispielsweise einer Woche nach Einzug noch nachzutragen.

Fotos sind bei der Begehung ebenfalls hilfreich und sollten im Protokoll erwähnt werden. Am Ende unterschreiben es Mieter und Vermieter.

Kann der Vermieter bei der Übergabe nicht selbst dabei sein, hilft vielleicht der Hausmeister. Erklärt er sich bereit, die Wohnung mit dem Mieter zu besichtigen, und unterschreibt er das Protokoll, reicht das auch (Amtsgericht Köln, Az. 214 C 218/84). Der Vermieter kann sich dann später nicht mehr herausreden und behaupten, die Wohnung sei in einem anderen als dem protokollierten Zustand übergeben worden.

WICHTIG Mit der Unterschrift unter das Protokoll verpflichten sich weder Mieter noch Vermieter zur Behebung von Schäden oder zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Das Protokoll ist nur ein Beweismittel in der Frage, in welchem Zustand sich die Wohnung beim Einzug des Mieters befunden hat.

Gibt es bei der Begehung Meinungsverschiedenheiten in der Frage, wie ein Raum im Protokoll richtig beschrieben wird, sollten Mieter darauf bestehen, dass ihre Version neben der Beschreibung

INTERVIEW

Pingeligkeit zahlt sich aus

Architekt Hans-Jörg Maier.



Auch wenn es Mühe macht – Mieter müssen beim Übergabeprotokoll pedantisch sein, sagt der Berliner Architekt und Gutachter Hans-Jörg Maier.

FINANZtest: Meist sind Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Heißt das, dass neue Mieter stets eine Wohnung erwarten können, die top in Schuss ist?

Maier: Leider nein. Ordnungsgemäß renoviert sind Wohnungen meist nur, wenn der Vermieter das selbst erledigt hat. Hat der Vermieter gestrichen und tapeziert, gibt es bei der Übergabe an den neuen Mieter meist Probleme. Klassiker sind Türen und Rahmen, die mit Wandfarbe gestrichen wurden, übermalte Schalter und unfachmännisch abgeschliffene oder falsch lackierte Dielen.

FINANZtest: Können Mieter nicht einfach Stress vermeiden und die Wohnung nehmen wie sie ist? Viele Mängel fallen kaum auf.

Maier: Das glauben leider viele Mieter. Doch sie können sich nicht darauf verlassen, ob ihr Vermieter bei ihrem Auszug auch so unachtsam ist. Möglicherweise macht bei ihnen ein gewissenhafter Hausverwalter die Wohnungsabnahme – oder der Vermieter wechselt. Er kann die Rückgabe einer einwandfreien Wohnung verlangen. Auf nichts anderes sollten sich also auch Mieter beim Einzug einlassen.

FINANZtest: Was machen Mieter, wenn der Vermieter kein Protokoll aufsetzen will?

Maier: Dann sollte man zusammen mit einem Zeugen den Zustand der Wohnung allein dokumentieren und Fotos machen. Wichtig ist, dass der Vermieter das so gefertigte Protokoll auch nachweislich bekommt. Am besten schicken Mieter es ihm per Einschreiben.

FINANZtest: Oft hat der Vermieter Einbauten hinterlassen. Wie geht man damit um?

Maier: Ist offensichtlich, dass der Vermieter in der Wohnung gewerkelt und Provisorien hinterlassen hat, sollten es sich Mieter schriftlich geben lassen, dass der Vermieter die Einbauten als ordnungsgemäß abgenommen hat. Stehen sie nicht im Protokoll und kommt es zum Beispiel zu einem Wasserschaden, weil der Vermieter eine Wasserleitung falsch eingebaut hat, muss möglicherweise der neue Mieter dafür haften.

FINANZtest: Dann muss man also jede Steckdose und jeden Wasserhahn prüfen?

Maier: Ja. Bei allem, was nicht im Protokoll als mangelbehaftet steht, kann der Vermieter später behaupten, dass es im Top-Zustand übergeben wurde. Mängel sollten genau beschrieben werden. Statt „Mängel im Bad“ also besser „zwanzig Bohrlöcher in den Fliesen der rechten Wand“, statt „Loch im Teppich“ lieber „Sechs Quadratzentimeter großer Brandfleck im Teppich in der hinteren linken Ecke des Schlafzimmers“.

FINANZtest: Was tun, wenn der Vermieter vorschlägt, man möge doch in die unrenovierte Wohnung einziehen und dafür ein paar Monate die Miete erlassen bekommen?

Maier: Man kann als Mieter gar nicht so viel Geld sparen wie man sich später Ärger einhandeln kann. Wer unbedingt selbst aktiv werden will, sollte sich zumindest jede Maßnahme vom Vermieter als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigen lassen. Sonst haftet er für seine Fehler – und auch für die Fehler von beauftragten Handwerkern.

durch den Vermieter notiert wird. Bereits das verbessert die Beweissituation für Mieter bei Streit beim Auszug erheblich.

Die Schadenbeseitigung regeln

Ein ordentliches Protokoll beugt nicht nur dem Ärger beim Auszug vor. Wenn es richtig gemacht wird, kann es auch sehr hilfreich sein, wenn der Vermieter bekannte Mängel nach dem Einzug nicht beheben will.

Dafür sollten Mieter im Protokoll nicht nur Wohnungszustand und Schäden genau beschreiben, sondern mit dem Vermieter auch gleich vereinbaren, dass er die Probleme in einem klar definierten Zeitraum beseitigt. Damit ersparen sich Mieter anschließend mühsames Mahnen (siehe Artikel zur Minderung bei Mängeln ab S. 52).

TIPP Lässt sich der Vermieter nicht auf eine verbindliche Regelung zur Mängelbeseitigung ein, sollten Sie im Protokoll unbedingt vermerken, dass für die festgestellten Mängel der Paragraph 536 b Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht gelten soll. Dieser Paragraph besagt, dass Mieter keine Mietminderung und keinen Schadenersatz fordern können, wenn sie die Mängel bei der Übergabe der Mietsache kannten. Sie gelten dann gewissermaßen als mitgemietet.

Zwar meinen manche Gerichte wie das Amtsgericht Braunschweig, dass spätere Mietminderungen und Reparaturansprüche des Mieters nicht immer ausgeschlossen sind, wenn er das Mängelprotokoll vorbehaltlos unterschrieben hat (Az. 118 C 1837/96).

Doch entschieden hat das Gericht dies in einem Fall, in dem im Übergabeprotokoll immerhin schon vermerkt war, welche Instandhaltungsmaßnahmen für die festgestellten Mängel infrage kommen könnten.

Steht nichts dergleichen in dem Dokument, müssen Mieter stets mit strengen Richtern rechnen, die von späteren Reparaturwünschen und Minderungsansprüchen der Mieter nichts wissen wollen.

CHECKLISTE

Darauf sollten Mieter bei der Wohnungsbegehung besonders achten:

□ **Anstrich.** Sind die Wände frisch und ordentlich gestrichen? Sind Türen und Rahmen korrekt lackiert? Sind die Beschläge frei von Farbe?

□ **Boden.** Sind Flecken im Teppich? Hat das Parkett Gebrauchsspuren?

□ **Wasser.** Funktionieren alle Wasserhähne und die Spülung im Bad?

□ **Zählerstände.** Sind alle Zählerstände korrekt protokolliert?

□ **Fenster, Türen.** Schließen alle Fenster und Türen dicht? Kann man die Rollläden problemlos betätigen?

□ **Strom.** Führen alle Anschlüsse Strom? Funktionieren die Geräte, die Klingel und die Gegensprechanlage?

□ **Bad.** Zeigt sich Schimmel? Sind die Fliesen beschädigt? Notieren Sie die Zahl der Bohrlöcher.

□ **Schlüssel.** Hat der Vermieter alle Schlüssel ausgehändigt, die zur Wohnung gehören (Haustür, Wohnungstür, Briefkasten, Kellertür)?

Im Zweifel Mängel allein suchen

Auch wenn sich der Vermieter weigert, am Übergabeprotokoll mitzuwirken, sollten Mieter nicht darauf verzichten. Wenn sie später Mängel reklamieren wollen, müssen sie den Wohnungszustand eben allein protokollieren.

Am besten haben Mieter dann einen Zeugen dabei, der das Protokoll mit unterschreibt, und machen viele Fotos.

Auch hier gilt: Lieber pingelig sein. So unterlag ein Mieter vor dem Landgericht Düsseldorf, als er dort die Mängelbeseitigung wegen eines umfangreichen Wasserschadens vom Vermieter forderte. Da sich der Schaden aber bei Einzug durch kleine Wasserflecken schon angedeutet hatte, hätte der Mieter bereits zu diesem Zeitpunkt einen Mangel rügen müssen – auch wenn er da noch nicht ahnen konnte, dass sich das Problem auswachsen würde (Az. 24 S 823/90).

TIPP Wer selber keinen Bausachverständigen mitbringt, sollte bei einem Mieterverein nach Sachverständigen fragen. Sie können für eine Wohnungsbegehung gebucht werden und helfen gegen ein Honorar von um die 200 Euro bei der Fehlersuche. Ratsam ist die Hilfe vom Profi vor allem dann, wenn Mieter bereits selber Mängel entdeckt haben, deren Tragweite sie selber nicht abschätzen können.

Nicht zwingend ins Übernahmeprotokoll müssen Mängel, die typischerweise

auftreten, wenn Mieter in der Wohnung leben. Laufspuren auf dem Teppich oder Abdrücke von Möbeln sind Folge der normalen Nutzung einer Wohnung. Dafür müssen Mieter beim Auszug nicht zahlen.

Tauchen sie im Einzugsprotokoll nicht auf, ist das also nicht schlimm – es sei denn, der Vermieter soll sie unbedingt vor dem Einzug beseitigen. Dann muss das ausdrücklich im Protokoll stehen.

Billig mieten kann teuer werden

Manche Vermieter bieten Mietern Vergünstigungen wie mehrere mietfreie Monate an, wenn sie sich selbst um die Beseitigung von Schäden kümmern.

Auf den ersten Blick scheint dies oft verlockend. So können Mieter die Wohnung stärker nach dem eigenen Geschmack gestalten und sich die Kosten für Handwerker sparen.

Wer sich auf solch ein Angebot einlässt, sollte aber wissen, was er tut und fachmännisch arbeiten. Bei eigenen Arbeiten haften Mieter gegenüber dem Vermieter für Fehler – und zwar nicht nur für die selbst verursachten, sondern auch für Fehler, die ein beauftragter Handwerker gemacht hat. Wer sich auf das Eigenleistungsangebot des Vermieters einlassen will, sollte sich die eigenen Arbeiten unbedingt nach Abschluss als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigen lassen. ■

Auf Abstand zur Abzocke

Mieter können sich wehren, wenn Vormieter Geld fürs Freimachen der Wohnung oder zu hohe Preise für überlassene Einrichtungsgegenstände verlangen.

■ Die Wohnung ist schön, findet der potenzielle neue Mieter bei der Wohnungsbesichtigung. Der derzeitige Mieter will aber Hochbett und Kühlschrank in der Wohnung lassen und verlangt noch „Abstand“ für die Sachen.

Doch Nachmieter müssen solche Forderungen nicht in jedem Fall erfüllen.

Geld für Einzug verboten

Allein fürs Freimachen darf ein Mieter kein Geld vom Nachmieter verlangen. Juristen nennen solche Forderungen Abstand. Sie sind grundsätzlich unzulässig.

Der Vormieter kann allenfalls mit einem potenziellen Nachmieter vereinbaren: „Ich helfe dir, die Wohnung zu bekommen, und du zahlst mir dann den Umzug.“ Lässt sich der Nachmieter auf den Handel ein, muss er zahlen, wenn er die Wohnung wirklich bekommen hat.

WICHTIG Der Vormieter kann nicht irgendeine Summe für den Umzug fordern. Die Höhe muss nachgewiesen werden – etwa durch Belege des Umzugsunternehmens. Maklergebühren für die

neue Wohnung sind keine Umzugskosten (Landgericht Bonn, Az. 5 S 22/97), ebensowenig Kosten für die Renovierung einer neuen Wohnung.

Meist wollen die ausziehenden Mieter aber kein Geld für den Auszug, sondern einen finanziellen Ausgleich für Möbel, eine eingezogene Zwischendecke oder ein selbstmodernisiertes Bad.

Oder sie verlangen Geld für Maler- und Tapezierkosten, wenn sie die Wohnung kurz vor ihrem Auszug auf Vordermann gebracht haben.

Das ist eine Ablöseforderung. Fälschlicherweise wird sie im Sprachgebrauch oft als Abstand bezeichnet.

Will ein Mieter Ablöse für Möbel, kann der Einzugswillige natürlich zunächst versuchen, die Wohnung direkt vom Vermieter ohne Zahlung einer Ablösesumme zu bekommen.

Das wird aber dann nicht funktionieren, wenn der Vermieter dem Mieter ausdrücklich erlaubt hat, einen Nachmieter zu suchen und Ablöse für seine Möbel oder Umbauten zu fordern.

Schutz vor zu hoher Ablöse

Horrende Preise für Schrott müssen Nachmieter nicht zahlen. Will der Mieter über 50 Prozent mehr als die Sache wert ist, kann der Nachmieter das zu viel Verlangte zurückfordern (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 212/96).

BEISPIEL Ein Nachmieter zahlt für eine Einbauschrankwand 4 000 Euro Ablöse. Der aktuelle Wert beträgt nur 2 000 Euro. Dann kann er später 1 000 Euro zurückverlangen, denn der Vormieter hätte nur 3 000 Euro verlangen dürfen.

Der Zeitwert einer Sache ist nach Neuwert, Erhaltungszustand und Alter zu schätzen (Landgericht Wiesbaden, Az. 1 S 82/96). Dabei zählt der Wert im eingebauten Zustand, nicht der Preis, der im ausgebauten Zustand erzielt werden könnte (Oberlandesgericht Köln, Az. 19 U 43/00). Bei Streit muss der Nachmieter das Missverhältnis zwischen Preis und Wert der Möbel beweisen.

Wer sich auf eine Ablösezahlung einlässt, muss nur zahlen, wenn er die Wohnung auch wirklich bekommt. ■

UNSER RAT

■ **Quittung.** Lassen Sie sich Zahlungen quittieren. Im Ablösevertrag sollte stehen, wofür Sie Geld bezahlt haben.

■ **Vertrag.** Verlangt der Mieter Geld fürs Ausziehen oder liegt die Ablöse über der Grenze von 150 Prozent des Sachwerts, können Sie das Angebot des Mieters annehmen und nach Einzug den unzulässigen Teil zurückfordern. Der Anspruch verjährt nach drei Jahren. Es kann sein, dass Sie klagen müssen, um Ihr Geld zu bekommen.

■ **Einbauten.** Wohnungssucher, die Wert auf einen vorhandenen Einbau legen, sollten den Vermieter fragen, ob die Einrichtung drinbleibt.



Manchmal wollen Mieter von ihrem Nachmieter Ablöse für ein Hochbett.

Günstig ins neue Daheim

Der Königsweg für den Umzug heißt „Spedition“. Wer es günstiger haben will, muss alles selber machen. Für beide Varianten gilt: Über die Umzugskosten kann man Steuern sparen.

■ Keine Frage: Ein Umzug in Eigenregie ist Stress. Doch bei kleineren Haushalten ist der selbst organisierte Möbeltransport meist viel preiswerter als der Umzug mit einer Spedition – vorausgesetzt, man kennt genug fleißige Helfer.

Miet-Lkw in ordentlicher Größe gibt es fast überall zu erschwinglichen Tagespauschalen. Preise vergleichen lohnt sich gerade in Großstädten. Wichtig ist der Blick auf die Tagespauschale, die Zahl der Freikilometer, die Kosten für weitere gefahrene Kilometer und die Kosten der Vollkaskoversicherung.

Bei langen Strecken kann es wirtschaftlich sein, den Laster nur für die Hinfahrt zu buchen und am neuen Wohnort abzugeben. Das kostet eine Extragebühr, da-

für spart man bei den Kilometerkosten. Für Mietzeiten außerhalb der Wochenenden gibt es oft günstigere Angebote.

Haften die Helfer für Schäden?

Rücken am Umzugstag die Helfer an, sollte mit ihnen die Haftungsfrage geklärt werden. Trotz ihrer Hilfsbereitschaft sind sie keineswegs immer aus dem Schneider, wenn etwas passiert. Für viele Gerichte muss dreierlei zusammenkommen, damit der Helfer nicht für angerichtete Schäden haftet:

■ Er darf nur leicht fahrlässig gehandelt haben. Das ist der Fall, wenn er über eine Schwelle stolpert und die Vase fallen lässt. Hat er die Vase geworfen („wird schon klappen“), ist das grobe Fahrlässigkeit.

■ Dann muss der Tollpatsch wirklich aus Gefälligkeit geholfen haben. Klar ist das bei Grathilfe. Gnädig war das Landgericht Bonn aber auch bei einem Kumpel, der für eine einmalige Umzugshilfe 400 Mark bekam (Az. 5 S 120/93). Anders ist es bei Helfern, die man über eine Agentur gebucht hat und die regulären Lohn bekommen. Sie müssen stets haften, wenn sie etwas kaputt machen.

■ Viele Gerichte verlangen für eine Haftungsfreistellung des Helfers, dass er keine Privathaftpflichtversicherung hat.

Selbst wenn dieser juristische Dreisprung (leichte Fahrlässigkeit + Gefälligkeit + keine Haftpflicht = Haftungsfreistellung) gelingt, gibt es keine Sicherheit für Helfer. Die Gerichte urteilen nicht

einheitlich. Wer Freundschaften erhalten will, sollte die Haftungsfrage selbst schriftlich regeln: „Helfer Müller haftet bei Meiers Umzug nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit“.

Bequem umziehen mit Spedition

Bequem, aber teurer ist der Transport mit einer Spedition. Hier gilt: Umziehende sollten sich von mehreren Firmen Kostenvoranschläge schicken lassen. Genau schauen sollte man bei Pauschalangeboten. Manche Firmen tricksen und sehen im Vertrag dann doch plötzlich Aufschläge für manche Leistungen vor.

Die Haftungsfrage aber ist zumindest bei den großen Speditionsfirmen klar geregelt. Beschädigen die Packer etwas,

zahlt die Versicherung der Spedition. Doch die Höhe der Haftung ist meist beschränkt. Kunden sollten sich hier genau informieren. Reicht ihnen der Schutz nicht, müssen sie selbst eine Transportversicherung abschließen. Sie springt auch bei sehr hohen Schadenssummen ein.

WICHTIG Schäden müssen spätestens am nächsten Tag schriftlich und detailliert gemeldet werden. Für versteckte Schäden gilt eine Frist von 14 Tagen.

Umzugskosten senken die Steuer

Hat der Wohnungswechsel berufliche Gründe, gehören die Ausgaben zu den Werbungskosten und senken die Steuerlast. Das gilt aber auch, wenn

■ sich der Arbeitsweg (Hin- und Rückweg) um eine Stunde oder mehr verkürzt,
■ eine beruflich bedingte doppelte Haushaltsführung wegfällt, weil die Familie nachzieht oder der Arbeitnehmer wieder an den Familienwohnsitz zurückkehrt,
■ Arbeitnehmer eine Dienstwohnung beziehen oder räumen,

■ Fahrten zur Arbeit aufgrund des Alters oder der Gesundheit zu beschwerlich sind oder sich durch den Umzug die Arbeitsbedingungen wesentlich verbessern.

Selbst wenn der Umzug rein private Gründe hat, sind Steuerabzüge möglich. Seit Anfang 2006 erkennt das Finanzamt die Arbeit von Spediteuren, Malern und anderen Handwerkern als „haushaltsnahe Dienstleistungen“ an. Dafür kann jeder pro Jahr maximal 3 000 Euro Lohnkosten steuerlich gelten machen.

Von diesem Betrag werden 20 Prozent (maximal 600 Euro) direkt von der Steuerschuld abgezogen. Für den Steuerabzug zählen die Arbeitskosten einschließlich Umsatzsteuer und aufgelisteter Fahrtkosten. Ausgaben für Materialien zählen nicht. In der Rechnung sollte dies daher getrennt ausgewiesen sein.

WICHTIG Als Nachweis verlangt das Finanzamt die Rechnung und den Überweisungsbeleg. Barzahlungen erkennt es nicht an.

CHECKLISTE

□ **Parkraum.** Sorgen Sie beim Umzug in Eigenregie nicht nur frühzeitig für einen Mietwagen, sondern kümmern Sie sich auch um ausreichend Parkraum vor den Wohnungen. Häufig sind die Polizeidienststellen zuständig. Sie veranlassen, dass Halteverbots-schilder aufgestellt werden.

□ **Helfer.** Prüfen Sie beim Umzug in Eigenregie kritisch, ob Ihnen wirklich genug Helfer zur Verfügung stehen. Rechnen Sie mit kurzfristigen Absagen. Preisgünstige Helfer können Sie in vielen Städten über die Jobvermittlung der Arbeitsagenturen oder über studentische Jobagenturen buchen.

□ **Hausrat.** Teilen Sie Ihrer Hausratversicherung vor dem Umzug den Wohnungswechsel mit. Dann ist der Hausrat in beiden Wohnungen über die Police geschützt. Während des Transports gilt der Schutz aber nicht.

□ **Ämter.** Beziehen Sie Leistungen von einer Behörde, müssen Sie schriftlich Ihre neue Adresse mitteilen. In jedem Fall müssen Sie sich beim Einwohnermeldeamt am neuen Ort anmelden. Für die Abmeldung der alten Wohnung reicht ein Brief. Auch die Gebühreneinzugszentrale braucht die neue Adresse.

□ **Auto.** Informieren Sie die Kfz-Versicherung über den Umzug. Ziehen Sie in eine andere Stadt, müssen Sie zudem zur Zulassungsstelle, um die Fahrzeugpapiere ändern zu lassen.

□ **Banken und Versicherungen.** Teilen Sie Ihren Versicherern und der Bankfiliale die neue Anschrift mit. Nehmen Sie den Umzug zum Anlass zu prüfen, ob sich ihr Versicherungsbedarf in der Hausratversicherung geändert hat.

□ **Post, Telefon, Zeitung.** Stellen Sie einen Nachsendeauftrag. Das geht bequem über www.post.de. Die Post wird sechs oder zwölf Monate lang in die neue Wohnung nachgeschickt. Melden Sie auch das Telefon rechtzeitig um und informieren Sie Verlage, wenn Sie Zeitungsabos haben.

UNSER RAT

■ **Papierkram.** Nutzen Sie unsere Checkliste. Hilfreich ist der Dienst www.meldebox.de. Er erledigt viele Ummeldungen online. Die Daten werden aber unverschlüsselt gesendet.

■ **Umzugsfirmen.** Am sichersten fahren Sie mit einer Speditionsfirma, die Mitglied im Bundesverband Möbelspedition ist. Der Verband bietet für 5 Euro einen Umzugsratgeber. Sie können ihn unter www.amoe.de oder 0 61 90/98 98 13 bestellen.

■ **Steuer.** Heben Sie alle Belege auf. Viele Umzugskosten können Sie steuerlich geltend machen, auch wenn Sie nicht berufsbedingt umgezogen sind.

■ **Haftung.** Regeln Sie mit Umzugshelfern die Haftung, sonst leidet nach Schäden die Freundschaft. Verursacht eine Umzugsfirma Schäden, lassen Sie sich ihren Haftpflichtversicherer und die Versicherungsnummer nennen und melden Sie den Schaden selber.

Obacht mit der Pflanze! Beim Umzug mit privaten Helfern sollte die Haftung klar sein.



Ein Pfand für den Vermieter

Meist verlangt der Vermieter vor dem Einzug eine Kautions. Wie das Geld angelegt wird, ist Verhandlungssache. Verpfändete Konten punkten bei Sicherheit und Ertrag.

■ Gerade in Umzugszeiten ist das Geld knapp. Wohl dem, der keine Kautionsklausel im neuen Mietvertrag hat. Er muss keine Sicherheit leisten.

Meist besteht der Vermieter aber auf einer Kautions von drei Monatsnettokaltmieten. Nettokaltmiete heißt: der volle Mietzins abzüglich der Vorauszahlungen oder Pauschalen für Betriebs- und Wärmeversorgungskosten.

Mehr als drei Nettomieten sind nicht erlaubt, nur weniger. Hat der Vermieter zu viel verlangt und hat der Mieter gezahlt, weil er es nicht besser wusste oder unbedingt die neue Wohnung haben wollte, kann er den Betrag zurückfordern, der über den Betrag von drei Kaltmieten hinausgeht.

Mehr Zinsen

Spielt der Vermieter mit, können Mieter die Kautions gewinnbringend anlegen.

Statt die Kautions in bar zu nehmen, sollten Vermieter sich lieber ein Sparkonto verpfänden lassen. Das rät sogar der Eigentümerverband „Haus und Grund“, weil es bequem und sicher ist.

Der Vorteil für Mieter: Ihr Geld kann etwas mehr Zinsen bringen. Zwar machen nicht viele Banken gute Angebote für Kautionskonten. Doch es gibt Ausnahmen.

Das **Online-Sparkonto der BMW-Bank** etwa bringt zurzeit 3,35 Prozent (Stichtag 14. August). Die Verpfändung kostet einmalig 30 Euro, doch das Geld haben Mieter in der Regel nach einem Jahr wieder drin. Die Formulare für Eröffnung und Freistellungsauftrag gibt es unter www.bmw-bank.de. Der Vermieter muss nur die Verpfändung unterschreiben.

Tipp: Wer das BMW-Konto nicht online führen will, kann dies auch telefonisch tun (Informationen unter Tel. 0 180 3/25 25 80). Dann gibt es aber nur 2,5 Prozent Zinsen.

Mietkaution in drei Raten zahlen

Fällig ist die Kautions bei Mietbeginn, nicht schon bei Vertragsabschluss. Der Mieter darf in drei Monatsraten zahlen.

TIPP Ist das Geld knapp, zahlt der Mieter die erste Rate bei Vertragsbeginn und die folgenden Raten jeweils einen Monat später. Die Zahlung auf einen Schlag darf der Vermieter nicht verlangen, auch wenn das im Mietvertrag steht. Die vorgedruckte Klausel ist unwirksam (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 344/02).

Mieter dürfen dann allerdings nicht einfach die Zahlung der gesamten Kautions verweigern. Sie können lediglich auf der Ratenzahlung bestehen.

Sie dürfen die Kautions auch nicht als Druckmittel nutzen, um den Vermieter

zu Reparaturen vor dem Einzug zu bewegen. Dafür gibt es andere Wege (siehe Artikel zur Wohnungsübergabe ab S. 28).

Üblicherweise verlangt der Vermieter die Kautions in bar. Damit sie nicht verloren ist, falls er pleite geht, muss der Vermieter das Geld getrennt von seinem Vermögen anlegen. Er ist verpflichtet, die Summe bei einem Geldinstitut auf einem Konto für Spareinlagen anzulegen und muss es eindeutig bezeichnen, zum Beispiel als „Sonderkonto Mietkaution“.

Die Kautions muss verzinst werden

Das Geld seines Mieters muss der Vermieter mindestens zu den Konditionen verzinsen, die für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich sind.

Der Vermieter hat Anspruch auf **drei Kaltmieten** Kautions – als Sparbuch, Bürgschaft oder in bar.



Diese bringen zurzeit etwa 0,5 bis 1 Prozent Zinsen. Von der Pflicht zur Verzinsung sind nur Vermieter von Zimmern in Studenten- und Jugendwohnheimen befreit.

Um sicherzugehen, dass ein Vermieter mit der Kautions korrekt verfährt, können Mieter vom ihm den Nachweis über die Anlage des Geldes verlangen. Weigert er sich, kann der Mieter die Miete bis zur Höhe der Kautions zurückbehalten. So hat zum Beispiel das Landgericht Mannheim (Az. 4 S 206/89) entschieden.

Mieter können den Nachweis schon nach Zahlung der ersten Kautionsrate einfordern. Kommt der Nachweis nicht, können sie die zweite und dritte Rate erst einmal verweigern (AG Braunschweig, Az. 114 C 2740/86 (2)).

WICHTIG Bringt schließlich der Vermieter den Nachweis, müssen Mieter das Geld sofort nachzahlen.

Zinsen für den Mieter

Die Anlage der Mietkaution auf einem Sparbuch ist nicht zwingend vorgeschrieben. Dies ist nur die Mindestanforderung. Mieter und Vermieter können sich auf eine andere Kapitalanlage einigen – etwa ein Tagesgeldkonto oder ein Aktiendepot (siehe Kasten links).

Die Erträge aus der Kautions stehen dem Mieter in voller Höhe zu. Sie werden aber erst nach Ende des Mietverhältnisses zusammen mit der Kautions ausbezahlt.

Wer ausschließen will, dass ein unredlicher Vermieter die Kautions mit dem eigenen Geld vermischt und sie im Fall seiner Pleite einfach verschwindet, kann die Anlage der Kautions auf einem eigenen Sparbuch vereinbaren. Es wird auf den Namen des Mieters ausgestellt und gegen einen Nachweis an den Vermieter verpfändet. Viele Kreditinstitute bieten dafür einfache Formulare.

Ein verpfändetes Sparbuch erspart Mietern und Vermietern zudem bürokratischen Aufwand beim Umgang mit der Zinsabschlagsteuer. Für die Zinsen kann der Mieter einfach einen Freistellungs-

auftrag im Rahmen seiner Freibeträge erteilen – auch wenn das Sparbuch verpfändet ist.

Läuft das Konto dagegen auf den Namen des Vermieters, zieht die Bank auf jeden Fall Zinsabschlagsteuer ab. Der Mieter braucht vom Vermieter dann jährlich eine Bescheinigung über die Erträge, um die Zinssteuer in seiner Steuererklärung verrechnen zu lassen.

Wenn der Eigentümer wechselt

Bekommt das Mietshaus einen neuen Eigentümer, ändert das an Mietvertrag und Kautionsvereinbarung nichts (siehe Artikel zum Vermieterwechsel ab S. 76).

Beim Auszug können Mieter vom neuen Vermieter die Kautions sogar dann verlangen, wenn dieser das Geld vom alten Eigentümer nie erhalten hat. Und hat der neue Eigentümer das Geld bekommen, gibt es aber nicht heraus, können Mieter das Geld notfalls vom alten Eigentümer fordern.

Diese mieterfreundlichen Rechte gelten aber nur für Mieter, deren Mietshaus nach dem 31. August 2001 verkauft wurde. Hat der neue Eigentümer das Haus vor diesem Zeitpunkt erworben, müssen Mieter im Streitfall zunächst beweisen, dass der aktuelle Eigentümer die Kautions vom alten Eigentümer tatsächlich bekommen hat.

Gelingt das nicht, müssen sie sich auf die beschwerliche Suche nach dem alten Eigentümer machen.

Wann gibt es die Kautions zurück?

Ist das Mietverhältnis beendet, der Mieter ausgezogen, sind keine Mietschulden aufgelaufen und wurde die Renovierung abgenommen, muss der Vermieter die Kautions samt Zinsen zurückgeben.

Die Praxis sieht aber leider oft anders aus. Eine Betriebskostenabrechnung steht noch aus, und es ist unklar, ob der Mieter noch nachzahlen muss. Oder der Vermieter beklagt Schäden, die der Vermieter angeblich angerichtet hat, und fordert Schadenersatz.

UNSER RAT

■ **Nachweis.** Zahlen Sie die Kautions separat und vermerken Sie auf dem Zahlungsbeleg der Bank oder des Vermieters, für welche Wohnung und wann Sie gezahlt haben. Lassen Sie sich nicht auf eine Verrechnung mit dem Vermieter ein.

■ **Verjährung.** Hat ein Vermieter eine vereinbarte Kautions nicht eingefordert und sind seit Mietbeginn drei Jahre verstrichen, müssen Sie die Kautions nicht mehr nachzahlen.

■ **Auszug.** Steht nach Mietende nur noch die Betriebskostenabrechnung aus, darf der Vermieter nicht Ihre volle Kautions bis zur Abrechnung behalten. Er muss sich auf einen Betrag in Höhe von drei bis vier monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen beschränken. Es sei denn, die Nachzahlung der letzten Abrechnung war etwa so hoch wie die Kautions und die Vorauszahlungen wurden nicht angepasst.

■ **Vermieterpleite.** Geht Ihr Vermieter pleite, muss Ihre Kautions aus der Insolvenzmasse herausgerechnet werden. Sie haben das Recht auf Rückzahlung. Auch ein Zwangsverwalter der Wohnung, der die Kautions nie vom ehemaligen Vermieter erhalten hat, muss Ihnen den Betrag bei Ihrem Auszug auszahlen.

In solchen Fällen hat der Vermieter eine „angemessene Überlegungsfrist“ bis zur Abrechnung der Kautions. Eine klare Linie gibt es hier nicht. Je nachdem, welches Gericht entscheidet, sind mal zwei Monate „angemessen“, mal sechs Monate und in Ausnahmefällen sogar mehr.

Viele Mieter kennen diese Unsicherheit und beugen vor. Sie zahlen einfach in den letzten drei Monaten vor dem Auszug keine Miete mehr und wohnen kurzerhand auf eigene Faust die Kautions ab. Erlaubt ist das nicht.

Der Vermieter kann die Miete einklagen. Auch wenn der Mieter dann schon lange aus der Wohnung ausgezogen ist, hat er in einem solchen Fall finanzielle Nachteile. Er muss dem Vermieter Gerichts- und Anwaltskosten ersetzen. ■

Lieber nachmessen

Einmal in Ruhe ausmessen – das lohnt sich. Viele Wohnungen sind kleiner als vereinbart. Dann ist weniger Miete fällig, und zu viel gezahltes Geld gibt es zurück.

■ Es muss nicht immer böse Absicht des Vermieters dahinterstecken – doch die Flächenangaben bei Nutz- und Wohnraum stimmen so gut wie nie.

Das Unternehmen Dekra Real Estate Expertise hat herausgefunden, dass in über 80 Prozent der Fälle die Fläche um bis zu 10 Prozent kleiner ist als im Vertrag steht. Immer wieder haben die Gerichte sogar mit noch größeren Abweichungen zu tun. Zuletzt hatte der Bundesgerichtshof den Fall eines Mieterpaares auf dem Tisch, das nachgemessen und festgestellt hatte, dass ihre Wohnung statt der vertraglich vereinbarten 180 Quadratmeter nur 155 Quadratmeter aufwies (Az. VIII ZR 347/04).

Nebenkosten und Miete prüfen

Stellen Mieter wie dieses Paar beim Nachmessen fest, dass die Wohnung kleiner ist als vereinbart, müssen sie weniger zahlen. Dabei geht es um die Höhe der Miete und um die Vorauszahlungen für die Betriebskosten.

Die Miete können allerdings meist nur Menschen kürzen, die grob übers Ohr gehauen wurden. Der Bundesgerichtshof hat gleich in mehreren Entscheidungen festgelegt, dass Mieter nur dann die Mie-

te mindern und Geld zurückfordern können, wenn die Wohnungsgröße um mehr als 10 Prozent abweicht (Az. VIII ZR 295/03; VIII ZR 133/03). Bei kleineren Abweichungen ist das nur in besonderen Fällen möglich.

TIPP Die Höhe der Betriebskosten sollten aber alle reklamieren, deren Fläche nicht stimmt. Der Vermieter muss die von der Wohnungsgröße abhängigen Posten auf der Basis der korrekten Quadratmeterzahl berechnen (ausführlich zum Thema Nebenkosten ab S. 44).

Ob Mieter allerdings einen Rechtsanspruch darauf haben und vielleicht sogar eine Teilrückzahlung verlangen können, ist unsicher. Diese Punkte haben die Gerichte bisher nicht geklärt. Doch eine korrekte Berechnung ist nur fair.

200 Euro weniger Miete

Um viel mehr Geld als bei den Nebenkosten geht es beim Streit um die Miete. Die Rechnung ist ganz einfach:

BEISPIEL Hat eine Wohnung statt 100 nur 88 Quadratmeter, darf der Mieter die Miete um 12 Prozent kürzen.

So endete auch das Verfahren vor dem Bundesgerichtshof für den Vermieter betrüblich: Das Gericht entschied, dass

er für die Zukunft eine Minderung der Miete um mehr als 200 Euro im Monat hinnehmen muss. Schließlich war die vermeintlich 180 Quadratmeter große Wohnung 25 Quadratmeter kleiner. Zusätzlich musste der Mann den Mietern die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete erstatten.

Sogar von der Kautions musste er etwas zurückgeben, denn Vermieter dürfen nicht mehr als drei Kaltmieten zur Sicherheit einbehalten (siehe den Artikel zur Kautions ab S. 34). Der Vermieter hatte die Kautions auf der Basis des zu hohen Mietzinses berechnet.

Kleine Abweichungen zählen auch

Haben Mieter festgestellt, dass ihre Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner als vereinbart ist, dürfen sie mindern (siehe den Artikel zu Wohnungsmängeln auf S. 52). Dabei spielt es keine Rolle, ob der Vermieter die Flächenangabe im Vertrag mit einem „zirka“ versehen hat.

Die Mieter müssen auch nicht nachweisen, dass durch die geringere Größe die Tauglichkeit der Wohnung gemindert ist. Das galt früher. Heutzutage ist dieser Nachweis nur noch dann wichtig, wenn Mieter wegen einer Flächenabweichung von unter 10 Prozent ihre Zahlung kürzen wollen. Weisen sie eine echte Beeinträchtigung nach, ist die Minderung erlaubt.

So ist das auch, wenn die Wohnfläche eine besondere Bedeutung beim Vertragsschluss hatte oder der Vermieter sie verbindlich zugesichert hat.

Das ist zum Beispiel der Fall, wenn Mieter die Wohnung ohne Besichtigung gemietet haben oder im Vertrag eine Quadratmetermiete vorgesehen ist. Auch dann kommt eine Minderung schon bei geringer Flächenabweichung infrage.

Verträge ohne Flächenangaben

In manchen Mietverträgen stehen gar keine Angaben zur Wohnfläche. In diesem Fall sollten sich Mieter ihre Nebenkostenabrechnung ansehen.

Was gehört zur Wohnfläche?

Gebäudeteil	Wird die Fläche angerechnet?
Keller und Waschküchen	Nein.
Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung	Nein.
Abstellräume innerhalb der Wohnung (zum Beispiel Hauswirtschaftsraum)	Ja.
Garagen	Nein.
Wohnräume, Küche, Bad und WC	Ja.
Flur	Ja.
Treppenhaus	Nein.
Unbeheizter Wintergarten	Zu 50 Prozent.
Beheizter Wintergarten	Ja.
Balkon oder Terrasse	In der Regel zu 25 Prozent. ¹⁾
Dachschrägen oder andere Raumteile mit Höhen unter 2 Metern, etwa unter Treppen: - Grundfläche unter 1 Meter Höhe - Grundfläche zwischen 1 und 2 Meter Höhe	Nein. Zu 50 Prozent.
Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, die höher als 1,50 Meter sind und deren Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt	Nein.
Türnischen	Nein.

Angaben gemäß Wohnflächenverordnung.
1) In Ausnahmefällen, zum Beispiel bei besonders guter Ausstattung oder Lage auch zu 50 Prozent; bei besonders schlechter Lage auch weniger als 25 Prozent.



Nachmessen ist einfach. Normal hohe Zimmer zählen voll, Raum unter Schrägen nur halb.

UNSER RAT

- **Nachmessen.** Haben Sie den Verdacht, dass die Wohnfläche nicht stimmt, sollten Sie nachmessen. Das können Sie mithilfe unserer Tabelle selber machen. Schauen Sie zuvor im Mietvertrag nach, ob für Ihre Wohnung die Wohnflächenverordnung maßgeblich ist. Das ist der Fall, wenn sie erwähnt wird oder keine Angaben zur Berechnungsgrundlage gemacht werden.
- **Minderung.** Ist die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner als angegeben, können Sie die Miete mindern. Wie Sie das korrekt tun, steht auf Seite 52. Sie dürfen auch zu viel gezahlte Miete und einen Teil der Kautions zurückverlangen. Sogar die Nebenkostenvorauszahlungen dürfen Sie entsprechend der geringeren Wohnungsgröße kürzen.
- **Nebenkosten.** Prüfen Sie in jedem Fall die Nebenkostenabrechnung, auch wenn die Fläche weniger als 10 Prozent abweicht. Für viele Posten ist die Fläche die Berechnungsgrundlage. Der Vermieter muss die wahre Wohnungsgröße zugrunde legen.

Darin muss der Vermieter angeben, von welcher Wohnfläche er bei der Berechnung der einzelnen Abrechnungsposten ausgeht. Schließlich ist die Wohnfläche der gesetzlich vorgeschriebene Umlageschlüssel für viele Betriebskosten – falls die Mietparteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben.

Spätestens wenn der Vermieter eine Mieterhöhung schickt, klärt sich die Frage, von welcher Quadratmeterzahl er ausgeht. Hier muss er Klartext schreiben. Denn um überprüfen zu können, ob die neue Miete die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel nicht überschreitet, muss es dem Mieter möglich sein, einen Quadratmeterpreis zu berechnen.

So wird die Fläche berechnet

Mit dem Zollstock umgehen und messen kann jeder. Etwas schwieriger ist die Frage, wie die Wohnfläche bestimmt wird. Steht nichts dazu im Mietvertrag, gelten die Regeln der Wohnflächenverordnung.

Verbindlich ist die Verordnung eigentlich lediglich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Doch der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sie auch sonst gilt, wenn die Mietparteien nichts vereinbart haben (Az. VIII ZR 231/06).

In der Wohnflächenverordnung ist geregelt, wie Wohnraum unter Schrägen, für Balkone, Wintergärten oder Terrassen bewertet werden (siehe Kasten oben). Auch Laien können damit präzise be-

stimmen, wie viel Wohnraum sie für ihre Miete bekommen. Häufig ist diese Berechnungsmethode ausdrücklich im Mietvertrag benannt.

Stehen im Vertrag als Berechnungsgrundlage Din-Vorschriften, etwa Din 277 oder selten noch Din 283, sollte ein Bauprofi beim Nachmessen helfen.

Als Faustregel gilt: Rechnen Vermieter nach Din 277, ist die Wohnung auf dem Papier eher größer als bei einer Messung nach Wohnflächenverordnung. So werden bei der Din-Methode Flächen voll angerechnet, auch wenn darüber nur eine lichte Höhe von 1,50 Meter ist. Nach Wohnflächenverordnung zählt solche Fläche nur zu Hälfte.

Hoffentlich versichert

Zu jedem Haushalt gehören die richtigen Versicherungen. Unbedingt notwendig ist eine Privathaftpflicht. Eine Hausratversicherung ist oft sinnvoll, aber kein Muss.

■ „Das Wichtigste ist Ihr Zuhause!“ So oder mit ähnlichen Sprüchen verkaufen Versicherungsunternehmen Hausratpoli-
cen als unerlässlichen Grundschutz. Doch ob der Abschluss einer Hausratversicherung überhaupt nötig ist, hängt von der Ausstattung der Wohnung ab. Hat jemand ein Polster auf dem Sparsbuch oder dem Tagesgeldkonto und nur wenig und preiswertes Mobiliar, so kann er einen schweren Einbruch verkraften. Stehen jedoch teure Designermöbel und Unterhaltungselektronik in der Wohnung, lohnt sich die Police.

Privathaftpflichtversicherung

Diese preisgünstigen Tarife bieten eine Versicherungssumme von pauschal mindestens 3 Millionen Euro. Mietsachschäden sind bis zu mindestens 300 000 Euro gedeckt. Wenn ein Mieter seinen Wohnungsschlüssel verliert, ist der Schaden mit mindestens 5 000 Euro versichert.

Anbieter	Jahresbeitrag (Euro)
Mieter ohne Kinder	
HanseMerkur (Komfort)	79
Janitos (Balance)	88
Axa	90
VPV (Kompakt)	101
DEVK (Komfort Plus)	105
Mieter mit Kindern ¹⁾	
VHV (Exklusiv)	107
DBV-Winterthur (Boxplus Standard)	121
Janitos (Best Selection)	121
Volkswohl Bund (Komfort Plus)	128
DBV-Winterthur (Boxplus Extra)	158

1) Versichert sind hier auch Schäden durch schuldunfähige Kinder und volljährige Kinder, die nach der Ausbildung arbeitslos sind.
Berücksichtigt wurden nur solche Tarife, die allen Verbrauchern zugänglich sind. Die auf volle Euro gerundeten Jahresbeiträge gelten ohne Selbstbehalt, gegebenenfalls aber zusätzlich von Extrabeiträgen für einzelne Extraleistungen.
Stand: 1. März 2006

Bei der Privathaftpflichtversicherung stellt sich die Frage nach dem „ob“ dagegen nicht. Sie ist der wichtigste Schutz überhaupt. Jeder sollte ihn haben.

Nicht ohne Privathaftpflicht

Wer einen Schaden verursacht, haftet dafür mit seinem gesamten Vermögen und seinem Einkommen oberhalb der Pfändungsfreigrenze. So können beispielsweise große Schäden durch Feuer und Wasser den Verursacher finanziell ruinieren, wenn er keine Privathaftpflichtversicherung hat.

Um gegen Schadenersatzansprüche gut abgesichert zu sein, sollte die Versicherungssumme mindestens 3 Millionen Euro pauschal für Personen- und Sachschäden betragen.

Dies allein reicht aber noch nicht aus. Bestimmte Haftungsrisiken sind nur mit einem in der Police festgelegten Teilbetrag gedeckt, der je nach Tarif unterschiedlich sein kann.

Eine gute Privathaftpflichtversicherung sollte Mietern folgende Leistungen bieten:

- Sachschäden, die der Mieter in der gemieteten Wohnung oder im Mietshaus verursacht, sind bis mindestens 300 000 Euro versichert. Wenn zum Beispiel durch ein vom Mieter verursachtes Feuer die Wohnung ausbrennt und der Eigentümer keine Feuerversicherung hat, nutzt eine niedrigere Summe wenig.
- Schäden durch den Verlust „fremder Schlüssel“ (das ist zum Beispiel der Schlüssel für das Mietshaus, in dem der Mieter wohnt) sind bis mindestens 5 000 Euro versichert oder gegen einen geringen Zuschlag versicherbar.

Schon die Auswechslung des Türschlosses für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kostet empfindlich viel Geld. Richtig teuer wird der Verlust des Schlüssels jedoch für den Mieter einer Wohnung in einer mit einem Zentralschließsystem gesicherten Wohnanlage. Er zahlt den Austausch aller Schlösser. Eine gute Privathaftpflichtversicherung würde die Kos-

ten dafür übernehmen. Alle Versicherer in unserer Tabelle zahlen bis mindestens 5 000 Euro für Schäden durch Schlüsselverlust.

Immer an die Kinder denken

Eltern müssen nicht nur an sich und ihre eigene Schusseligkeit denken, sondern auch an Schäden, die ihre Kinder anrichten. Was passiert zum Beispiel, wenn der sechsjährige Sohn seinen Freund beim Spielen am Auge verletzt oder die Kinder ein Lagerfeuer machen, das auf das Gartenhaus des Nachbarn übergreift?

UNSER RAT

- **Beitrag.** Zahlen Sie Ihren Beitrag jährlich. Bei halbjährlicher oder monatlicher Zahlung verlangen fast alle Versicherer einen Aufschlag.
- **Wechsel.** Sie können bis drei Monate vor Ablauf des Vertrags „ordentlich“ kündigen. Andernfalls verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr. Ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat gibt es nach einem Versicherungsfall oder nach einer Beitragserhöhung.
- **Unterversicherung.** Achten Sie bei allen Versicherungen auf eine ausreichend hohe Versicherungssumme. Wenn Sie bei der Hausratversicherung die Versicherungssumme zu niedrig angesetzt haben, bekommen Sie auch bei kleineren Schäden nur einen Teil ersetzt. Wenn Sie in der Privathaftpflicht eine zu niedrige Versicherungssumme haben, sind extrem hohe Schäden nicht gedeckt.
- **Partnerschaft.** Zieht ein Paar zusammen, benötigt es sowohl für die Haftpflicht- als auch für die Hausratversicherung nur noch einen Vertrag.



Nicht nur der Wohnungsschlüssel muss passen, sondern auch der Versicherungsschutz.

Nach dem Gesetz sind Kinder unter sieben Jahren schuldunfähig. Im Straßenverkehr liegt diese Altersgrenze bei zehn Jahren.

Kleine Kinder können also nicht für Schäden haftbar gemacht werden. Ihre Eltern haften nur dann, wenn sie nachweislich ihre Aufsichtspflicht verletzt haben. Haben sie aufgepasst und konnten sie den Schaden trotzdem nicht verhindern, muss ihr Versicherer deshalb nicht für den Schaden eintreten – der Nachbar bekommt überhaupt kein Geld für das abgebrannte Gartenhaus.

Diese Situation wollen viele Eltern nicht und bevorzugen Versicherer, die auch für Schäden aufkommen, die schuldunfähige Kinder verursacht haben.

Schutz für den Hausrat

Erst wer durch eine Privathaftpflichtversicherung gegen die Haftungsansprüche anderer gefeit ist, sollte an den Schutz der eigenen Güter denken. Den bietet die Hausratversicherung. Sie kommt für die Wohnungseinrichtung sowie die gesamten Haushalts- und Gebrauchsgegenstände auf – nach Feuer, Einbruchdiebstahl, Blitz, Explosion, ausgelaufenem Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Über diesen Grundschutz hinaus werden je nach Tarif bestimmte Extras ohne Zuschlag auf den Beitrag angeboten. Das sind zum Beispiel Diebstahlschutz für das Fahrrad oder Ersatz für Wertsachen. Dabei gilt die Faustregel: Viele Extras machen den Tarif teurer. Wer darauf verzichten will, sollte den Versicherer mit dem niedrigsten Beitragssatz wählen.

Die Absicherung von Elementarschäden wie zum Beispiel Überschwemmungen ist im Grundschutz meist nicht enthalten und kann – wenn überhaupt – gegen Zuschläge vereinbart werden.

Die Höhe des Beitrags hängt von zwei Kriterien ab: dem Wohnort des Versicherten und dem Wert des Hausrats. In Großstädten mit mehr Diebstahlschäden, kostet die Versicherung mehr als in ländlichen Gegenden. Deshalb haben die meisten Versicherer das Bundesgebiet in vier Tarifzonen eingeteilt.

Die STIFTUNG WARENTEST ermittelt günstige Angebote nach individuellen Vorgaben (siehe S. 107).

TIPP Den Wert des Hausrats können Kunden entweder ganz genau mithilfe einer Liste aller Gegenstände in der Wohnung oder pauschal ermitteln. Bei der Pauschalermethode wird die Versicherungssumme mit einem bestimmten Betrag pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Üblicherweise beträgt diese Summe 650 Euro pro Quadratmeter.

Hausratversicherung

Diese Tarife sind die preisgünstigsten für unser Modell mit einer Versicherungssumme von 55 000 Euro oder für eine Wohnfläche von 85 Quadratmetern. Wertsachen sind bis zu einer bestimmten Grenze versichert. Ebenso Überspannungsschäden an elektrischen Geräten.

Anbieter	Jahresbeitrag (Euro)
Wohngebiet mit geringstem Risiko (Beispiel 01705 Freital)	
KarstadtQuelle ©	37
LBN	39
Docura (Basis)	42
CosmosDirekt (Basis) ©	43
Huk 24 (@)	49
Wohngebiet mit kleinem Risiko (Beispiel 26388 Wilhelmshaven)	
KarstadtQuelle ©	46
Ammerländer (Classic 2)	55
Docura (Basis)	55
LBN	55
Huk 24 (@)	63
Wohngebiet mit mittlerem Risiko (Beispiel 47137 Duisburg)	
LBN	63
Docura (Basis)	73
Ammerländer (Classic 2)	78
Ammerländer (Classic 1)	88
Huk 24 (@)	99
Wohngebiet mit großem Risiko (Beispiel 51107 Köln)	
Docura (Basis)	95
LBN	99
Ammerländer (Classic 2)	107
Huk 24 (@)	112
Huk-Coburg Allg.	118

© Direktversicherer.
@ Internetanbieter.
Stand: 1. Januar 2007

Vom Wert des Besitzes hängt auch ab, ob man überhaupt eine Hausratversicherung braucht. Wer nur eine wertlose Einrichtung besitzt, kann sie sich sparen.

Studenten und Auszubildende ohne eigenen Hausstand sind durch die Police der Eltern versichert, auch wenn sie für die Dauer der Ausbildung in einer anderen Stadt wohnen.

Für ihren Hausrat, den sie lediglich für die Zeit der Ausbildung aus dem versicherten Elternhaus in ihre neue Bleibe geschafft haben, gilt weiterhin die Hausratversicherung der Eltern. Allerdings müssen sie den Versicherer vom Umzug an den Ausbildungsort informieren. ■



Mietalltag

- 42 Kurzmeldungen
- 44 Betriebskosten überprüfen
- 48 Heizkosten senken
- 50 Nebenkosten: Steuern sparen
- 52 Weniger zahlen bei Mängeln
- 57 Zuhause arbeiten
- 58 Tiere in der Wohnung
- 60 Vermieter modernisiert
- 64 Mieterhöhung überprüfen
- 68 Selber modernisieren
- 70 Streit um TV-Empfang
- 72 Kleine Reparaturen
- 74 Wohnungsschlüssel
- 76 Vermieterwechsel



Sehen nicht schön aus und machen vielen Mietern Angst: **Mobilfunksendeanlagen.**

MOBILFUNKANTENNEN

Handymasten dürfen bleiben

Hauseigentümer dürfen ihre Dachflächen an Mobilfunkfirmen vermieten, die dort dann Antennen für ihr Funknetz aufstellen. Mieter können kaum etwas dagegen ausrichten. Seit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom vergangenen Jahr stehen ihre Chancen schlecht. Die Angst vor Gesundheitsschäden ist kein ausreichendes Argument. Das Gericht entschied den Fall eines Mieters, der einen Herzschrittmacher benötigt und sich vor Störungen durch eine Antenne sorgte. Da diese aber die Grenzwerte der Immissionschutz- und der Elektromogverordnung einhielt, musste der Mieter die Anlage hinnehmen (Az. VIII ZR 74/05). Dass die Grenzwerte der Elektromogverordnung umstritten sind, ändert nach Ansicht der Richter daran nichts. Solange keine neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse über Belastungen durch die Antennen vorliegen, haben Mieter keine Handhabe gegen den Vermieter oder gegen die Behörden, die das Aufstellen zulassen.

FRAGE & ANTWORT

Hohe Mahngebühr

Mark G. aus Hamburg: Kürzlich habe ich meine Miete nicht pünktlich bezahlt und der Vermieter hat eine Mahnung geschickt. Er hat darin pauschal 10 Euro Mahngebühr berechnet. Muss ich das zahlen?

FINANZtest: Nein. Zwar darf Ihnen der Vermieter die Mahnkosten für den „Verzugsschaden“ berechnen. Wenn er das pauschal tut, sind 10 Euro aber zu viel. Das Amtsgericht Brandenburg hat ausgerechnet, dass 2,50 Euro inklusive Porto ausreichen (Az. 31 C 190/06). Es hat die Kosten für eine Schreibkraft berücksichtigt und ist davon ausgegangen, dass ein Mahnschreiben in wenigen Minuten erstellt ist. Mehr verlangen kann der Vermieter, wenn er genau aufschlüsselt, wie viel er ausgegeben hat. Beauftragt er zum Beispiel einen Anwalt mit dem Mahnschreiben, darf dieser nach der Gebührenordnung abrechnen. Achten Sie künftig lieber darauf, dass Ihre Miete pünktlich kommt. Sonst droht Ihnen eine Abmahnung. Zahlen Sie danach weiter zu spät, darf der Vermieter Ihnen kündigen, auch wenn Sie nur um einige Tage überzogen haben (Oberlandesgericht Rostock, Az. 3 U 208/00).

HAUSORDNUNG

Wenn Mieter putzen und schippen müssen

Regelt die Hausordnung, dass Mieter Pflichten im Haus übernehmen müssen, sollten sie diese ernst nehmen.

■ **Treppenputz.** Mieter müssen regelmäßig die Treppe putzen, wenn diese Aufgabe schon beim Einzug Bestandteil des Vertrages war oder später einvernehmlich vereinbart wurde. Wer nicht putzt, obwohl er dazu verpflichtet ist, muss mit einer Abmahnung durch den Vermieter rechnen.

Dieser darf sogar eine Reinigungsfirma beauftragen und dem Mieter die Kosten in Rechnung stellen. Dann muss er die Schlampigkeit des Mieters aber stichhaltig beweisen können.

■ **Schneeräumen.** Über die Hausordnung können Mieter auch verpflichtet werden, den Weg vor dem Haus von Eis und Schnee zu befreien. Tun sie das nicht, haften sie für den Schaden, wenn sich jemand wegen Eis- oder Schneeglätte verletzt. Üblicherweise muss die Arbeit je nach Witterung ab 7 Uhr erledigt werden und notfalls auch tagsüber. Wer nicht fegen kann, weil er arbeiten geht, muss für Ersatz sorgen.

Ob Mieter wischen müssen, steht in der **Hausordnung**.

Schneit es aber so stark, dass sowieso niemand mit dem Schippen hinterher kommt, besteht keine Pflicht, vor dem Haus fortlaufend zu streuen oder zu fegen (Oberlandesgericht Hamburg, Az. 6 U 124/68).



HANDWERKER

Lohn senkt Steuern

Mieter, die einen Handwerker oder eine Putzhilfe im Haushalt beschäftigen, können den Lohn in der Steuererklärung angeben. 20 Prozent davon senken direkt die Steuerlast. Interessant sind zwei Regeln, die bis zu 1 200 Euro Steuernachlass bringen können:

■ **Dienstleister:** Beauftragt ein Mieter zum Beispiel jemanden mit der Reinigung seiner Wohnung, kann er den Lohn in der Steuererklärung angeben (Mantelbogen Zeile 110). 20 Prozent des Lohns, maximal 600 Euro, berücksichtigt das Finanzamt.

■ **Handwerker:** Einen gleich hohen Steuerbonus bekommen Mieter, die einen Handwerker beauftragen, im Haushalt etwa zu malern oder die Waschmaschine zu reparieren. Dieser Lohn muss in Zeile 122 der Erklärung. In den beiden Fällen müssen in der Rechnung Material- und Lohnkosten getrennt ausgewiesen sein. Der Mieter darf nicht bar bezahlen. Er muss dem Finanzamt auf Nachfrage den Kontoauszug vorlegen können.

Tipp: Auch Lohnanteile in den Betriebskosten können Mieter geltend machen (mehr dazu ab S. 50).

MIETERHÖHUNG

Fläche im Vertrag gilt

Will der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, muss er die Wohnfläche zugrunde legen, die im Mietvertrag steht (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 138/06). Auch wenn die Wohnung in Wirklichkeit größer ist und die Erhöhung danach stärker ausfallen würde, gilt für die Mieterhöhung die Quadratmeterzahl aus dem Vertrag. Erst wenn die tatsächliche Wohnfläche die vertragliche um mehr als 10 Prozent übersteigt, können sich Vermieter an der wahren Fläche orientieren und so eine stärkere Erhöhung rechtfertigen.

FOTOS: THOMAS ROSENTHAL; SHOTSHOP

HAUSFASSADE

Vermieter muss Graffiti entfernen

Ein Mieter kann vom Vermieter verlangen, dass er großflächige Graffiti an der Hausfassade entfernt. Das hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschieden. Das Haus habe durch die Farbschmierereien ein verwahrlostes Aussehen bekommen. So etwas müssen Mieter nicht hinnehmen, wenn das Haus bei ihrem Einzug optisch einwandfrei war (Az. 233 C 47/06). Ebenso entschied im Jahr 2004 das Amtsgericht Hamburg (Az. 44 C 209/03).

Doch nicht alle Mieter können vom Vermieter verlangen, dass er Schmierereien beseitigt. Neben dem Zustand des Hauses bei Anmietung spielen das Umfeld der Wohnung und die Höhe der Miete eine Rolle. Im Berliner Fall lag die besprühte Hausfassade in einem bürgerlichen Viertel, in dem Graffiti nicht zum üblichen Straßenbild gehören, und die Wohnung war nicht billig.



Graffiti sind nicht für jeden Kunst.

Kontrolle ist besser

Die Betriebskosten sind Streitthema Nr. 1. Gegen falsche Abrechnungen kann sich der Mieter wehren. Erhält er die Abrechnung erst nach einem Jahr, muss er nichts mehr nachzahlen.

■ Wenn kommunale Gebühren steigen und Energiepreise explodieren, sind Mieter die Leidtragenden: Sie müssen höhere Betriebskosten zahlen. Ein genauer Blick in die Betriebskostenabrechnung ist dann besonders wichtig. Denn jede zweite Abrechnung ist falsch, berichten der Deutsche Mieterbund und der Rechtsschutzversicherer Advocard.

Umlage – wenn es im Vertrag steht

Neben der Miete muss ein Mieter nur dann noch Betriebskosten zahlen, wenn es so im Mietvertrag vereinbart ist. Das ist freilich die Regel.

Allgemein gehaltene Floskeln wie „sämtliche Nebenkosten trägt der Mieter“ reichen aber nicht, um Betriebskosten wirksam auf den Mieter abzuwälzen. Es genügt jedoch, wenn der Vermieter namentlich die 17 Kostengruppen der

Betriebskostenverordnung aufzählt (siehe Kasten rechts) oder schlicht verweist: „Der Mieter trägt die Kosten der Betriebskostenverordnung.“

WICHTIG Vor 2004 nahmen die Vermieter im Mietvertrag Bezug auf „Anlage 3 zu Paragraph 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung“. Diese Verordnung ist nicht mehr gültig. Steht der Bezug dennoch in einem nach 2004 geschlossenen Vertrag, muss der Mieter wohl keine Betriebskosten zahlen.

Nur regelmäßige Ausgaben können auf Mieter umgelegt werden. Das sind etwa Kosten für die Ungezieferbekämpfung, wenn sie periodisch anfallen, nicht aber, wenn der Kammerjäger nur einmalig tätig wurde.

Keine Betriebskosten sind die Verwaltungskosten des Vermieters sowie Ausgaben für die Instandhaltung.

Oft umstritten ist der Punkt „Sonstige Kosten“ aus dem Betriebskostenkatalog. Keinesfalls darf der Vermieter hier alle Kosten umlegen, die nicht unter eine der übrigen 16 Positionen passen. So zählen Ausgaben für die Reinigung einer Dachrinne laut Bundesgerichtshof (BGH) weder zu den Kosten der Entwässerung noch zu Kosten der Gebäudereinigung (Az. VIII ZR 167/03). Will der Vermieter diese Reinigungskosten umlegen, muss er im Mietvertrag unter „Sonstige Kosten“ konkret ausführen, dass Mieter für die Reinigung der Dachrinne zahlen.

Die Umlage der Betriebskosten

Die Umlage der Betriebskosten kann der Vermieter vertraglich als Nebenkostenpauschale oder als monatliche Vorauszahlung neben der Grundmiete regeln. Mit einer Pauschale sind alle Nebenkosten

erfasst. Der Mieter muss dann nach Ende der Abrechnungsperiode keine Nachzahlung fürchten.

Üblicher ist die monatliche Vorauszahlung. Das ist der Betrag, den der Mieter dem Vermieter vorschießt, bis dieser am Ende detailliert abrechnet. Decken die Vorauszahlungen nicht die tatsächlichen Kosten, darf der Vermieter eine Nachzahlung fordern. Hat der Mieter zu viel gezahlt, erhält er eine Erstattung.

Eine Pauschale darf der Vermieter nur erhöhen, wenn er sich die Erhöhung im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten hat und er den Grund der Kostensteigerung nachweist. Die Erhöhung wirkt sich nur für die Zukunft aus. Den höheren Betrag muss der Mieter ab dem übernächsten Monat nach Zugang der Erhöhungsmitteilung zahlen.

Die Höhe der Vorauszahlungen kann der Vermieter frei kalkulieren. Setzt er sie zu niedrig an und stellt sich bei der Abrechnung sogar heraus, dass der Mieter über 40 Prozent nachzahlen soll, so ist das zulässig (BGH, Az. VIII ZR 195/03). Anders wäre es nur, wenn der Vermieter die monatlichen Vorauszahlungen bewusst zu niedrig angesetzt hätte.

Nach Person oder Fläche verteilt

Wie Vermieter die Betriebskosten umlegen, ist ihre Sache. Sie können alle Kosten nach Wohnfläche umlegen. Sie können sich aber auch an der Personenanzahl orientieren.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten in Häusern mit einer Zentralheizung ist aber zwingend vorgegeben, dass wenigstens 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden (mehr dazu siehe S. 48).

Steht im Vertrag nichts zur Verteilung, müssen die Kosten nach der Wohnfläche aufgeteilt werden.

BEISPIEL Ein Vermieter zahlt 500 Euro für die Müllabfuhr. Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 600 Quadratmetern. Der Mieter einer 100-Quadratmeter-Wohnung zahlt demnach 1/6 der Müllabfuhrgebühren, also rund 84 Euro.

Mietnebenkosten im Überblick

Auf diese 17 Betriebskostenarten nehmen Vermieter im Mietvertrag sehr häufig Bezug.



■ **Öffentliche Lasten.** Der Vermieter darf die Grundsteuer umlegen, nicht aber Grunderwerbsteuer. Für einen Gewerbebetrieb im Haus muss ein Vermieter oft eine höhere Grundsteuer zahlen als für Wohnraum. Deshalb muss die Grundsteuer dafür getrennt ausgewiesen sein. Das gilt auch für die Grundsteuer auf vermietete Stellplätze, wenn nicht jeder im Haus einen Parkplatz hat.

■ **Wasserversorgung.** Der Vermieter darf den Verbrauch gemäß Zählerstand abrechnen und Grundgebühr, Wartungskosten und Betriebsstrom für die Zähler umlegen. Kaltwasserzähler müssen nach sechs Jahren nachgeeicht werden. Auch diese Kosten sind umlegbar. Die Kosten für die Erwärmung des Wassers werden unter dem Punkt „Warmwasser“ abgerechnet.

■ **Entwässerung.** Abrechenbar sind Entwässerungsgebühren oder die Kosten einer Entwässerungsanlage.

■ **Heizung.** Der Vermieter darf die Kosten des Zentralheizungsbetriebs einschließlich Abgasanlage (inklusive Eichkosten) umlegen. Kommt die Wärme nicht von seiner Zentralheizung, sondern wird sie ins Haus geliefert, kann der Vermieter den Wärmepreis des Lieferanten berechnen. Auch Wartungs- und Reinigungskosten einer Etagenheizung darf der Vermieter berechnen. Hat er die Geräte zur Verbrauchserfassung gemietet, ist die Miete umlegbar. Mehr zu Heizkosten ab Seite 48.

■ **Warmwasser.** Der Vermieter darf die Betriebskosten für die zentrale Erwärmung des Wassers sowie die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten abrechnen.

■ **Verbundene Versorgung.** Mitunter kommt die Wärme für die Heizung und die Wassererwärmung aus einer zentralen Anlage. Dann müssen die Brennstoffkosten rechnerisch getrennt und ausgewiesen werden.

■ **Fahrrad.** Umlegbar sind die Kosten für Betriebsstrom, Aufsicht und Überwachung. Berechnet der Vermieter die Kosten eines Vollwartungsvertrags, muss er Ausgaben für angefallene Reparaturen herausrechnen. Legt er die Aufzugskosten nach Wohnfläche um, muss auch der Erdgeschossmieter bezahlen (BGH, Az. VIII ZR 103/06).

■ **Straßenreinigung und Müllbeseitigung.** Diese Kosten darf der Vermieter umlegen, nicht aber einmalige Kosten für die Gartenabfall- oder Schuttabfuhr. Sperrmüll- und Entrümpelungskosten darf er nicht umlegen, wenn die

Verursacher zahlen könnten. Umgelegt werden dürfen Betriebskosten für Müllkompressoren und -schlucker und die Mengenerfassung.

■ **Reinigung und Schädlingsbekämpfung.** Vermieter können Kosten für Putzmittel und Reinigungsfirmen berechnen. Macht der Hauswart den Job, dürfen seine Personalkosten hier nicht nochmal angesetzt werden.

■ **Gartenpflege.** Sach- und Personalkosten für die Grünanlagen- und Spielplatzpflege können umgelegt werden. Übernimmt der Hauswart die Pflege, dürfen seine Personalkosten dafür hier nicht auftauchen.

■ **Beleuchtung.** Abrechenbar sind Stromkosten für die Beleuchtung von Treppenhaus, Gemeinschaftsräumen und Außenbereich.

■ **Schornsteinfeger.** Berechnet werden dürfen die Kehrgebühren, soweit sie nicht schon als Heizungskosten berechnet sind.

■ **Versicherungen.** Der Vermieter darf Kosten für Sach- und Haftpflichtschutz gegen die Folgen von Feuer, Sturm, Wasser umlegen, ebenso die Kosten für die Öltankversicherung.

■ **Hauswartkosten.** Der Vermieter darf den Hauswartslohn berechnen. Soweit der Hauswart auch repariert oder Verwaltungsarbeit erledigt hat, muss die Summe gekürzt werden.

■ **Kabel/Antenne.** Der Vermieter darf monatliche Grundgebühren (Kabelanschluss) sowie Wartungs- und Betriebskosten für die Antennen- oder Verteileranlage berechnen – einmalige Anschlussgebühren nicht.

■ **Wäsche.** Kosten für Strom, Wartung und Reinigung des gemeinsamen Waschkellers dürfen umgelegt werden, Wasserkosten nur, soweit sie nicht schon unter „Wasserversorgung“ verbucht wurden. Umlegbar sind auch Kosten für Trockner oder Bügelautomaten.

■ **Sonstige Kosten.** Der Vermieter muss im Vertrag aufzählen, welche Ausgaben zu den sonstigen Kosten gehören. Ist eine regelmäßige Dachrinnenreinigung nötig, sind die Kosten umlagefähig (BGH, Az. VIII ZR 167/03). Ebenso die Kosten der Sicherheitsprüfung einer Elektroanlage im Haus (BGH, Az. VIII ZR 123/06).

UNSER RAT

■ **Umschlag.** Heben Sie den Briefumschlag der Abrechnung auf. Der Poststempel belegt, ob die Abrechnung rechtzeitig da war.

■ **Guthaben.** Stoppen Sie die derzeitigen monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen, wenn der Vermieter zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums immer noch nicht abgerechnet hat und Sie Guthaben erwarten. Teilen Sie den Zahlungsstopp dem Vermieter schriftlich mit. Legen Sie das einbehaltene Geld zur Seite.

■ **Einwände.** Zahlen Sie nur unter Vorbehalt, wenn Sie noch Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung haben.

■ **Unterlagen.** Fordern Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen des Vermieters, wenn Sie an Posten zweifeln.



Müllgebühren sind umlegbar. Die einmalige Entsorgung von Sperrmüll ist es nicht.

Sind Wohnungen unvermietet und hat der Vermieter bislang nach Fläche abgerechnet, trägt er selbst die Betriebskosten, die auf die leerstehende Fläche entfallen (BGH, Az. VIII ZR 159/05).

BEISPIEL Im Mietshaus mit 600 Quadratmetern ist eine 80-Quadratmeter-Wohnung unvermietet. Der Vermieter will als Gesamtfläche 520 Quadratmeter ansetzen. Das ist unzulässig.

Wann die Abrechnung da sein muss

Hat der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten geleistet, muss der Vermieter nach dem zwölfmonatigen Abrechnungszeitraum eine genaue Abrechnung machen. Dafür hat er maximal zwölf Monate Zeit. Die Abrechnungsperiode ist im Mietvertrag festgehalten. Das Abrechnungsjahr ist nicht immer identisch mit dem Kalenderjahr.

BEISPIEL Ist der Abrechnungszeitraum Anfang Juni 2008 bis Ende Mai 2009, muss die Abrechnung bis spätestens Ende Mai 2010 beim Mieter sein.

Mieter, die mitten in der Abrechnungsperiode ausziehen, bekommen keine Zwischenabrechnung. Sie müssen nach Auszug bis zum Ende des Abrechnungsjahrs warten. Dann bekommen sie eine anteilige Jahresabrechnung.

Kommt eine Abrechnung zu spät, kann der Vermieter über die gezahlten

Vorauszahlungen hinaus keine Nachzahlung mehr verlangen – es sei denn, er hat keine Schuld an der Verspätung, weil etwa die Behörde den Grundsteuerbescheid nicht rechtzeitig erlassen hat.

TIPP Haben Sie eine Nachforderung beglichen und stellen Sie erst danach fest, dass sie die verspätete Rechnung nicht hätten zahlen müssen, können Sie das Geld noch zurückverlangen (BGH, Az. VIII ZR 94/05).

Rechnet der Vermieter nach Ablauf der einjährigen Frist gar nicht ab und erwarten Mieter eine Rückzahlung von Guthaben, können sie den Vermieter unter Druck setzen, indem sie bis zur Abrechnung die aktuellen Vorauszahlungen einstellen (BGH, Az. VIII ZR 191/05).

WICHTIG Wenn der Vermieter dann aber abrechnet, müssen Sie das einbehaltene Geld nachzahlen.

Will ein ausgezogener Mieter eine überfällige Abrechnung haben, darf er alle Vorauszahlungen aus dem betreffenden Zeitraum einfordern, um Druck ausüben (BGH Az. VIII ZR 57/04).

Darauf sollten Mieter achten

Ist die Betriebskostenabrechnung da, sollten Mieter sie sorgfältig prüfen. Sie muss nachvollziehbar und vollständig sein. In der Abrechnung müssen neben den einzelnen Betriebskosten stehen:

- der Abrechnungszeitraum,
- die Gesamtkosten,
- der Verteilerschlüssel,
- der Kostenanteil der Mietpartei und
- die Verrechnung der Vorauszahlung.

Um Auffälligkeiten zu entdecken, sollten Mieter die aktuelle mit der Vorjahresabrechnung vergleichen.

Weit verbreitete Vermieterpraxis ist es, dem Mieter eine Abrechnung zuzuschicken, die bereits um nicht umlagefähige Kostenanteile gekürzt ist. Das ist unzulässig (BGH, Az. VIII ZR 1/06).

BEISPIEL Ein Hauswart schaut nicht nur im Haus nach dem Rechten. Er führt oft auch Reparaturen durch oder erledigt die Wohnungsabnahme, wenn Mieter ausziehen. Dies sind Arbeiten, die der Vermieter selbst bezahlen muss. Deshalb muss der Vermieter dann den an sich umlegbaren Jahreslohn des Hauswarts um einen Teil kürzen.

Oft nehmen Vermieter nicht umlegbare Kostenanteile auch aus der Rechnung raus. Sie tun das aber, bevor sie die Rechnung schreiben. In der Abrechnung selbst ist die Kürzung gar nicht mehr erläutert. Folglich kann sie der Mieter ohne Einsicht in die Unterlagen des Vermieters auch nicht erkennen und kontrollieren. Dieser „Vorwegabzug“ macht die Abrechnung fehlerhaft, auch wenn die Höhe des Abzugs korrekt ist.

„Bis zum Ende der einjährigen Abrechnungsfrist kann der Vermieter zwar seinen formalen Fehler korrigieren, aber oft ist die Betriebskostenabrechnung so spät erstellt, dass dafür keine Zeit mehr ist“, sagt der Hamburger Fachanwalt für Mietrecht Frank Bottenberg. „Kann der Vermieter wegen Fristablaufs nicht mehr nachbessern, werden die betroffenen Positionen aus der Abrechnung gestrichen. Häufig wird der Mieter dann nichts mehr nachzahlen haben.“

TIPP Fast jede Betriebskostenabrechnung hat wenigstens einen Posten, der um einen nicht umlegbaren Anteil gekürzt werden muss. Typische Positionen sind Kosten für den Hausmeister, für Aufzug oder Heizung (Wartungskosten). Ist in der Abrechnung aber nirgends eine Kürzung erläutert, sollten Sie den Vermieter um eine Erklärung und um Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Verträge bitten.

Vermieter soll sparsam wirtschaften

Mieter können von Ihrem Vermieter verlangen, dass er sparsam wirtschaftet. Vermieter, die mit Öl heizen, sollten also größere Mengen mit Rabatt ordern, statt kleckerweise und teuer nachzukaufen (Oberlandesgericht Koblenz, Az. 3 U 1623/83).

Das billigste Angebot ist aber nicht immer das beste. Deshalb darf der Eigentümer bei der Vergabe von Aufträgen auch nach Zuverlässigkeit und Sorgfalt des Lieferanten entscheiden.

TIPP Vergleichen Sie Ihre Kosten unter www.mieterbund.de mit dem Betriebskostenspiegel für Deutschland. Sind die Kosten für Ihre Wohnung überdurchschnittlich hoch, sollten Sie den Vermieter um eine Erklärung dafür bitten. Fragen Sie beim örtlichen Mieterverein nach, ob es einen lokalen Betriebskostenspiegel gibt.

So lange darf der Mieter prüfen

Hat der Mieter die Betriebskostenabrechnung im Briefkasten, darf er sie bis zu vier Wochen lang prüfen und muss noch keine Nachforderung überweisen.

Wenn Mieter Einwände gegen die Abrechnung haben, sollten sie auf keinen Fall vorbehaltlos zahlen. Das kann ihnen als Anerkenntnis der Betriebskostenabrechnung gelten.

Entweder sie behalten den umstrittenen Anteil ein und überweisen zunächst nur den unproblematischen. Oder sie begleichen die gesamte Nachforderung „unter Vorbehalt“.

TIPP Teilen Sie Ihren Einwand und Vorbehalt dem Vermieter schriftlich per Einwurfeinschreiben mit. Bitten Sie ihn um eine Erläuterung des bestrittenen Postens und verlangen Sie gegebenenfalls Einsicht in die Abrechnungsunterlagen (siehe Musterbrief).

Mieter haben nach Zugang der Abrechnung insgesamt ein Jahr Zeit, Einwände vorzubringen, und sie haben das Recht, die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter einzusehen.

Die Zusendung von Kopien können sie meist aber nicht verlangen. Dennoch sind viele Vermieter dazu bereit. Allerdings trägt der Mieter die Kosten. Die meisten Gerichte halten 25 Cent pro Kopie für angemessen. ■

MUSTERBRIEF

Beispielhafte Beanstandung einer Betriebskostenabrechnung

Ihre Betriebskostenabrechnung vom __ (Datum).

Sehr geehrte/r __ (Anrede),

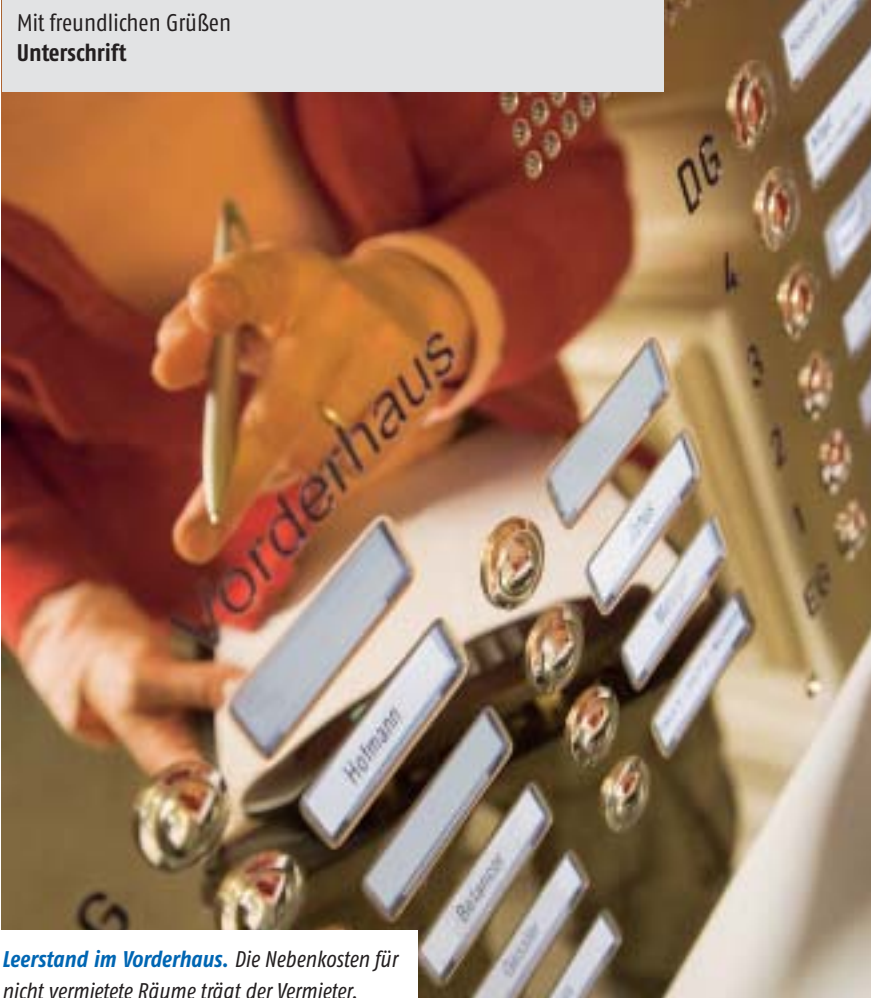
zur genannten Abrechnung habe ich folgende Einwände:

1. Hausmeister. Neben dem Lohn für den Hausmeister berechnen Sie extra Lohnkosten für die Gartenpflege. Nach meiner Beobachtung hat der Hauswart den Garten gepflegt. Sie dürfen seinen Lohn nicht noch einmal unter der Position „Gartenpflege“ berechnen. Zudem führt der Hauswart auch Reparaturen und Wohnungsabnahmen durch. Den Lohnanteil, der hierauf entfällt, können Sie nicht auf die Mieter umlegen. Bitte nehmen Sie zu den Einwänden Stellung und teilen Sie mir mit, wann ich die Unterlagen in Ihrem Büro einsehen kann.

2. Treppenhausreinigung. Hier liegen die Kosten pro Quadratmeter weit über dem, was nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes üblich ist. Ich bitte um Erläuterung, warum Ihres Erachtens so hohe Kosten erforderlich sein sollen.

Die mir in Rechnung gestellten Hauswart-, Gartenpflege- und Reinigungskosten zahle ich bis zur Klärung der Fragen nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Unterschrift



Leerstand im Vorderhaus. Die Nebenkosten für nicht vermietete Räume trägt der Vermieter.

Der Verbrauch zählt

Mieter behalten die Heizkosten im Griff, wenn sie die Rechnung prüfen und ihren Verbrauch senken. Wer einen guten Draht zum Vermieter hat, spricht mit ihm übers Energiesparen.

■ Die Menschen heizen weniger, doch die Heizkostenrechnung wird immer höher, weil die Energiepreise steigen. Da hilft es nur, den Verbrauch zu senken. Kostenkontrolle gehört natürlich auch zum Plan. Mieter sollten die Heizkostenabrechnung auf Fehler überprüfen.

Die meisten Mietwohnungen in Deutschland werden über eine Zentralheizung im Haus mit Wärme versorgt. Der Vermieter kauft Brennstoffe wie Gas oder Heizöl oder er bezieht die Wärme direkt von einem Lieferanten (Fernwärme). Einmal im Jahr rechnet er ab.

Nur wenn der Mieter die Energie direkt von einem Versorger bezieht, wie etwa oft bei Gasetagenheizungen, stellt der Vermieter keine Abrechnung. Dann ist er auch nicht für Beschwerden über Fehler zuständig.

Regeln für die Heizkostenrechnung

Wärmt eine Zentralheizung das Haus, muss der Vermieter mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der Gesamtkosten für Heizung und Erwärmung des Wassers nach Verbrauch abrechnen. Die restlichen 30 bis 50 Prozent werden meist nach Wohnfläche verteilt.

Rechnet der Vermieter nicht nach Verbrauch ab, kann der Mieter 15 Prozent von den Heizkosten abziehen.

BEISPIEL Der Vermieter rechnet unzulässigerweise alles nach Wohnfläche ab. 1000 Euro will er vom Mieter haben. Weil dieser nur 800 Euro Vorauszahlungen geleistet hat, soll er 200 Euro nachzahlen. Von den 1000 Euro darf er nun 15 Prozent abziehen und muss nur 50 Euro nachzahlen.

Nur ausnahmsweise muss der Vermieter gar nicht nach Verbrauch abrechnen – etwa in einem Zweifamilienhaus, in dem er auch selbst wohnt.

Vermieter hat zwölf Monate Zeit

Die Abrechnung der Heizkosten muss spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Aufgeführt sein müssen die genauen Brennstoffkosten, der angewendete Verteilerschlüssel, der gemessene Verbrauch, die geleisteten Vorauszahlungen und die fällige Rück- oder Nachzahlung.

Verbrauchsunabhängige Kosten: Der verbrauchsunabhängige Teil der Heizkosten wird meist nach Wohnfläche der Mieter verteilt. Das wäre ungerecht, wenn ein Mieter im Haus einen großen Balkon hat und die anderen nicht. Der

Vermieter muss dann die verbrauchsunabhängigen Kosten allein auf die beheizte Wohnfläche oder den beheizten Rauminhalt beziehen (Kammergericht Berlin, Az. 8 U 125/05).

Den Kostenanteil, der auf leerstehende Wohnfläche fällt, trägt der Vermieter selbst (mehr zum Leerstand siehe S. 44)

In der Abrechnung darf der Vermieter neben dem Brennstoff auch den Betriebsstrom für die Anlage und die Kosten für das Ablesen und die Wartung berechnen. Reparaturen sind aber Vermietersache.

Verbrauchsabhängige Kosten: Damit eine verbrauchsabhängige Abrechnung möglich ist, kann der Mieter den Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten fordern. 11 Prozent der Investitionskosten darf der Vermieter dann aber auf die Jahresmiete draufschlagen.

Der Vermieter kann die Geräte auch mieten und die jährlichen Mietkosten umlegen. Er muss darüber aber zuvor informieren. Für die Mieter ist das häufig teurer, als wenn er die Geräte anschafft. Widerspricht eine Mehrheit binnen eines Monats, darf der Vermieter nicht mieten.

Gebühr für Zwischenablesung

Einmal im Jahr kommt jemand vorbei, um den Verbrauch abzulesen. Der Termin muss 10 bis 14 Tage vorher angekündigt werden. Ein deutlicher Zettel im Hausflur genügt.

Mieter, die keine Zeit haben, sollten mit der Ablesefirma einen neuen Termin vereinbaren. Ein zügig vereinbarter zweiter Termin darf nichts kosten (Landgericht München, Az. 12 O 7987/00).

TIPP Wird der Verbrauch über Verdunsterröhrchen an der Heizung gemessen, sollten Mieter den Verbrauchsstand mit einem Zeugen selbst dokumentieren, bevor die Ablesefirma die Striche auf der Skala zählt. Bei elektronischen Heizkostenverteilern werden die Daten per Funk übermittelt. Mieter können in der Bedienungsanleitung nachschauen, wie der im Gerät erfasste Verbrauch einzusehen ist.

Auch wenn die Ablesefirma die Abrechnung erstellt, bleibt der Vermieter Adressat für Reklamationen, sofern das Haus zentral beheizt wird.

Ist während der Abrechnungsperiode ein Mieter aus- und ein anderer eingezogen, soll laut Gesetz eine Zwischenablesung für die Wohnung erfolgen. Die Kosten dafür werden manchmal dem alten Mieter aufgebürdet. Ob das zulässig ist, beurteilen die Gerichte nicht einheitlich.

Vorsicht bei Wärmecontracting

Manche Vermieter kümmern sich nicht selbst um ihre Heizungsanlage, sondern übertragen sie auf einen externen Dienstleister (Wärmecontracting). Das Geschäft beginnt mitunter schon damit, dass der Dienstleister (Contractor) eine modernere Heizanlage einbaut. Die Firma wartet und repariert die Anlage auch.

CHECKLISTE

- **Möbel.** Entfernen Sie Möbel, Vorhänge und schwere Gardinen vor den Heizkörpern und über den Ventilen.
- **Heizen.** Lassen Sie die Heizung auf reduzierter Stufe laufen, auch wenn Sie tagsüber nicht zu Hause sind. Sonst kühlt das Mauerwerk ab und nimmt beim Aufheizen zu viel Wärme auf. Anders sieht es bei energiesparenden Bauten mit Holzständerbauweise aus. Deren Wände speichern kaum oder gar keine Wärme. Diese Räume lassen sich sehr rasch wieder aufheizen. Durchheizen ist hier nicht notwendig.
- **Temperatur.** Seien Sie maßvoll bei der Raumtemperatur. Jedes Grad weniger spart rund 6 Prozent Heizkosten. Die Raumtemperatur in Wohnräumen sollte im Schnitt 20 Grad betragen (Stufe drei auf dem Thermostatventil). In Kinderzimmern und Bädern sind 22 bis 23 Grad durchaus üblich. In der Küche reichen meist 18 Grad, da Kühlschrank und Herd mitheizen. In Schlafzimmern sind 16 Grad für gesunden Schlaf angemessen. Wollen Sie in Kellerräumen nur Frostschäden verhindern, reicht es, das Thermostat auf Null oder auf das Frostsymbol zu stellen.
- **Lüften.** Machen Sie mehrmals am Tag die Fenster für fünf bis zehn Minuten ganz auf. Das ist besser als Kippstellung den ganzen Tag und hilft auch gegen Schimmelbildung.
- **Entlüftung.** Erwärmt sich immer nur ein Teil des Heizkörpers oder gluckert es hörbar in den Heizrohren, sollten Sie die Heizanlage entlüften.

Die Mieter erhalten dann eine Heizkostenabrechnung, in der der Wärmepreis des Contractors statt der Brennstoffkosten steht. Im Wärmepreis stecken auch Reparaturkosten und Gewinne, die der Contractor machen darf. Das kann die Sache teuer machen.

TIPP Will der Vermieter auf Wärmecontracting umstellen, braucht er in der Regel die Zustimmung des Mieters, wenn die Umstellung nicht schon im Vertrag vorgesehen war. Mieter sollten sich anwaltlich beraten lassen, bevor sie zustimmen. Sie können von Wärmecontracting auch profitieren.

Außer dem Wärmepreis für den Contractor darf der Vermieter kaum noch Heiznebenkosten berechnen, allenfalls Strom für die Umwälzpumpe.

Heizgutachten kostenlos

Ab Juli 2008 sollten sich Mieter den neuen Energieausweis für das Gebäude zeigen lassen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben. So bekommen sie einen Eindruck vom energetischen Zustand des Hauses (mehr dazu siehe S. 8).

Mieter, die während der Mietzeit ihren Energieverbrauch prüfen wollen, können bei der Berliner Beratungsgesellschaft co2online gratis ein Gutachten in Auftrag geben. So erfahren sie, ob ihr Verbrauch und die Heizkosten für den

Gebäudetyp gering, durchschnittlich oder hoch sind. Das Ergebnis kann Anlass sein, das eigene Heizverhalten zu überdenken (siehe Checkliste).

TIPP Den Gutschein für das Heizgutachten finden Sie im Internet unter www.heizspiegel.de. Zeigt es einen sehr hohen Verbrauch an, können Energiesparmaßnahmen im Haus nötig sein. Mieter sollten das Gutachten dem Vermieter vorlegen. Es enthält Investitionsempfehlungen und Finanzierungstipps.

Die Ausgaben für eine Modernisierung können Vermieter zum Teil über höhere Mieten finanzieren (mehr dazu ab S. 60). Ihre Mieter haben das mitunter bald heringeht, weil sie Heizkosten sparen.

BEISPIEL Die alte Heizungsanlage wird gegen einen modernen Brennwertkessel für 9000 Euro ausgetauscht. Bisher bezahlte eine Familie für das Heizöl 900 Euro. Bringt der Kesseltausch 20 Prozent Ersparnis, zahlt der Mieter jährlich 180 Euro weniger.

Von den Modernisierungskosten legt der Vermieter jährlich 11 Prozent auf die Mietparteien im Haus um – also 990 Euro. Bei acht Mietparteien müsste dann jede Mietpartei jährlich rund 124 Euro mehr Miete bezahlen.

Der Mieter spart unterm Strich rund 55 Euro. Steigt der Heizölpreis weiter, wird der Spareffekt noch größer. ■



Mieter sparen 6 Prozent Heizkosten, wenn sie die **Raumtemperatur** um ein Grad Celsius **senken**.

100 Euro für Mieter

Mieter bezahlen über die Nebenkosten auch Hausmeister und Handwerker. In der Steuererklärung können sie den Lohn angeben und Steuern sparen. Das geht sogar nachträglich.

■ Alle Mieter, die Steuern zahlen, können seit kurzem beim Finanzamt Betriebskosten für ihre Wohnung abrechnen und sich Geld zurückholen. Ein Mieter mit einer 100-Quadratmeter-Wohnung spart so um die 100 Euro im Jahr.

Nach Paragraph 35a des Einkommensteuergesetzes bekommen diejenigen einen Steuerrabatt, die Arbeiten im Haushalt nicht selbst erledigen, sondern zum Beispiel Handwerker damit beauftragen.

Gibt der Auftraggeber die Lohnkosten in seiner Steuererklärung an, werden ihm 20 Prozent des Lohns für die Putzhilfe oder den Fliesenleger bei der Steuer-schuld erlassen.

BEISPIEL Ein Mieter, der seine Wohnung für 3 000 Euro von Handwerkern malern, tapezieren und streichen lässt, muss 600 Euro weniger Steuern zahlen.

Neu ist, dass Mieter nicht nur Lohn für Dienstleistungen abziehen können, die sie selbst in Auftrag gegeben haben. Nach einem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums sind nun auch die Kosten steuerbegünstigt, die der Vermieter veranlasst und über die Betriebskosten auf den Mieter umlegt – zum Beispiel der Lohn für den Hausmeister.

Mieter dürfen Lohnanteil schätzen

Steuern sparen mit der Betriebskostenabrechnung ist kinderleicht. Der Mieter muss nur wissen, hinter welchen Betriebskostenpositionen sich Löhne für sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen verbergen. Die Kosten für die Müllabfuhr etwa gelten laut Finanzverwaltung nicht als steuerbegünstigt.

Ab 2007 sind die Vermieter verpflichtet, in der Betriebskostenabrechnung Lohn- und Materialkosten für haushaltsnahe Tätigkeiten getrennt auszuweisen. Der Mieter überträgt die Kosten für die Arbeitsleistung dann einfach in den Mantelbogen seiner Steuererklärung.

Wer seine Steuererklärung für das Jahr 2006 macht und die Abrechnung seines Vermieters schon vorliegen hat, wird allerdings feststellen, dass Lohn- und

Materialkosten darin noch nicht getrennt ausgewiesen sind. Doch nur die Lohnanteile in den Betriebskosten wirken steuermindernd. Deswegen darf der Mieter die Anteile für das Jahr 2006 schätzen.

BEISPIEL Laut Betriebskostenabrechnung 2006 soll ein Mieter 200 Euro von den Gesamtkosten eines Fahrstuhls bezahlen. In den 200 Euro stecken sowohl Lohn für die Wartung als auch Stromkosten für den Fahrstuhlbetrieb. Der Lohnanteil muss also geschätzt werden.

Nach einer Schätzung des Deutschen Mieterbunds macht der Lohn 25 Prozent der gesamten Aufzugskosten aus. Also sind 50 Euro steuerlich begünstigt. 20 Prozent hiervon zieht das Finanzamt von der Steuerschuld ab.

So wie im Beispiel verfährt der Mieter mit allen Betriebskostenpositionen aus der Tabelle auf Seite 51 und trägt die Summe in die Zeile 112 seiner Steuererklärung ein. Wer seine Steuererklärung für 2006 bereits eingereicht hat, ohne Betriebskosten geltend zu machen, darf

diese noch nachreichen. Nur wenn die einmonatige Einspruchsfrist bereits abgelaufen ist, kann er den Steuerrabatt für 2006 nicht mehr nutzen.

Und noch ein zweites Mal schätzen

Oft werden Mieter die Abrechnung für 2006 noch gar nicht haben. Dann müssen sie nicht nur den Lohn schätzen, sondern auch die Höhe der Betriebskosten.

Wer noch eine ältere Abrechnung hat, nimmt einfach die Kosten daraus und berechnet die Lohnanteile wie oben beschrieben. Der Steuererklärung fügt er den Hinweis bei, dass und wie er die Höhe der Betriebskosten geschätzt hat.

„Die Finanzverwaltung wird den Steuerbescheid nur vorläufig erlassen und nach Meldung der korrekten Beträge berichtigen“, sagt Hans-Joachim Beck, Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg. Beck erwartet jedoch, dass die Finanzämter auf die Korrektur verzichten, wenn Mieter die Abrechnung aus 2005 für die Schätzung nutzen.

Wer für seine Wohnung noch keine alte Abrechnung hat, muss noch gröber schätzen. Er legt die örtlichen durchschnittlichen Betriebskosten oder gar den Betriebskostenspiegel für Deutschland zugrunde (siehe Tabelle S. 51).

Offene Steuerbescheide ab 2003

Mieter können den Steuerbonus vom Finanzamt auch noch für die Jahre 2003 bis 2005 erhalten. Sind die Steuerbescheide für diese Jahre noch offen, können sie die steuerrelevanten Mietnebenkosten nachreichen.

Offen ist ein Steuerbescheid etwa dann, wenn die Finanzverwaltung dem Mieter einen Bescheid erteilt hat, in dem sie sich noch eine spätere Nachprüfung vorbehalten hat. Auch Bescheide, gegen die noch ein Einspruch oder eine Klage läuft, sind noch offen. Selbst wenn der Steuerpflichtige aus anderen Gründen Einspruch eingelegt hat, kann er die Lohnanteile in den Betriebskosten noch nachreichen.

Wer alte Abrechnungen einreicht, muss aber bestimmte Betriebskostenpositionen unberücksichtigt lassen. Vor 2006 waren Arbeiten eines Handwerkers nur begünstigt, wenn sie üblicherweise vom Mieter selbst ausgeführt werden, wie etwa Malerarbeiten.

Ausgaben für die fachmännische Wartung der Heizungsanlage konnte ein Auftraggeber somit nicht geltend machen.

Umstritten ist die Frage, ob ein Vermieter für die Betriebskostenabrechnungen ab 2007 mit Trennung von Lohn- und Materialkosten Geld vom Mieter verlangen darf. Die Verbände der Vermieter sagen ja, die Mietervertreter nein. Letztlich werden die Gerichte diese Fragen entscheiden.

Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen nehmen bis zu 70 Euro für die Abrechnung. Sollte das durchgehen, verpufft ein Teil des Steuerrabatts. Es bliebe nur ein Trost: Auch die Vergütung für den Vermieter gehört wohl zu den steuerbegünstigten Posten. ■

■ So schätzen Mieter ohne aktuelle Abrechnung

Liegt Ihnen eine alte Abrechnung vor, nehmen Sie daraus die steuerrelevanten Betriebskosten und schätzen den Lohnanteil mithilfe der Spalte „Lohnanteil in Prozent“.

Wenn Sie gar keine alte Nebenkostenabrechnung haben und noch auf Ihre aktuelle Abrechnung warten, können Sie in Ihrer Steuererklärung für 2006 vorläufig als Schätzwert 56 Cent Lohnanteil pro Quadratmeter und Monat geltend machen. Für 100 Quadratmeter tragen Sie also 672 Euro in die Zeile 112³⁾ des Mantelbogens ein. 20 Prozent wirken steuermindernd. Steuerersparnis: 134 Euro.

Steuerrelevante Betriebskosten	Monatliche Betriebskosten pro Quadratmeter (in Euro) ¹⁾	Lohnanteil (in Prozent) ²⁾	Lohnanteil (in Euro)
Wartung des Aufzugs	0,18	25	0,05
Wartung der Heizungsanlage	0,03 ⁴⁾	90	0,03
Schornsteinfeger	0,04	90	0,04
Straßenreinigung ⁵⁾	0,04	100	0,04
Gebäudereinigung	0,13	90	0,12
Gartenpflege	0,10	80	0,08
Hauswart	0,20	100	0,20
Summe	0,72		0,56

- 1) Die Durchschnittswerte stammen aus dem Betriebskostenspiegel 2006 für Deutschland vom Deutschen Mieterbund.
2) Schätzungen des Deutschen Mieterbunds.
3) Zwar gibt es im Mantelbogen mehr Zeilen zu haushaltsnahen Dienstleistungen. Aber welche Arbeiten von einem Mini-Jobber (Zeile 106), einem Angestellten (Zeile 108) oder einem Handwerker (Zeile 112) erbracht wurden, weiß der Mieter nicht, so lange der Vermieter das in einer Betriebskostenabrechnung nicht näher präzisiert hat. Ohne Abrechnung sollten Mieter die Schätzwerte deswegen in Zeile 112 eintragen.
4) Wert stammt aus der Berliner Betriebskostenübersicht 2003.
5) Es ist umstritten, ob diese Betriebskostenart überhaupt abzugsfähige Lohnkosten enthält. Wer keinen Streit will, sollte sich vorher beim zuständigen Finanzamt erkundigen.

Personalkosten für die Wartung des Aufzugs dürfen Mieter teilweise von der Steuer abziehen.



Nicht ärgern – Miete mindern

Dauerlärm, kaputte Fenster, Schimmel. Gegen Wohnungsmängel muss der Vermieter etwas tun. Mieter dürfen die Miete mindern, sobald sie das Problem gemeldet haben.



Dauerlärm von oben? Auch so etwas gilt als Wohnungsmangel und berechtigt Mieter zur Minderung der Miete.

■ Solche Nachbarn wünscht sich kein Mensch: Partylärm fast jede Nacht und laute Musik auch am Tage.

Unangenehm ist so etwas auch für den Vermieter: Er muss etwas tun – auch wenn er gar nichts für die Rabauken aus der oberen Etage kann. Der Vermieter muss für eine mängelfreie Wohnung sorgen. Wenn er sich nicht darum kümmert und den Lärm nicht beendet, können ihm die geplagten Mieter Druck machen.

Sie dürfen dann wegen der ständigen Lärmbelästigung die Miete mindern. Das Amtsgericht Braunschweig hat Mietern, die von einer benachbarten WG mit Dauerpartys gequält wurden, sogar eine Minderung in Höhe von 50 Prozent zugewilligt (Az. 113 C 168/89).

Zwei Bedingungen für Minderung

Beeinträchtigen Mängel das Wohnen, müssen Mieter weniger zahlen, bis das Problem behoben ist. Dieses Prinzip gilt bei allen Mängeln, nicht nur bei Lärm. Zwei Bedingungen müssen erfüllt sein:

■ **Fremde Ursache:** Der Mieter darf nicht schuld daran sein, dass sich die Wohnverhältnisse verschlechtern. Er kann nicht die Miete mindern, wenn er nicht lüftet und sich deshalb Schimmel bildet.

■ **Neuer Mangel:** Es darf sich nicht um Mängel handeln, die beim Einzug offensichtlich waren und deshalb „mitgemietet“ sind. Wer in eine Wohnung mit stumpfen Scheiben einzieht, kann wegen dieses Mangels später nicht mindern. Und wer sehenden Auges in ein Haus

neben einer Baulücke einzieht, kann nicht wegen Baulärms mindern, wenn dort später ein Neubau entsteht (Landgericht Berlin, Az. 29 O 493/02).

Sind die beiden Bedingungen erfüllt und handelt es sich nicht um eine Lappalie, wie eine defekte Glühbirne im Hausflur, können Mieter mindern. So regelt es das Gesetz.

Auf das Einverständnis des Vermieters kommt es nicht an, egal ob es um Schimmel, Feuchtigkeit, undichte Fenster, defekte Heizungen oder eben Lärm geht. Das aber glauben viele Mieter. Hermann-Josef Wüstefeld vom Mieterbund berichtet, dass viele Mieter die Minderung beim Vermieter „beantragen“ und hoffen, dass er einverstanden ist.

Vermieter können die Minderungsrechte auch nicht durch Klauseln im Mietvertrag beschränken. Steht im Vertrag, dass die Minderung für Mängel ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter – wie im Fall lärmender Nachbarn – nichts dafür kann, ist die Klausel unwirksam (Landgericht Hamburg, Az. 311 O 291/03).

Die Mängelanzeige ist wichtig

Mit der Mängelanzeige sollten Mieter nicht warten. Erst wenn sie abgeschickt ist, können sie die Miete mindern. Der Vermieter hat dann die Möglichkeit, das Problem schnell zu beheben und sich längere Mietausfälle zu ersparen.

Lassen Mieter die Sache lange auf sich beruhen, riskieren sie ihr Recht auf Minderung. Wer jahrelang nichts vom Wasserfleck sagt, kann zwar auch später noch dessen Beseitigung verlangen. Die Miete kürzen kann er dann aber nicht mehr.

Für die Mängelanzeige gelten keine besonderen Formvorschriften. Wir haben ein Beispiel als Musterbrief formuliert (siehe S. 55). Die Grundregeln der Mängelanzeige sind einfach:

Mieter sollten Mängel schriftlich anzeigen und sicherstellen, dass sie die Meldung beweisen können (siehe Checkliste auf S. 54). Sie sollten den Vermieter auffordern, den geschilderten Mangel zu beseitigen und ihm eine Frist mit Datum für die Erledigung setzen.

Dem Vermieter eine Frist setzen

Geht es um Kleinigkeiten wie kaputte Fliesen, sollte der Vermieter ein bis zwei Wochen Zeit bekommen. Ist die Sache dringlich, kann die Frist kürzer ausfallen.

Bricht am Wochenende ein Rohr, können Mieter gleich selber den Handwerker rufen und die Rechnung mit der Mängelmeldung an den Vermieter senden. Denn dieser hätte gar nicht schnell genug reagieren können. Fristsetzung und Mietminderung entfallen dann natürlich.

Jede Meldung sollte klar und deutlich formuliert werden: „Seit dem 4. September ist die Klingel- und Gegensprech-

anlage defekt. Bitte reparieren Sie diese bis spätestens zum 14. September.“ Vage Formulierungen wie „reparieren Sie umgehend“ helfen nicht weiter.

TIPP Eine Mängelanzeige sollten Sie auch schreiben, wenn der Vermieter Zusicherungen gemacht hat und diese nicht einhält. Hat er versprochen, die alten Badarmaturen durch moderne zu ersetzen, gelten die alten Hähne als Mangel, auch wenn sie noch brauchbar sind.

Höhe der Minderung nachreichen

Wer sich zum Zeitpunkt der Mängelmeldung noch nicht sicher ist, ob oder um wie viel Prozent er die Miete mindert, kann es erst einmal mit der Ankündigung einer möglichen Minderung belassen. Es ist nicht schlimm, wenn man die Höhe der Minderung später mitteilt.

TIPP Auf der sicheren Seite sind Mieter, die in der Mängelmeldung eine Minderung ankündigen und erklären, dass sie die Miete jetzt nur noch unter Vorbehalt einer Minderung zahlen.

Schlimm ist es nur, wenn man dem Vermieter gar nichts mitteilt. Für die Zeit vor der Mitteilung ist die Minderung in aller Regel ausgeschlossen (Landgericht Berlin, Az. 65 S 386/97). Ausnahmen kommen hier nur infrage, wenn es sich um verborgene Mängel handelt, die dem Vermieter schon bekannt waren, auf die er aber nicht hingewiesen hat.

Weiß der Vermieter zum Beispiel längst, dass von Nachtspeicheröfen in der Wohnung eine Asbestbelastung ausgeht und sagt er nichts, muss er sich Rückforderungen der Mieter gefallen lassen, wenn die später von der Belastung erfahren. Das gilt sogar für den Fall, dass das Mietverhältnis längst beendet ist (Amtsgericht Hof, Az. 15 C 2065/95).

Mieter, die Mängel nicht melden, riskieren unter Umständen sogar Schadenersatzansprüche, wenn aus einem kleinen Mangel durch Untätigkeit ein großer Schaden wird. Das Hamburger Oberlandesgericht hält auch Mietvertragsklauseln für zulässig, mit denen Vermieter

UNSER RAT

■ **Rat einholen.** Geht es um kleinere Mängel und haben Sie zu Ihrem Vermieter ein vernünftiges Verhältnis, können Sie die Mängelanzeige und die Mietminderung in Eigenregie vornehmen. Die wichtigsten Punkte erklärt dieser Artikel. Wollen Sie sehr viel Geld zurückhalten oder haben Sie es mit einem streitbaren Vermieter zu tun, sollten Sie sich von einem Anwalt mit der Qualifikation „Fachanwalt für Mietrecht“ oder von einem Mieterverein beraten lassen. Hinweise zur Anwaltssuche lesen Sie auf Seite 105.

■ **Mieterverein.** Als Mitglied eines Mietervereins bekommen Sie für Ihre Beiträge sofort Beratung, auch wenn Sie erst nach dem Auftreten des Problems dort beitreten. Die Vereinsexperten übernehmen auch die Korrespondenz mit dem Vermieter. Rechtsschutz für den Fall eines Streits vor Gericht genießen Sie aber nicht, wenn Sie beim Mieterverein erst Mitglied werden, nachdem das Problem aufgetaucht ist.

■ **Schwerste Mängel.** Tut der Vermieter bei gesundheitsgefährdendem Schimmel, Heizungsausfall im Winter oder absturzgefährdetem Balkon nichts, sollten Sie auch das Bau- oder Wohnungsamt informieren. Das Amt kann Vermietern bei schwerwiegenden Mängeln Druck machen.

ihre Haftung für Folgeschäden begrenzen, wenn der Mieter nicht Bescheid sagt (Az. 4 U 25/91).

Preisfrage: Mindern um wie viel?

Die größten Schwierigkeiten bereitet Mietern die Frage, wie stark die Miete gekürzt werden darf. Dafür gibt es keine festen Regeln. Klar ist nur, dass Bagatellen wie eine wackelige Klinke keine Minderung rechtfertigen. Der Mieter muss solche Sachen sogar auf eigene Kosten erledigen lassen, wenn der Mietvertrag ihn mit einer wirksamen „Kleinreparaturklausel“ dazu verpflichtet (siehe S. 72).

Alle anderen Fälle sind komplizierter. Zwar gibt es Tausende von Fällen, in denen Richter Minderungen berechnet

haben (Beispiele stehen im Kasten auf dieser Seite). Doch die klare Linie fehlt.

So kam ein Berliner Gericht im Fall einer defekten Gegensprechanlage auf eine Minderung von 1 Prozent, ein Aachener Richter setzte in so einem Fall 6 Prozent an. Für den Ausfall einer kombinierten Klingel- und Sprechanlage fand ein Gericht in Rostock 10 Prozent angemessen.

Und während die Braunschweiger Richter den Lärm aus der lebhaften WG mit 50 Prozent zu Buche schlagen ließen, kam ein Gericht in Chemnitz in einem ähnlichen Fall nur auf 20 Prozent.

Wie viel Wohnraum ist betroffen?

Regionale Gerichte urteilen, wie sie wollen. Auf die örtlichen Gegebenheiten kommt es an und darauf, wie stark die Wohnung vom Mangel betroffen ist. Ist

Baulärm in der gesamten Wohnung zu hören, kann durchaus eine Minderung in Höhe von 100 Prozent angemessen sein. Ist nur ein Hinterzimmer betroffen, sind vielleicht nur 5 Prozent angemessen.

Wer trotz dieser Schwierigkeiten in Eigenregie mindern will, sollte sich eine Broschüre vom Mieterverein besorgen (siehe „Unser Rat“, S. 53), die enthaltenen Falllisten genau lesen und im Zweifel immer etwas unter den Quoten der zitierten Gerichte bleiben. Am Ende hilft hier der gesunde Menschenverstand.

BEISPIEL Fällt im Wohnzimmer im Winter die Heizung aus, sodass der Raum nicht nutzbar ist, ist dessen Wert um 100 Prozent gemindert. Sind alle anderen Zimmer bewohnbar und hat das Wohnzimmer einen Anteil von 20 Prozent an der Wohnfläche, wäre ein Abzug

von 20 Prozent der Gesamtmiete gerechtfertigt. Ist durch den Ausfall des Wohnzimmers auch das Leben in den anderen Räumen eingeschränkt, kann es sicher auch etwas mehr sein.

Auch die Dauer des Mangels spielt eine Rolle: Ist der Defekt nach einem halben Monat behoben, wird am Ende eine Minderung von 10 bis 12 Prozent einer Monatsmiete angemessen sein.

Abzug von der Gesamtmiete

Steht die Prozentzahl fest, wird es wieder leichter. Von welchem Betrag die Prozente abgezogen werden können, ist geklärt. Mieter dürfen bei der Minderung von der tatsächlich gezahlten Gesamtmiete und nicht von der Nettokaltmiete ausgehen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az. XII ZR 225/03).

Höhe der Minderung: So urteilen die Gerichte

Um wie viel Prozent Mieter bei welchen Mängeln mindern können, steht nicht im Gesetz. So entscheiden die Gerichte je nach Einzelfall. Verbindlich sind die Minderungsätze aus den Urteilen also nicht. Zur ersten Orientierung taugen sie aber.

- **Baugerüst.** Wird die Wohnung durch ein Baugerüst stark abgedunkelt und erhöht sich auch die Einbruchgefahr, kommt eine Minderung in Höhe von 15 Prozent infrage (Amtsgericht Hamburg, Az. 38 C 483/95).
- **Dusche.** Funktioniert die einzige Bade- oder Duschgelegenheit nicht, ist eine Minderung von 33 Prozent angemessen (Amtsgericht Köln, 206 C 85/95).
- **Fenster.** Dringt Wasser durch die Fenster, kommt eine Minderung um 5 Prozent infrage (Landgericht Berlin, Az. 61 S 437/81).
- **Feuchtigkeit.** Werden nach dem Einbau von Isofenstern ständig die Wände feucht, berechtigt das zur Minderung um 20 Prozent (Landgericht Hamburg, Az. 16 S 122/87). Bei einem Feuchtigkeitsfleck an der Küchen- decke sind 5 Prozent angemessen (Landgericht München I, Az. 131 S 17040/84).
- **Heizung.** Ist die Heizung nachts lauwarm, kommt eine Minderung von 20 Prozent infrage (Amtsgericht Bad Segeberg, Az. 12 C 35/76). Fällt die Heizung im Winter komplett aus, sind 75 Prozent gerechtfertigt (Landgericht Berlin, Az. 64 S 291/91).
- **Lärm.** Heftiger Baulärm aufgrund von Dachstuhlabriss und Neubau des Dachgeschosses berechtigt zur Minderung um 60 Prozent (Amtsgericht Hamburg, Az. 44 C 1605/86). Erheblicher Lärm von einer benachbarten Großbaustelle berechtigt zur Minderung um 35 Prozent (Landgericht Hamburg, Az. 333 S 13/01). Bei nächtlichem Lärm aus einer Kneipe kommen 20 Prozent infrage, auch wenn er nur bei offenem Fenster stört (Amtsgericht Köln, 201 C 581/88).
- **Schimmel.** Mäßiger Schimmel nur im Schlafzimmer rechtfertigt eine Minderung um 5 bis 10 Prozent (Landgericht Hamburg, Az. 16 S 211/83). Hat der Schimmel fast alle Räume stark befallen, sind es 80 Prozent (Landgericht Berlin, Az. 65 S 205/89).
- **Toilette.** Spült die Toilette mangels Wasserdruck nur unzureichend, kommt eine Minderung in Höhe von 15 Prozent infrage (Amtsgericht Münster, Az. 49 C 133/92).
- **Ungeziefer.** Tauchen regelmäßige Mäuse und Kakerlaken in der Wohnung auf, ist eine Minderung in Höhe von 10 Prozent angemessen (Amtsgericht Bonn, Az. 6 C 277/84).

Wer zum Beispiel 1000 Euro Miete inklusive Betriebs- und Heizkostenvorschuss zahlt und um 10 Prozent mindern will, kann 100 Euro einbehalten.

Keine Angst vor den Folgen

Das Schreiben mit Mängelanzeige und Minderungsankündigung formulieren Mieter am besten freundlich und bestimmt. „Ist die Minderungsquote angemessen, wird der vernünftige Vermieter die Sache schnell erledigen. So kann er seine Mietausfälle ja auch leicht begrenzen“, berichtet Hermann-Josef Wüstenfeld vom Mieterbund.

Wie sie auf die Minderungshöhe gekommen sind, müssen Mieter nicht erklären. Aufschreiben sollten sie aber, für welchen Zeitraum sie mindern. Hat der Baulärm am 15. September begonnen, ist die Miete aber schon überwiesen, können sie die Minderung für den halben September im Oktober abziehen.

In manchen Mietverträgen ist das jedoch ausgeschlossen. Mieter sollten dann vor dem Abzug Rechtsrat einholen. Möglicherweise ist die Klausel unwirksam.

Wenn der Vermieter sich wehrt

Geht es bei der Minderung um größere Summen, zeigen sich Vermieter mitunter wehrhaft und erheben Zahlungsklage. Dann beurteilt das Gericht, ob die Minderungshöhe angemessen ist.

Manche Vermieter schicken sogar die Kündigung. Dann gilt: Keine Panik! Eine Kündigung ist nur möglich, wenn Mieter zu viel mindern und dadurch Rückstände in Höhe von zwei Monatsmieten auflaufen. Zudem muss der Mieter „schuldhaft“ zu viel gemindert haben. „Schuldhaft“ bedeutet aber, dass er mutwillig oder leichtfertig zu viel mindert, also etwa wegen einiger kaputter Fliesen die halbe Miete einbehält. Wer aus gutem Grund mindert und sich nur in der Höhe vertut, braucht sich nicht zu sorgen.

TIPP Um wirklich jedes Kündigungsrisiko zu vermeiden, sollten Sie sich in der Frage der Minderungshöhe vom Anwalt oder Mieterverein beraten lassen, sofern Sie nicht bloß um einige Prozent mindern wollen. In der Regel können Sie die Kündigung später auch aus der Welt schaffen, indem Sie den Betrag überweisen, um den Sie zu viel gemindert haben.

MUSTERBRIEF

Mängelanzeige mit Minderungsankündigung

Mietobjekt: (Straße, Haus, Wohnung, ggf. Mietvertrags-Nummer)

Sehr geehrte/r __ (Anrede),

ich möchte darauf hinweisen, dass ich folgende Mängel festgestellt habe /dass der Wohnung die Gefahr der Beschädigung durch folgende Mängel droht:

(genaue **Mängelbeschreibung** mit konkreten Örtlichkeiten, z. B. „Die Heizkörper im Wohnzimmer werden seit __ (Datum) nicht mehr warm. Dieser Zustand hält auch nach Entlüftung der Heizkörper an“.) Diese Mängel mindern die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch, weil __ (Schilderung der **Wohnwertminderung**, z. B. „weil wir uns dort an kühlen Tagen nicht mehr aufhalten können“). Kraft Gesetz (§ 536 BGB) bin ich berechtigt, die Miete zu mindern. Ich halte eine **Minderung um __ Prozent** monatlich so lange für angemessen, bis der Mangel beseitigt ist. Die Minderung ziehe ich, was nach der Rechtsprechung zulässig ist, von der Warmmiete ab und überweise bis zur Mängelbeseitigung nur noch einen **Betrag** von __ Euro monatlich. Ich bitte Sie, den Mangel bis spätestens zum __ (Datum) zu beheben. Falls bis dahin keine Mängelbeseitigung erfolgt, behalte ich mir vor, einen weiteren Teil der Miete in Höhe der Minderung als Druckzuschlag bis zur Beseitigung zurückzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift (alle Mieter müssen unterschreiben)



Nur 18 Grad im Kinderzimmer? **Zu kalt!** Gerichte werten unzureichende Heizung als schweren Wohnungsmangel.

Achten sollten Sie auch darauf, dass es aufgrund der Rechnerei mit Minderungsquoten nicht zu verspäteten Mietzahlungen kommt. Auch das kann ein Kündigungsgrund sein.

Zusätzlich Geld zurückhalten

Mieter können zudem bei Mängeln weiteres Geld zurückhalten, um dem Vermieter Druck zu machen. Gerichte halten eine Summe bis zum Fünffachen des Minderungsbetrages für angemessen.

Wer sich bei der Minderung nicht sicher ist, erklärt im Schreiben vorsorglich, dass er sich neben der Minderung dieses Zurückbehaltungsrecht vorbehält. Zeigt sich später, dass der Mieter zu viel gemindert hat, kann er den Betrag, um den er zu stark gemindert hat, „umdeklariert“. Er erklärt dann, dies sei der Betrag aus dem Zurückbehaltungsrecht.

TIPP Sie können Ihr Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln immer nutzen, nicht nur wenn Sie Probleme mit der Minderungshöhe haben. Es bietet sich vor allem dann an, wenn der Vermieter trotz Mahnung Mängel nicht behebt.

Ist alles behoben, muss der Mieter den zurückgehaltenen Betrag aber sofort an den Vermieter zurückzahlen.

Vor dem Zurückbehalten von Miete ist ein Blick in den Mietvertrag notwendig. Manche Vermieter schreiben dort hinein, dass die Zurückbehaltung einen Monat vor Fälligkeit der Miete per Brief, Mail oder Fax angekündigt werden muss.

Die Sache selbst erledigen

Mieter sollten Mängel mit Zeugen und Fotos dokumentieren (siehe Checkliste, S. 54). Beweise brauchen sie auch, wenn sie Schadenersatz fordern wollen, weil

durch die Untätigkeit des Vermieters Schäden am Hausrat entstanden sind.

Wollen Mieter die Sache am Ende selber erledigen, hilft ihnen eine gute Mängeldokumentation, sich die Kosten vom Vermieter zu holen. Sie können damit Streit in der Frage vermeiden, ob eine Reparatur in Eigenregie notwendig war.

Selber Hand anlegen oder einen Handwerker beauftragen können Mieter aber erst, wenn der Vermieter in Verzug mit den Arbeiten ist. Das ist der Fall, wenn der Mieter die Mängel gemeldet, eine angemessene Frist zur Beseitigung gesetzt und sich bis zum Ablauf der Frist nichts getan hat. Beauftragt der Mieter dann einen Fachmann, kann er die Kostenersatzung verlangen oder mit kommenden Mietzahlungen aufrechnen.

Doch nicht jede Handwerkerleistung muss erstattet werden. Mieter können nur die Kosten wirklich erforderlicher Arbeiten verlangen. Bei größeren Arbeiten ist also die Einschätzung eines Fachmannes notwendig. Mieter bitten am besten zwei oder drei Handwerker um einen Kostenvoranschlag. Dann haben sie Gewissheit über die Notwendigkeit einzelner Arbeiten. Wenn sie dann noch den günstigsten Handwerker wählen, kann der Vermieter später nicht meckern.

Nehmen Mieter die Sache selber in die Hand, dürfen sie zwar nur erforderliche Maßnahmen veranlassen. Auf Flickschusterei müssen sie sich aber auch nicht einlassen. So hat es das Landgericht Köln für zulässig gehalten, dass ein Mieter nach einem Wasserschaden im Bad den schon lange gammelige Fußboden für rund 1 600 Euro erneuern ließ. Die Ansicht des Vermieters, kleine Ausbesserungen für rund 500 Euro weniger am verrotteten Boden hätten es auch getan, ließ das Gericht nicht gelten (Az. 1 S 413/92).

Mängelbeseitigung einklagen

Haben Mieter keine Lust, selber Handwerker zu beauftragen, können sie den Vermieter auch auf Mängelbeseitigung verklagen. Auf Ausflüchte des Vermieters müssen sie keine Rücksicht nehmen.

So ist es unerheblich, wenn der Vermieter mitteilt, dass für die Arbeiten gerade kein Geld da sei oder sie in ferner Zukunft erledigt würden, da sowieso eine Sanierung geplant sei.



Wenns mal wieder feucht wird – bei undichten Fenstern muss der Vermieter schnell handeln und Handwerker schicken.

Zuhause der eigene Chef

Existenzgründer, die sich in der Mietwohnung selbstständig machen wollen, benötigen oft die Zustimmung ihres Vermieters. Gute Karten hat, wer mit dem Job niemanden belästigt.



Wird niemand gestört, sind Goldschmiedearbeiten in der Wohnung erlaubt.

■ Kein Chef, keine festen Arbeitszeiten, kein langer Weg ins Büro: Starten Existenzgründer in ihrer Mietwohnung in die Selbstständigkeit, können sie neue berufliche Freiheiten nutzen und gleichzeitig Ausgaben für weitere Arbeitsräume sparen – wenn der Vermieter zustimmt.

Denn die Erlaubnis des Vermieters kann Voraussetzung für die Existenzgründung daheim sein. Mieter sollten daher zunächst im Vertrag nachsehen, ob eine gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung verboten oder zumindest die Zustimmung des Vermieters verlangt wird.

Bei vielen Tätigkeiten in der Wohnung müssen sich Mieter jedoch keine Gedanken über ein mögliches Verbot des Hausbesitzers machen. Unproblematisch ist es in der Regel, wenn zum Beispiel ein freier Journalist oder ein Webdesigner einen Raum in der Wohnung nutzt, um dort am PC zu arbeiten. Für einen solchen Arbeitsplatz ist keine Zustimmung des Vermieters nötig. Nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg kann dies selbst

für Goldschmiedearbeiten in der Wohnung gelten (Az. 311 S 245/97).

Die Erlaubnis des Vermieters benötigen Selbstständige jedoch, wenn durch ihre Tätigkeit Nachbarn gestört werden könnten, weil zum Beispiel mit Lärmbelästigungen durch vermehrte Kundenbesuche zu rechnen ist. So hielt das Landgericht Schwerin ein kleines Ingenieurbüro in der Wohnung mit Firmenschild am Eingang für nicht in Ordnung, da es Laufkundschaft anziehe (Az. 6 S 96/94).

Weniger steuerliche Vorteile

Steuerlich können Mieter, die in der Wohnung arbeiten, nur noch dann profitieren, wenn ihr Arbeitszimmer Mittelpunkt der gesamten beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit ist.

Diese Regelung gilt seit Anfang 2007. Gegenüber dem Finanzamt haben damit zum Beispiel diejenigen schlechte Karten, die nur nebenbei im Heimbüro tätig sind und den Rest der Zeit angestellt außer Haus arbeiten.

Doch es muss nicht bei der aktuellen Gesetzgebung bleiben, denn dagegen haben bereits unter anderem Lehrer geklagt. Sie konnten früher bis zu 1 250 Euro Werbungskosten im Jahr für ihr häusliches Arbeitszimmer absetzen, wenn sie keinen anderen Arbeitsplatz für ihre Aufgaben zur Verfügung hatten. Das funktioniert nicht mehr. Über die Gesetzesänderung wird wahrscheinlich das Bundesverfassungsgericht entscheiden.

Das Finanzamt erkennt ein häusliches Arbeitszimmer zudem nur dann an, wenn es sich um einen separaten Raum handelt, der ausschließlich oder fast ausschließlich beruflich oder betrieblich genutzt wird. Eine Arbeitsecke im Wohnzimmer reicht also nicht. Auch ein Fernseher oder ein Kinderbett im Arbeitsraum gefährden die Zustimmung des Finanzamts.

Akzeptiert es das Arbeitszimmer, können Steuerzahler Ausgaben für dessen Ausstattung sowie anteilig für Miete, Strom- und Heizkosten abrechnen. Der Anteil richtet sich danach, wie groß das Arbeitszimmer im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche ist.

UNSER RAT

■ **Fragen.** Schauen Sie im Mietvertrag nach, ob Sie die Wohnung gewerblich nutzen dürfen und fragen Sie gegebenenfalls den Vermieter. Prüfen Sie, ob weitere Genehmigungen nötig sind, etwa vom Bau- oder Wohnungsamt.

■ **Steuer.** Behalten Sie die Gerichtsverfahren zum häuslichen Arbeitszimmer im Auge. Erkennt das Finanzamt im nächsten Jahr keine Ausgaben für Ihr Arbeitszimmer mehr an, können Sie sich mit einem Einspruch gegen den Steuerbescheid in Musterprozesse beim Bundesverfassungsgericht oder Bundesfinanzhof einklinken.

Tierische Mitmieter

In der Mietwohnung hat auch die größte Tierliebe Grenzen: Viele Vermieter verbieten das Halten von Hunden und Katzen. Kleintiere wie einen Hamster müssen sie aber erlauben.

■ Es bellt und faucht und kreucht und fleucht in über einem Drittel der deutschen Haushalte. Fast 23 Millionen Hunde, Katzen, Kleintiere und Vögel zählt der Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe. Dazu kommen Zierfische, Amphibien und Reptilien. Sie alle können für „tierischen Ärger“ zwischen Vermietern, Mietern und Nachbarn sorgen.

Das Mietrecht selber sagt zu Tieren nichts. Viele Vermieter verbieten sie einfach. Ein absolutes Verbot ist aber unwirksam. Kleintiere wie Hamster, Fische oder Ziervögel darf jeder halten. Sie leben in Aquarien oder Käfigen und belästigen die Nachbarn nicht. Das Amtsgericht Köln findet, das Vermieter auch Echten und ungefährliche Schlangen erlauben müssen (Az. 213 C 363/89).

Nicht zulässig sind aber gefährliche Exoten wie Skorpione oder Giftschlangen. Ratten sind zwar Kleintiere, können aber Ekel bei den Nachbarn auslösen. Der Vermieter kann sie daher verbieten (Landgericht Essen, Az. 1 S 497/90).

Ärger mit an sich zulässigen Kleintieren kann es aber auch geben, wenn es zu

viele sind. Hier kommt es stark auf den Einzelfall an: So bekam ein Mieter recht, der vierzehn Aquarien hatte, sowie zwei Papageien, einen Kakadu und einen Sittich hielt (Landgericht Kaiserslautern, Az. 2 S 189/83). Hundert freifliegende Vögel in einer Zweizimmerwohnung fand das Landgericht Karlsruhe hingegen nicht mehr in Ordnung (Az. 9 S 360/00).

Sonderregeln für Kampfhunde

Enthält der Mietvertrag eine Erlaubnis Klausel („Tierhaltung erlaubt“) oder gar keine Regelung, dürfen Mieter Hunde und Katzen halten. Schwein hatte ein Mieter, dessen Vermieter ihm die Haltung eines Minischweins verboten wollte. Da das Schweinchen sauber war, durfte er es behalten (siehe Urteile).

Will der Mieter einen sogenannten Kampfhund halten, muss er den Vermieter fragen, auch wenn Tierhaltung gestattet ist. Zudem gelten für gefährliche Hunde in vielen Bundesländern Verordnungen, nach denen bestimmte Hunderrassen in Mehrfamilienhäusern nur mit behördlicher Genehmigung erlaubt sind.

Fragen müssen Mieter auch, wenn sie sich ein ungewöhnliches Tier zulegen wollen. „Zwar finden viele Gerichte Exoten wie ungiftige Schlangen im Terrarium in Ordnung. Doch nicht alles ist auch aus Tierschutzsicht in Ordnung. Privat sollte sich niemand Exoten anschaffen“, sagt Steffen Seckler vom Deutschen Tierschutzbund. Zudem gilt: Hält ein Mieter trotz Verbots oder fehlender Erlaubnis Tiere, riskiert er die Kündigung.

Vermieter kann Auflagen erteilen

Auch wenn der Vermieter Tierhaltung generell oder im Einzelfall erlaubt hat, kann er die Genehmigung zurücknehmen, wenn es zu Belästigungen oder Verstößen gegen die Hausordnung kommt – also zum Beispiel ein Hund ständig Mitbewohner im Flur verbellt oder den Garten verunreinigt. „Gelegentliches Anschlagen eines Hundes ist aber keine unzumutbare Belästigung“, sagt Steffen Seckler.

Der Vermieter kann auch Auflagen erteilen und Leinenpflicht für Hunde in Treppenhaus und Garten verhängen. Das verstößt nicht gegen das Tierschutzgesetz. Selbst für Katzen kann die Leine zur Pflicht werden (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Az. 22 BR 99/04).

Zulässig sind auch Regeln, die das Halten von Katzen und Hunden vom Einverständnis des Vermieters abhängig machen und Mietern auferlegen, vor der Anschaffung Art und Rasse mitzuteilen. „Mieter sollten sich die Erlaubnis schriftlich geben lassen“, rät Stefan Schmalfeldt vom Mieterverein Hamburg.

Katzenliebhaber erhalten diese Genehmigung immer schwerer. „Allergien haben stark zugenommen, und Vermieter fürchten Nachteile bei der Weitervermietung. Katzenhaare lassen sich bei der Renovierung nicht komplett beseitigen“, sagt Stefan Schmalfeldt.

WICHTIG Bekommt der Mieter die Erlaubnis, gilt sie nur für das konkrete Tier. Will er sich eine neue Katze anschaffen, muss er erneut um Erlaubnis bitten.



Ein Hund macht das Heim erst richtig gemütlich – wenn der Vermieter einverstanden ist.

Blindenhund geht fast immer

Mitunter hat der Vermieter keine Wahl und muss ein Tier erlauben, auch wenn es ihm nicht passt. Das ist der Fall, wenn sein Interesse am Verbot geringer wiegt als das Interesse des Mieters an der Tierhaltung.

So darf ein Mieter einen Blindenhund halten, wenn er sehbehindert ist (Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Az. 508 C 568/83). Der Vermieter muss auch einen Wachhund erlauben, wenn das Miets Haus sehr einsam liegt (Amtsgericht Neustrelitz, Az. 2 C 436/94).

Der Tierhaltung zustimmen muss der Vermieter schließlich auch, wenn die Weggabe eines Tieres beim depressiven Mieter zu schweren seelischen Belastungen führen würde (Landgericht Mannheim, 4 S 73/92).

Hält der Mieter seit Jahren mit Wissen des Vermieters Hund oder Katze, kann dieser das nicht plötzlich verbieten. Oft wird der Vermieter die Tierhaltung auch erlauben müssen, wenn mit seinem offiziellen Wissen schon mehrere andere Tiere im Haus gehalten werden.

„Das ist aber stark einzelfallabhängig“, berichtet Stefan Schmalfeldt. So kann nach Ansicht des Landgerichts Krefeld ein Vermieter „nein“ sagen, auch wenn er anderen Mietern Tiere erlaubt hat.

Im konkreten Fall hatte der Vermieter den Nachbarn eine Hundehaltung erlaubt, da diese ihre Hunde schon vor dem Einzug hatten und ohne sie nicht eingezogen wären. Dass der Vermieter trotzdem weitere Tiere im Haus nicht dulden wollte, fand das Gericht in Ordnung (Az. 2 S 46/06).

URTEILE

Gelegentliches Bellen. Das Anschlagen des Hundes bei Besuch, das Verbellern fremder Personen in der Wohnung und eine heftige Begrüßung des Halters gehören zum artgerechten Verhalten eines Hundes. Hat der Vermieter Hundehaltung erlaubt, hat er auch dieses Verhalten in Kauf genommen (Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Az. 716c C 114/90). Auch Nachbarn müssen es hinnehmen.

Keine Überbelegung. Die Wohnung darf durch die Tiere nicht überbelegt werden. Während das Amtsgericht München nichts gegen zwei Rehpinscher in einer 40 Quadratmeter großen Wohnung hat (Az. 473 C 30536/00), hält das Amtsgericht Frankfurt am Main eine Einzimmerwohnung für die Haltung von zwei Schäferhunden für ungeeignet (Az. 33 C 4476/98).

Kein Hundedreck. Nicht akzeptieren müssen es Nachbarn und Vermieter, wenn der Hund das Treppenhaus oder den Garten verunreinigt oder in andere Wohnungen eindringt (Amtsgericht Hamburg-Altona, Az. 316 a C 97/89).

Kleintiere erlaubt. Auch Elstern und Leguane sind Kleintiere, die Mieter ohne weiteres im Käfig halten dürfen (Amtsgericht Köln, Az. 205 C 130/83). Auch bis zu fünf Chinchillas sind in einer Mietwohnung erlaubt, da von ihnen keine Geruchs- oder Lärmbelästigung ausgeht (Amtsgericht Hanau, Az. 90 C 1264/99).

Schwein gehabt. Die Haltung eines Minischweins in der Mietwohnung ist grundsätzlich zulässig. Voraussetzung für die Schweinchenhaltung ist allerdings, dass Tierhaltung im Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist. Geht vom Schwein eine konkrete Gefahr aus, muss es aber abgeschafft werden (Amtsgericht München, Az. 413 C 12648/04).

Genervter Nachbar. Verlangt der Vermieter, dass ein Hund abgeschafft wird, muss er triftige Gründe haben. Hat sich lediglich ein einzelner Mitmieter über das Tier beschwert, reicht das nicht (Landgericht Hamburg, Az. 311 S 230/97).

UNSER RAT

■ **Kleintiere.** Ein absolutes Tierhaltungsverbot ist unwirksam. Kleintiere wie Fische, Vögel oder Hamster kann jeder anschaffen, ohne den Vermieter zu informieren. Als stets zulässige Tiere gelten auch Leguane und Chinchillas, nicht aber Skorpione oder Giftschlangen.

■ **Erlaubnis.** Klären Sie vor dem Einzug oder vor der Anschaffung, wie Ihr Mietvertrag Tierhaltung regelt. Holen Sie wenn nötig eine schriftliche Erlaubnis vom Vermieter ein.

■ **Nutztier.** Können Sie nachweisen, dass Sie auf ein Tier angewiesen sind, muss der Vermieter es in der Regel

erlauben. So dürfen Vermieter sehbehinderten Mietern nicht grundlos einen Blindenhund verbieten.

■ **Belästigungen.** Achten Sie darauf, dass Ihr Tier niemanden belästigt. Urinieren im Treppenhaus oder auch stundenlanges Gekläffe rechtfertigen Abmahnungen und Auflagen. In schweren Fällen kann der Vermieter verlangen, dass das Tier abgeschafft wird.

■ **Gäste.** Gäste dürfen Hunde und Katzen auch dann zu Ihnen mitbringen, wenn Tierhaltung verboten ist. Nehmen Sie für einige Tage ein Tier in Pflege, ist auch das keine unzulässige Tierhaltung.

Alles neu! Alles prima?

Wenn der Vermieter modernisieren will, ist das für Mieter nicht immer erfreulich. Kurzfristig droht Baulärm, langfristig eine erhöhte Miete. Doch Mieter können sich wehren.

■ Vermietern gehört zwar das Haus. Doch nach Belieben schalten und walten können sie nicht. Damit Mieter nicht mit überflüssigen Arbeiten belästigt und am Ende gar über die anschließende Mieterhöhung aus der Wohnung verdrängt werden, hat der Gesetzgeber die Modernisierung streng reglementiert.

„Die Arbeiten müssen so detailliert angekündigt werden, dass Mieter abschätzen können, was auf sie zukommt“, sagt Jürgen Pfeilschifter vom Deutschen Mieterbund. Das ist wichtig. Denn wer sich zur Wehr setzen will, muss dies rechtzeitig tun. Sind die Arbeiten im Gange, ist gegen eine anschließende Mieterhöhung kaum noch was zu machen – selbst wenn sie eigentlich nicht rechtens wäre.

Gerichte wie das Oberlandesgericht Frankfurt werten es als Zustimmung zur Modernisierung, wenn Mieter sie einfach hinnehmen (Az. 20 REMiet 3/91).

„Mieter sollten deshalb keinesfalls unangekündigte Handwerker in die Wohnung lassen“, warnt der Mieterschützer. „Sie sollten nicht einknicken, auch wenn die Handwerker Druck machen und die neuen Fenster bereits dabei haben.“ Denn in der Wohnung ist der Mieter der Herr.

Wurden ihm die Arbeiten nicht oder nur per Aushang angekündigt, hat er rechtlich nichts zu befürchten, wenn er die Handwerker wegschickt.

Modernisierung oder Reparatur?

Mieter müssen alles prüfen können, etwa ob es sich bei den Arbeiten um Modernisierungen oder nur um Instandhaltungen oder Reparaturen handelt. Auch diese müssen Mieter zwar dulden, sie sind aber kein Grund für eine Mieterhöhung.

Anders die Modernisierung: Hier darf der Vermieter anschließend mehr Miete fordern. Er kann dann wahlweise die Jahresmiete dauerhaft um bis zu 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen oder eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen (Einzelheiten zur Mieterhöhung siehe S. 64).

Für die Unterscheidung hat Jürgen Pfeilschifter einen Merksatz parat: „Hat es der Mieter anschließend bequemer oder einfacher oder wird Energie gespart, handelt es sich meist um eine Modernisierung.“

Klar ist das, wenn der Vermieter Balkone errichten lässt (Landgericht Wiesbaden, Az. 2 S 50/02). Wird dagegen nur zur Verschönerung die Wanne oder der Teppich ausgetauscht, ist dies keine Modernisierung. Selbst wenn die neuen Materialien zwar besser, aber mittlerweile durchaus üblich sind.

Auch „Luxusmodernisierungen“ müssen Mieter nicht dulden. Ob eine Maßnahme tatsächlich übertrieben ist, bemisst sich danach, wie sie ein durchschnittlicher Mieter beurteilen würde. Erscheint sie ihm nur als eine aufwendige Verschönerung ohne echte Gebrauchswertsteigerung, liegt eine Luxusmodernisierung vor.

So gilt der Einbau vergoldeter Hähne oder der Tausch intakter Fliesen durch Marmor als unnötig. Auch übertriebene Öko-Modernisierung kann nach Ansicht von Jürgen Pfeilschifter Luxus sein, etwa wenn Räume mit Iso-Fenstern ausgestattet werden, obwohl sie nicht beheizt werden. „Von Energieeinsparung kann dann kaum die Rede sein.“

Als Modernisierung zählen hingegen Arbeiten, die zwangsläufig sind. Das ist etwa der Fall, wenn der Gasherd getauscht werden muss, weil von Stadt- auf Erdgas umgestellt wird und Kochen sonst nicht mehr möglich wäre (Landgericht Berlin, Az. 64 S 237/94).

Ebenfalls dulden müssen Mieter auch den Ausbau des Dachgeschosses, wenn so neuer Wohnraum geschaffen wird. Eigentümer haben das Recht, den Wert ihres Grundstücks auszuschöpfen.

TIPP Mieter sollten sich bei jeder Maßnahme fragen, was deren Zweck ist. So wird klar, ob wirklich eine Modernisierung ins Haus steht. Sollen Leitungen getauscht werden, damit deren Funktion erhalten bleibt, ist das wahrscheinlich reine Instandhaltung. Will der Vermieter

die Leitung auch vergrößern, damit Mieter mehr Geräte als zuvor betreiben können, wäre das eine Modernisierung.

Manche Vermieter tricksen

Will ein Vermieter modernisieren, muss er Formalien einhalten. Tut er das nicht, müssen Mieter die geplante Maßnahme nicht dulden. Viele Vermieter beziehen deshalb die Mieter früh in die Planungen ein, so wie es der Eigentümerverband

UNSER RAT

■ **Rechtsrat.** Kündigt Ihr Vermieter Modernisierungen an, mit denen Sie nicht einverstanden sind, prüfen Sie das Schreiben anhand der Checkliste auf Seite 62. Ist offensichtlich, dass das Vorhaben nicht in Ordnung ist, nutzen Sie unseren Musterbrief auf Seite 63, um der Ankündigung zu widersprechen. Wenn Sie nicht sicher sind, ob alles zulässig oder ob die Formalitäten wirklich korrekt eingehalten sind, sollten Sie Rat bei einem spezialisierten Rechtsanwalt oder einem Mieterverein einholen.

■ **Baulärm.** Beeinträchtigungen während der Bauzeit müssen Sie nicht klaglos hinnehmen. Sie können wegen Lärm, Staub oder nicht nutzbarer Räume die Miete mindern. Wie das geht, steht auf Seite 52.

■ **Mieterhöhung.** Wegen reiner Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen darf der Vermieter die Miete nicht erhöhen. Plant er aber tatsächlich Modernisierungen, die auch rechtens sind, darf er das schon. Doch auch hier muss er die Formalitäten einhalten, und die neue Miethöhe muss korrekt sein. Ausführliche Informationen zum Thema Mieterhöhung finden Sie auf Seite 64.

„Haus und Grund“ rät. Mitdenken lohnt sich für Mieter. Je eher sie Wünsche äußern, desto leichter kann der Vermieter sie ohne Mehrkosten berücksichtigen. So fällt es Mietern dann am Ende auch leichter, eine höhere Miete zu akzeptieren.

Allerdings tricksen manche Vermieter auch. Sie verzichten vermeintlich großmütig darauf, die Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen und bewegen sie so zur Zustimmung.

Doch solch ein Verzicht auf den „Modernisierungszuschlag“ bedeutet nicht zwangsläufig, dass das Wohnen nicht doch teurer wird. „Der Vermieter kann ja anschließend die Miete auch an die ortsübliche Miete vergleichbarer Wohnungen

anpassen“, sagt der Berliner Anwalt Stefan Hennings.

Mieter sind daher gut beraten, sich während der Modernisierungsverhandlungen vom Mieterverein oder einem Anwalt beraten zu lassen.

Die Ankündigung genau prüfen

Ist offensichtlich, dass eine angekündigte Maßnahme keine Modernisierung ist oder wichtige Informationen fehlen, sollten Mieter widersprechen. Der Vermieter kann dann nicht loslegen und muss den Mieter notfalls auf Duldung verklagen.

Gerichte prüfen hier streng. Stellen sie fest, dass bereits die Ankündigung der Modernisierung fehlerhaft war, etwa weil

sie schlampig beschrieben wurde, muss der Vermieter komplett neu ansetzen. Nur wenn er reine Bagatellen plant, entfällt seine Ankündigungspflicht.

TIPP Als Bagatellen zählen Arbeiten, die nur mit geringen Einwirkungen verbunden sind und die Miete kaum steigen lassen. Feste Grenzwerte gibt es nicht. Einen Anhalt geben aber Urteile: So meint das Landgericht Berlin, dass bei der Errichtung eines Spielplatzes und einer Mieterhöhung um 1,10 Euro die Ankündigung entbehrlich ist (Az. 61 S 344/90).

Flattert eine Modernisierungsankündigung ins Haus, sollten Mieter auf folgende Punkte achten:

■ **Erfolgt die Ankündigung rechtzeitig?** Zwischen dem Erhalt des Schreibens und dem Arbeitsbeginn müssen mindestens drei Monate liegen. Die Einhaltung der Frist hat der Vermieter zu beweisen.

■ **Wird korrekt informiert?** Ein Hinweis im Hausflur reicht nicht. Der Mieter soll die Planung als Brief, Fax oder E-Mail nachlesen können. Auf eine Unterschrift kann der Vermieter verzichten. Er muss aber den Absender angeben und das Textende deutlich kennzeichnen.

■ **Stimmen die Details?** Vermieter müssen angeben, welche Arbeiten in welchem Umfang und in welchem Zeitraum geplant sind. Vage Angaben wie „Arbeitsbeginn demnächst“ oder „im Juni“ reichen nicht (Landgericht Berlin, Az. 64 S 233/93). „Zumindest die Kalenderwoche sollte angegeben sein“, meint Jürgen Pfeilschifter vom Mieterbund. Mieter müssen eine Vorstellung von der Neugestaltung ihrer vier Wände bekommen, müssen selber planen können und erfahren, was sie dann mehr zahlen müssen.

Bereits die Länge des Vermieterschreibens ist ein Indiz. Wirksame Ankündigungen haben häufig mehr als zehn Seiten, sagt der Verband Haus und Grund. So muss ein Vermieter vor einem Badeinbau mitteilen, welche Sanitäreinrichtungen angeschafft werden (Amtsgericht Gelsenkirchen, Az. 3b C 198/94).

Bei Energiesparmaßnahmen muss er aufführen, was er plant. Der Mieter muss beurteilen können, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Energieeinsparung bewirkt. Dazu braucht der Vermieter nach Ansicht des Bundesgerichtshofes aber keine Wärmebedarfsrechnung vor-



Endlich draußen frühstücken! Modernisierungen wie **neue Balkone** verschönern das Mieterleben. Der Preis ist eine erhöhte Miete.

zulegen (Az. VIII ARZ 3/01). Es reicht, wenn er etwa bei einer Fassadendämmung angibt, welchen Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) die Außenwand vor und nach der Modernisierung aufweist.

Keine Modernisierung bei Härte

Auch wenn der Vermieter alles richtig gemacht hat, kann es sein, dass Mieter die Modernisierung ausnahmsweise nicht dulden müssen. Das ist der Fall, wenn sie für den Mieter, seine Familie oder Angehörigen eine besondere Härte darstellt:

■ **Beeinträchtigungen durch den Bau.** Gesundheitsgefährdungen etwa bei einer Asbestsanierung muss niemand riskieren. Mieter müssen auch keinen Fenstertausch im Winter dulden. Jedoch kann ihnen bei umfangreichen Arbeiten zugemutet werden, für die Zeit der Umbauten in eine Ersatzwohnung zu ziehen. Hier spielen auch das Alter und der Gesund-

heitszustand des Mieters eine Rolle. So wehrte sich eine 77-jährige Mieterin erfolgreich gegen eine Modernisierung, weil sie für Wochen weder Küche noch Toilette hätte benutzen können (Landgericht Mannheim, Az. 4 S 68/84).

Sogar der Wechsel in eine Ausweichwohnung kann eine Härte sein, etwa wenn die Veränderung beim Betroffenen Depressionen massiv verstärkt. „Hier kommt es auf den Einzelfall an. Meist wird ein Gutachter notwendig sein, um solche Einwände zu untermauern“, sagt Jürgen Pfeilschifter vom Mieterbund.

■ **Dauerhafte Nachteile für den Mieter.** Bringt die Modernisierung dem Mieter konkrete Nachteile, entfällt die Duldungspflicht ebenfalls. So konnte ein Mieter einen Badeinbau verhindern, durch den sich die Wohnfläche seiner Einzimmerwohnung erheblich verringert hätte (Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Az. 11 C 68/93). Ebenfalls nicht

hinnehmen müssen es Mieter, wenn sich durch einen Fenstereinbau die Glasfläche um ein Drittel verkleinert (Amtsgericht Hamburg, Az. 46 C 395/97).

■ **Mieter hat Eigenleistungen erbracht.** Hat der Mieter die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters bereits selbst in Schuss gebracht, kann eine Modernisierung ebenfalls eine Härte darstellen.

So darf ein Vermieter nicht das Bad modernisieren, das der Mieter zuvor mit seiner Zustimmung neu hergerichtet hatte. Das gilt aber nur in Fällen, in denen sich der Mieter an den üblichen Standard gehalten hat. Hat er gepfuscht, kann der Vermieter auf einer Erneuerung bestehen (Landgericht Essen, Az. 1 S 324/97).

Zudem darf die Mieterinvestition noch nicht abgewohnt sein. Als Faustformel gilt, dass Investitionen in Höhe einer Jahresmiete nach vier Jahren abgewohnt sind. Investiert der Mieter weniger, verringert sich die Frist entsprechend.

■ **Die Miete wird zu teuer.** Auch die zu erwartende Mieterhöhung kann eine Härte darstellen. Wo die Grenze liegt, ist nicht klar geregelt. Bei Mietern mit kleinem Einkommen von 750 Euro kann sie bereits bei 25 Prozent liegen. Bei höheren Einkommen ist sie möglicherweise erst bei 30 Prozent erreicht.

Berücksichtigt wird hier im Streitfall auch das Einkommen von mitwohnenden Familienmitgliedern, Zuwendungen des Arbeitgebers oder Wohngeldansprüche des Mieters.

Trotz aller finanzieller Härte stehen Mieter aber auf verlorenem Posten, wenn der Vermieter umbaut, um die Wohnung in einen aktuell üblichen Standard zu versetzen. Was Standard ist, definiert der Bundesgerichtshof mit Blick auf die Nachbarschaft. Danach gilt als Standard jener Zustand, in dem mindestens zwei Drittel der vergleichbaren Gebäude in der Region sind (Az. VIII ARZ 5/91).

WICHTIG Die Miete darf trotz persönlicher Härte erhöht werden, wenn mit der Modernisierung Energie gespart wird (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 149/03). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Einsparungen in einem angemessenen Verhältnis zur höheren Miete stehen. Das Gesetz verlangt nach Ansicht des Gerichts nicht, dass die Energieeinsparung Heiz- oder andere Betriebskosten

senkt und sich so die Modernisierung auch für den Mieter lohnt.

■ **Weitere Härtegründe.** Der Mieterbund weist auf weitere möglichen Härten für den Mieter hin. So kann die Modernisierung unzulässig sein, wenn eine Mieterin hochschwanger ist oder ein Mieter momentan geschäftliche Schwierigkeiten hat. Ob aus solchen Gründen die Modernisierung verhindert werden kann, entscheiden Gerichte mittels Abwägung. Dabei können auch die Interessen anderer Mieter eine Rolle spielen. „Es soll nicht so sein, dass einzelne Mieter eine Maßnahme blockieren, die für das gesamte Haus von großem Vorteil ist“, sagt Jürgen Pfeilschifter.

Diese Rechte haben Mieter

Steht am Ende fest, dass die geplante Modernisierung unzulässig ist, kann sich der Mieter querstellen. Handwerker muss er nicht in die Wohnung lassen, und finden die Arbeiten außen statt, kann er sie gerichtlich per einstweiliger Verfügung stoppen. Hier sollten Mieter aber nichts ohne Anwalt oder Mieterverein unternehmen. Blockieren sie Arbeiten zu Unrecht, kann der Vermieter Schadenersatz fordern.

Muss der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen hingegen dulden, hat er ein Sonderkündigungsrecht. „In der Praxis ist dies aber kaum relevant“, sagt Mieterschützer Pfeilschifter. Fast immer haben Mieter sowieso eine kurze Kündigungsfrist von drei Monaten.

Bleibt der Mieter in der Wohnung, kann er wegen Beeinträchtigungen durch den Bau aber die Miete mindern (siehe ab S. 52) und vom Vermieter einen Vorschuss für Reinigungsarbeiten verlangen.

Dann muss er aber beschreiben, wofür er das Geld braucht. Für die Beseitigung von nur eventuell auftretenden Schäden oder Verschmutzungen bekommen Mieter keinen Vorschuss (Landgericht Berlin, Az. 66 S 78/91).

Laufen die Arbeiten, muss der Mieter kooperieren. Er muss die Handwerker in die Wohnung lassen und leichte Möbel notfalls auch selber zur Seite schieben.

Die schwere Schrankwand aber ist Vermietersache. Und sind die Arbeiten beendet, muss der Vermieter dafür sorgen, dass alles wieder an seinem Platz ist. ■

MUSTERBRIEF

Beispiel eines Widerspruchs gegen Modernisierungsarbeiten

Sehr geehrte/r __ (Anrede),

Ihr Schreiben vom __ (Datum) habe ich am __ (Datum) erhalten.

1. Zentralheizung. Sie beabsichtigen, eine Zentralheizungsanlage zu installieren. Mit Ihrer Zustimmung habe ich im Jahr 2005 bereits auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung in meine Wohnung einbauen lassen. Es ist also fraglich, ob deren Ausbau und der ersatzweise Anschluss meiner Wohnung an die neue Zentralheizung tatsächlich den Wohnwert verbessern. Auf jeden Fall meine ich, dass der Austausch mit Blick auf meine noch lange nicht abgewohnten früheren Aufwendungen eine Härte darstellt, die gemäß § 554 Abs. 2 BGB nicht hinzunehmen ist. Darum bin ich nicht bereit, den Anschluss an die neue Zentralheizung zu dulden, geschweige denn, eine höhere Miete dafür zu bezahlen. Der angekündigten Modernisierung widerspreche ich hiermit.

2. Treppenhaus. Sie haben angekündigt, das Treppenhaus streichen zu lassen. Dieser Neuanstrich stellt eine ohnehin erforderliche Instandhaltung dar. Dass Sie beabsichtigen, eine neue Art der Farbbeschichtung zu wählen, verbessert nicht den Wohnwert, sondern verringert allenfalls Ihren Instandhaltungsaufwand. Diese Kosten begründen also nicht die angekündigte Mieterhöhung. Darauf weise ich vorsorglich hin.

Mit freundlichen Grüßen
Unterschrift



Nur nicht unter Druck setzen lassen. Unangekündigte Handwerker muss kein Mieter in seine Wohnung lassen.

CHECKLISTE

□ **Ankündigung.** Prüfen Sie, ob zwischen dem Schreiben und den Arbeiten drei Monate liegen. Die Frist beginnt mit dem Zugang des Schreibens. Es müssen alle Arbeiten aufgeführt sein, ihr Beginn und die voraussichtliche Dauer. Die zu erwartende Mieterhöhung muss detailliert dargelegt sein, sodass Sie die Rechnung nachprüfen können.

□ **Modernisierung.** Handelt es sich wirklich um eine Modernisierung? Faustregel: Sie müssen danach einen höheren Wohnstandard haben. Werden nur Mängel beseitigt, ist das eher keine Modernisierung. Auch solche Arbeiten müssen Sie dulden. Sie müssen anschließend aber nicht mehr Miete zahlen. Werden solche Instandhaltungen mit Modernisierungen verbunden, gelten die Regeln der Modernisierung.

□ **Duldungspflicht.** Sind die Maßnahmen unzumutbar und bedeuten sie eine besondere Härte? Dann können Sie sie zurückweisen. Das kann

der Fall sein bei umfangreichen Bauarbeiten, die die Wohnung praktisch unbenutzbar machen und bei einer völligen Umgestaltung der Wohnung. Haben Sie bereits selber mit Zustimmung des Vermieters Verbesserungen vorgenommen, dürfen Sie die Kosten abwohnen. Eine Modernisierung, die Ihre Investitionen wertlos macht, müssen Sie nicht dulden. Können Sie sich nach der anschließenden Mieterhöhung die Wohnung nicht mehr leisten, kann auch das eine besondere Härte sein, genauso wie übertriebene Verbesserungen (Luxusmodernisierungen), die Sie ebenfalls nicht dulden müssen.

□ **Reaktion.** Halten Sie die Arbeiten für unzumutbar, weisen Sie sie schriftlich zurück. Nennen Sie Gründe, warum Sie die Arbeiten nicht dulden. Sie können auch Einzelmaßnahmen aus dem Ankündigungsschreiben herauspicken und nur diese zurückweisen. Stehen unangekündigt Arbeiter vor der Tür, schicken Sie sie weg. Lassen Sie sie herein, kann das als Einverständnis gewertet werden.

Vermieter können die Erhöhung mit Vergleichswohnungen begründen. Sie müssen vom gleichen Typ sein.



Wenn der Vermieter mehr will

Alles wird teurer – auch die Miete. Nach Gutdünken dürfen Vermieter den Mietzins aber nicht anheben. Sie müssen strenge Regeln beachten. Tun sie das nicht, müssen Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmen.

■ Jedes Jahr verschicken deutsche Vermieter mehr als eine Million Schreiben, in denen sie Mieterhöhungen ankündigen. Doch längst nicht in allen Fällen dürfen sie die Miete tatsächlich anheben.

„Unzählige“ Schreiben sind nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes fehlerhaft. Mieter, die nicht prüfen, ob die Erhöhung zulässig ist, zahlen also möglicherweise mehr Miete als sie eigentlich müssten.

Ist die Mieterhöhung in Ordnung, muss der Mieter aber zustimmen. Normalerweise ist dem Schreiben eine Zustimmungserklärung beigelegt, die er unterschrieben zurückschicken soll.

Damit kann er sich bis zum Ende des laufenden Monats plus zwei weitere Monate Zeit lassen. Das gibt ihm genug Gelegenheit, zu prüfen, ob sich der Vermieter an die formalen und inhaltlichen Regeln gehalten hat.

BEISPIEL. Kommt der Brief am 4. November 2007, ist bis Ende Januar 2008 Zeit, die Erhöhung zu überprüfen.

Selbst wenn der Vermieter bloß die formalen Anforderungen nicht erfüllt hat, kann der Mieter die Erhöhung als unwirksam zurückweisen. Der Vermieter

wird seinen Fehler zwar korrigieren. Aber rückwirkend darf er die höhere Miete nicht verlangen. Er muss ein neues Erhöhungsverlangen schicken, und der Mieter hat dann wiederum mindestens zwei Monate Zeit zur Prüfung.

Die Formalien müssen stimmen

Die Vermieter müssen mehrere Hürden überwinden. Die Formalien sind sicher die niedrigste davon.

■ Das Verlangen nach einer Mieterhöhung muss beim Mieter in Textform eingehen, per Brief, Fax oder E-Mail. Eine mündliche Mitteilung ist nicht zulässig.

■ Das Schreiben muss von allen Vermietern kommen. Tritt ein Ehepaar und nicht eine Einzelperson als Vermieter auf, müssen beide unterzeichnen.

■ Kommt das Schreiben nicht vom Vermieter, sondern von der Hausverwaltung oder einem Anwalt, muss eine Originalvollmacht beigelegt sein. Der Absender darf nur dann darauf verzichten, wenn dem Mieter die Vollmacht bereits bekannt war, etwa weil er schon den Vertrag mit der Verwaltung abgeschlossen hat.

■ Das Schreiben zur Mieterhöhung muss sich an alle Mieter richten, die den Miet-

vertrag auch unterschrieben haben. Ein Schreiben nur an einen Mieter reicht nicht aus.

Nicht zu viel und nicht zu oft

Das Gesetz schützt Mieter vor zu häufigen und zu drastischen Erhöhungen. Der Vermieter muss die Kappungsgrenze beachten: Er darf die Grundmiete – also die Miete ohne Betriebskosten – innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent steigern. Nach jeder Erhöhung ist eine Pause von 15 Monaten vorgeschrieben.

Auch wer neu in eine Wohnung einzieht, ist mindestens 15 Monate vor einer Mieterhöhung sicher. Danach darf der Vermieter die Miete um bis zu 20 Prozent erhöhen, sofern sie unter dem Mietniveau der Umgebung liegt.

Drei Begründungen sind möglich

Eine Erhöhung der Miete kann nur zulässig sein, wenn der Vermieter sie richtig begründet hat. Es reicht nicht, wenn er lediglich pauschal erklärt, die Kosten seien gestiegen oder er brauche einfach mehr Geld. Wenn es nicht um eine Sozialwohnung geht, sind nur drei Begründungen möglich:

■ **Vergleichsmiete.** Der Vermieter kann mehr Geld verlangen, wenn seine Miete unter dem liegt, was vergleichbare Wohnungen in der Umgebung kosten.

■ **Modernisierung.** Er kann die Miete erhöhen, wenn er modernisiert hat (ausführlich dazu ab S. 60).

■ **Betriebskosten.** Er darf mehr Geld verlangen, wenn die Betriebskosten nachweislich gestiegen sind. Diese Erhöhung spüren Mieter, wenn sie nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung Geld nachzahlen müssen und sich dann die monatlichen Vorauszahlungen erhöhen (ausführlich zu den Nebenkosten ab S. 44).

Bei einer Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten oder nach einer Modernisierung spielen die Kappungsgrenze von 20 Prozent und die Frist von 15 Monaten keine Rolle. Sind die Betriebskosten gestiegen, muss der Vermieter mit der nächsten Mieterhöhung aus anderem Grund nicht die Sperre von 15 Monaten einhalten.

Viele Wege zur Vergleichsmiete

Die meisten Erhöhungen werden mit Vergleichsmieten begründet. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Obergrenze für jede Mieterhöhung. Liegt die aktuelle Miete schon darüber, darf sie nicht steigen – selbst wenn sie seit Jahren auf dem gleichen Niveau ist.

Für den Vergleich mit seiner Wohnung darf der Vermieter sich nicht irgendeine teure Nachbarwohnung herauspicken.

Laut Gesetz muss er die Miete von Wohnungen „vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage“ heranziehen.

Die Daten kann er aus vier Quellen beziehen: Er kann auf einen Mietspiegel verweisen, sich auf die Auskunft einer Mietdatenbank berufen, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorlegen oder drei Vergleichswohnungen nennen, in denen die Miete höher ist. Welchen Weg er wählt, ist seine Sache.

■ **Mietspiegel.** Mietspiegel sind Datensammlungen zur Miethöhe, die es dem Vermieter einfach machen. Entdeckt er darin, dass vergleichbare Wohnungen teurer sind als seine, kann er seine Erhöhung leicht begründen. Er muss aber mitteilen, auf welchen Mietspiegeleintrag er sich genau bezieht. Denn Mieter müssen das nachprüfen können.

Das ist gar nicht so schwer. Meist teilt der Mietspiegel eine Gemeinde in Wohnlagen mit unterschiedlichem Mietniveau.

Haben Mieter ihre Wohnung verortet, sollten sie überprüfen, ob sie richtig eingeordnet ist. Häufig sortieren Mietspiegel Wohnungen nach Alter, Ausstattung und grob nach der Größe. Wer die Einteilung Schritt für Schritt nachvollzieht, gelangt zu einer Preisspanne, in der sich die Kaltmiete vergleichbarer Wohnungen bewegt.

Zeigt sich, dass der Vermieter die Wohnung falsch eingeordnet hat, müssen

UNSER RAT

■ **Mieterhöhung.** Ein Mieterhöhungsbegehren sollten Sie anhand der Checkliste (S. 66) prüfen. Haben Sie Zweifel, ob die Erhöhung rechtens ist, holen Sie Rechtsrat ein. Stimmen Sie nicht voreilig zu. Die Zustimmung ist bindend, auch wenn die Erhöhung eigentlich unzulässig war.

■ **Staffel und Index.** Einfluss auf die Mietsteigerung haben Sie, wenn Sie eine Staffelmiete vereinbaren. Dann steigt die Miete zwar auch, doch Sie wissen, was auf Sie zukommt. Sie können auch eine Indexmiete vereinbaren. Dann darf der Vermieter die Miete nur in Anlehnung an die Lebenshaltungskosten steigern. Ermittelt das Statistische Bundesamt eine Steigerung, ist eine Mieterhöhung möglich – allerdings nur einmal im Jahr.

■ **Neuvertrag.** Prüfen Sie vor Vertragsschluss, ob die Miete Ihrer Wunschwohnung dem Mietniveau entspricht. Liegt sie weit darunter, kann das ein Lockangebot sein. Auch als Neumieter müssen Sie damit rechnen, dass der Vermieter nach 15 Monaten die Miete erhöht. Er darf das, auch wenn sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete nichts ändert (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 303/06).



CHECKLISTE

Die Mieterhöhung ist in der Post? Sie können sie mit dieser Checkliste prüfen.

- ☐ **Erhöhung erlaubt?** Lesen Sie im Mietvertrag nach, ob eine Erhöhung ausgeschlossen ist, weil eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart oder die Miete für eine Zeit festgelegt wurde.
- ☐ **Formalien.** Liegt das Erhöhungsbegehren in Textform vor? Haben alle Vermieter oder ein Bevollmächtigter unterzeichnet? Ist es an alle betroffenen Mieter gerichtet?
- ☐ **Sperrfrist.** Liegt der Einzug oder die letzte Mieterhöhung mindestens 12 Monate zurück? Früher darf das Erhöhungsschreiben nicht eintreffen.
- ☐ **Begründung.** Ist die Erhöhung begründet? Zulässig sind der Bezug auf einen Mietspiegel, eine Datenbank, ein Gutachten oder der Nachweis von drei Vergleichswohnungen.
- ☐ **Mietspiegel.** Enthält der Mietspiegel Mietspannen, muss der Vermieter in der Regel vom Durchschnittswert ausgehen.
- ☐ **Vergleichswohnungen.** Werden Vergleichswohnungen angeführt, müssen sie genau bezeichnet sein. Existiert am Ort ein qualifizierter Mietspiegel, muss der Vermieter dessen Mietpreise zumindest angeben.

Mieter dem Mieterhöhungsbegehren nicht zustimmen.

Hat der Vermieter die Wohnung richtig eingeordnet, will aber mit der neuen Miete den oberen Wert der Mietspiegelspanne überschreiten, können Mieter ihn ebenfalls zurückweisen. Das hat der Bundesgerichtshof klargestellt (Az. VIII ZR 52/03).

Verlangt der Vermieter den höchsten Spannenwert, sollten Mieter prüfen, ob ihre Wohnung wirklich mehr als nur Durchschnitt ist. Mietspiegel haben im Anhang oft Listen, in denen Wohnungsmerkmale wie Badausstattung oder Fußbodenheizung bewertet werden.

TIPP Zeigt sich, dass die Wohnung nur durchschnittlich ist, kann der Mieter dem Erhöhungsverlangen insoweit widersprechen, wie es über dem Durchschnittspreis liegt. Dann ist der Vermieter am Zug. Es muss darlegen, warum er denkt, den Maximalbetrag fordern zu dürfen (Landgericht Dortmund, Az. 11 S 38/02).

Tricks sind nicht erlaubt. Der Vermieter darf bei der Einordnung der Wohnung eine besondere Ausstattung nicht berücksichtigen, wenn der Mieter sie selbst bezahlt hat (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Az. Allg Reg 41/81).

Andererseits gilt aber auch: Hat sich der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen zu übernehmen, darf er etwas auf den Mietspiegelwert aufschlagen. Diesem liegen meist Wohnungen zugrunde, in denen der Mieter renoviert.

Gibt es für die eigene Gemeinde keinen Mietspiegel, darf der Vermieter einen Spiegel der Nachbargemeinde heranzie-

hen. Und will er eine Miete erhöhen, in die Nebenkosten bereits eingerechnet sind (Bruttomiete), kann er den Mietspiegel nutzen, auch wenn der üblicherweise auf Nettomieten beruht. Er muss aber die Nebenkosten klar beziffern und herausrechnen.

WICHTIG Es gibt „einfache“ und „qualifizierte“ Mietspiegel. Beide sind für Richter zwar nicht bindend. Bezieht sich der Vermieter aber auf einen qualifizierten Mietspiegel, der wissenschaftlich erstellt und laufend aktualisiert wird, ist in aller Regel nichts zu machen.

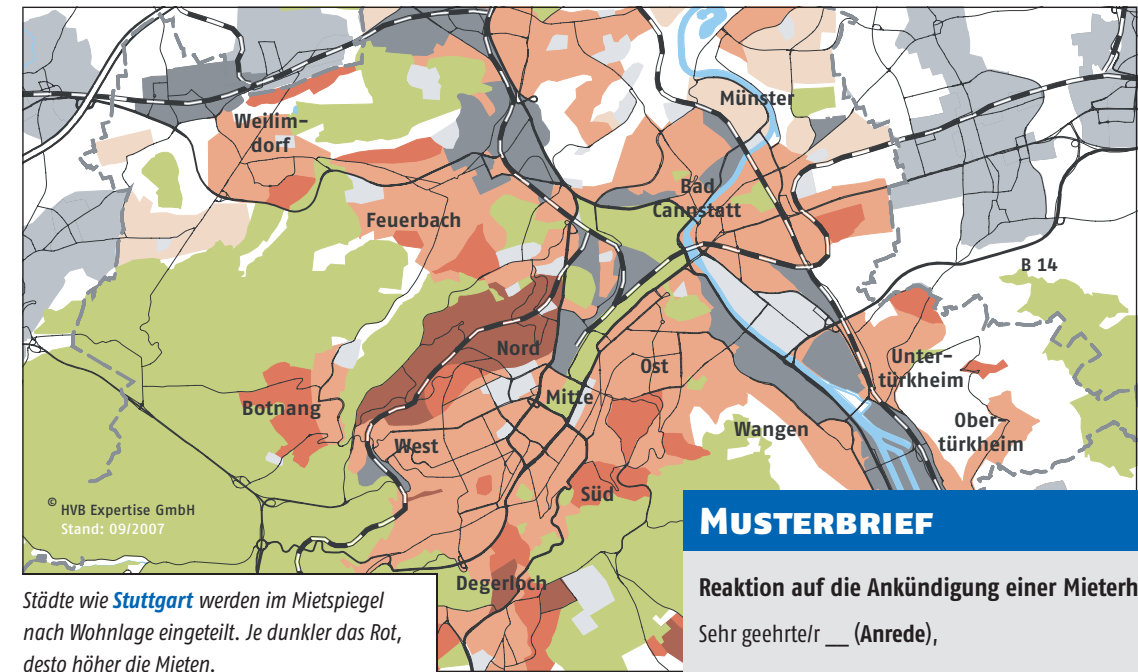
Das Gesetz geht davon aus, dass seine Angaben stimmen. Der Mieter müsste beweisen, dass sie fehlerhaft sind.

■ **Gutachten und Datenbanken.** Vermieter können auch einen Gutachter beauftragen, um ein Erhöhungsverlangen zu begründen. Auch eine solche Expertise ist durch den Mieter in aller Regel nicht zu entkräften. Dennoch sind Gutachten zur Vergleichsmiete selten. „Sie kosten viel Geld und rechnen sich allenfalls für große Gesellschaften mit vielen identischen Wohnungen“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein.

Ebenso selten werden Mietdatenbanken genutzt, auch wenn das Gesetz sie als Hilfsmittel zur Mieterhöhung vorsieht. Es gibt nur wenige Datenbanken.

■ **Vergleichswohnungen.** Häufiger nennen Vermieter drei Vergleichswohnungen, deren Mieten höher liegen. Die geringste dieser Vergleichsmieten können sie anführen, auch wenn die Wohnungen aus dem eigenen Bestand stammen.

Der Vermieter muss die Namen der Wohnungsinhaber, die Adresse, das Ge-



Städte wie **Stuttgart** werden im Mietspiegel nach Wohnlage eingeteilt. Je dunkler das Rot, desto höher die Mieten.

schoß und den exakten Quadratmeterpreis angeben. Existiert am Ort ein qualifizierter Mietspiegel, muss er zusätzlich zu den Vergleichsmieten auch den Mietspiegelwert mitteilen.

Fehlt dieser Hinweis, ist die Erhöhung unwirksam. Ist der Hinweis aber dabei, dann macht es nichts, wenn die ermittelte Miete über dem Niveau des Mietspiegels liegt. Der Vermieter darf trotzdem mehr verlangen.

TIPP In solchem Fall ist es wichtig zu prüfen, ob der Vermieter tatsächlich vergleichbare Wohnungen ins Felde führt oder ob er trickst. Ist der Wert des Mietspiegels deutlich niedriger oder gibt es gar keinen Mietspiegel zum Vergleichen, lohnt sich die Nachfrage bei den Mietern der Wohnungen, ob die Angaben des Vermieters korrekt sind.

Vermieter kann klagen

Reagiert der Mieter auf das Schreiben seines Vermieters nicht und überweist er nach Fristablauf die Miete in der alten Höhe, wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Der Vermieter muss dann auf Zustimmung klagen, wenn er mehr Geld will. Dafür hat er dann drei Monate Zeit.

Entscheidet das Gericht, dass der Mieter zustimmen muss, sollte er den aufgelaufenen Mietrückstand umgehend, spätestens aber innerhalb von zwei Monaten begleichen. Sonst droht ihm eine Kündigung wegen Zahlungsverzug.

Auch die Zustimmung sollten Mieter dann zügig und ausdrücklich erklären. Wer kommentarlos die neue Miete zahlt, der riskiert, dass der Vermieter trotzdem eine Zustimmungsklage erhebt.

MUSTERBRIEF

Reaktion auf die Ankündigung einer Mieterhöhung

Sehr geehrte/r __ (Anrede),

Ihr Schreiben vom __ (Datum) habe ich am __ (Datum) erhalten. Sie fordern die Zustimmung zur Erhöhung der Miete von 340 Euro auf 390 Euro. Der Aufforderung stimme ich nicht zu. Sie begründen sie mit höheren Mieten von drei Vergleichswohnungen. Diese entsprechen aber nicht meiner Wohnung. Sie liegen in einem Neubau und verfügen über Zentralheizung. Meine Wohnung aber ist in einem Altbau und wird mittels Nachtspeicheröfen beheizt.

Zudem liegen die Vergleichswohnungen im **Stadtteil** __, der ausweislich des Mietspiegels eine deutlich höhere Wohnqualität besitzt als das Viertel, in dem meine Wohnung liegt. Der Mietspiegel weist für vergleichbare Wohnungen in meinem Viertel eine durchschnittliche Miethöhe von 6 Euro pro Quadratmeter aus. Die ortsübliche Miete einer Wohnung wie meiner entspricht danach 360 Euro. Ihr Erhöhungsverlangen läuft darauf hinaus, dass die Miete meiner 60 Quadratmeter großen Wohnung 7,50 Euro pro Quadratmeter betragen würde. Ich stimme der Mieterhöhung daher nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel zu (360 Euro).

Mit freundlichen Grüßen
Unterschrift

TIPP Mieter sollten die Frist, binnen derer sie antworten müssen, nutzen und vom Anwalt oder einem Mieterverein prüfen lassen, ob der Vermieter tatsächlich mehr Miete verlangen darf.

Er kann ihnen nicht kündigen, wenn sie der Mieterhöhung nicht zustimmen. Hat der Vermieter aber später vor Gericht Erfolg, muss der Mieter seine und die eigenen Prozesskosten zahlen.

Die Anfangsmiete ist zu hoch

Ist die Zustimmung erteilt, gibt es kein Zurück mehr. Mieter müssen mehr zahlen, selbst wenn ihnen später auffällt, dass die Mieterhöhung unzulässig war, etwa weil die Miete trotz Kappungsgrenze von 20 Prozent unzulässigerweise um 30 Prozent angehoben wurde.

Schlechte Karten haben auch Mieter, die in eine von Anfang an überbezahlte Wohnung eingezogen sind. Wenn sie später bemerken, dass der Mietspiegel eine niedrigere Miete ausweist, nützt ihnen das nichts. Der Mietspiegel dient nur der Begrenzung von Mieterhöhungen. Als Grundlage für eine Mietsenkung kann er nicht herangezogen werden.

Nur in Ausnahmefällen könnten Mieter etwas gegen überzogene Mieten tun. Liegt der Mietpreis 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete und hat der Vermieter beim Vermieten bewusst eine Wohnungsknappheit ausgenutzt, muss er die Miete senken. „Vor Gericht haben Mieter hier aber so gut wie nie Erfolg“, berichtet Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. ■

Das mach ich selbst

Es spricht nichts dagegen, wenn Mieter ihre Wohnung in Eigenregie modernisieren. Sie müssen den Vermieter nur vorher fragen. Vielleicht beteiligt er sich sogar an den Kosten.



Alter Teppich raus, neuer Teppich rein.
Gehört der alte dem Vermieter, hat er ein Wörtchen mitzureden.

■ Mieter lassen Bäder erneuern, bringen Markisen an und tauschen Teppichböden aus. Manchmal brechen sie auch durch die Wand. „Wenn der Vermieter nichts tut, mach ich das eben selber!“ ist ihre Devise. Das dicke Ende kommt danach: Der Vermieter macht Ärger.

Tatsächlich dürfen Mieter nicht bauen, wie sie wollen. Holen sie vor umfangreichen Arbeiten nicht den Segen des Vermieters ein und er bekommt trotzdem Wind davon, kann er sie zwingen, alles sofort rückgängig zu machen. Weigern sie sich, kommt sogar die fristlose Kündigung infrage.

„Vermieter sind aber mit solchen Kündigungen zurückhaltend“, berichtet Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Zudem müssen sie fix sein, wenn

sie eigenmächtige Mieter an die Luft setzen wollen. Legitim ist der Rauswurf nach Ansicht vieler Gerichte nur, wenn er innerhalb von zwei bis drei Monaten geschieht, nachdem der Vermieter den Rückbau angemahnt hat.

Den meisten Mietern bleibt die Kündigung erspart, doch sie zahlen Lehrgeld. „Wenn der Vermieter gleich den Rückbau fordern darf, ist die Investition verloren und es entstehen noch Kosten für die Beseitigung“, warnt Ulrich Ropertz.

Nur Kleinigkeiten auf eigene Faust

Vermieter wollen Bescheid wissen. Sie schreiben sogar oft in den Vertrag, dass Mieter nichts auf eigene Faust umbauen dürfen. Auch Veränderungen, die leicht rückgängig gemacht werden können wie

neue Markisen oder eine Duschwand, sind dann nur mit Zustimmung des Vermieters rechtens.

Bei Kleinigkeiten müssen Mieter nicht fragen. „Sie dürfen ihre Wohnung natürlich nach ihrem Geschmack einrichten“, erklärt Ulrich Ropertz. Ohne Nachfrage können sie Gardinenstangen anbringen und elektrische Geräte anschließen. Wollen sie viele Fliesen anbohren, sollten sie sich mit dem Vermieter absprechen.

Vertragliche Verbote beziehen sich meist auf größere Arbeiten: das Verlegen von Fliesen, das Abziehen von Dielen oder das Verputzen der Wände. Bei solchen Vorhaben müssen Mieter die Zustimmung einholen – selbst wenn das im Vertrag nicht vorgeschrieben ist.

Oft müssen Vermieter zustimmen

Vor der Anfrage beim Vermieter muss dem Mieter aber nicht bange sein. In vielen Fällen haben Gerichte entschieden, dass dieser seine Zustimmung gar nicht verweigern darf.

Ein Mieter darf zum Beispiel eine Einbauküche installieren, wenn es keine ordentliche Küche gibt. Er versetzt die Wohnung damit nur in einen üblichen Zustand (Landgericht Konstanz, Az. 1 S 216/88). Auch dem Einbau einer Gasetaugenheizung müssen Vermieter in aller Regel zustimmen.

Zur Zustimmung verpflichtet können Vermieter auch sein, wenn eine Mieterin eine Dusche benötigt, weil sie aufgrund ihrer Körperfülle mit der Badewanne nicht klarkommt (Amtsgericht Hamburg, Az. 40a C 1309/94), oder wenn ein Mieter in der spärlich verkabelten Wohnung weitere Leitungen verlegen will.

Der Vermieter kann sich nur querstellen, wenn der Mieter massiv in die Substanz eingreifen und etwa für eine Durchreiche eine Wand durchbrechen will.

Schriftlich informieren

Der Vermieter hat Anspruch auf umfassende Informationen. Mieter müssen dabei so gründlich sein wie Vermieter, die

selbst eine Modernisierung planen (Landgericht Berlin, Az. 62 S 345/94). Sie müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Art und Umfang der Maßnahme sowie deren voraussichtlichen Beginn und Dauer per Mail, Brief oder Fax mitteilen (mehr zur Modernisierung durch den Vermieter ab S. 60).

Für Behinderte gelten Sonderregeln

Besondere Rechte haben Mieter mit Behinderung. Sie können die Zustimmung zu Baumaßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind. Rollstuhlfahrer können ihre Wohnung mit Rampen, Liften, breiten Türen oder besonderen Badezimmerinstallationen für sich nutzbar machen.

Verhindern können Vermieter solche Bauten nur, wenn sie Gründe nennen können, die schwerer wiegen als die Interessen des Mieters. Abzuwägen sind mehrere Punkte auf beiden Seiten:

- die Art der Behinderung,
- die Notwendigkeit der Maßnahme,
- die Rückbaumöglichkeiten,
- die Haftungsrisiken des Vermieters,
- die Auswirkungen auf andere Mieter.

„Diese Abwägung geht aber in aller Regel zugunsten des Mieters aus“, berichtet Ulrich Ropertz.

Pflichten des Mieters

Bei ihren Arbeiten müssen die Mieter darauf achten, dass sie keine Schäden in der Wohnung etwa an Wänden oder Fliesen anrichten. Sonst hat der Vermieter Anspruch auf Schadenersatz.

Die Mieter sind außerdem selbst dafür zuständig, ihre Einbauten wie die Einbauküche instand zu halten.

Der Vermieter darf eine Sicherheit verlangen, damit er beim Auszug des Mieters nicht auf den Kosten für die Beseitigung der Umbauten sitzenbleibt. Sie ist zusätzlich zur üblichen Kautions fällig.

Mieter müssen die Wohnung so zurückgeben, wie sie diese übernommen haben, wenn nichts anderes geregelt ist.

Dabei spielt es keine Rolle, ob Mieter Umbauten mit oder ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen haben.

TIPP Mieter sollten nicht nur vorab klären, ob der Vermieter mit der Modernisierung einverstanden ist. Sie regeln besser auch schriftlich, dass sie nichts zurückbauen müssen.

In Ausnahmefällen dürfen Vermieter aber keinen Rückbau verlangen. Das kann der Fall sein, wenn die genehmigten Bauten sehr viel Geld gekostet haben oder die Wohnung dadurch erst in einen vertragsgemäßen Zustand kam.

Will der Vermieter nach dem Auszug die Räume so umgestalten, dass die Arbeiten des Mieters ohnehin beseitigt werden müssen, braucht dieser ebenfalls nichts zu machen. Vermieter dürfen dann auch nicht das Geld einfordern, das der Mieter dadurch einspart (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 231/84).

Selten Zuschuss vom Vermieter

In aller Regel bekommen Mieter vom Vermieter nichts für ihr Engagement. Sie können froh sein, wenn sie die Einrichtung einfach zurücklassen dürfen.

Manchmal können sie aber Geld verlangen, auch wenn das nicht vereinbart war: Haben sie die Wohnung erst in einen bewohnbaren Zustand versetzt, kommt bei Auszug eine Kostenersatzung infrage. Voraussetzung ist, dass sie ihre Investition noch nicht abgewohnt haben.

Als Faustregel gilt: Investitionen in Höhe einer Jahresmiete gelten nach vier Jahren als abgewohnt. Hat der Mieter eine halbe Jahresmiete investiert, sind es zwei Jahre. Hat er das Doppelte einer Jahresmiete investiert, sind es acht Jahre.

TIPP Mieter klären besser vor den Arbeiten, ob der Vermieter Kosten erstattet und wann Eigenleistungen als abgewohnt gelten. Sie sollten den Wohnungszustand vor und nach Modernisierung gründlich dokumentieren.

Sind die Arbeiten schon im Gange oder beendet, haben sie keine gute Verhandlungsposition.

UNSER RAT

■ **Information.** Informieren Sie den Vermieter früh und ausführlich über Ihre Modernisierungspläne. Nein sagen kann er nur in Ausnahmefällen. Klären Sie mit ihm, ob Sie die Einbauten nach Ihrem Auszug in der Wohnung lassen dürfen.

■ **Vermieterbeteiligung.** Sind Ihre Arbeiten nötig, um die Wohnung bewohnbar zu machen, können Sie bei Auszug möglicherweise eine Erstattung Ihrer Kosten verlangen. Haben Sie etwa ein Bad eingebaut, lohnt sich vor dem Auszug eine Beratung beim Anwalt oder Mieterverein. Hier erfahren Sie, ob und wie viel Sie für Ihre Investition verlangen dürfen.

■ **Behinderung.** Wollen Sie umbauen, damit die Wohnung behindertengerecht wird, kann der Vermieter fast nie etwa dagegen sagen. Trotzdem müssen Sie ihn vorher fragen.

■ **DDR-Wohnung.** Haben Sie Ihre Wohnung vor der Wende 1990 umgebaut, gelten noch DDR-Regeln. Danach müssen Sie Einbauten nicht zurückbauen, wenn sie „im gesellschaftlichen Interesse“ lagen. Nach Ansicht des Mieterbundes ist das fast immer der Fall. Ersatz können Sie aber nicht erwarten. Meist gelten die Einbauten als „abgewohnt“.

Mietexperte Ulrich Ropertz rät zudem: „Mieter, die Geld in die Wohnung stecken, sollten mit dem Vermieter eine Frist bestimmen, in der er ihnen nicht kündigen darf.“ Dann sind sie auch bei einem Verkauf der Wohnung vor einer Eigenbedarfskündigung des neuen Eigentümers geschützt.

Abstand vom Nachmieter

Haben Mieter keine Vereinbarung mit dem Vermieter, können sie beim Auszug versuchen, einen Teil ihrer Kosten vom Nachmieter zu bekommen. Das funktioniert am besten, wenn sie selbst einen Nachmieter suchen und mit dem Vermieter vereinbaren, dass eine Ablösesumme für Einbauten in Ordnung ist (mehr zu Abstandszahlungen auf S. 31).

Streit um die Glotze

Fernsehen über Kabel, Satellit oder DVB-T? Die neue Technik für den günstigen digitalen Fernsehempfang mit der klassischen Haus- oder Zimmerantenne sorgt für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Nicht immer sind sie sich über die Empfangstechnik einig.

■ **DVB-T** – dieses Kürzel steht für „Digital Video Broadcasting-Terrestrial“ und bedeutet: Fernsehempfang über die klassische Haus- oder Zimmerantenne in digitaler Übertragung. Nötig ist dafür neben der Antenne nur ein Gerät zur Entschlüsselung der Signale, ein Dekoder, der für rund 50 Euro zu haben ist.

Dann können Zuschauer in vielen Regionen Deutschlands etwa 30 Programme empfangen – ohne laufende Kosten. Noch gibt es DVB-T nicht überall. Doch bis zum Jahr 2010 soll ganz Deutschland damit versorgt sein.

Schlechte Stimmung gibt es da nicht nur bei den Kabel- und Satellitenbetreibern, die derzeit den Großteil der Fernsehkunden bedienen und auf die Konkurrenz schimpfen. Ärger kann es

auch zwischen Mietern und Vermietern geben, wenn die Vorstellungen über die richtige Empfangsart auseinandergehen.

? Ich sehe zurzeit über Kabel fern. Den Vertrag hat mein Vermieter für das ganze Haus abgeschlossen, abrechnet wird über die Betriebskosten. Jetzt gibt es bei uns DVB-T. Muss ich weiter Kabelgebühren zahlen?

Wenn Ihr Vermieter nicht mit sich reden lässt, müssen Sie weiterzahlen. Denn die gebührenpflichtige Versorgung der Wohnung mit Kabelfernsehen ist wahrscheinlich Teil Ihres Mietvertrags, der nur einvernehmlich geändert werden kann.

Wohnen Sie in einem Haus mit wenigen Mietern, die alle wechseln wollen, sollten Sie den Vermieter gemeinsam bit-

ten, den Kabelvertrag auslaufen zu lassen und die Mietverträge zu ändern. Einen Anspruch haben Sie aber nicht.

? Ich habe als Mieter einen Vertrag mit dem örtlichen Kabelnetzbetreiber. Jetzt will ich DVB-T nutzen. Kann ich meinen Kabelvertrag kündigen?

Nein, Sie sind an den Kabelvertrag bis zum Ende der Laufzeit gebunden. Dass Sie günstiger fernsehen könnten, ist kein Grund für eine außerordentliche Kündigung. Vorzeitig kündigen können Sie nur, wenn der Kabelanbieter die Preise erhöht oder das Angebot stark verändert.

? Unser Vermieter betreibt eine Dachantenne. Er weigert sich, sie für den DVB-T-Empfang aufzurüsten.

UNSER RAT

■ **Kabel.** Die Ausstattung eines Mietshauses mit Kabelfernsehen ist eine Modernisierung. Bevor die Arbeiten losgehen, muss der Vermieter ausführlich über die Arbeiten informieren und Fristen einhalten. Tut er das nicht, müssen Sie die Arbeiten nicht dulden. Details dazu finden Sie ab Seite 60.

■ **Satellitenschüssel.** Wenn Sie für den Satellitenempfang eine Schüssel an der Hauswand anbringen wollen, müssen Sie den Vermieter fragen. Er hat meist das Recht, Ihr Ansinnen abzulehnen, sofern es in Ihrem Haus Alternativen für den Fernsehempfang gibt. Anspruch darauf, eine solche Antenne zu installieren, haben oft nur Ausländer, die anders keine Sender in ihrer Heimatsprache empfangen können. Eine Alternative kann eine mobile, dezente Schüssel auf dem Balkon sein, die nicht angeschraubt wird.

DVB-T, Kabel, Satellit – was bietet was?

Kabelfernsehen kostet jeden Monat Extragebühren, bietet dafür aber am meisten. Fernsehen über DVB-T oder Satellit ist dafür auf lange Sicht viel günstiger.

DVB-T. Bis 2010 soll der Fernsehempfang über Antenne überall digitalisiert sein. Dann kommen bis zu 30 Programme ohne laufende Kosten ins Haus, dazu einige Radiosender. Die Qualität ist besser als bei traditionellem Antennenempfang. Informationen zur Verbreitung bietet www.ueberallfernsehen.de. Für DVB-T-Empfang ist eine Antenne und pro Fernseher ein Dekodergerät nötig. Der Empfang mit Zimmerantenne klappt nicht überall, und manche Hausantennen müssen aufgerüstet werden. Wer Sendungen aufzeichnen will, während er etwas anderes schaut, benötigt Extrageräte oder zwei Dekoder.

Satellit. Noch mehr Programme gibt es über Satellit, ebenfalls ohne laufende Kosten. Auch Bezahlprogramme wie Premiere sind zu empfangen. Notwendig sind eine Schüssel, die Zustimmung des Vermieters zur Anbringung, wenn keine Hausanlage vorhanden ist, sowie

ein Dekoder. Eine Grundausstattung (Schüssel und Dekoder) ist ab 100 Euro zu haben. Auch hier wird digitalisiert, sodass immer mehr Programme zu sehen sind, manche wohl bald aber nur gegen Extragebühr. Programminformationen bieten Satellitenbetreiber wie zum Beispiel die Firma Astra (www.astra.de). **Kabelfernsehen.** Per Kabel gibt es die größte Zahl an Programmen, dazu Bezahlsender sowie bei manchen Kabelfirmen „Triple play“, die günstige Kombination von Fernsehen, Internet und Telefonie. Ist ein Anschluss vorhanden, kann er gegen monatliche Gebühren von bis zu 20 Euro genutzt werden. Infos zum Kabelfernsehen gibt der örtliche Kabelanbieter. Häufig ist das Kabel Deutschland (www.kabeldeutschland.de).

Achtung: Die Gebühren für die öffentlich-rechtlichen Sender (GEZ) müssen alle weiterzahlen, unabhängig von der Technik.

Wir sollen einen Kabelvertrag abschließen oder versuchen, DVB-T über Zimmerantenne zu bekommen. Ist das in Ordnung?

Nein, der Vermieter muss auf seine Kosten nachrüsten, das meint das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Az. 213 C 677/02). Mieter können sich auf das Urteil aber nur dann mit Erfolgswahrscheinlichkeit berufen, wenn die Antenne beim Einzug schon da war. Nur dann ist es Pflicht des Vermieters, für die störungsfreie Nutzung der Antennenbuchse in der Wohnung zu sorgen. Weigert er sich oder will er die Antenne abbauen, sollten Sie zum Anwalt oder zum Mieterverein gehen.

? Muss unser Vermieter nach der Umstellung auf DVB-T auch den notwendigen Dekoder bezahlen?

Nein. Gibt es eine Hausantenne, ist der Vermieter nur in der Pflicht, nutzbare Fernsehsignale an die Anschlussdose in Ihrer Wohnung zu liefern. Sie mit einem Dekoder zu entschlüsseln, ist Ihre Sache (Landgericht Berlin, Az. 67 T 79/03). Dekoder gibt es schon ab zirka 50 Euro.

? Unser Vermieter will Kabel ins Haus legen lassen. Er nennt das Modernisierung und will einen Modernisierungszuschlag auf die Miete erheben. Wir haben aber DVB-T und sind vollauf zufrieden. Müssen wir die Bauarbeiten dulden und mehr zahlen?

Ja, sofern Sie keinen besonderen Mietvertrag, etwa mit einer Mietstaffel, haben. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Kabelanschluss eine Wohnwertverbesserung ist und Mehrkosten und Bauarbeiten hinzunehmen sind – auch wenn Mieter am Kabel kein Interesse haben (Az. VIII ZR 253/04).

Kabelfernsehen sei hochwertiger als DVB-T, weil mehr Programme empfangen und Zusatzleistungen wie der Bezahlsender Premiere oder ausländische Kanäle gebucht werden können. Ob es teurer werden darf, wenn in einem sol-



Fernsehen kann nerven – wenn der Empfang nicht stimmt oder die Glotze für Ärger mit dem Vermieter sorgt.

chen Fall statt DVB-T schon eine leistungsstarke Satellitenanlage im Haus ist, hat das Gericht nicht entschieden. Doch Mieter dürften auch dann schlechte Karten haben. Das Gericht hat in seiner Entscheidung die vielen Möglichkeiten des Kabelfernsehens hervorgehoben, die auch Satellitenfernsehen nicht bietet.

Somit dürfte Kabelfernsehen von Gerichten auch bei vorhandener Satellitenanlage als Verbesserung angesehen werden. Mieter werden dann wohl den Modernisierungszuschlag zahlen müssen. Immerhin können sie darauf bestehen, dass die Satellitenanlage weiter betrieben wird. So können sie sich wenigstens die Kabelgebühren sparen. Beim Kabelfernsehen mitmachen müssen sie nicht.

? Mein Vermieter hat vor einiger Zeit eine Satellitenempfangsanlage für alle installiert, wir zahlen dafür einen Modernisierungszuschlag. Jetzt wollen wir aber lieber DVB-T. Müssen wir den Zuschlag weiter zahlen?

Da Sie in diesem Fall die Vermieterentscheidung für die Satellitenanlage seiner-

zeit geduldet haben, bleibt es beim Modernisierungszuschlag. So sieht es zumindest das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Az. 5 C 4/03).

? Ich möchte eine Satellitenschüssel an der Hauswand anbringen. Mein Vermieter sagt „nein“, weil ich bereits über DVB-T viele Programme empfangen könne. Darf er das?

Wenn Sie tatsächlich Programme zum Beispiel über die Zimmerantenne mittels DVB-T empfangen könnten, müssen Sie das „Nein“ akzeptieren. Das gilt auch, wenn Sie statt der Schüssel einen vorhandenen Kabelanschluss nutzen könnten.

Grundsätzlich haben Sie gegenüber dem Vermieter nur Anspruch auf Sicherstellung einer „Rundfunkgrundversorgung“. Das kann sogar heißen: ARD, ZDF, das regionale Dritte und ein Privatsender. Schluss. Behelfen können Sie sich aber vielleicht mit einer mobilen Schüssel, die nicht an die Wand geschraubt wird und die Optik nicht beeinträchtigt. Dafür darf der Vermieter die Zustimmung nicht verweigern. ■



Der Installateur wartet die Therme. Wer dafür zahlen muss, hängt vom Mietvertrag ab.

Nur eine Bagatelle

Die Instandhaltung der Wohnung ist Sache des Vermieters. Doch Kleinreparaturen darf er auf den Mieter abwälzen. Er muss sich nur an die Spielregeln halten.

■ Wenn der Wind durch die Fenster pfeift, der Boiler nur kaltes Wasser liefert oder die Klingel keinen Ton mehr macht, ist eine Reparatur fällig. Doch wer führt sie aus? Und wer zahlt? Der Mieter oder der Vermieter?

„Typische Probleme sind etwa feuchte Decken, verstopfte Abflüsse, undichte Armaturen, defekte Türen und mangelnder Schallschutz“, berichtet Gerhard Eichmann vom Verein „Berliner Mietergemeinschaft“.

Meist sind solche Mängel allein Sache des Vermieters. Er ist verpflichtet, die Wohnung instandzuhalten. Er muss zudem dafür sorgen, dass Kellerräume, Speicher, Balkon und Treppenhaus in Ordnung sind.

Das ist nur anders, wenn der Mieter die Probleme verursacht hat. Verstopft der Abfluss, weil der Mieter Müll hinunter

spült, muss er dafür geradestehen und die Reparatur bezahlen.

TIPP Tut der Vermieter nichts gegen Mängel, für die er zuständig ist, darf sein Mieter die monatlichen Zahlungen mindern (ausführlich dazu ab S. 52).

Manchmal muss der Mieter ran

Manche Pflichten kann der Vermieter aber auf seine Mieter abwälzen, vor allem die Schönheitsreparaturen (ausführlich dazu auf S. 90) und Kleinigkeiten. Dann steht im Vertrag eine Kleinreparaturklausel. Sie ist wirksam, wenn der Vermieter einige Regeln eingehalten hat:

■ **Einrichtung.** „Die Klausel darf nur für Einrichtungsgegenstände vereinbart werden, die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, also etwa Wasserhähne, Lichtschalter oder Türklinken“, erklärt Gerhard Eichmann.

Mieter dürfen nicht mit Reparaturen an Gemeinschaftseinrichtungen belastet werden und müssen sich auch nicht um defekte Stromleitungen oder verstopfte Wasserrohre kümmern.

■ **Kostengrenze.** Für den Mieter muss klar sein, bis zu welcher Höhe er die Kosten einzelner Reparaturen übernehmen muss. Die Klausel muss sie eindeutig begrenzen, entweder durch Bezeichnung eines prozentualen Anteils von der Monatsmiete oder durch Nennung eines konkreten Betrages.

„In der Regel steht in den Verträgen die Summe von 75 Euro pro Reparatur. Die Gerichte haben aber auch schon 125 Euro gelten lassen“, berichtet die Nürnberger Anwältin Bettina Weger-Bruns.

BEISPIEL Ist ein Wasserhahn defekt und kostet die Reparatur 50 Euro, muss ein Mieter mit einer 75-Euro-Klausel sie

selber bezahlen. Liegt die Reparatur über der Obergrenze, muss er gar nichts zahlen – auch keinen Anteil (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az. 24 U 183/01).

Wie häufig ein Mieter für Bagatellen zur Kasse gebeten werden kann, steht nicht fest. Manche Gerichte halten eine Obergrenze von 6 Prozent der Jahresbruttomiete für Reparaturkosten angemessen. Andere finden 8 Prozent der Jahresnettomiete in Ordnung.

Irgendeine Grenze muss der Vertrag auf jeden Fall nennen. Darin sind sich die Gerichte einig.

BEISPIEL Zahlt der Mieter jährlich 10 000 Euro Miete ohne Nebenkosten (Nettomiete), dürfen dem Mieter aufgrund vieler kleiner Reparaturen jährlich maximal 800 Euro an Kosten entstehen, wenn der Vertrag „8 Prozent der Jahresbruttomiete“ als Obergrenze nennt.

Der Mieter muss dann zwar kleine Reparaturen zahlen. Die Handwerker beauftragen muss er aber nicht. Das ist eine Aufgabe des Vermieters, die er Mieter nicht aufs Auge drücken darf.

TIPP Verpflichtet der Vertrag den Mieter, selber den Auftrag zu erteilen, ist die ganze Reparaturklausel unwirksam: Werden Reparaturen nötig, muss er nichts in Auftrag geben und nichts zahlen.

Auch wenn die Klausel wirksam ist, sollte der Mieter stets nur den Vermieter informieren und ihn machen lassen. Sonst hat er den Ärger, wenn der Handwerker pfuscht.

Dauerbrenner Therme

Ähnlich ist die Lage, wenn Wartungsklauseln im Vertrag stehen. Sie verpflichten Mieter, die Kosten für Prüfung und Einstellung der Feuerungseinrichtungen, für das Reinigen und Einstellen des Brenners oder für Abgasmessungen zu tragen.

Solche Klauseln sind zulässig. „Den Handwerker anrufen müssen Mieter aber auch in diesem Fall nicht“, sagt Weger-Bruns. „Und auch bei Wartungsklauseln muss der Vermieter die Kosten überschaubar halten und Grenzen nennen.“

Fehlt eine Kostenobergrenze, ist die Klausel unwirksam und Mieter müssen



Selbst machen

Manche Menschen haben zwei linke Hände. Anderen werkeln gerne selbst. Fundierte Anleitung bietet das Buch „Reparaturen zu Hause“. Erhältlich ist es im Buchladen oder unter www.finanztest.de/shop. In unserem Onlineshop kostet es für Abonnenten nur 15,80 Euro.

Reparaturen zu Hause
320 Seiten, gebunden
20,00 Euro

die Rechnung für die Wartung der Therme nicht bezahlen (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 38/90).

WICHTIG Ist die Wartungsklausel unwirksam und der Mieter zahlt nicht, kann es sein, dass der Vermieter ihm die Kosten über die Nebenkostenabrechnung auferlegt. Das ist möglich, es muss aber im Vertrag vereinbart sein. Mieter mit solchen Posten in der Abrechnung sollten Rechtsrat einholen, ob der Vermieter auf dem Umweg abrechnen darf.

Nicht in Ordnung sind vorformulierte Klauseln, nach denen Mieter sich selbst um die Wartung kümmern müssen, etwa indem sie einen Wartungsvertrag abschließen. Solche Vereinbarung ist nur ausnahmsweise wirksam, etwa wenn sie individuell getroffen wurde (zum Unterschied zwischen individuellen und vorformulierten Vereinbarungen ab S. 20).

Dann sollten Mieter ihre Verpflichtung ernst nehmen. Der Vermieter kann den Nachweis der jährlichen Wartung verlangen. Geht wegen mangelnder Wartung etwas an der Therme oder den Heizkörpern kaputt, muss der Mieter für den Schaden aufkommen. ■

UNSER RAT

■ **Kleinreparaturen.** Prüfen Sie Ihren Mietvertrag. Regelt er, dass Sie Kleinreparaturen zahlen sollen, ist das nur unter strengen Voraussetzungen wirksam. So darf es sich nur um Kleinigkeiten handeln. Viele Gerichte meinen, dass bei 75 Euro die Obergrenze für eine Reparatur liegt, die Mietern auferlegt werden darf. Zudem muss eine Höchstgrenze für einen konkreten Zeitraum genannt sein für den Fall, dass sich Kleinreparaturen häufen. Fehlen solche Angaben, müssen Sie für Kleinreparaturen nichts zahlen.

■ **Wartungsverträge.** Die Pflicht, selbstständig einen Wartungsvertrag für die Therme abzuschließen, kann Ihnen der Vermieter nur über eine individuelle

Vereinbarung auferlegen. Das geht nicht über eine vorgedruckte Klausel. Haben Sie so eine Klausel, sollten Sie Rechtsrat einholen. Möglicherweise können Sie in der Vergangenheit gezahlte Wartungskosten zurückfordern.

■ **Größere Mängel.** Entdecken Sie Mängel, sollten Sie sie Ihrem Vermieter schriftlich anzeigen – unabhängig von der Frage, wer am Ende die Kosten trägt. Setzen Sie ihm eine klare Frist, in der die Arbeiten erledigt sein sollen. Tut der Vermieter nichts, können Sie die Arbeiten selber in Auftrag geben und – je nach Höhe der Kosten – mit der Miete verrechnen. Sie können auch die Miete mindern (Tipps dazu ab S. 52).

Schlüsselfragen

Vermieter müssen ihren Mietern alle Wohnungsschlüssel aushändigen. Gehen diese damit nicht sorgsam um, zahlen sie den Schlosswechsel. Wir geben Antworten auf Schlüsselfragen.

? Wie viele Schlüssel muss mir der Vermieter beim Einzug geben?

Das hängt davon ab, wie viele Menschen mit Ihnen einziehen. Jeder, der den Mietvertrag mit unterschrieben hat, muss einen Schlüssel bekommen. Anspruch auf einen eigenen Schlüssel haben aber auch Menschen, die bei Ihnen leben und nicht im Vertrag stehen, wie Lebenspartner, größere Kinder oder Großeltern.

Ein alleinstehender Mieter kann zwei Schlüssel verlangen, um einer Vertrauensperson im Urlaub den Zugang zu ermöglichen (Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Az. 103 C 406/90). Die Kosten für die Schlüssel trägt der Vermieter.

? Kann ich für meine Putzhilfe einen zusätzlichen Schlüssel bekommen?

Ja. Sie dürfen so viele Schlüssel verlangen, wie Sie benötigen. Brauchen Sie für eine Reinigungskraft, eine Tagesmutter oder den Zeitungsboten weitere Schlüssel, können Sie diese vom Vermieter einfordern (Amtsgericht Karlsruhe, Az. 12 C 319/95; Amtsgericht Berlin-Wedding, Az. 2 C 332/85).

Das gilt auch, wenn der Zusatzbedarf erst nach Einzug entsteht. Die Kosten für nachträgliche zusätzliche Schlüssel tragen aber Sie. Mieter dürfen die Zusatzschlüssel auch selbst nachmachen lassen.

? Muss ich den Vermieter informieren, wenn ich Schlüssel nachmache?

Ja, bei einfachen Schlüsseln reicht das aus. Bestimmte Sicherheitsschlüssel können Mieter aber ohne die zugehörige Berechtigungskarte vom Vermieter nicht nachmachen lassen. Will Ihnen der Vermieter die Berechtigungskarte nicht geben, können Sie den Zusatzschlüssel gerichtlich erzwingen (Landgericht Berlin, Az. 65 T 92/90).

? Darf mein Vermieter Schlüssel der Wohnung „für alle Fälle“ behalten?

Nein, außer Sie erlauben es ihm. Hat der Vermieter dennoch einen Schlüssel und betritt er damit ohne Ihre Erlaubnis die Wohnung, begeht er Hausfriedensbruch. Sie könnten Strafanzeige erstatten, und Sie dürfen fristlos kündigen (Landgericht Berlin, Az. 64 S 305/98).

Selbst wenn Sie dem Vermieter den Besitz eines Schlüssels erlauben, darf er in Ihrer Abwesenheit nur in Notfällen oder mit Ihrer Erlaubnis in die Wohnung.

Stellen Sie fest, dass der Vermieter noch einen Schlüssel hat und ihn nicht herausgibt, dürfen Sie das Wohnungstürschloss auf seine Kosten auswechseln lassen (Amtsgericht Köln, Az. 217 C 483/93).

? Muss der Vermieter einen Schlüssel haben, wenn ich in Urlaub bin?

Nein. In Notfällen soll der Vermieter aber während Ihrer Abwesenheit in die Wohnung können. Dafür muss er wissen, wer einen Schlüssel hat. Der Bundesgerichtshof ist streng: Haben Sie den Vermieter nicht informiert, müssen Sie möglicherweise Schadenersatz leisten, wenn es während Ihrer Abwesenheit zu einem Schaden in der Wohnung kommt (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 164/70).

Voraussehbare Schäden, die in Ihrer Abwesenheit in der Wohnung entstehen könnten, müssen Sie verhindern. Deswegen sollten Sie einem Freund oder einem Nachbarn einen Schlüssel übergeben, damit dieser dort regelmäßig nach dem Rechten sieht.

? Was muss ich tun, wenn ich einen Wohnungsschlüssel verloren habe?

Informieren Sie den Vermieter. Anschließend kann dieser die Schlösser auswechseln lassen.

Sie müssen die neuen Schlösser bezahlen, wenn Sie die Schuld an dem Verlust trifft. Auch hier urteilen Gerichte streng. Lassen Sie Ihre Handtasche samt Schlüssel im Auto liegen und wird der Wagen aufgebrochen, haften Sie für den Schlüsselverlust (Amtsgericht Hohen Schönhausen, Az. 5 C 348/03). Das gilt auch, wenn ein Schlüssel verschwindet, der unter der Fußmatte gelegen hatte.

Zu allem Übel zahlt auch Ihr Hausratversicherer nicht, wenn mit einem schuldhaft verlorenen Schlüssel Hausgegenstände gestohlen werden. Keine Schuld trifft Sie, wenn Ihnen Ihre

Handtasche samt Schlüssel auf der Straße gewaltsam entrissen wurde. Dann müssen Sie nicht zahlen.

Eine Klausel in einem vorformulierten Mietvertrag, wonach der Mieter auch ohne Schuld für die Folgen eines Schlüsselverlusts haftet, ist unwirksam (Landgericht Hamburg, Az. 316 S 55/98).

? Der Vermieter hat von dem Verlust erst beim Auszug erfahren. Er will die Kosten für den Schlosswechsel von der Kaution abziehen. Geht das?

Ja, aber nur dann, wenn der Schlüssel nach dem Verlust tatsächlich missbraucht werden konnte. Ist Ihr Schlüssel zum Beispiel in einen Gully oder in einen See gefallen, besteht keine Gefahr, dass ihn Unbefugte benutzen. Dann müssen Sie trotz Schlamperei nicht zahlen.

In einem Rechtsstreit kommen Sie aber mit der bloßen Behauptung, der Schlüssel liege jetzt „auf dem Grund des Bodensees“, nicht weiter. Sie müssen beweisen, wie und wo er verloren wurde (Landgericht Frankfurt, Az. 2/11 S 412/90).

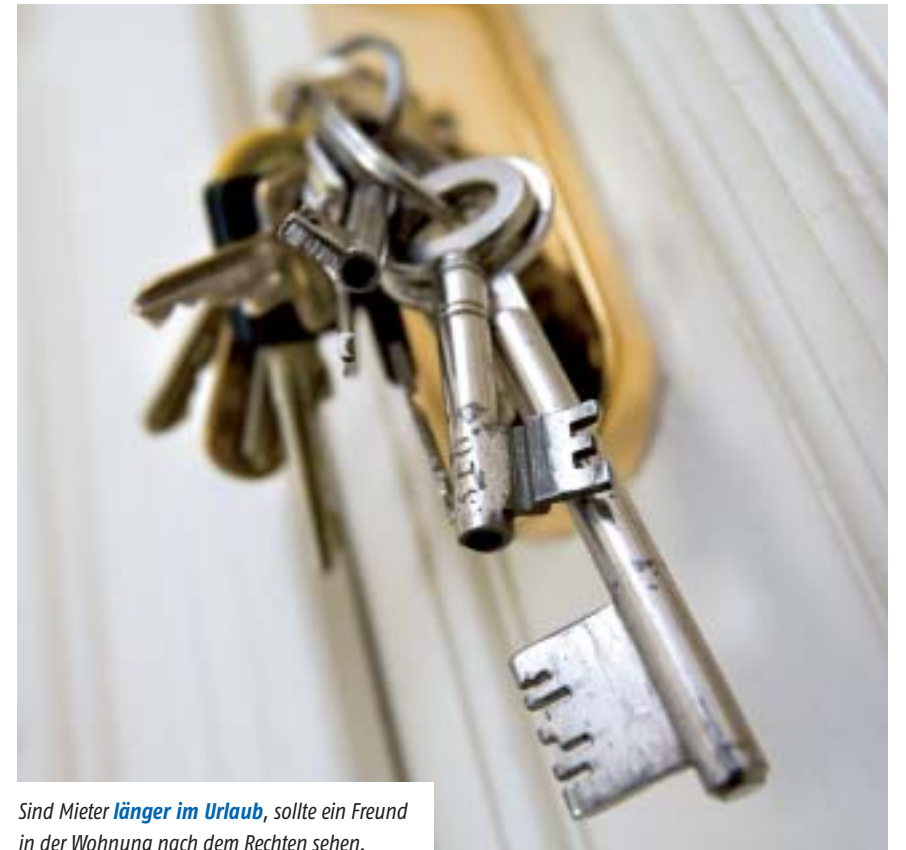
Dass nach einem Verlust jahrelang nichts passiert, ist für viele Gerichte noch kein Beleg, dass von dem Schlüssel keine Einbruchgefahr mehr ausgeht (Amtsgericht Münster, Az. 48 C 2430/02).

? An wen muss ich bei Auszug die Schlüssel zurückgeben?

Es genügt, wenn Sie den Schlüssel dem Vermieter oder einem Vertreter übergeben. Das kann der Anwalt des Vermieters sein oder der Hauswart, wenn er vom Vermieter bevollmächtigt ist.

Andere Formen der Übergabe sind nur erlaubt, wenn Sie das vorher mit dem Vermieter vereinbart haben. Ohne Absprache können Sie zum Beispiel den Schlüssel nicht einfach dem Vermieter oder dem Hausmeister in den Briefkasten werfen. Es reicht auch nicht, wenn Sie Ihren Schlüsselbund einem Nachbarn geben, damit dieser ihn weiterleitet.

Unzureichend ist es ferner, die Schlüssel in der Wohnung liegenzulassen, so-



Sind Mieter länger im Urlaub, sollte ein Freund in der Wohnung nach dem Rechten sehen.

dass der Vermieter sie finden kann (Landgericht Köln, Az. 1 S 609/96).

Sie müssen auch die selbst nachgemachten Schlüssel zurückgeben.

? Was passiert, wenn ich beim Auszug nicht alle existierenden Schlüssel ordnungsgemäß zurückgebe?

Im schlimmsten Fall müssen Sie die Miete weiter zahlen (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az. 10 U 6/96).

In einem Fall vor dem Landgericht Düsseldorf übergab ein Mieter die Schlüssel nicht zum Mietende am 30. Juni, sondern erst am 3. Juli. Die Richter verdonnerten ihn zur Zahlung der Juli-miete, obwohl er schon ausgezogen war. Der Vermieter holte sich das Geld zu Recht aus der Mietkaution des Mieters (Az. 24 S 294/91).

Nach einer Weile darf der Vermieter sogar die Schlösser der Wohnung auswechseln und Ihnen die Rechnung schicken (Landgericht Nürnberg-Fürth, Az. 7 S 5386/94).

Die Rücknahme der Schlüssel kann der Vermieter nicht verweigern, weil ihm etwa der Zustand der Wohnung nicht gefällt. Dafür hat er ja die Kaution. ■

Fundmarken selten nützlich

Verlorene Schlüssel schnell zurück? FINANZtest hat die Angebote von privaten Schlüsselfundbüros ausprobiert.



Verlorene Schlüssel können teuer werden. Das Auswechseln einer zentralen Schließanlage kostet schnell 1.000 Euro und mehr. Da klingt die Idee, dem Wohnungsschlüssel einen Schlüsselanhänger eines Schlüsselfundbüros anzuhängen, ganz vernünftig. Auf einer Seite der Marke steht „Bitte unverpackt in den nächsten Post-Briefkasten werfen“. Im Idealfall hält sich ein Finder des verlorenen Schlüssels daran. Die Post schickt den Schlüssel dann an das Schlüsselfundbüro. Von dort gelangt der Schlüssel an den Besitzer zurück.

Leider hat ein FINANZtest-Versuch gezeigt, dass die Schlüssel im Schnitt neun Tage brauchen, um wieder zum Besitzer zu gelangen (FINANZtest 7/07, S. 14). Auch vor einem Schlosswechsel bewahrt die Marke nicht immer: Besteht die geringste Gefahr, dass ein Schlüssel der Wohnung zuzuordnen ist, sollte der Mieter das Schloss auswechseln lassen. Verbraucher können die Marken bei Schlüsselfundbüros für 12 bis 20 Euro kaufen. Manche Banken bieten sie als Zusatz zum Girokonto an. Firmen verteilen die Schlüsselanhänger auch als Werbegeschenk.

UNSER RAT

■ **Meldung.** Melden Sie den Verlust des Schlüssels Ihrem Vermieter. Kann ein Finder den Schlüssel der Wohnung zuordnen, sollten Sie den Hausratversicherer informieren. Wechseln Sie gegebenenfalls das Schloss aus.

■ **Versicherung.** Sind Sie am Schlüsselverlust schuld, sollten Sie Ihren Haftpflichtversicherer informieren. Manche Versicherer übernehmen die Schlosswechselkosten. Verschwinden Schlüssel bei einem Einbruch oder bei einem Raub, zahlt Ihr Hausratversicherer den Schlosswechsel.

■ **Haftung.** Verweigern Sie die Zahlung, wenn der Vermieter das Schloss auswechselt und Sie zahlen sollen, obwohl Sie am Schlüsselverlust nicht schuld sind. Das gilt auch, wenn der Schlüssel so verloren ging, dass ihn niemand mehr missbrauchen kann.

■ **Auszug.** Übergeben Sie unter Zeugen oder gegen Quittung die Schlüssel.



Steht so ein Schild vor dem Haus, heißt das noch lange nicht, dass die Mieter raus müssen.

Alles beim Alten

Ein Eigentümerwechsel ändert für die Mieter meist gar nichts. Deshalb sollten sie sich auch keinen neuen Vertrag aufschwätzen lassen.

■ Der Verkauf des Mietshauses steht bevor, die Gerüchteküche brodelt: Verdoppelt der Neue wohl die Miete? Schmeißt er gar alle alten Mieter raus?

Es gibt keinen Grund zur Panik. „Kauf bricht nicht Miete“ heißt es im Gesetz. Der neue Vermieter darf die Miete nur so weit erhöhen, wie es der alte Eigentümer gedurft hätte. Kündigen kann er in der Regel nur wegen Eigenbedarfs, wenn er eine Wohnung für sich oder Angehörige braucht.

Hat eine Wohnungsgesellschaft das Haus gekauft, droht diese Kündigung nicht. Kritisch wird es aber für Mieter, deren Wohnung einzeln verkauft wird. Das Risiko, dass der Käufer sie selbst nutzen will, ist groß. Sicher vor einem schnellen Rauswurf sind Mieter dann

nur, wenn das Haus gerade erst in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und „scheibchenweise“ verkauft wird.

Mieter haben dann ein Vorkaufsrecht. Greifen sie nicht zu, genießen sie zumindest besonderen Schutz. Der neue Eigentümer darf ihnen mindestens drei Jahre lang nicht kündigen, in manchen Orten sogar zehn Jahre lang.

TIPP Über die Kündigungsfrist gibt die Gemeindeverwaltung Auskunft. Ausführliche Informationen zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ab Seite 86.

Ein neuer Vertrag ist nicht nötig

Droht keine Kündigung, läuft alles weiter wie bisher. Es gibt keinen Grund, den Mietvertrag umzuschreiben. Der neue Eigentümer ist an den alten Vertrag ge-

bunden, auch wenn darin Sondervereinbarungen stehen. Ist darin ein Mietrecht auf Lebenszeit oder ein Kündigungsausschluss bei Eigenbedarf vereinbart, gilt das weiterhin. Und wer jahrelang mit dem Segen der Verwaltung untervermietet oder einen Hund gehalten hat, darf das nach dem Wechsel weiter tun.

Weil ein Eigentümerwechsel keine Auswirkungen auf das Mietverhältnis hat, muss der neue Vermieter seine Mieter eigentlich nicht informieren. Er wird sich aber melden, denn er will ja Miete.

In diesem Augenblick sollten die Mieter wachsam sein. Wer auf die bloße Mitteilung „Ich bin Ihr neuer Vermieter“ die Miete auf ein anderes Konto überweist, riskiert, dass er doppelt zahlen muss. Haben alter und neuer Eigentümer sich

nicht nachweislich hierauf geeinigt, darf der neue erst dann Miete kassieren, wenn er im Grundbuch steht.

Ausnahmen gelten nur, wenn das Haus zwangsversteigert wurde. Dann hat der Käufer sofort Anspruch auf die Miete, auch wenn er noch nicht im Grundbuch steht. Ähnlich ist es, wenn der bisherige Eigentümer gestorben ist. Seine Erben rücken sofort in die Vermieterstellung.

Neues Konto für die Miete

„Mieter sollten darauf achten, dass sich der neue Vermieter durch einen Grundbuchauszug, einen Erbschein oder nach der Versteigerung durch einen Zuschlagsbeschluss legitimiert“, empfiehlt Ulrich Ropertz vom Mieterbund. Es genügt auch, wenn der alte Vermieter sie schriftlich auffordert, ab sofort an den neuen Eigentümer zu zahlen.

Ein bisschen Zeit haben Mieter in dieser Phase: Erfahren sie erst nach dem Fünfzehnten eines Monats vom Wechsel, dürfen sie zumindest die Miete für den kommenden Monat noch auf das alte Konto überweisen. Der neue Eigentümer muss sie sich dann vom alten holen. So ist das auch, wenn die Mieter gar nicht informiert werden und ihr Geld weiter auf das bekannte Konto fließt. Klären müssen das Alt- und Neueigentümer allein.

Manchmal läuft der Eigentümerwechsel so chaotisch, dass die Mieter nach Wochen noch nicht wissen, wohin die Miete nun soll. Dann sollten sie ins Grundbuch schauen, das beim Amtsgericht geführt wird. Dazu sind sie als Mieter berechtigt.

Ist dann immer noch nicht klar, auf welches Konto die Miete geht, hinterlegen die Mieter das Geld bei Gericht oder zahlen es auf ein Sperrkonto ein. Dabei ist juristische Hilfe nötig. Die möglichen Eigentümer müssen über die Zahlung auf das Sonderkonto informiert werden.

Streit um die Nebenkosten

Um ihre Kautions müssen sich die meisten Mieter keine Sorgen machen. Der neue Vermieter ist verpflichtet, die Kauti-

on bei Auszug zurückzahlen, selbst wenn er sie vom Vorbesitzer gar nicht erhalten hat. Geht der neue Eigentümer pleite, kann sich der Mieter an den alten Vermieter halten.

Probleme tauchen nur auf, wenn der Eigentumswechsel vor dem 1. September 2001 war. Dann muss der neue Eigentümer nichts auszahlen, was er nicht erhalten hat. Besonders viele Mieter sind nach Auskunft des Deutschen Mieterbundes von diesem Problem aber nicht betroffen.

Um Nebenkosten aber gibt es häufiger Streit. Wer muss abrechnen – der neue oder alte Eigentümer? Die Rechtslage ist einfach: Über alle Abrechnungsperioden, die zum Zeitpunkt des Wechsels abgelaufen sind, muss der alte Eigentümer abrechnen. Für den angebrochenen Zeitraum ist der neue Vermieter zuständig (Bundesgerichtshof, Az. III ZR 211/99).

BEISPIEL Der Eigentümerwechsel erfolgt zum 1. September 2006. Die Abrechnungsperiode läuft vom 1. Juni 2006 bis 31. Mai 2007. Dann muss der neue Vermieter alles abrechnen, auch den Zeitraum, für den er gar keine Nebenkostenvorschüsse erhalten hat. Ist noch ein Guthaben aus der Abrechnung 2005/2006 offen, muss sich der Mieter aber an den Voreigentümer halten.

Auf keinen Fall ist es zulässig, dass der alte und der neue Vermieter jeweils anteilig die Nebenkosten abrechnen.

Kommt gar keine Abrechnung, muss das für Mieter nicht unbedingt nachteilig sein. Ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode sind Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen (Einzelheiten dazu ab S. 44).

Wenn die Wohnung Mängel hat

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis eintritt, muss er Mängel sofort beseitigen. Eine Schonfrist gibt es nicht. Mieter, die wegen bestehender Mängel die Miete bereits gemindert haben, dürfen das weiter tun. Eine neue Mängelanzeige ist nicht nötig (mehr zu Mängeln ab S. 52).

UNSER RAT

■ **Kündigung.** Ein Verkauf an sich ist kein Kündigungsgrund. Es kann aber sein, dass der neue Vermieter Eigenbedarf geltend macht. Möglicherweise darf er auch kündigen, weil er die Wohnung oder das Haus aufgrund des bestehenden Mietvertrags nicht vernünftig wirtschaftlich nutzen kann. Holen Sie in einem solchen Fall unbedingt Rechtsrat ein.

■ **Kündigungssperre.** Für Wohnungen, die erst kürzlich in Einzel Eigentum umgewandelt wurden, gilt eine Kündigungssperre von mindestens drei Jahren. Fragen Sie bei der Gemeindeverwaltung nach. In vielen Regionen ist die Frist noch länger.

■ **Mietvertrag.** Lassen Sie sich nicht weismachen, dass nach dem Eigentümerwechsel ein neuer Mietvertrag nötig sei. Das stimmt nicht. Der neue Eigentümer muss sich sogar an die mündliche Zustimmung seines Vorgängers zur Untervermietung oder zu Umbaumaßnahmen halten.

■ **Mietzahlung.** Zahlen Sie die Miete erst dann an den neuen Eigentümer, wenn der einen Grundbuchauszug oder eine Vollmacht vom Exvermieter vorgelegt hat. Ist die Eigentumslage unklar, sollten Sie beim Amtsgericht Einsicht ins Grundbuch nehmen.

War der alte Vermieter trotz einer Anzeige der Mängel untätig, können Mieter das Problem selbst beseitigen und ihre Kosten mit der Miete verrechnen. Das Recht haben sie auch nach einem Eigentümerwechsel: Der neue Vermieter muss sich die Verrechnung gefallen lassen, obwohl er für das Problem gar nicht verantwortlich war (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 22/04).

Anders ist es aber, wenn Mieter noch alte Schadenersatzansprüche haben, etwa weil aufgrund eines Mangels Schaden am Hausrat entstanden ist. Für solche Ansprüche ist der alte Vermieter zuständig. Mieter sollten schnell handeln. Die Ansprüche verjähren ein halbes Jahr, nachdem der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen wurde. ■



Auszug

- 80 Kurzmeldungen
- 82 Selbst kündigen
- 86 Vermieter kündigt
- 90 Streit um Renovierung
- 94 So wird renoviert
- 96 Rückgabe der Wohnung



Nach einer Scheidung gibt es oft Streit um die frühere Wohnung.

TRENNUNG

Was aus der gemeinsamen Wohnung wird

Eheleute. Trennen sich Eheleute, haften beide weiter für die Miete und nicht bloß der, der die Wohnung allein weiternutzt. Nur wenn sich Vermieter und das Paar einigen, kann der scheidende Partner aus dem Vertrag entlassen werden. Kommt es nicht dazu und wird die Ehe geschieden, kann der ausgezogene Partner verlangen, dass der Mietvertrag gekündigt wird (Oberlandesgericht Köln, Az. 4 UF 169/05). Notanker für den zurückbleibenden Expartner ist dann das Familiengericht. Es kann ihm die Wohnung zuweisen, wenn wichtige Gründe wie das Kindeswohl dafür sprechen. Das bindet dann auch den Vermieter.

Nicht verheiratete Partner. Haben Partner ohne Tauschein den Vertrag gemeinsam unterschrieben, müssen auch sie nach einer Trennung gemeinsam für die Miete haften. Hier kann der scheidende Partner den Zurückbleibenden

aber sofort mithilfe des Gerichts zwingen, einer Kündigung zuzustimmen. Ist der Ausziehende einverstanden, dass der andere die Wohnung behält, sollte er sich von ihm zusichern lassen, dass er die Mieterpflichten allein übernimmt. Verlangt der Vermieter dann doch einmal Miete vom Ausgezogenen, kann dieser sich das Geld vom zurückgebliebenen Partner zurückholen. Schwierig wird es allerdings, wenn der kein Geld hat.

Haben die Partner einen befristeten Vertrag abgeschlossen und bleibt einer in der Wohnung zurück, muss der Zurückbleibende nach einer Übergangszeit die Mieterpflichten allein erfüllen. Weiter in der Pflicht bleibt der Ausziehende aber dann, wenn das Paar seinerzeit mit Heiratsplänen und nicht bloß mit einer losen Bindung eingezogen ist (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az. 22 U 43/97).

FRAGE & ANTWORT

Doch noch malern?

Bernhard W. aus Göttingen. Ich habe den Mietvertrag gekündigt, bin vor Ablauf der Kündigungsfrist ausgezogen und habe die Wohnung übergeben. Wie lange muss ich damit rechnen, dass mein Vermieter noch Forderungen stellt, etwa dass ich bei Schönheitsreparaturen nachbessere?

FINANZtest. Ihr Vermieter hat ein halbes Jahr Zeit, Sie in Anspruch zu nehmen, wenn Sie Ihre Mieterpflichten bei Rückgabe nicht ordentlich erfüllen. Strittig war oft die Frage, ab wann diese Frist läuft. Ab Auszugstermin oder ab dem Zeitpunkt, an dem das Mietverhältnis offiziell endet? Hier hat der Bundesgerichtshof für Klarheit gesorgt. Entscheidend ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Wohnungsübergabe (Az. VIII ZR 123/05), auch wenn die Mietzeit danach noch etwas läuft. Umgekehrt gilt aber für Mieter, die verspätet ausziehen: Auch hier gilt der Übergabezeitpunkt. Dass die Mietzeit schon abgelaufen ist, spielt dann keine Rolle (Az. VIII ZR 114/04).

HANDWERKER

Faule Tricks mit der Rechnung

Vor dem Umzug muss alles schnell gehen. Schön, wenn Handwerker dann flott zur Stelle sind. Doch trotz der Eile sollten sich Mieter bei der Abrechnung keinen Bären aufbinden lassen.

■ „**Fahrtzeiten sind Arbeitszeiten**“. Das ist in Ordnung, aber der volle Preis ist nicht angemessen. Viele Betriebe setzen 10 Prozent weniger an. Will der Handwerker aber den vollen Stundensatz, sollte der Kunde widersprechen, auch wenn die Gerichte uneinheitlich entscheiden.

■ „**Wir berechnen nur volle halbe Stunden**“. Werden angefangene halbe Stunden als volle halbe Stunde abgerechnet, ist das nach Ansicht des Landgerichts Düsseldorf unzulässig. Kleine Aufrundungen sind aber zulässig (Az. 12 O 292/87).

■ „**Da muss ich ein Werkzeug holen**“.

Muss der Handwerker vergessenes Werkzeug oder ein Teil holen, darf er die Zeit nicht berechnen. Er muss vorab klären, was er zu tun hat.



SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schritt für Schritt erklärt

Vermieter dürfen zwar nicht verlangen, dass ein Fachmann die Schönheitsreparaturen macht. Doch auch wenn Laien renovieren, muss das fachgerecht sein. Also erst informieren, dann renovieren. Anleitung bietet das Buch „Renovieren“ von der STIFTUNG WARENTEST und der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Es hat 200 Seiten und kostet 14,90 Euro. Bestellung: www.finanzttest/shop oder Tel. 0 1805/00 24 67 (14 Cent pro Minute aus dem Festnetz).

MIETKAUTION

Nach Auszug verkauft

Zieht ein Mieter aus und das Haus wird kurz danach verkauft, kann er seine Kautions nur vom früheren Eigentümer verlangen. Der neue Eigentümer ist nicht in der Pflicht (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 219/06).

Das gilt auch für die Abrechnung aller Nebenkosten. Für eine noch offene Nebenkostenabrechnung ist nach einem Auszug stets der alte Eigentümer zuständig, auch für die Auszahlung von Guthaben.

Etwas anderes gilt, wenn der Eigentümer wechselt und der Mieter in der Wohnung bleibt. Dann ist der neue Eigentümer zumindest für die Abrechnung der gerade laufenden Abrechnungsperiode zuständig (ausführliche Informationen dazu ab S. 76).

AUSZUG

Nur fegen statt renovieren

Das jüngste mieterfreundliche Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) erspart gleich Millionen Mietern die Renovierung beim Auszug. Es betrifft mehr Menschen, als alle bisherigen Urteile zu Schönheitsreparaturen zusammen. Die Richter haben eine Klausel in einem Vertragsformular des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen gekippt. Viele Genossenschaften und städtische Wohnungsgesellschaften haben das Formular benutzt. Diese Klausel erklärte der BGH für unwirksam: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ (Az. VIII ZR 199/06). Mieter mit dieser Klausel im Vertrag müssen gar nicht renovieren. Fegen reicht! Alle Folgen des Urteils und weitere Klauseln finden Sie in dem Artikel ab Seite 90.



Mieter haben gut lachen. Immer weniger müssen bei ihrem Auszug streichen.

Auszug in einem Vierteljahr

Mieter können einen unbefristeten Mietvertrag mit einer dreimonatigen Frist kündigen. Für die Kündigung müssen sie – anders als Vermieter – keinen Grund nennen.

■ Wenn Mieter ausziehen wollen, lautet die erste Regel: Sie müssen die Kündigung ihrem Vermieter in Schriftform aushändigen, im Original und von Hand unterschrieben. Zuruf, Anruf, Fax, SMS und E-Mail mögen praktisch scheinen, doch im Streitfall sind sie nichts wert.

Aufzuschreiben, warum man auszieht, mag eine nette Geste sein. Rechtlich notwendig ist es nicht, denn einen Begründungszwang gibt es für Mieter nicht.

Kündigung im Quartal

Wann Auszugswillige kündigen müssen, ist seit der Mietrechtsreform vom 1. September 2001 einfach: Mieter, die es schaffen, innerhalb der ersten drei Werktage eines Monats (der Samstag zählt als Werktag) zu kündigen, müssen ihre Miete nur noch für diesen und die beiden

nächsten Monate zahlen. Danach endet das Mietverhältnis.

BEISPIEL Ein Mieter, der zu Silvester 2007 ausziehen will, muss seine Kündigung bis zum dritten Werktag des Monats Oktober eingereicht haben, im Jahr 2007 wäre das der 4. Oktober: Der 1. Oktober ist ein Montag. Der dritte Tag des Monats ist Mittwoch, der 3. Oktober. Da das ein Feiertag ist, zählt erst der 4. Oktober als dritter Werktag (siehe „Kündigungskalender“ S. 85).

Die Dreimonatsfrist gilt inzwischen auch für fast alle Verträge, die vor dem September 2001 unterschrieben wurden. Es gibt zwar noch Altverträge, die im Vertragstext auf die Kündigungsfristen des alten Paragraph 565 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verweisen oder sie wörtlich übernommen haben. Danach verlän-

gerte sich die Kündigungsfrist umso mehr, je länger der Mieter schon in der Wohnung wohnt. Solche Klauseln sind inzwischen unwirksam. Der Mieter kann mit der Dreimonatsfrist kündigen.

Nur in wenigen Ausnahmen gelten die in Altverträgen vereinbarten längeren Fristen noch: Haben Vermieter und Mieter längere Kündigungsfristen gemeinsam ausgehandelt, gilt das Ausgemachte.

BEISPIEL Ein Vermieter hat dem Mieter einen Vertragsentwurf mit Leerstellen beim Punkt Kündigungsfrist vorgelegt. Beide haben über die Frist verhandelt. Der Mieter war mit dieser Regelung einverstanden: „Nach fünf Jahren Mietzeit verlängert sich die allgemeine Kündigungsfrist von drei Monaten um weitere drei Monate.“

Trotz Mietrechtsreform ist der Mieter an das Ausgehandelte gebunden. Will er nach sechs Jahren ausziehen, muss er sechs Monate vor Auszug kündigen.

Solche Altverträge sind rar, denn oft legen Vermieter einen vorformulierten Vertrag vor, den der Mieter als Ganzes unterschreibt. Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass über die längeren Fristen verhandelt wurde und er sie nicht vorgegeben hat. Gelingt ihm das nicht, bleibt es bei der gesetzlichen Dreimonatsfrist für den Mieter.

Stimmt das Klima zwischen Mieter und Vermieter, können sie sich natürlich auch jederzeit auf eine einvernehmliche Auflösung ihres Vertrages zum Wunschtermin einigen.

Wohnen auf Zeit

Die mieterfreundliche Kündigungsfrist von drei Monaten gilt nur für Verträge ohne feste Laufzeit. Zeitmietverträge laufen so lange wie vereinbart. Am Ende der Laufzeit muss der Mieter ausziehen. Während der Zeit dürfen weder Vermieter noch Mieter einseitig kündigen.

Seit dem 1. September 2001 sind Zeitmietverträge nur noch im Ausnahmefall zulässig. Sie sind erlaubt, wenn der Vermieter einen guten Grund für die Befristung hat. Der Vermieter darf den Mietvertrag zeitlich befristen, wenn er nach Ende der Laufzeit:

■ die Räume als Wohnung für sich, seine Familie oder andere Haushaltsangehörige nutzen will;

■ die Wohnung abreißen oder so umfangreich umbauen will, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde – etwa weil ein Mieter die Bauarbeiten nicht dulden müsste (siehe Artikel Modernisierung ab S. 60);

■ an Angestellte vermieten will.

Diese Pläne muss der Vermieter bereits bei Abschluss des Zeitmietvertrags haben und vorher schriftlich mitteilen. Der Grund muss aber nicht zwingend im Vertrag selbst stehen.

TIPP Mieter dürfen mit der Dreimonatsfrist kündigen, wenn der Vermieter vor Vertragsschluss nicht auf einen solchen Befristungsgrund hingewiesen hat.

Das gilt für alte Zeitmietverträge

Alte – vor dem 1. September 2001 abgeschlossene – Zeitmietverträge behalten ihre Gültigkeit. Die neue Möglichkeit, jederzeit mit der Dreimonatsfrist zu kündigen, gilt für sie nicht.

BEISPIEL Ein am 1. Juni 2000 abgeschlossener Zehnjahresvertrag läuft in jedem Fall bis Ende Mai 2010 und kann nicht vorzeitig gekündigt werden.

Der Zeitmietvertrag aus der Zeit vor 2001 wandelt sich aber in einen unbefristeten Vertrag um, wenn der Mieter zwei Monate vor Ende der Mietzeit vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt und der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat. Für den umgewandelten Vertrag gilt dann die Dreimonatsfrist.

Mitunter gibt es noch alte Zeitmietverträge, die sich automatisch verlängern, wenn niemand kündigt: „Das Mietverhältnis läuft vom 1. Mai 2000 bis zum 30. April 2004. Es verlängert sich jeweils um zwölf Monate, wenn es nicht rechtzeitig gekündigt wird.“ Solch einen alten Mietvertrag kann der Mieter nicht belie-

big, sondern nur einmal im Jahr kündigen – im Beispiel jeweils zum 1. Mai eines Jahres mit der im Vertrag vereinbarten Frist.

Zeitmiets durch die Hintertür

Weil Zeitmietverträge nach neuem Recht nur noch ausnahmsweise vereinbart werden dürfen, haben sich einige Vermieter einen Trick ausgedacht: Sie gewähren den Vertrag zwar auf unbestimmte Zeit, schließen aber für eine Weile das Kündigungsrecht aus.

Diesem „Zeitmietvertrag durch die Hintertür“ hat der Bundesgerichtshof (BGH) Grenzen gesetzt. Formularmietverträge, welche die ordentliche Kündigung für mehr als vier Jahre ausschließen, sind unzulässig (Az. VIII ZR 27/04).

Der Kündigungsausschluss ist in solchen Fällen von Beginn der Wohnzeit an unwirksam. Es gilt die gesetzliche Dreimonatsfrist.

BEISPIEL Hat der Vermieter für fünf Jahre die Kündigung ausgeschlossen, kann der Mieter jederzeit – zum Beispiel auch schon nach einem Jahr – mit Dreimonatsfrist kündigen.

Aufpassen müssen Mieter, wenn sie mit dem Vermieter individuell einen Kündigungsausschluss aushandeln. Einen individuell vereinbarten Kündigungsausschluss für fünf Jahre hielt der BGH für wirksam (Az. VIII ZR 81/03).

Mieter mit Zeitmietvertrag wollen mitunter die alte Wohnung bis zum Ende der Laufzeit untervermieten. Das darf der Vermieter nicht generell verbieten (mehr zur Untermiete ab S. 22). Tut er es doch, erhält der Mieter ein Sonderkündigungsrecht mit der Dreimonatsfrist.

Verweigert sich der Vermieter nicht, sondern macht er die Erlaubnis von der Person abhängig, muss der Untermieter

■ konkret benannt werden,
■ einzugsbereit sein und
■ als Mieter akzeptabel, also vor allem zahlungsfähig sein.

Anderenfalls darf der Vermieter die Untervermietung verbieten.

UNSER RAT

■ **Form.** Kündigen Sie stets schriftlich. Fax oder E-Mail sind nicht zulässig.

■ **Frist.** Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, müssen Sie mit einer Dreimonatsfrist minus drei Tagen Karenzzeit kündigen. Eine Kündigung ist nur zum Monatsende möglich. Der Kasten auf Seite 85 sagt Ihnen, wann Sie kündigen müssen.

■ **Kündigung.** Wohnt der Vermieter in Ihrer Stadt, übergeben Sie ihm den Brief gegen Empfangsbestätigung oder werfen ihn im Beisein eines Zeugen dort in den Briefkasten. Der Zeuge sollte gesehen haben, wie Sie die Kündigung ins Kuvert gesteckt haben.

■ **Post.** Wenn Sie die Kündigung mit der Post verschicken wollen, sollten Sie das per Einwurfeinschreiben oder per Einschreiben mit Rückschein tun. Unterschreibt der Vermieter den Rückschein, haben Sie einen Nachweis für den Zugang des Briefs. Bitten Sie Ihren Vermieter um eine schriftliche Bestätigung der Kündigung.

■ **Gerichtsvollzieher.** Wenn Sie eine Kündigung absolut rechtssicher zustellen lassen wollen, sollten Sie einen Gerichtsvollzieher beauftragen. Das kostet um die 10 Euro. Vom Amtsgericht am Wohnort des Vermieters erfahren Sie, welcher Gerichtsvollzieher zuständig ist.

■ **Trennung.** Trennt sich ein Paar oder eine WG und haben mehrere den Mietvertrag unterschrieben, müssen sie alle die Kündigung unterschreiben.

■ **Zeitmietvertrag.** Wenn Sie vorzeitig ausziehen wollen, sollten Sie den Vermieter zunächst bitten, Sie freiwillig aus dem Vertrag zu entlassen. Tut er das nicht, können Sie ihn um Erlaubnis zur Untervermietung bitten. Lehnt er eine Untervermietung generell ab, kommen Sie mit der Dreimonatsfrist aus dem Vertrag.

■ **Garage.** Nebenräume wie einen Pkw-Stellplatz müssen Sie extra kündigen, wenn Sie diese von der Wohnung getrennt angemietet haben.



Den Kündigungstermin am **dritten Werktag** nicht verpassen! Sonst ist länger Miete fällig.

Schneller kündigen

Kündigen ohne jede Frist können Mieter immer, wenn das Weiterwohnen für sie eine unzumutbare Härte bedeuten würde (siehe Kasten unten) oder ein außerordentlicher Grund für eine fristlose Kündigung gegeben ist. Ein Grund, der es unzumutbar macht, eine Frist einzuhalten, liegt zum Beispiel vor, ■ wenn der Vermieter eine Mieterin sexuell belästigt hat,

- wenn Schimmel oder andere Wohngifte die Wohnung unbewohnbar machen, weil sie Gesundheit der Mieter erheblich gefährden,
 - wenn der Vermieter aufgrund einer Mietrechtsstreitigkeit die Mieter aussperrt, indem er die Haustürschlösser heimlich austauschen lässt.
- Ein Sonderkündigungsrecht haben Mieter, wenn Vermieter eine Modernisierung der Wohnung ankündigen und klar

Nachmieter stellen und ausziehen

In Härtefällen dürfen Mieter aus einem Mietvertrag vorzeitig heraus, sofern sie dem Vermieter einen zumutbaren Nachmieter anbieten.

Ausweg Nachmieter?

Irgendjemand muss einmal das Gerücht in die Welt gesetzt haben, ein Mieter müsse seinem Vermieter nur drei Nachmieter anbieten und schon dürfe er stets aus dem Mietvertrag heraus. Das stimmt nicht. Ein Nachmieter hilft einem Mieter nur dann weiter, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind: ■ Der Nachmieter muss aus Sicht des Vermieters geeignet und **zumutbar** sein – also vor allem die Miete zahlen können. ■ Das Weiterwohnen muss für den auszugswilligen Mieter eine **Härte** bedeuten. Erst wenn beide Voraussetzungen vorliegen, kann der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag. Dann reicht auch ein einziger Nachmieter, drei sind nicht notwendig. Von einem Härtefall sind Gerichte etwa ausgegangen, wenn der Mieter ■ **beruflich versetzt** wird und in eine andere Stadt ziehen muss, ■ **Nachwuchs** bekommt und die Wohnung deswegen zu klein ist oder ■ in ein **Alten** – oder **Pflegeheim** muss. Kein Härtefall liegt vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht mehr bezahlen kann oder freiwillig den Arbeits – und Wohnort wechselt. Es reicht auch nicht aus, wenn die Mieterfamilie sich ein Haus gekauft hat oder in ihr inzwischen fertiggestelltes Eigenheim einziehen will (OLG Karlsruhe, Az. 3 REMiet 2/81).

Sonderfall: Nachmieterklausel

Es gibt Mietverträge mit einer Nachmieterklausel. Darin steht, dass der Mieter ausziehen

darf, wenn er einen zumutbaren Nachmieter stellt. Der Mieter muss keinen Härtefall nachweisen. Der Vermieter darf einen angebotenen Nachmieter nicht ohne Prüfung ablehnen. Tut er es doch, darf der Mieter ausziehen. **So bieten Mieter den Nachmieter an** Mieter, die ihrem Vermieter einen Nachmieter gesucht haben, sollten den Kontakt zwischen beiden herstellen. Vielleicht will der Vermieter, dass sich der Nachmieter vorstellt. Vielleicht reichen ihm auch eine Kopie des Personalausweises und Einkommensnachweise. Hat der Mieter den Nachmieter angeboten, kann der Vermieter nur ablehnen, wenn die Person für ihn unzumutbar ist, etwa weil sie nicht genügend Einkommen nachweist. Antipathie oder eine ausländische Herkunft dürfen keine Rolle spielen. Lehnt der Vermieter einen Nachmieter ohne objektiven Grund ab, darf der Mieter vorzeitig ohne Ersatzmieter ausziehen. Gleiches gilt, wenn der Vermieter den angebotenen Nachmieter nicht prüft. Unterschiedlich beurteilen Gerichte die Frage, ob der Vermieter den Nachmieter nur unter der Bedingung akzeptieren muss, dass dieser mehr Miete zahlt. Eine Mieterhöhung um 40 Prozent ist wohl nicht akzeptabel (Landgericht Hamburg, Az. 16 S 23/87). Der Mieter darf dann zum Termin des geplanten Mieterwechsels aus dem Vertrag. Da der Vermieter sich für die Prüfung des Ersatzmieters Zeit lassen darf – etwa drei Monate (Amtsgericht Steinfurt, Az. 4 C 576/06) –, kann auch die Nachmieterlösung dauern.

ist, dass die Arbeiten die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Wird nur ein Kabelanschluss verlegt oder werden neue Thermostatventile installiert, muss der Mieter damit leben. Planen vor den Fenstern oder tagelange Wasserabspernungen sind dagegen ein Kündigungsgrund. Informiert der Vermieter vorab über eine solche Maßnahme, kann der Mieter bis zum Ende des Monats, der auf die Information folgt, kündigen. Tut er das, endet das Mietverhältnis zum Ablauf des darauffolgenden Monats. **BEISPIEL** Der Vermieter kündigt am 25. Januar 2008 Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters an. Der Mieter kann bis zum 29. Februar 2008 überlegen, ob er kündigt. Will er wegen der Modernisierungsarbeiten zum 31. März 2008 ausziehen, muss der Vermieter die Kündigung bis zum 29. Februar erhalten haben. **Kündigung wegen Mieterhöhung** Mietern steht auch ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn der Vermieter die Miete an die örtliche Vergleichsmiete anpassen oder die Miete nach einer Modernisierung erhöhen will. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Ankündigung der Erhöhung überlegen, ob er kündigt. Tut er das, kann er zum Ablauf des übernächsten Monats ausziehen. **BEISPIEL** Der Mieter erhält die Ankündigung über die Mieterhöhung am 10. März 2008. Er kann die Wohnung bis Ende Mai kündigen und darf dann Ende Juli ausziehen. Eine Mieterhöhung berechtigt nicht zur außerordentlichen Kündigung, wenn sie zuvor einvernehmlich abgemacht oder bei einem Staffel- oder Indexmietvertrag von Anfang an absehbar war. **TIPP** Die Sonderkündigungsrechte wegen Modernisierung und Mieterhöhung sind vor allem interessant für Mieter mit Zeitmietverträgen oder mit alten Verträgen, bei denen die Kündigungsfrist wegen langer Wohnzeit etwa sechs Monate oder mehr beträgt. Ein eher seltenes Sonderkündigungsrecht ist das des Erben, der einen Mietvertrag übernimmt. Er hat einen Monat Bedenkzeit, bevor er mit einer dann dreimonatigen Frist kündigen kann.

Kündigungskalender

Ausgehend vom gewünschten Auszugsdatum zeigt die Tabelle, wann die Kündigung spätestens beim Vermieter sein muss.

Auszug zum ... ¹⁾	Zugang der Kündigung beim Vermieter ²⁾
1. Dezember 2007	4. September 2007
1. Januar 2008	4. Oktober 2007
1. Februar 2008	5. November 2007
1. März 2008	4. Dezember 2007
1. April 2008	4. Januar 2008
1. Mai 2008	4. Februar 2008
1. Juni 2008	4. März 2008
1. Juli 2008	3. April 2008
1. August 2008	5. Mai 2008
1. September 2008	4. Juni 2008
1. Oktober 2008	3. Juli 2008

1) Auszug bis zum Vortag 24.00 Uhr.
2) Nur bundeseinheitliche Feiertage berücksichtigt.

Wie Mieter kündigen sollten

Wer ausziehen will, sollte später beweisen können, dass der Vermieter die Kündigung pünktlich bekommen hat. Ist unklar, ob die Kündigung rechtzeitig da war, geht das zulasten des Mieters, und er muss länger zahlen. Wohnt der Vermieter in derselben Stadt wie der Mieter, ist es ratsam, die Kündigung persönlich gegen Empfangsbestätigung dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter kann auch einen Boten schicken, der das für ihn erledigt. Oder der Mieter tut die Kündigung vor den Augen eines neutralen Zeugen ein und wirft sie in dessen Beisein in den Briefkasten des Vermieters. **TIPP** Kündigen mit Empfangsbestätigung geht so: Der Mieter kopiert die unterschriebene Kündigung, ergänzt darauf „Empfang bestätigt am ... /Unterschrift ...“, und lässt sich den Empfang auf der Kopie vom Vermieter bei Übergabe des Originals mit Datum bestätigen. Wirft der Mieter seine Kündigung direkt in den Hausbriefkasten des Vermieters, gilt das Schreiben zu dem Zeitpunkt als zugegangen, an dem der Vermieter üblicherweise seinen Briefkasten leert. **TIPP** Will der Mieter am letztmöglichen Tag kündigen (siehe „Kündigungskalen-



Baumaßnahmen, die Mieter erheblich stören, berechtigen zur Kündigung der Wohnung.

der“), muss er die Kündigung am frühen Morgen einwerfen, bevor der Vermieter seinen Briefkasten leert. **Vertrag per Post kündigen** Alle, die nicht selbst beim Vermieter vorbeigehen wollen, können auch mit einem Brief per Post kündigen. Es ist auch hier ratsam, einen neutralen Zeugen zuschauen zu lassen, wie die Kündigung in ein Kuvert gesteckt und bei der Post abgegeben wird. Der Mieter sollte in der Kündigung um eine schriftliche Empfangsbestätigung der Kündigung bitten. So kann er später leicht nachweisen, dass der Vermieter die Kündigung erhalten hat. Ohne Bestätigung gibt es vielleicht Probleme. Denn eine Kündigung verschiebt zu haben, bedeutet noch lange nicht, dass sie der Vermieter auch erhalten hat. Der Postweg hat Tücken, selbst die verschiedenen Formen des Einschreibens sind nicht völlig sicher: ■ **Einfaches Einschreiben.** Trifft der Briefträger den Vermieter nicht an, landet im Briefkasten nicht das Einschreiben mit der Kündigung, sondern nur die Aufforderung zum Abholen. Ob und wann der Vermieter die Kündigung tatsächlich abholt, ist dann unklar.

■ **Einschreiben mit Rückschein.** Trifft der Postbote den Vermieter nicht an, bekommt dieser ebenfalls nur eine Benachrichtigung eingeworfen. Nur wenn der Vermieter da ist und den Rückschein unterschreibt, hat der Mieter einen Beleg für den Zugang des Briefs. ■ **Einwurfeinschreiben.** Der Postbote wirft das Einschreiben ein und dokumentiert das. Noch am selben Tag oder spätestens am nächsten gilt der Brief als zugegangen, egal ob der Vermieter das Einschreiben aus dem Briefkasten geholt hat oder nicht. Weil aber Briefträger in der Vergangenheit Fehler bei der Zustellung eines Einwurfeinschreibens gemacht haben, entscheiden Gerichte bisweilen gegen den Absender. Das Einwurfeinschreiben taugt deshalb nicht immer, um ein Dokument rechtssicher zuzustellen. **TIPP** Absolute Rechtssicherheit bietet nur die Zustellung der Kündigung durch einen Gerichtsvollzieher. Beim Amtsgericht am Wohnort des Vermieters erfährt der Mieter, welcher Gerichtsvollzieher zuständig ist. Der Mieter schickt ihm das Schreiben per Post. Der Gerichtsvollzieher stellt es zu. Er beglaubigt den Inhalt des Schreibens und den Zugang. Kosten: um die 10 Euro. ■

Rausschmiss nach Regeln

Vermieter brauchen einen guten Grund, wenn sie kündigen wollen. In Härtefällen können Mieter sich sogar gegen eine begründete Kündigung wehren.

■ Die schlechte Nachricht liegt in der Post: „Hiermit kündige ich unser Mietverhältnis“, schreibt der Vermieter. Was nun? Wie schnell muss ich raus? Kann ich mich wehren?

Die gute Nachricht: Ein Vermieter muss strenge Vorgaben erfüllen, wenn er kündigen will. Er darf nicht wie der Mieter nach Lust und Laune kündigen, sondern er braucht als Kündigungsgrund ein „berechtigtes Interesse“ und muss es dem Mieter nennen. Das kann Eigenbedarf sein oder der Abriss des Hauses. Ein berechtigtes Interesse hat er auch, wenn der Mieter ständig zu laute Partys feiert.

Kündigt er ohne einen triftigen Grund oder ist der Auszug etwa einer Mieterin kurz vor der Geburt nicht zuzumuten, können sich Mieter wehren.

Mit seiner Kündigung muss der Vermieter eine Frist einhalten, außer, der Mieter hat sich so danebenbenommen, dass er fristlos rausfliegt.

Die Frist hängt von der Wohndauer des Mieters ab. Die Grundfrist beträgt drei Monate. Nach fünf und acht Jahren erhöht sie sich jeweils um weitere drei Monate (siehe „Unser Rat“).

Eigenbedarf muss begründet sein

Der häufigste Kündigungsgrund ist der Eigenbedarf des Vermieters. Er liegt vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt (siehe Kasten S. 88 unten). Die Gründe für den Eigenbedarf müssen vernünftig und nachvollziehbar sein.

Eigenbedarf: Gerichte haben zum Beispiel Eigenbedarf anerkannt, wenn der Vermieter ...

- seine bisherige eigene Wohnung verliert und nun in die bisher vermietete Wohnung einziehen will,
- seinen Job verloren hat,
- sich vom Ehepartner getrennt hat,
- die zu betreuende Mutter zu sich nehmen muss oder
- die Wohnung für die erwachsenen Kinder benötigt.

Kein Eigenbedarf: In etlichen Fällen haben Gerichte die Kündigung allerdings abgelehnt.

■ Ein Vermieter hatte seinem Mieter gekündigt, damit sein in der Berufsausbildung stehender, allein lebender Sohn in die Vierzimmerwohnung mit fast 120 Quadratmetern einziehen konnte. Dies sei ein weit überhöhter Wohnbedarf für ein Familienmitglied (Landgericht [LG] München, Az. 14 S 25530/89).

- Nicht akzeptabel fand das Landgericht Landau die Kündigung eines Vermieters, der die Wohnung für lediglich ein knappes Jahr nutzen wollte (Az. 1 S 243/91).
- Steht im Haus oder in der Wohnanlage des Vermieters eine vergleichbare Wohnung leer oder wird sie während der Kündigungsfrist frei, muss sie der Vermieter dem gekündigten Mieter als Ersatz anbieten. Sonst ist die Kündigung missbräuchlich und unwirksam (Bundesgerichtshof [BGH], Az. VIII ZR 311/02).

Vorgeschobener Eigenbedarf

Der Vermieter muss schriftlich kündigen (zur Form siehe S. 82), und er muss seinen Grund möglichst konkret darlegen, damit der Mieter die Rechtmäßigkeit der Kündigung überprüfen lassen kann.

TIPP Bei der Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter dem betroffenen Mieter genau mitteilen, für welche Person und warum gerade jetzt er die Wohnung braucht. Eine pauschale Begründung wie etwa „ich benötige die Wohnung für eigene Zwecke“ reicht nicht aus. Will der Vermieter wegen Familien-

zuwachs in eine größere von ihm vermietete Wohnung, muss er begründen, warum die aktuelle Wohnung zu klein ist. Erweist sich der Eigenbedarf als vorgeschoben oder fehlen Angaben, ist die Kündigung unwirksam. Der Vermieter kann es dann nur mit einer erneuten Kündigung wieder versuchen.

WICHTIG Mietern fällt es häufig schwer, einen vorgeschobenen Eigenbedarf aufzudecken. Meldet der Vermieter den Eigenbedarf nach einem Streit über eine Mieterhöhung an, kann das ein Indiz für einen vorgeschobenen Grund sein. Oft wird sich die Frage „vorgeschoben oder nicht“ erst in einem Räumungsprozess klären lassen. Dann prüft das Gericht die Motive des Vermieters und befragt die Angehörigen, die einziehen sollen.

Zeigt sich später, dass der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hat, muss er dem gekündigten Mieter die durch einen unnötigen Auszug ausgelösten Ausgaben wie Maklergebühren, Insektensprays oder Umzugskosten ersetzen.

Wenn der Eigenbedarf wegfällt

Der Grund für den Eigenbedarf muss vom Zeitpunkt der Kündigung bis zum Ende der Kündigungsfrist bestehen. Fällt der Eigenbedarf zwischenzeitlich weg, etwa weil sich der heiratswillige Sohn wieder getrennt hat, muss der Vermieter seinen (Noch-)Mieter ungefragt darauf hinweisen (BGH, Az. VIII ZR 339/04). Der Mieter darf dann in der Wohnung bleiben, wenn er noch will.

Aber: Ist die Kündigungsfrist abgelaufen, kann sich der Mieter nicht mehr auf weggefallenen Eigenbedarf berufen. Der ehemalige Vermieter muss auch nicht mehr nachträglich auf den Wegfall des Bedarfs hinweisen.

Verkauf führt selten zur Kündigung

Mitunter stört der Mieter bei den Plänen, die der Vermieter mit seiner Immobilie hat. Etwa wenn er das Haus abreißen, die Wohnung leerstehend verkaufen oder eine große vermietete Wohnung in meh-

UNSER RAT

- **Prüfung.** Lassen Sie die Kündigung von einem Fachanwalt für Mietrecht oder vom Mieterverein überprüfen. Vermieter dürfen nur ausnahmsweise kündigen.
- **Frist.** Rechnen Sie nach, ob der Vermieter fristgemäß gekündigt hat. Für Vermieter, die wegen eines berechtigten Interesses kündigen (z. B. Eigenbedarf), gelten gestaffelte Kündigungsfristen je nach Wohndauer des Mieters. Die Grundfrist beträgt drei Monate. Die Kündigung muss spätestens zum dritten Werktag eines Monats beim Mieter eingehen, wenn der Vermieter zum Ende des übernächsten Monats kündigen will. Nach fünf und acht Jahren verlängert sich die Frist um je drei weitere Monate.
- **Abfindung.** Kalkulieren Sie sorgfältig, wenn Sie der Vermieter mit Bargeld zum Auszug überreden will. Sobald Sie den Mietaufhebungsvertrag unterschreiben, verlieren Sie den Kündigungsschutz. Die Abfindung müssen Sie nicht versteuern.
- **Pünktlichkeit.** Überweisen Sie die Miete pünktlich. Sie muss bis zum dritten Werktag des Monats gezahlt sein, es sei denn, es ist etwas anderes ausgemacht. Reden Sie mit dem Vermieter, wenn Sie Zahlungsschwierigkeiten haben.
- **Schulden.** Kündigt der Vermieter, weil Mietschulden in Höhe von zwei Monatsmieten aufgelaufen sind, können Sie die Kündigung noch abwenden, indem Sie die Schulden bis zu zwei Monate nach Erhalt der Räumungsklage begleichen. Die Prozesskosten tragen Sie dennoch.
- **Dokumente.** Dokumentieren Sie nach einer Kündigung die erfolglose Wohnungssuche. Schreiben Sie etwa auf, welche Wohnung Sie angeschaut haben, wo Sie inseriert haben, die Namen der Makler und Vermieter, mit denen Sie gesprochen haben. Wenn Sie keine Ersatzwohnung finden, können Sie so einen Widerspruch gegen die Kündigung begründen und einen Aufschub erreichen.

rere kleine Wohnungen umbauen will. Diese Pläne können ein berechtigtes Kündigungsinteresse begründen. Eine solche Verwertungskündigung darf der Vermieter aber nicht zur Immobilienspekulation und zur reinen Gewinnmaximierung missbrauchen. Die Gerichte prüfen im Streitfall, ob es nachvollziehbare Gründe für die Verwertung gibt.

BEISPIEL Benötigt der Vermieter Geld, um die eigene Arztpraxis zu finanzieren, oder steckt er nach einer Scheidung in einer finanzieller Notlage, ist eine Verwertungskündigung denkbar. Das gilt auch, wenn die laufenden Kosten die Mieteinnahmen weit übersteigen.

Der Wunsch, die Wohnung leerstehend zu verkaufen, rechtfertigt eine Kündigung nur, wenn der Vermieter sonst erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden würde.

BEISPIEL Findet der Vermieter einen Käufer, der für sein Haus im vermieteten Zustand 125 000 Euro zahlen würde, leerstehend aber 250 000 Euro bietet, stellt das Mietverhältnis einen erheblichen Nachteil für den Vermieter dar. Er darf dem Mieter deshalb kündigen. Als Faustformel gilt: Liegt der Verkaufspreis

der Wohnung im vermieteten Zustand mindestens 15 bis 20 Prozent unter dem Erlös im leerstehenden Zustand, ist eine Verwertungskündigung möglich.

Vermieter muss Belege liefern

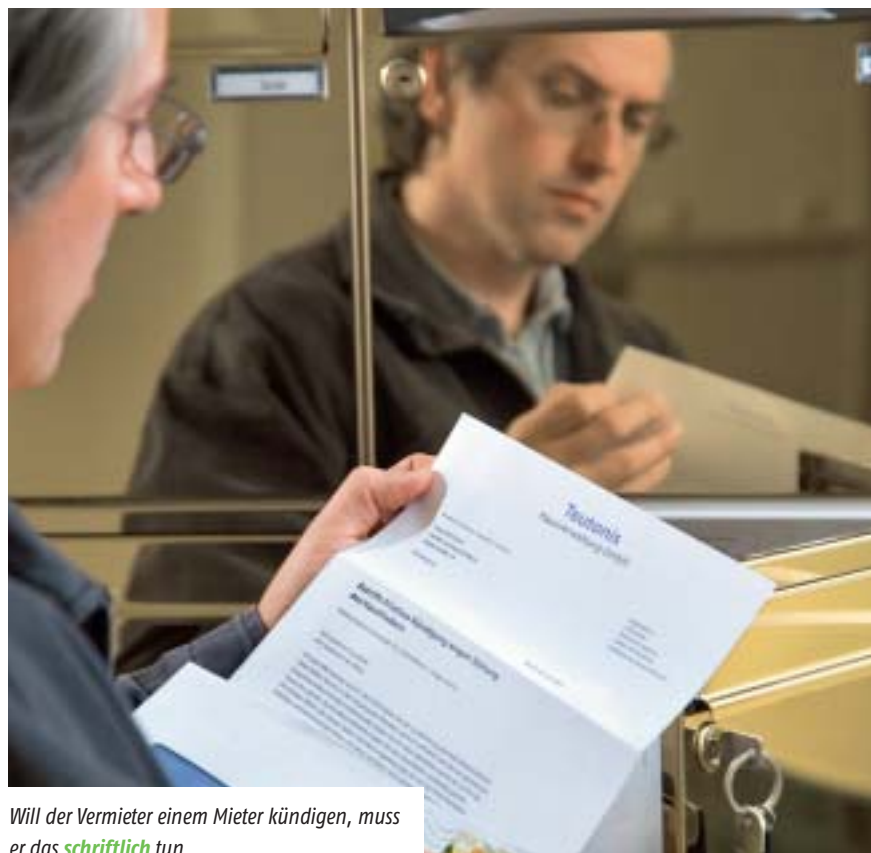
Im Kündigungsschreiben muss der Vermieter konkret mitteilen, inwiefern ihn der Mieter an seinen Plänen mit der Wohnung hindert. Es reicht nicht, wenn er pauschal erklärt, der Verkauf des leerstehenden Hauses bringe mehr Geld.

Beruft er sich darauf, dass die vermietete Immobilie unverkäuflich ist, reicht es nicht zu belegen, dass er ein einziges Mal erfolglos inseriert hat. Der Vermieter müsste schon mehrere Anzeigen aufgeben und mehrere Makler einschalten (LG Frankfurt a. M., Az. 2/11 S 439/89).

Gesetzlich ausgeschlossen ist die Verwertungskündigung, wenn sie nur das Ziel hat, mit einer anschließenden, teureren Neuvermietung Mieterhöhungsbeschränkungen zu umgehen.

Wenn Mieter ihre Pflicht verletzen

Ein berechtigtes Interesse, seinen Mieter vor die Tür zu setzen, hat ein Vermieter auch, wenn der Mieter eine Pflicht



Will der Vermieter einem Mieter kündigen, muss er das **schriftlich** tun.

schuldhaft und „nicht unerheblich“ verletzt. So muss es der Wohnungsbesitzer nicht dulden, wenn sein Mieter alle paar Tage laute Partys feiert oder die Miete ständig verspätet überweist.

Selbst der Verstoß gegen vermeintlich unwichtige Nebenpflichten wie die vereinbarte wöchentliche Gartenpflege berechnigen zur Kündigung (LG Oldenburg, Az. 2 S 415/95, siehe unten).

Kündigung in Sondersituationen

Besondere Situationen geben dem Vermieter auch besondere Rechte zur Kündigung des Mietvertrags.

Kündigung, weil der Mieter eine Pflicht verletzt

Der Vermieter kann dem Mieter ordentlich – mit Einhaltung einer Frist – kündigen, wenn er „vertragliche Pflichten nicht unerheblich verletzt hat“. Die Tabelle nennt Beispiele.

Eine Kündigung ist gerechtfertigt, wenn ...	Der Vermieter darf nicht kündigen, wenn ...
... das Treppenhaus nicht gereinigt wird (Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Az. 508 C 345/96)	... der Mieter die vereinbarte Renovierung während der Mietzeit nicht erledigt – es sei denn, die Substanz der Wohnung wird dadurch gefährdet (Landgericht Münster, Az. 8 S 363/90)
... eine Katze trotz Verbots weiter in der Wohnung gehalten wird (Landgericht Berlin, Az. 62 S 91/98)	... der Mieter unerlaubt eine Katzenklappe einbaut (Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Az. 9 C 619/03)
... trotz Verbots in der Wohnung regelmäßig geraucht wird (Amtsgericht Rastatt, Az. 3 C 341/04)	... ein vom Vermieter beauftragter Handwerker einmal zum vereinbarten Termin nicht hereingelassen wird (Landgericht Mannheim Az. 4 S 134/86)
... der Mieter den Vermieter beleidigt (Landgericht Hamburg, Az. 307 S 192/97)	... die Mieter ein- oder zweimal auf dem Balkon Cannnabis angebaut und in der Wohnung konsumiert haben (Amtsgericht Köln, Az. 208 C 141/02)
... eine Studentin täglich – auch an Sonn- und Feiertagen – 1,5 bis 2 Stunden Klavier spielt und singt (Landgericht Düsseldorf, Az. 24 S 597/88)	... der Mieter im Wohnraum abends und am Wochenende gewerbliche Büroarbeiten erledigt (Landgericht Stuttgart, Az. 16 S 327/91)

Wenn Vermieter die Wohnung selbst brauchen

Nur für sich und die engste Familie kann ein Vermieter Eigenbedarf anmelden. Je entfernter die Verwandtschaft, umso mehr muss er die Notwendigkeit belegen.

- **Enge Familienangehörige.** Für diese Personen darf Eigenbedarf angemeldet werden: Eltern, Großeltern, Geschwister, getrennt lebender Ehegatte, eingetragener Lebenspartner, Kinder, Enkel, Stiefkind, Schwiegereltern (außer nach Scheidung).
- **Entfernte Angehörige.** Für diese Angehörige kann kein Eigenbedarf angemeldet werden: Exehegatte, Onkel, Cousin, Nefte, Großneffe, Großcousin, Eltern des Lebensgefährten, Schwager (umstritten). In Ausnahmefällen ist eine Eigenbedarfskündigung für entfernte Angehörige möglich, wenn der Vermieter zu dieser Person engen Kontakt und für sie eine moralische Verpflichtung hat. Allein die Patenschaft für ein Kind belegt den engen Kontakt und die moralische Pflicht noch nicht.

■ **Tod des Mieters.** Ein Sonderkündigungsrecht hat der Vermieter, wenn der Mieter stirbt und an seiner Stelle der Partner oder ein anderer aus dem Haushalt per Gesetz als neuer Mieter in den Vertrag eintritt, ihn also übernimmt.

Einen Monat lang nach Kenntnis vom Mieterwechsel kann der Vermieter den neuen Mieter prüfen.

Nur wenn er nicht akzeptabel ist, kann der Vermieter den Mietvertrag mit der Dreimonatsfrist kündigen. Für den Vermieter unzumutbar wäre zum Beispiel ein Mieter, der mit ihm oder mit anderen Mietern verfeindet ist.

Will niemand aus dem Haushalt des Verstorbenen die Wohnung, rückt der Erbe nach. Er wie auch der Vermieter kann dann wiederum nach einmonatiger Prüfung zum Ende des übernächsten Monats ohne Begründung kündigen.

■ **Einliegerwohnung.** Wohnt der Vermieter in einem Zweifamilienhaus mit dem Mieter unter einem Dach, ist Harmonie besonders wichtig. Gibt es hier Streit um Betriebskosten oder Mängel, wächst er sich aufgrund der räumlichen Nähe oft aus. Daher hat der Vermieter in einem solchen Fall ein Sonderkündigungsrecht, ohne dass er ein „berechtigtes Interesse“ belegen muss.

Als Ausgleich erhält der Mieter auf die normale Kündigungsfrist aber weitere drei Monate Frist.

BEISPIEL Der Mieter wohnt schon fünf Jahre mit dem Vermieter unter einem Dach. Die „normale“ Kündigungsfrist für den Vermieter beträgt sechs Monate (siehe „Unser Rat“, S. 87). Nun kündigt der Vermieter. Die Kündigungsfrist beträgt sechs plus drei, also neun Monate.

Schutz in Härtefällen

Selbst wenn der Vermieter ein berechtigtes Kündigungsinteresse oder ein Sonderkündigungsrecht hat, müssen Mieter nicht unbedingt sofort raus.

Sie können widersprechen, wenn der Auszug für sie eine unzumutbare Härte wäre. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn ein 80 Jahre alter kranker Mensch einen Umzug kaum aushalten würde.

Oft besteht die Härte nur vorübergehend, etwa wenn der Vermieter einer hochschwangeren Frau kündigt. Dann verlängert sich das Mietverhältnis nur, bis der Frau ein Umzug zugemutet werden kann. So durfte in einem Fall vor dem Landgericht Stuttgart eine werdende Mutter vier weitere Monate in der Wohnung bleiben (Az. 16 S 378/90).

TIPP Auch Mieter, die bis zum Auszugstermin keinen angemessenen Ersatz für die gekündigte Wohnung finden, sollten Widerspruch einlegen. Möglicherweise billigt ihnen das Gericht eine Fristverlängerung für die Wohnungssuche zu.

Darauf, dass es die Widerspruchsmöglichkeit gibt und welche Form und Frist einzuhalten sind, soll der Vermieter laut Gesetz frühzeitig hinweisen.



Wenn die Familie ausziehen soll, ist der Rat eines Profis nötig. Mieter sollten die Kündigung stets auf Rechtmäßigkeit prüfen lassen.

Dann muss der Mieter schriftlich und spätestens zwei Monate vor Ende der Kündigungsfrist beim Vermieter widersprechen. Kommt der Widerspruch zu spät, kann er sich in einem Prozess nicht mehr auf die Härteklause berufen.

WICHTIG Weist der Vermieter nicht auf die Widerspruchsmöglichkeit hin, kann der Mieter sogar bis zu einem Räumungsprozess widersprechen.

Hat ein Vermieter seinen Mieter erfolgreich auf Räumung der Wohnung verklagt und steht die Räumungsfrist fest, kann der Mieter den Zwangsauszug unter Umständen noch bis zwei Wochen vor dem Termin durch eine einstweilige Anordnung des Vollstreckungsgerichts stoppen. Diese allerletzte Reißleine funktioniert aber wirklich nur in ärgsten Notfällen, etwa wenn der Mieter selbstmordgefährdet ist.

Schutz verspielt

Keinen Kündigungsschutz genießen Mieter, wenn sie dem Vermieter einen „wichtigen Grund“ für eine fristlose Kündigung geliefert haben.

Ein solcher Grund liegt vor, wenn der Mieter die Kautions nicht bezahlt oder ständig Abfall, Fahrräder und Geräte im Kellerflur abstellt und damit die Brandsicherheit gefährdet. Ein Grund wäre auch,

wenn der Mieter regelmäßig das Badewasser überlaufen lässt.

Der Vermieter muss dem Mieter zunächst aber per Abmahnung die gelbe Karte zeigen. Ist das Problem lösbar, muss er eine Frist setzen, damit der Mieter den Abfall im Keller wegräumt.

Fristlose Kündigung bei Schulden

Ein besonderer Grund für eine Kündigung sind Mietschulden. Fristlos kündigen darf der Vermieter, wenn sein Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Überweisungsterminen insgesamt mehr als eine Miete (ein Cent mehr reicht) schuldig bleibt.

Dasselbe gilt, wenn er über einen längeren Zeitraum immer wieder nur Teilbeträge zahlt und sich die Schulden auf den Wert von zwei Monatsmieten inklusive Nebenkosten summiert haben.

Der fristlose Rausschmiss ist aber ausgeschlossen, wenn der Mieter zahlt, bevor er die Kündigung erhalten hat. Selbst eine Räumungsklage lässt sich noch stoppen: Die Kündigung wird nachträglich unwirksam, wenn der Mieter spätestens zwei Monate nach Erhalt der Klage die Miete zahlt. Eine Kündigung wegen Mietrückständen darf der Mieter auf diese Weise aber nur einmal in zwei Jahren abwehren.

WICHTIG Bei Mietschulden unter zwei Monatsmieten kann es ein „berechtigtes Interesse“ für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung geben. Eine vorherige Abmahnung ist nicht nötig (Oberlandesgericht [OLG] Oldenburg, Az. 5 UH 2/91).

Gefährlich lebt aber nicht nur, wer Miete schuldig bleibt. Auch dauernd unpünktliche Zahlungen trotz Abmahnung des Vermieters berechnigen zur fristlosen Kündigung (BGH, Az. VIII ZR 265/86).

TIPP Wartet ein Vermieter zu lange, ist das Kündigungsrecht möglicherweise verwirkt. Liegt zwischen der letzten Zahlungsschwierigkeit und der Kündigung mehr als ein halbes Jahr, kann der Vermieter nicht mehr kündigen (OLG München, Az. 3 U 5169/00).

Keine Angst vor Konflikten

Mieter, die wegen eines Mangels in der Wohnung die Miete irrtümlich zu stark mindern, müssen keine Kündigung fürchten (mehr zur Minderung siehe ab S. 52). Sie sollen ihre Rechte ohne Angst ausüben können (Bundesverfassungsgericht Az. 1 BvR 1428/88).

Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Nebenkostennachzahlung verweigert, weil er Zweifel an der Abrechnung hat. Es gibt also keinen Grund, sich vor solchen Konflikten zu fürchten.



Merken Mieter zu spät, dass der Vermieter streichen musste, können sie **Ersatz fordern**.

Mieter haben Pinselpause

Millionen Mieter müssen nicht renovieren, weil die Renovierungsklausel in ihrem Vertrag ungültig ist. FINANZtest erklärt, wie Mieter das erkennen und wie sie reagieren sollten.

■ Kurz vor dem Auszug werden die meisten Mieter unruhig. Die Schönheitsreparaturen müssen ja noch erledigt werden: Dübellöcher zuschmieren, malern und manchmal auch tapezieren.

Irrtum! Die meisten Mieter müssen nur durchfegen. Denn die Vertragsklausel, die sie mit Renovierung belastet, ist unwirksam. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in vielen Fällen entschieden. Dabei ging es mehrfach um Vertragsformulare, die Millionen Mietverhältnissen zugrunde liegen. Es kommt immer auf den Wortlaut der Klausel an.

? Mein Vertrag sagt, dass ich die Wohnung bei Auszug „wie überlassen“ zu übergeben habe. Soll das bedeuten, ich muss renovieren?

Nein. Schwammige Klauseln, nach denen Sie die Wohnung „in vertragsge-

mäßigem Zustand“ oder „wie überlassen“ zurückgeben sollen, verpflichten Sie nicht zur Renovierung. Sie müssen nur fegen und Ihre Einbauten entfernen (mehr dazu ab S. 68).

Deutlich genug sind aber Formulierungen wie „der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen“. Das heißt laut BGH: Der Mieter muss die Renovierung nicht nur bezahlen, sondern auch durchführen oder einen Handwerker beauftragen (Az. VIII ZR 339/03).

? Im Vertrag steht, dass ich die Räume nach einem Zeitplan hätte renovieren müssen. Ist das zulässig?

In vielen Fällen ist das nicht in Ordnung. Bürdet Ihnen der Vertrag zu viel auf, ist die Klausel ungültig.

Der BGH hat zum Beispiel diese Klausel für unwirksam erklärt (Az. VIII ZR

360/03): „Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Diehlen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen.“

Der vorgegebene Zeitplan lässt eine Renovierung nach Bedarf nicht zu, Mieter müssten nach Kalender renovieren, auch wenn die Wohnung kaum abgenutzt ist. Ein Mieter, der sie aus beruflichen Gründen nur am Wochenende nutzt, wäre stark benachteiligt.

So eine Klausel ist deshalb unwirksam. Der Vermieter muss selbst ran.

Wichtig: Die genannten Urteile des BGH beziehen sich auf Fälle, in denen der Vermieter einen vorgedruckten Vertrag vorgelegt hat, auf dessen Inhalt der

Mieter keinen Einfluss nehmen konnte. Mieter, die mit dem Vermieter ausdrücklich einen individuellen, starren Renovierungszeitplan aushandeln, sind daran gebunden (zu Formulklausel und Individualvereinbarung siehe Kasten auf S. 20).

? Wie sieht denn eine wirksame Renovierungsverpflichtung aus?

Es kommt auf den Wortlaut an. „Zulässig sind Formulierungen, nach denen der Mieter die Schönheitsreparaturen ‚in der Regel‘, ‚im Allgemeinen‘ oder ‚normalerweise‘ nach drei, fünf oder sieben Jahren durchführen muss“, sagt die Nürnberger Fachanwältin für Mietrecht Bettina Weger-Bruns. „Durch solche Klauselweichspüler ist die Flexibilität des Mieters gewährleistet.“

Heißt es im Vertrag, dass Sie „mindestens“ oder „spätestens“ nach Ablauf einer Frist renovieren müssen, ist die Klausel wahrscheinlich unwirksam. Steht dort aber, dass Sie das Bad „in der Regel (...) spätestens“ nach drei Jahren renovieren müssen, sind Sie zur Renovierung verpflichtet (BGH, Az. VIII ZR 351/04).

Auch ein Absatz im folgenden Text, der einen starren Fristenplan ergänzt, kann aus der unwirksamen Klausel eine wirksame Regelung machen.

So fand der BGH ein Klausel mit starrer Zeitregelung in Ordnung, weil sie durch den folgenden Absatz gemildert wurde: „Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der (...) vereinbarten Fristen zu, oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist [der Vermieter] verpflichtet (...), nach billigem Ermessen die Fristen des Planes der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen“ (Az. VIII ZR 378/03).

? Laut Vertrag soll ich neben der Renovierung nach Zeitplan auch bei Auszug renovieren. Ist das erlaubt?

Nein. Wenn Sie während der Mietzeit und zusätzlich unabhängig von der Woh-

nungsabnutzung auch noch bei Auszug renovieren sollen, ist das zu viel. Der Vermieter muss selber ran, auch wenn Sie während der Mietzeit nie renoviert haben (BGH, Az. VIII ZR 308/02).

Andere Doppelverpflichtungen sind ebenfalls unzulässig: Soll der Mieter nicht nur während der Wohndauer renovieren, sondern am Ende auch alle Tapeten beseitigen, summieren sich beide Klauseln und sind damit beide unzulässig (Az. VIII ZR 163/05).

? Ich ziehe aus, zwei Jahre nachdem ich die Küche renoviert habe. Laut Plan ist sie erst wieder in einem Jahr dran. Muss ich schon wieder malern?

Nein, und Sie müssen wahrscheinlich auch nichts zahlen. Viele der Quotenklauseln, die solche Fälle regeln, sind unwirksam. Sie schreiben üblicherweise vor, dass Mieter, die vor Ablauf eines Renovierungsintervalls ausziehen, anteilig an den Kosten beteiligt werden.

Wenn Sie nach zwei Jahren ausziehen, müssten Sie 66 Prozent der Kosten für eine Küchenrenovierung zahlen. Orientiert sich die Quotenklausel an zu starren Fristen, ist sie unwirksam und Sie können ausziehen, ohne zu zahlen (BGH, Az. VIII ZR 52/06).

? Kann mir der Vermieter im Vertrag vorschreiben, dass ein Handwerker die Renovierung durchzuführen hat?

Nein. Steht eine solche Klausel in einem Vertragsvordruck, ist sie unwirksam. Sie bleiben zwar zur Renovierung verpflichtet, dürfen die Arbeit aber selbst machen.

? Meine Renovierungsklausel lautet anders, als die hier genannten Vertragsklauseln. Was nun?

Stellen Sie sich folgende Frage: „Lässt der Vertrag eine flexible Renovierung nach Bedarf zu?“ Wenn die Antwort „ja“ lautet, ist die Klausel wirksam und Sie müssen renovieren (Näheres siehe S. 94).

Ergibt sich aus dem Vertragstext für Sie aber eine Pflicht zur Renovierung bei

UNSER RAT

■ **Prüfen.** Bevor Sie malern, sollten Sie vom Fachmann prüfen lassen, ob Sie das überhaupt tun müssen. Unzulässige Klauseln finden Sie auf Seite 93. Sollen Sie laut Vertrag renovieren, kommt es auf den Wortlaut an. Vermittelt die Klausel den Eindruck, dass stur nach Kalender renoviert werden muss, ist sie wahrscheinlich ungültig.

■ **Vermieterpflicht.** Bei einer unwirksamen Klausel können Sie vom Vermieter verlangen, dass er die Renovierung ausführt. Haben Sie schon selbst renoviert, können Sie nach Ansicht mancher Gerichte das Geld zurückverlangen, wenn die Renovierung notwendig war und handwerklich korrekt durchgeführt wurde.

■ **Vertragsänderung.** Stimmen Sie keiner Vertragsänderung oder –anpassung zu. Mit einer unwirksamen Klausel fahren Sie meist besser.

■ **Abnahme.** Steht fest, dass Sie nicht renovieren müssen, sollten Sie sich im Abnahmeprotokoll nicht verpflichten, doch zu renovieren. Bestehen Sie aber trotzdem darauf, dass der Vermieter – unabhängig von den strittigen Schönheitsreparaturen – die Mängelfreiheit der Wohnung bescheinigt.

■ **DDR-Vertrag.** Mieter mit DDR-Mietvertrag sind oft nur zum Malern während der Mietzeit verpflichtet. Ausziehen dürfen Sie meist ohne Renovierung.

Einzug, Auszug oder während der Mietzeit, die unabhängig vom Zustand der Wohnung ist, gilt die Klausel wahrscheinlich nicht.

Zur Sicherheit sollten Sie den Vertrag von einem Fachanwalt für Mietrecht oder einem Mieterverein prüfen lassen (Tipps zur Anwaltssuche ab S. 104). Kümmern Sie sich rechtzeitig darum, damit noch Zeit bleibt, wenn Sie tatsächlich ran müssen.

? Wie muss ich die Wohnung hinterlassen, wenn ich ausziehe und nicht zur Renovierung verpflichtet bin?

Sie müssen die Wohnung leer und besenrein übergeben und groben Schmutz entfernen (BGH, Az. VIII ZR 124/05).

Was blüht mir, wenn ich nach der Wohnungsübergabe einfach ausziehe, ohne zu renovieren?

Der Vermieter wird Ihnen Ihre Kaution nicht zurückzahlen, wenn er meint, dass Sie renovieren mussten. Weisen Sie ihn auf die BGH-Urteile hin (siehe S. 93). Überzeugt ihn das nicht, müssen Sie auf Auszahlung der Kaution klagen.

Ich habe renoviert und nun festgestellt, dass ich das gar nicht tun musste. Kann ich Geld vom Vermieter fordern?

Wahrscheinlich. Manche Gerichte gestehen Mietern den Ersatz ihrer Renovierungskosten zu (Landgericht Freiburg, Az. 3 S 12/01; Landgericht Stuttgart, Az. 6 S 58/86). Neben den Ausgaben für Pinsel und Farbe können Sie vielleicht sogar die Bezahlung Ihrer Arbeit verlangen. Das hat der BGH noch nicht geklärt.

Meine Klausel ist unwirksam, ich muss nicht renovieren. Nun fordert mein Vermieter mehr Miete, weil er selber renovieren soll. Darf er das?

Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe hatte entschieden, dass Vermieter die ortsübliche Miete um bis zu 71 Cent pro Quadratmeter erhöhen dürfen, wenn die Renovierungsklausel unwirksam ist (Az. 7 U 186/06). Es ist Revision eingelegt, der BGH muss die Frage nun klären.

Setzt sich sich die Auffassung des OLG durch, müsste der Mieter einer 100-Quadratmeter-Wohnung binnen fünf Jahren 4260 Euro mehr Miete zahlen. Absurderweise wäre er mit einer wirksamen Renovierungsklausel besser dran. Die Renovierung in Eigenregie nach fünf Jahren wäre wohl günstiger als der Mietzuschlag.

Wie soll ich mich verhalten, wenn mein Vermieter wegen der unwirksamen Klausel mehr Miete fordert?

Stimmen Sie der Erhöhung unter Vorbehalt zu. Verweisen Sie im Vorbehalt auf das anhängige BGH-Verfahren (Az. VIII ZR 118/07). Fordern Sie Ihr Geld zurück, falls der BGH das Recht auf Mieterhöhung verneint.

Wenn Sie der Erhöhung einfach nicht zustimmen, riskieren Sie die Kündigung.

Mein Vermieter will die unwirksame Klausel durch eine neue gültige ersetzen. Muss ich zustimmen?

Nein. Mit einer ungültigen Klausel stehen Sie besser da, denn Sie müssen nicht renovieren. Trotzdem kann es für Mieter, die zur Renovierung bereit sind, aber keinen Streit wollen und einen Mietzuschlag fürchten, sinnvoll sein, einer Vertragsänderung zuzustimmen. Lassen Sie sich aber vorher fachlich beraten.

Meine Wohnung ist renovierungsbedürftig. Ich will nicht ausziehen und die Klausel ist ungültig. Muss jetzt der Vermieter renovieren?

Ja, Sie sollten ihm den Renovierungsbedarf schriftlich melden. Die Wohnung muss aber tatsächlich renovierungsbedürftig sein. Wie viele Jahre seit der jüngsten Renovierung oder Ihrem Einzug vergangen sind, kann auch Ihnen nur als grobe Orientierung dienen.

Reagiert der Vermieter nicht, müssen Sie ihn mahnen. Fruchtet das nicht, können Sie vor Gericht einen Vorschuss für die notwendigen Arbeiten einklagen und die Sache selbst in die Hand nehmen.

Sieht der Vermieter ein, dass er ran muss, bestimmt er die Ausführung. Er muss aber zumindest helle und dezente Farben wählen. Anhaltspunkt für die Gestaltung ist der Zustand bei Einzug.

Ich habe beim Einzug renoviert. Kann mich der Vertrag noch einmal zu Arbeiten bei Auszug zwingen?

Wenn Sie in eine unrenovierte Wohnung ziehen und sie freiwillig – ohne vertragliche Regelung – auf Vordermann bringen, ist das Ihre Sache. Sie müssen beim Auszug wieder malern, wenn die Wohnung es nötig hat und die Renovierungsklausel in Ihrem Vertrag wirksam ist.

Hat Sie jedoch ein vorformulierter Vertrag zur Anfangsrenovierung verpflichtet, ist die Klausel nach Ansicht vieler Gerichte ungültig. Sie brauchen weder beim Einzug noch später zu renovieren.

Völlig klar ist die Lage, wenn Ihnen die Anfangsrenovierung und eine Renovierung nach Fristenplan aufgebürdet werden. Dann müssen Sie gar nichts tun.

Eine Ausnahme gilt nur, wenn Sie für die Anfangsrenovierung eine angemessene Gegenleistung bekommen. Mietfreiheit während der Renovierungszeit reicht nicht. Hier sollten Sie im Zweifel Rat einholen. ■

Der Wortlaut entscheidet – wichtige Urteile

Seit 2003 hat der Bundesgerichtshof viele Renovierungsklauseln für ungültig erklärt. Wir nennen die wichtigsten und die Muster-Mietverträge, in denen sie stehen.

Ungültige Klauseln

■ **Art der Renovierung:** „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ (BGH, Az. VIII ZR 199/06).

Die Klausel schränkt den Mieter unangemessen dabei ein, die Wohnung nach eigenem Geschmack zu renovieren. Die Mieter müssen deshalb überhaupt nicht renovieren. Die Klausel steht im Mustervertrag des Gesamtverbands der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Millionen Mieter profitieren deshalb von diesem Urteil.

■ **Tapetenklausel:** „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen ...“ (BGH, Az. VIII ZR 152/05).

Die Klausel ist unwirksam, weil der Mieter bei Auszug Tapeten sogar dann entfernen müsste, wenn er sie erst Wochen vorher angebracht hat. Mieter mit einer solchen Klausel müssen weder bei Auszug die Tapeten abreißen, noch während der Mietzeit renovieren.

■ **Renovierung bei Auszug:** „Die Mieträume sind bei Auszug sauber ... (und ohne Rücksicht auf den Zeitablauf für die vereinbarten Schönheitsreparaturen; Anm. d. Red.) in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben“, (BGH, Az. VIII ZR 308/02). Der Mietvertrag enthielt eine **doppelte Pflicht zur Renovierung: bei Auszug und zusätzlich nach Zeitplan** während der Mietzeit. Diese Doppelbelastung benachteiligt Mieter unangemessen. Er muss deshalb weder bei Auszug noch während der Mietzeit renovieren.

■ **Zeitplan I:** „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, **wenn erforderlich, mindestens aber** in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen ... Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toiletten zwei Jahre, bei allen übrigen Räumen fünf Jahre“, (BGH, Az. VIII ZR 361/03). Der Eigentümerverband Haus & Grund Hessen hatte mit dieser Klausel in seinem Vertragsformular von 1979 geregelt, dass Mieter ihre

Wohnung nicht erst wenn nötig, sondern strikt nach Kalender renovieren müssen. Ein Mieter müsste das Bad also „mindestens“ alle zwei Jahre renovieren, selbst wenn er länger im Ausland gelebt hat und es nicht renovierungsbedürftig ist. Die Klausel ist unwirksam.

■ **Zeitplan II:** „Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist“, (BGH, Az. VIII ZR 360/03). Der BGH erklärte die Klausel in einem Formularmietvertrag des Düsseldorfer Verlages Haus und Grund GmbH für unwirksam. Auch ohne das Wort „mindestens“ lässt die Formulierung Malern und Tapezieren nach Bedarf nicht zu. Der Mieter müsste die Räume **spätestens** nach drei, fünf oder sieben Jahren renovieren.

■ **Zeitplan III:** „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses **notwendig werdenden** Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. **Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen** (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4–5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)“, (BGH, Az. VIII ZR 106/05, Az. VIII ZR 152/05). Die Klausel stammt aus einem Formularvertrag von Haus & Grund Nürnberg. Zwar klingt es zunächst so, als müsse der Mieter nur „notwendige“ Schönheitsreparaturen durchführen. Durch Bezugnahme auf die „üblichen Fristen“ schreibt die Klausel aber einen bedarfsunabhängigen, strengen – und damit unwirksamen – Renovierungszeitplan vor.

■ **Quotenklausel:** „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen“, (BGH, Az. VIII ZR 52/06). Es folgen im Vertrag Angaben zur prozentualen Kostenbeteiligung des Mieters an den Schön-



heitsreparaturen für den Fall, dass er vor Erreichen der Fristen auszieht.

Beispiel: Ein Bad soll nach drei Jahren renoviert werden. Doch der Mieter zieht schon nach zwei Jahren aus. Laut Klausel soll er 66 Prozent der Kosten tragen, die eine Renovierung nach drei Jahren kosten würde. Solche Klauseln heißen Quoten- oder Abgeltungsklauseln. Wenn sich die Quotenklausel an Zeitabläufen ohne Rücksicht auf den Renovierungsbedarf orientiert, ist sie wie eine normale Klausel mit starren Fristen unwirksam (siehe „Zeitplan I“).

Gültige Klausel

■ **Zeitplan IV:** „1. Die Schönheitsreparaturen sind **spätestens** nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: – in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre ... – in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre – in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. ... 2. Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der ... vereinbarten Fristen zu, oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des ... [Mieters] ... **verpflichtet**, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen **die Fristen** des Planes der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen **zu verlängern oder zu verkürzen**“, (BGH, Az. VIII ZR 378/03).

Das Urteil bezieht sich auf einen Formularvertrag aus dem Jahr 1981 vom Gesamtverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Ein starrer Fristenplan wie in Satz 1 („spätestens ... auszuführen“) wird durch den Zusatz in Satz 2 zu einem bedarfsabhängigen Fristenplan. Der Mieter ist zur Renovierung verpflichtet. Der Fristenzeitplan ist nur eine Richtschnur, an die sich der Mieter nicht halten muss, wenn die Wohnung bei Ablauf der Frist noch gar nicht renovierungsbedürftig ist.



Wer nicht zur Renovierung verpflichtet ist, muss auch **keine Dübellöcher zuschmieren**.

Tapetenwechsel

Sorgfältig und fachgerecht muss die Renovierung sein. Schlampt ein Mieter, der vertraglich zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, kann der Vermieter nacharbeiten lassen.

■ Die Gedanken und die Möbel sind schon in der neuen Wohnung. In der alten greift der Mieter noch schnell zum Pinsel. Pfusch bei der Renovierung ist aber keine gute Idee. Erledigt der Mieter manche Arbeiten gar nicht oder führt er sie nicht fachgerecht aus, kann der Vermieter ihn nacharbeiten lassen oder Schadenersatz verlangen.

Was Mieter tun müssen

Jede Wohnung nutzt sich durch Einflüsse wie Sonne und Staub oder schlicht durch Alterung ab. Diese Abnutzungserscheinungen soll der Mieter beheben.

Die Arbeiten, die dafür nötig sind, heißen zwar Schönheitsreparatur. Der Begriff führt aber in die Irre. Der Mieter muss keine Reparaturen erledigen, sondern Malerarbeiten – also alles, was mit Farbe, Gips und Tapete erledigt werden kann (siehe Checkliste).

Er muss Dübellöcher beseitigen, Wände und Decken streichen und tapezieren, Heizkörper lackieren und die Innentüren sowie die Fenster von innen streichen.

Arbeiten, die nicht zu der Tätigkeit von Malern gehören oder Flächen außer-

halb der Wohnung betreffen, sind keine Schönheitsreparaturen. Wände verputzen, Balkongitter streichen oder Fugen erneuern – das ist Sache des Vermieters.

Fußböden sind ebenfalls meist Vermietersache. Der Mieter muss nicht das Parkett abschleifen und neu versiegeln. Er haftet nicht für Druckstellen durch Möbel, weil sie zum normalen Gebrauch gehören. Ausnahmen gelten nur, wenn der Fußboden über Gebühr verschmutzt oder beschädigt ist – etwa durch Weinflecken oder Brandlöcher.

Verschlechterungen der Wohnung, für die der Mieter nichts kann, muss er nicht beseitigen. Er braucht deshalb auch nicht den Schimmel zu entfernen, der durch feuchtes Mauerwerk aufgetreten ist.

TIPP Es lohnt sich, vor den Arbeit den Vertrag von einem Juristen prüfen lassen. Viele Renovierungsklauseln sind ungültig (siehe Artikel ab S. 90), dann muss der Mieter gar nicht malern.

Hobbyqualität genügt nicht

Manch Vermieter wollen, dass Fachleute renovieren. Das geht zu weit. „Renovieren darf stets der Mieter, solange er sorgfältig und fachgerecht arbeitet“, erklärt Gerhard Eichmann von der Berliner Mietergemeinschaft.

Nicht fachgerecht sind zum Beispiel überlappend geklebte Tapeten, überstrichene Mustertapeten oder Tapeten auf Tapeten. Auch streifige Lackarbeiten mit Pinselhaaren, Anstriche, die nicht decken, und Farbnasen dürfen nicht sein.

TIPP Lässt ein Mieter doch einen Handwerker die Renovierung machen, kann er einen Teil der Kosten von der Steuer absetzen (mehr dazu siehe S. 43).

Über Geschmack lässt sich streiten

Solange der Mieter in der Wohnung wohnt, hat er für Tapete und Wandfarbe freie Wahl. Gibt er die Wohnung zurück, gelten die Grenzen des normalen Geschmacks für die Farbe von Wänden, Türen und Heizkörpern. Es sei denn, der Vermieter ist einverstanden.

Lila, rote oder schwarze Wände finden vor Richtern keine Gnade. Ist die Farbe zu exzentrisch, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nachstreichen lassen (Landgericht Lübeck, Az. 14 S 221/00).

„Eine Verpflichtung, die Wohnung weiß zu hinterlassen, gibt es aber nicht. Entsprechende Formalklauseln sind unwirksam“, sagt der Rechtsanwalt Jörg Steinheimer aus Hersbruck. Eine hellblau marmorierte Tapete ist zulässig, ebenso Pastellfarben.

Wann der Anstrich fällig ist

Viele renovieren freiwillig beim Einzug. Verpflichtet sind sie dazu selten. Anderslautende Klauseln sind meist ungültig (siehe Artikel ab S. 90).

Während der Mietzeit sind die Schönheitsreparaturen üblicherweise alle paar Jahre fällig. Nach dieser Richtschnur sind

- Küchen, Bäder und Duschen üblicherweise nach drei Jahren,
- Wohn- und Schlafräume sowie Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen nach fünf Jahren und
- Nebenräume in der Regel nach sieben Jahren fällig.

Die Frist beginnt stets erst mit dem Einzug, egal ob der Mieter die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen hat. Sie ist aber nur ein Anhaltspunkt. Wann eine Wohnung tatsächlich zu renovieren ist, hängt zum Beispiel davon ab, wie viele Menschen darin leben und welche Qualität die Tapete hat.

BEISPIEL Das Bad ist laut Richtschnur eigentlich nach drei Jahren reif. Weil der Mieter aber ein halbes Jahr im Ausland war, ist das Bad noch gar nicht so abgenutzt. Verlangt der Vermieter eine Renovierung nach Zeit, könnte der Mieter mit Fotos und Zeugen darlegen, dass das Bad noch nicht renovierungsbedürftig ist.

„Auch wenn im Vertrag keine Fristen stehen, der Mieter aber zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, gelten die üblichen Zeiträume – allerdings nur als Anhaltspunkt“, erklärt die Nürnberger Anwältin Bettina Weger-Bruns.



Verträgt die **alte Tapete** keinen weiteren Anstrich mehr, muss sie ab und ersetzt werden.

Streit oft erst beim Auszug

Im Mietvertrag steht mitunter, dass Mieter sowohl während der Mietzeit als auch bei Auszug renovieren sollen. Diese Doppelverpflichtung ist ungültig (siehe Artikel ab S. 90). Mieter müssen dann gar nichts tun – auch nicht bei Auszug!

Auch wer tatsächlich zur Renovierung verpflichtet ist, muss nicht zwangsläufig bei Auszug ran. Maßgeblich ist, ob zur Zeit des Auszugs die üblichen Renovierungsintervalle erreicht sind.

BEISPIEL Ein Mieter zieht nach sieben Jahren aus. Nach drei Jahren wären eigentlich Küche und Bad dran gewesen, nach fünf Jahren das Wohnzimmer. Weil der Mieter sieben Jahre untätig war, muss er nun bei Auszug alle Räume renovieren.

Hat ein Mieter bereits während der Wohnzeit renoviert, muss er bei Auszug nur noch einmal ran, wenn seit der letzten Renovierung wieder die Zeitintervalle abgelaufen sind oder die Wohnung außerordentlich abgenutzt ist. Das wird für jeden Raum gesondert ermittelt.

BEISPIEL Ein Mieter zieht nach sieben Jahren aus. Das Wohnzimmer hat er im sechsten Jahr seiner Mietzeit renoviert. Bei Auszug reklamiert der Vermieter Flecken an der Wand, wo Bilder hingen und Möbel standen. Doch seit der letzten Re-

novierung des Wohnzimmers sind keine fünf Jahre vergangen.

Aus der üblichen Frist ergibt sich also kein Hinweis darauf, dass eine Renovierung nötig sein könnte. Wenn das Wohnzimmer nicht außerordentlich stark abgenutzt ist, weil der Mieter etwa Kette geraucht hat, muss der Vermieter mit den Abnutzungserscheinungen leben.

Mit einer Quotenklausel im Vertrag versuchen Vermieter den Mieter doch zu kriegern: Mieter, die vor Erreichen eines Renovierungsintervalls ausziehen, sollen wenigstens anteilig Renovierungskosten bezahlen. Solche Klauseln sind aber oft unwirksam (siehe Artikel ab S. 90).

TIPP Im Streitfall kommt es darauf an, ob Mieter ihre Schönheitsreparaturen beweisen. Hilfreich sind Notizen zum Termin mit Namen von Zeugen, außerdem Fotos und Rechnungen.

Schadenersatz für Vermieter

Renoviert der Mieter nicht oder nicht ordentlich, muss der Vermieter auflisten, was noch zu tun ist und muss ihm eine Frist von mindestens 14 Tagen setzen (Kammergericht Berlin, Az. 8 U 38/06). Danach kann der Vermieter Handwerker beauftragen und vom Mieter Schadenersatz für seine Ausgaben verlangen.

CHECKLISTE

- **Streichen.** Sie müssen Wände, Decken und – falls nötig – Fußböden streichen. Heizung, Türen und Fenster von innen müssen Sie lackieren.
- **Tapezieren.** Sind die Raufasern vom vielen Streichen nicht mehr zu sehen, müssen Sie tapezieren. Muss dafür erst die Wand neu verputzt werden, ist das aber Vermietersache.
- **Reparaturen.** Scheiben, Leitungen, Heizkörper, Silikonfugen müssen Sie nicht ausbessern. Den Fußboden müssen Sie nicht schleifen, manche Mieter sind aber vertraglich verpflichtet, den Teppich zu reinigen.
- **Fachbetrieb.** Die Vorschrift, Profis zu beauftragen, ist in vorformulierten Verträgen unwirksam. Sie können alles selber machen, wenn es fachmännisch ist: Keine Pinselhaare im Anstrich, keine Laufnasen. Haben Sie einen individuell formulierten Vertrag, kann die Handwerkerklausel gelten. Doch sie darf nicht vorschreiben, welche Firma zu beauftragen ist.

WICHTIG Renoviert der Mieter verspätet und übergibt die Wohnung dadurch nicht am 31., sondern erst am 15. des Folgemonats, muss er noch eine halbe Monatsmiete bezahlen.

TIPP Der Besichtigungstermin mit dem Vermieter sollte nicht zu knapp vor dem Ende des Mietverhältnisses liegen. Dann kann der Mieter Nachbesserungen ohne Zeitdruck erledigen.

Der Vermieter hat nach Rückgabe der Wohnung sechs Monate Zeit, schlampige Schönheitsreparaturen anzumahnen. Danach ist die Forderung verjährt. Dies gilt auch, wenn er die mangelhafte Renovierung erst später bemerkt. ■



Ein sauberes Ende

Beim Auszug sollten Mieter genauso penibel sein wie beim Einzug. Ein vernünftiges Protokoll erspart ihnen Ärger wegen Schäden in der Wohnung.

■ Ein neuer Job, Familienzuwachs, das Einkommen sinkt oder es steigt – all das sind die Gründe, warum jährlich rund 10 Prozent der Menschen in Deutschland die Wohnung wechseln. Die meisten sind Mieter. Eigentümer hängen mehr an ihren vier Wänden.

Wie die Wohnung zurückzugeben ist, steht in der Regel im Mietvertrag. Verpflichtet der Vertrag den Mieter wirksam zu Schönheitsreparaturen, muss er renovieren (ausführlich dazu ab S. 90).

Meist steht dort auch „besenrein und geräumt“. Dann müssen nicht nur die Wohnung, sondern auch Keller und Dachboden leer sein.

Nehmen Mieter die Klausel nicht ernst, riskieren sie Schadenersatzforderungen des Vermieters. Findet er bei der Übergabe Gerümpel vor und kann er die Wohnung nicht gleich weitervermieten, darf er entgangene Mieteinnahmen als Schaden geltend machen. Er muss auch nicht selber für die Räumung der Wohnung sorgen, wenn dafür ein Container nötig ist. Das hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden (Az. 29 U 80/95).

Kleinigkeiten zählen nicht

Handelt es sich bei den Hinterlassenschaften aber nur um Kleinkram, hat das für den Mieter keine bösen Folgen. Das

Landgericht Berlin gab einem Mieter recht, der Kleiderhaken, einen Stuhl und zwei Lampen in der Wohnung zurückgelassen hatte. Der Vermieter durfte keinen Nutzungsausfall geltend machen (Az. 62 S 500/00).

Einbauten und Dübellocher

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter Einbauten wie Hängeböden, Einbauschränke oder Fußbodenbeläge entfernt. Dass er sie seinerzeit gestattet hat, ändert nichts an der Rückbaupflicht (Landgericht Berlin, Az. 64 S 269/93).

Der Mieter muss sogar Einbauten entfernen, die er vom Vormieter übernommen hat (Oberlandesgericht Hamburg, Az. 4 U 118/89). Nur wenn dessen Hochbett oder Einbauküche ausdrücklich mitvermietet ist oder der Vermieter schriftlich erklärt hat, dass die Sachen bleiben dürfen, sind Mieter aus dem Schneider (ausführlich zu Modernisierungen durch den Mieter ab S. 68).

Dauerbrenner bei der Wohnungsrückgabe ist der Streit um Dübellocher. Viele Gerichte wie das Amtsgericht Dortmund meinen, dass die Löcher in „angemessener Anzahl“ zum Mietalltag gehören (Az. 110 C 883/75). Mieter müssen sie beim Auszug nur zuspachteln und nicht gleich die ganze Wand verputzen.

Sind sie nicht zur Renovierung verpflichtet, müssen sie Löcher nicht einmal verschließen.

Nur: Wie viele Löcher sind „angemessen“? Viele Richter meinen: So viele, wie nötig sind, damit Regale und Schränke sicher befestigt sind und das Badezimmer

ausreichend mit Spiegel, Handtuch- und Papierhaltern ausgestattet ist. Das Landgericht Hamburg hielt 32 Löcher im Bad für angemessen (Az. 307 S 50/01).

Dübellocher bohren dürfen Mieter übrigens auch, wenn das in einer vorgedruckten Klausel des Mietvertrages eigentlich untersagt ist (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 10/92).

Streit um Schäden

Hat der Hund des Mieters eine Tür zerkratzt, ist der Fall klar: Der Mieter schuldet dem Vermieter Schadenersatz. Um andere Schäden wird viel gestritten.

Ein heikler Punkt ist zum Beispiel oft der Zustand der Badewanne. Das Landgericht Köln hielt kleinere Absplitterungen an einer älteren Wanne für Folgen üblichen Gebrauchs und damit für nicht zu beanstandenden (Az. 6 S 55/96).

Die Richter des Landgerichts Düsseldorf dagegen waren strenger: Weil die Wannenoberfläche aufgeraut war, müsse der Mieter dafür Schadenersatz zahlen. Denn solche Schäden entstünden nur, wenn der Mieter die Wanne nicht ordentlich reinige (Az. 24 S 289/94).

Zum Streit führt oft auch der Fußboden. Hier gilt: Einige kleinere Absatzindrücke im Parkett sind völlig normal, der Vermieter darf nichts verlangen. So hat es das Amtsgericht Freiburg entschieden (Az. 2 C 3188/90). Sind die Abdrücke aber großflächig, kommt Schadenersatz für den Vermieter infrage.

WICHTIG Erneuert der Vermieter aufgrund von Schäden etwas in der Wohnung, darf er dafür nicht immer die Kosten in voller Höhe verlangen. Üblich ist ein Abzug „neu für alt“. Hat der Mieter einen uralten Einbauschränk beschädigt, der keinen messbaren Zeitwert mehr hat, muss er dafür möglicherweise gar nichts mehr zahlen.

Die Übergabe gut organisieren

Naht das Mietende, sollten Mieter darauf drängen, dass vor der Schlüsselübergabe eine Wohnungsbegehung stattfindet. Sie

UNSER RAT

- **Schadenersatz.** Arbeiten Sie beim Auszug mit einem großzügigen Zeitplan. Können Sie die Wohnung nicht pünktlich übergeben, kann das teuer werden. Wenn schon die nächsten Mieter vor der Tür stehen und der Vermieter sie nicht in die Wohnung lassen kann, darf er Schadenersatz verlangen.
- **Schlüsselübergabe.** Geben Sie die Schlüssel nur gegen Quittung zurück. Der Einwurf der Schlüssel beim Hausmeister genügt nicht. Müssen Sie die Post nutzen, sollten Sie die Schlüssel per Einschreiben mit Rückschein schicken.
- **Einbauten.** Klären Sie frühzeitig und schriftlich, ob Sie Einbauten wie ein Hochbett zurücklassen dürfen. Gibt es keine Regelung, darf der Vermieter den Rückbau verlangen, auch wenn er den Einbau erlaubt hatte.
- **Gutachter.** Fragen Sie beim Mieterverein nach einem Gutachter, wenn es bei der Wohnungsrückgabe Streit gibt. Er sollte den Zustand dokumentieren, solange Sie noch in die Wohnung können.

haben dabei am besten einen Zeugen dabei und machen Fotos. Müssen sie Schönheitsreparaturen ausführen (Einzelheiten dazu ab S. 90), sollte der Termin nicht zu spät liegen. Denn wenn der Vermieter zu Recht die Qualität des Wandanstrichs oder Laufnasen auf dem lackierten Türrahmen bemängelt, braucht der Mieter ein paar Tage Zeit.

Dann kann er einen Sachverständigen die Qualität der Arbeit prüfen lassen oder in klaren Fällen einfach noch mal nacharbeiten.

Gemeinsam mit dem Vermieter sollten Mieter alle Zählerstände notieren und den Wohnungszustand Raum für Raum protokollieren.

Mit einem vom Vermieter unterschriebenen Protokoll haben Mieter Sicherheit. Für Schäden oder eine angeblich schlechte Renovierung können sie nicht haftbar gemacht werden, wenn davon nichts im Protokoll steht (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 252/81).

Das Argument, weitere Schäden seien nicht sofort erkennbar gewesen, gilt nicht. Mit der Unterschrift erklärt der Vermieter, dass die Liste der Beanstandungen abschließend ist (Landgericht Braunschweig, Az. 6 S 175/94).

Ebenso gilt: Mieter, die ein Übergabeprotokoll mit Mängeln unterschreiben, die es gar nicht gibt, können sich gegen Nachforderungen des Vermieters kaum noch wehren. Ist der Wohnungszu-

stand strittig, sollten beide Parteien deshalb jeweils ihre eigene Version ins Protokoll schreiben.

TIPP Gibt es ein Protokoll vom Einzug, sollte es bei der Abnahme natürlich auch vorliegen. So können Mieter und Vermieter leicht erkennen, welche Schäden beim Einzug in der Wohnung vorhanden waren und dem Mieter nicht angekreidet werden können.

Verweigert der Vermieter einen Übergabetermin oder kommt er plötzlich nicht, muss das kein Nachteil für Mieter sein. Sie sollten den Wohnungszustand dann einfach selbstständig protokollieren, dabei aber besonderen Wert auf aussagekräftige Fotos und Zeugen legen.

Und am Ende dann die Schlüssel

Dann bleibt nur noch die Schlüsselübergabe. Am sichersten ist es, wenn Mieter die Schlüssel gegen Quittung direkt beim Vermieter abgeben. Dem Hauswart sollten sie die Schlüssel nur geben, wenn er nachweislich zur Entgegennahme bevollmächtigt ist. Sonst können sie leicht in Beweisnot kommen.

Mieter müssen im Streitfall belegen, dass der Vermieter alle Schlüssel erhalten hat. Kommt für die Rückgabe nur der Postweg in Betracht, wählen sie am besten das Einschreiben mit Rückschein. Auf der sicheren Seite sind Mieter, wenn sie die Schlüssel im Beisein eines Zeugen eintüten. ■



„Da müssen Sie wohl noch mal ran!“
Ist eine Renovierung fällig, müssen die Arbeiten fachgerecht sein.



Konfliktlösung

100 Kurzmeldungen
102 Rechtsschutz für Mieter
105 Anwalt finden



BALKON
Der Süden ist grillfreundlicher

Was nützt der schöne Balkon, wenn man dort nicht grillen darf? Nichts, meint das Landgericht München: „Grillen ist im Sommer üblich und muss von den Nachbarn generell geduldet werden“ (Az. 15 S 22735/03). Haben die Nachbarn etwas dagegen, müssen sie belegen, dass der Grillende ständig und störend zugange ist. Viel strenger ist das Amtsgericht Bonn. Es hat entschieden, dass Mieter im Sommer einmal monatlich auf Balkon oder Terasse grillen dürfen, wenn sie den Nachbarn zwei Tage vorher Bescheid sagen (Az. 6 C 545/96). Keine Gnade finden Grillfreunde hingegen vor dem Amtsgericht Hamburg. Es meint, dass ein Gartengrill auf dem Balkon nichts zu suchen habe. Beim Grillen auf Holzkohle komme es zwangsläufig zu Belästigungen (Az. 40 C 229/72).

Tipp: Wo kein Kläger, da kein Richter. Wenn Sie sich mit den Nachbarn absprechen, gibt es keinen Ärger. Nur wenn die Hausordnung das Grillen ausdrücklich verbietet, droht Ihnen die Abmahnung und im Wiederholungsfall die Kündigung (Landgericht Essen, Az. 10 S 438/01).

INSOLVENZ
Geld vor dem Vermieter retten

Steht der Vermieter kurz vor der Pleite, handeln Mieter besser schnell. Ein Hinweis kann sein, dass der Hausbesitzer sein Eigentum vergammeln lässt und lange kein Geld dafür ausgegeben hat.

- **Nebenkostenguthaben.** Mieter sollten Abrechnungsguthaben schriftlich anmahnen und eine Frist von zehn Tagen mit konkretem Datum setzen. Tut sich nichts, können sie das Geld mit der Miete verrechnen.
- **Mängel.** Muss eine Sache dringend erledigt werden, setzen Mieter schriftlich eine Reparaturfrist. Tut der Vermieter nichts, können sie die Sache selbst erledigen lassen und mit der Miete aufrechnen (mehr dazu ab S. 52).
- **Kaution.** Mieter sollten fragen, ob der Vermieter die Kaution insolvenzsicher –

also getrennt von seinem Vermögen – angelegt hat. Weist er das nicht nach, können sie das Geld zurückfordern oder es mit der Miete verrechnen. Sie sollten es aber für den Vermieter bereithalten.

- **Zwangsverwalter.** Wird vom Gericht ein Verwalter eingesetzt, geht die Miete an ihn. Überweisen Mieter weiter an den Eigentümer, riskieren sie, doppelt zahlen zu müssen. Ein Zwangsverwalter muss Nebenkostenguthaben auszahlen, auch wenn das Geld verschwunden ist. Ziehen Mieter aus, muss er die Kaution auszahlen, selbst wenn er sie nie erhalten hat (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 11/03). Das gilt auch im Fall einer Insolvenzverwaltung, sofern Mieter die Kaution nach dem 1. September 2001 gezahlt haben.

MÜLL
Sortiert und aufgeräumt

Mülltrennung ist eine feine Sache, wenn Mieter und Vermieter sich an die Regeln halten.

Vermieter, die eine Biotonne bereitstellen, müssen dafür sorgen, dass sie nicht direkt am Eingang steht, wenn sie stinkt. Das hat das Landgericht Osnabrück im Fall eines empfindlichen Mieters entschieden (Az. 11 S 402/96).

Mieter müssen richtig sortieren. Haben Vermieter Sorge, dass die Mülltrennung nicht klappt, dürfen sie Firmen beschäftigen, die den Müll vor der Abholung korrekt sortieren. So urteilte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Az. 10 S 1684/06, nicht rechtskräftig). Sinken dadurch die Entsorgungskosten, können Vermieter die Kosten für das Sortieren auf die Mieter umlegen. Gestritten hatte sich ein Wohnungsunternehmen mit der Stadt Mannheim. Die Stadt meinte, dass Müll allein Sache kommunaler Entsorgungsunternehmen sei. Doch das sah das Gericht anders. Bis zur Abholung können Vermieter nach Belieben Wertstoffe wie Glas oder Papier sortieren lassen. Die Stadt Mannheim hat vor dem Bundesverwaltungsgericht Revision eingelegt.



Der Vermieter **ist pleite** – Mieter sollten ihre Rechte wahren.

Prozessstatistik 2006

Der Mieterbund hat ermittelt, worum Mieter und Vermieter vor Gericht streiten.

Streit um ...	Anteil
Vertragsverletzungen	28,4 %
Betriebskosten	19,7 %
Mietkaution	18,4 %
Mieterhöhung	12,1 %
Fristlose Kündigung	5,1 %
Eigenbedarf	3,0 %
Schönheitsreparaturen	2,6 %
Ordentliche Kündigung	1,5 %
Modernisierung	1,2 %
Sonstiges	8,0 %

VERMIETERSCHULDEN
Wenn Versorger drohen

Leitet der Vermieter die Vorauszahlungen der Mieter für die Versorgungsunternehmen nicht weiter, dürfen die Versorger den Hahn abdrehen. Auch wenn es Mieter als ungerecht empfinden: So steht es im Gesetz.

Häufig springt in solchen Fällen zunächst die Gemeindeverwaltung ein, um soziale Missstände zu verhindern. Aber auch sie zahlt nicht ewig für den unwilligen Vermieter.

Dann bekommen die Mieter Post, zum Beispiel von den Wasserbetrieben. Üblicherweise drehen sie den Hahn nicht sofort ab, sondern regen an, dass die Mieter eine Notgemeinschaft bilden und ihren Verbrauch direkt abrechnen.

Tipp: Gehen Sie auf solch ein Angebot ein, sonst droht Ihnen tatsächlich eine Versorgungssperre. Sie können nicht einmal verlangen, dass der Versorger zunächst gerichtlich gegen den säumigen Vermieter vorgeht.

Nutzen Sie die Beratung durch die Versorgungsbetriebe. So finden Sie heraus, wie Sie als Mieter die Kosten am gerechtesten untereinander verteilen. Ihre Nebenkostenvorauszahlungen an den Vermieter können Sie dann natürlich kürzen. Damit Sie bei dieser Minderung nichts falsch machen, ist eine Beratung beim Mieterverein ratsam.

HILFEN
Die richtigen Worte finden

Eine Mängelanzeige, einen Widerspruch oder die Ankündigung einer Mietminderung erledigen Mieter besser immer schriftlich – auch wenn ihr Verhältnis zum Vermieter gut ist. Für die wichtigsten Situationen hat FINANZtest in diesem Heft Musterbriefe formuliert. Wer weitere Formulierungshilfen benötigt, findet im Buchhandel viel Auswahl, etwa den Ratgeber „Was ich als Mieter wissen muss“. Das Buch von den Verbraucherzentralen und der Redaktion des ARD-Ratgebers Recht kostet 9,90 Euro und enthält viele Musterschreiben.

Tipp: Schnelle Hilfe gibt es auch im Internet. Wer den Gang in die Anwaltskanzlei scheut, aber trotzdem fachmännischen Rat beim Formulieren möchte, kann den Dienst www.frag-einen-anwalt.de nutzen. Hier helfen Anwälte online bei den Schreiben. Kosten: Ab 10 Euro.



Mitunter kommt es auf **den richtigen Begriff** an. Wer unsicher ist, sollte Rat eines Anwalts einholen oder wenigstens Musterbriefe nutzen.

Wenn es Ärger gibt ...

... ist es für eine Rechtsschutzversicherung meist zu spät. Denn nach Abschluss läuft eine Wartezeit von drei Monaten. Erst später entstehende Schäden sind versichert.

■ Das deutsche Recht ist mieterfreundlich. Doch das hilft dem Mieter wenig, wenn er es mit einem störrischen Vermieter zu tun hat und sich die Durchsetzung seiner Rechte nicht leisten kann. Beim Streit um die Mieterhöhung oder Schönheitsreparaturen gewinnt oft, wer finanziell den längeren Atem hat. Mehr Luft können sich Mieter mit einer Rechtsschutzversicherung verschaffen. Da im Mietverhältnis stets Ärger droht, hat der Mietrechtsschutz allerdings seinen Preis. Als Einzelpolice ist er teuer. Die Verträge kosten jährlich bis zu 162 Euro, wenn Kunden 150 Euro Selbstbeteiligung vereinbaren. Erschwinglicher wird es nur, wenn man sie als Zusatz zum Privat- und Berufsrechtsschutz kauft. Doch selbst dann schlägt die Zusatzpolice bei manchen Versicherern noch mit 70 Euro zu Buche. Das Paket, in dem neben Miet-

rechtsärger auch Streit im Privat- und Berufsbereich abgedeckt ist, kostet je nach Anbieter von 135 Euro bis über 200 Euro. Nicht dabei ist Rechtsschutz für den Verkehr. Wer ein Paket auch mit diesem Rechtsschutz benötigt, zahlt bei manchen Anbietern bis zu 300 Euro. **TIPP** Ausführlich über Preise und Leistungen der Pakete informiert der Test in der FINANZtest-Ausgabe 6/06, Seite 12. Als günstige Anbieter ermittelten wir dort das Versicherungsunternehmen WGV, dass zu diesem Zeitpunkt Privat-, Berufs- und Mietrechtsschutz für 135 Euro anbot. Voraussetzung ist dabei, dass der Versicherte in jedem Rechtsschutzfall 150 Euro Selbstbehalt zahlt. **Was der Versicherer zahlt** Die Mietrechtspolice sichert dem Mieter finanzielle Unterstützung in allen Streitigkeiten rund um die Wohnung. Er

kann zum Beispiel auf ihn zurückgreifen, wenn er gegen eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters vorgehen will, eine Mietminderung wegen Schimmel durchsetzen möchte oder sich um die Höhe der Nebenkostenabrechnung streiten muss. Gezahlt wird dann für den Gang zum Anwalt und für die Kosten der außergerichtlichen Korrespondenz. Geht die Angelegenheit vor Gericht, zahlt der Versicherer die Anwalts- und Gerichtskosten und auch die Kosten der Gegenseite, wenn der Versicherte unterliegt. Rechtsschutz gibt es zudem auch, wenn sich der Versicherte mit dem Finanzamt oder einem anderen Amt streitet und es dabei um Zahlungen rund um die Wohnung geht. Denkbar ist so ein Fall zum Beispiel, wenn sich Mieter mit einer Behörde um eine Fehlbelegungsabgabe streitet, weil er angeblich zu Unrecht in einer Sozialwohnung lebt.

UNSER RAT

- **Auswahl.** Orientieren Sie sich ruhig am Preis. Die günstigste Mietrechts-Einzelpolice mit 150 Euro Selbstbehalt bietet die Advocard zum jährlichen Preis von 53 Euro. Mietrechtsschutz als Zusatz zu einem Versicherungspaket gibt es zu diesen Konditionen am günstigsten bei Arag und Örag ab 14 Euro. Wenn eine Paketlösung mit Rechtsschutz für andere Lebensbereiche für Sie interessant ist, sollten Sie sich mithilfe des Tests in FINANZtest 6/06, Seite 12, informieren.
- **Selbstbehalt.** Wenn Sie einen Tarif mit 150 Euro Selbstbehalt wählen, müssen Sie diesen Betrag selber zahlen. Das senkt den Preis der Police.
- **Zeitpunkt.** In der Regel gilt eine Wartezeit von drei Monaten, bevor eine Rechtsschutzpolice wirksam wird.



Wer Mietrechtsschutz will, sollte die Preise vergleichen und sich **frühzeitig entscheiden**.

Mietrechtsschutz: Hilfreich, aber teuer

Anbieter	Mietrechtsschutz als Einzelpolice		Mietrechtsschutz als Zusatzpolice		A	B	C	D	E
	SB 150 Euro	ohne SB	SB 150 Euro	ohne SB					
Advocard	53 ²⁾	68 ³⁾	53 ²⁾	68 ³⁾	○	●	●	●	●
Allianz	98 ²⁾	140	46 ²⁾	68	○	●	○	●	●
Allrecht	119	160	53	71	○	●	○	○	●
Arag	116	162	19 – 33 ⁴⁾	27 – 46 ⁴⁾	○	●	●	○	○
Badische	–	–	49 ²⁾	–	○	●	●	●	●
Bruderhilfe	–	–	53	–	●	●	●	●	●
Concordia	Auf Anfrage		51	61	○	●	●	○	●
DA Direkt ® (@)	–	–	70	–	○	○	○	●	○
DAS	94	139	45	65	●	●	●	●	●
Debeka	–	–	48	–	○	●	●	●	○
Deurag	91 ⁵⁾	138 ⁵⁾	42 ⁵⁾	61 ⁵⁾	○	●	●	●	●
DEVK	74	110	37	53	○	●	●	●	●
DMB Rechtsschutz	–	–	25	34	○	●	●	●	●
Gerling	–	–	51	–	●	●	●	●	●
HDI	–	–	52	71	●	●	●	●	●
Huk24 @	–	–	44	–	●	●	●	●	●
Huk-Coburg	–	–	49	–	●	●	●	●	●
Itzehoer	–	–	49	70	○	●	○	●	○
Jurpartner	–	–	44	–	○	●	●	●	○
IWM	–	–	46	62	○	●	○	●	●
Medien	–	–	46 ¹⁾	–	○	●	○	●	○
NRV	90	134	44	62	○	○	○	●	●
Örag	85	–	14 – 43 ⁴⁾	–	●	●	○	●	●
R + V	–	–	49	69	○	●	●	●	●
Rechtsschutz Union	104 ¹⁾²⁾	–	39 ¹⁾²⁾	–	●	●	●	○	●
Roland	100	134	46	64	○	●	●	●	○
WGV-Schwäb. Allg. ®	–	–	37	–	●	●	○	●	●
Württembergische	–	–	52 ⁵⁾	69 ⁵⁾	●	●	○	●	●
Angebot regional bzw. auf Personengruppen eingeschränkt.									
Auxilia	–	–	47 ⁵⁾	66 ⁵⁾	○	●	●	●	●
VGH	–	–	41	70	●	●	●	●	●

Die genannten Preise beziehen sich auf Jahresverträge inklusive 19 Prozent Versicherungsteuer. Die Beträge sind in Euro ausgewiesen und kaufmännisch gerundet.

SB = Selbstbeteiligung.
● = Ja. ○ = Nein. – = Kein Angebot.
® = Direktversicherer. @ = Spezielles Internetangebot.
(@) = Gleicher Tarif günstiger im Internet.

1) Abweichende Selbstbeteiligung: 200 Euro.
2) Reduzierung der Selbstbeteiligung auf 0 Euro, wenn die Versicherung über einen bestimmten Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen wird.
3) Reduzierung des jährlichen Beitrags um maximal 10 %, wenn die Versicherung über einen bestimmten Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen wird.
4) Abhängig von dem Tarif, zu dem Mietrechtsschutz zusätzlich versichert wird.
5) Selbstbewohnte Zweitwohnungen sind mitversichert.
A: Selbstbehalt muss nicht gezahlt werden, wenn der Rechtschutzfall nach der Erstberatung beim Anwalt erledigt ist.
B: Selbstbehalt fällt nur einmal je Rechtsschutzfall an.
C: Folgeereignistheorie bei Schadenersatz-Rechtsschutz.
D: Mitglied im Verein Versicherungsombudsmann.
E: Kostenlose telefonische Erstberatung für das versicherte Rechtsgebiet. **Stichtag: 10. August 2007**

Viele Versicherer zahlen in diesen Angelegenheiten aber erst, wenn der Streit vor Gericht geht. Mieter, die sich beim Behördenärger schon vorher vom Anwalt beraten und helfen lassen, zahlen diese Kosten meist selber.

Nichts für Kurzschlössene Wer mit einer Police für Mietärger liebäugelt, sollte nicht warten, bis der Streit mit dem Vermieter tatsächlich da ist. In aller Regel gilt eine dreimonatige Wartezeit ab Unterschrift, bis der Schutz aus der Police auch wirksam wird. Das ist auch verständlich: Versicherer wollen ausschließen, dass Mieter erst dann die Police kaufen, wenn Streit und Kosten schon unvermeidbar sind. **TIPP** Unversicherte Mieter sollten in so einem Fall überlegen, einem Mieterverein beizutreten. Außergerichtliche Beratung durch Juristen bekommen Vereinsmitglieder dort in jedem Fall sofort. Mehr als der Mitgliedsbeitrag wird aber nicht fällig.

Bei vielen Vereinen sind in dem Beitrag auch schon die Kosten für eine Rechtsschutzversicherung enthalten. Für einen Rechtsstreit vor Gericht kommt sie bei bereits schwelenden Streitigkeiten aber auch nicht auf. Ausführliche Informationen zu den Leistungen der Mietervereine finden Sie im Kasten auf S. 104.

Die richtige Police wählen Ob die Rechtsschutzversicherung einspringt, hängt nicht nur vom Ablauf der Wartezeit ab. Manche Versicherer wie etwa Allianz, DA Direkt oder WGV haben zudem geregelt, dass es beim Streit um Schadenersatz nur dann Geld gibt, wenn die Ursache des Streits zeitlich nach dem Abschluss der Police liegt. **BEISPIEL** Hat ein Mieter eine Wohnung bereits mit maroden Wasserleitungen übernommen und kommt es deshalb zu einem Schaden am Hausrat des Mieters, zahlen einige Versicherer im Streitfall nur, wenn der Mieter schon bei Vertragsabschluss versichert war. Die Versicherer

argumentieren in solchem Fall damit, dass die Rohre ja schon marode waren, bevor der Mieter die Police abgeschlossen hat. Wer eine solche unangenehme Überraschung vermeiden will, sollte bei der Wahl des Versicherers darauf achten, dass dieser in der Tabellenspalte „C“ einen vollen Punkt hat. Er wendet auf solche Fälle die sogenannte Folgeereignistheorie an, und es zählt dann für ihn nicht, wann der Schadensfall seinen Ausgang nahm.

Er schaut nur, wann das Problem, um das gestritten wird, tatsächlich zutage getreten ist. Der Mieter, dem aufgrund der alten Rohre nach einem Jahr der Hausrat durchnässt wird, wäre hier also versichert.

Der Selbstbehalt senkt den Preis Wer Mietrechtsschutz sucht, sollte sich in erster Linie ruhig am Preis der Police orientieren. Die maximalen Summen, die