



Mietrechtsschutz und Immobilienrechtsschutz

Alles was Mieter und Eigentümer wissen müssen



ROLAND
Sicher im Recht.

roland-rechtsschutz.de

Du bist Mieter oder wohnst in einer Eigentumswohnung? Dann ist das Thema Miet- und Immobilienrechtsschutz für dich wichtig, denn oft entstehen Unstimmigkeiten mit dem Vermieter, den Nachbarn oder der Eigentümergemeinschaft, die die Beteiligten schlimmstenfalls vor Gericht austragen. Wir erklären dir, welche Punkte häufig zu juristischem Ärger führen können und wie du dich für den Ernstfall absichern kannst.

Wohnen hat immer etwas mit Recht zu tun. Deshalb kann es hier auch zu juristischen Auseinandersetzungen kommen. Da ist es gut, die eigenen Rechte und Pflichten zu kennen und für den Fall der Fälle eine passende Versicherung zu haben.

Die rechtlichen Themen rund um das Wohnen in einer Miet- oder selbst genutzten Immobilie sind vielfältig. Für dich als Mieter haben etwa folgende Fragen Bedeutung: Was regelt der Mietvertrag? Wofür ist die Mietkaution? Wozu brauche ich eine Bürgschaft? Zu deinen Pflichten als Mieter zählt beispielsweise, die Miete pünktlich zu bezahlen. Ebenso musst du regelmäßig heizen und lüften, entstandene Schäden melden und auf die Nachbarn Rücksicht nehmen. Dein Vermieter wiederum muss die Heizung instand halten und die Nebenkosten transparent abrechnen. All das birgt Konfliktpotential.

Außerdem findest du auf den folgenden Seiten Antworten auf Fragen wie: Wann darf der Vermieter die Miete erhöhen? In welchen Fällen bist du berechtigt, die Miete zu mindern? Viel zu beachten gibt es auch, wenn du eine Immobilie erwerben möchtest. Hier gehören Kaufnebenkosten, Eigentümerschaft und Nachbarschaftsrecht zu den Themen, über die wir dich informieren.

Landen Streitigkeiten vor Gericht, können hohe Kosten auf dich zukommen. Mit einer Miet- oder Immobilienrechtsschutzversicherung sicherst du dich gegen diese Aufwendungen ab. Häufig sind zudem Services wie juristische Beratung und außergerichtliche Schlichtung (Mediation) mit abgedeckt. Die Versicherung übernimmt diese Kosten auch, wenn es gar nicht zum Gerichtstermin kommt. Abschließen kann eine Miet- oder Immobilienrechtsschutzversicherung jeder, entweder als Einzelpolice oder als Baustein in einem Rechtsschutzpaket.



Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Inhaltsverzeichnis

Mietrechtsschutz und Immobilienrechtsschutz



Wozu benötige ich einen Miet- und Immobilienrechtsschutz?	5
Mieter	5
Bewohner einer Eigentumswohnung	6
Beratung und Schutz vor Kosten	6
Rechtsschutz auch für Vermieter	8
Absicherung für Bauherren	8
Unter welchen Bedingungen ist ein Mietrechtsschutz sofort/ohne Wartezeit möglich?	8
Kann Mietrechtsschutz rückwirkend geltend gemacht werden?	8

Vertrag und Kautions: Mietvertrag, Mietkaution und Mietbürgschaft



Unbefristeter Mietvertrag	10
Befristeter Mietvertrag	10
Dauermietvertrag	10
Staffelmietvertrag	11
Indexmietvertrag	11
Untermietvertrag	11
WG-Mietvertrag	12
Warum hinterlegt man eine Mietkaution?	12
Wann benötigt man eine Mietbürgschaft?	13

Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern



Das sind Pflichten deines Vermieters	14
Wohnungsgeberbestätigung	14
Überlassung	14
Instandhaltung	14
Behebung von Schäden durch Baumängel	15
Verkehrssicherungspflicht	15
Für Ruhe sorgen	15
Gewährleistung angemessener Wärme	15
Warmes Wasser ist Pflicht	16
Nebenkostenabrechnung ein Muss	16
Klingelanlage ja, Namensschild freiwillig	17
Rauchmelder	17
Deine Rechte und Pflichten als Mieter	18
Miete im Voraus zahlen	18
Schäden umgehend melden	18
Schönheitsreparaturen: Was im Mietvertrag steht, zählt	18
Pflicht zum Heizen und Lüften	19
Verkehrssicherungspflicht	19
Rücksichtnahme und Ruhe	19
Warmes Wasser	20
Rauchmelder Wartung	20
Haustierhaltung	20
Wohnrecht	20

Miete und Kündigung: Mieterhöhung, Mietminderung und Mietkündigung



Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete	21
Mieterhöhung nach Modernisierung	22
Erhöhungen bei Index- und Staffelmiete	22
Wie solltest du vorgehen, wenn du einen Mangel an deiner Wohnung feststellst?	23
Was ist bei einer Kündigung zu beachten?	24
Kündigung wegen Eigenbedarf	25
Kündigung wegen Verletzung der Vertragspflichten	25
Kündigungsfristen für Vermieter	26
Räumungsklage	26
Mietaufhebungsvertrag	26

Umzug und Besichtigung: Wohnungsbe- werbung, Wohnungsübergabe und Mak- lerprovision



Muss ich dem Vermieter vor Besichtigung persönliche Unterlagen bereitstellen? _____	27
Mieterselbstauskunft _____	28
Wohnungsbesichtigung _____	28
Maklerprovision _____	29

Hauskauf und Eigentum: Baukindergeld, Kaufnebenkosten, Eigentümerschaft und Nachbarrecht



Förderung von Wohneigentum _____	32
Übergabeprotokoll _____	33
Was versteht man unter einer Eigentümergemeinschaft? _____	34

Kapitel 1

Mietrechtsschutz und Immobilienrechtsschutz



Gut, wenn du bei Streitigkeiten mit dem Vermieter, den Nachbarn, Handwerkern oder den Miteigentümern im Recht bist. Doch oft genügt das nicht. Du brauchst einen Anwalt, um dein Recht geltend zu machen. Das gilt vor allem, wenn die Gegenseite Rechtsmittel ergreift und Forderungen an dich formuliert. Eine Mietrechtsschutz- und Immobilienrechtsschutzversicherung bietet dir Hilfe und übernimmt die entstehenden Kosten.

Wozu benötige ich einen Miet- und Immobilienrechtsschutz?

Mieter

Als Mieter einer Wohnung hast du Rechte und Pflichten. Diese ergeben sich aus dem Mietvertrag und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und führen häufig zu Streit, meist mit dem Vermieter, manchmal auch mit Nachbarn. Ein Mietrechtsschutz steht dir mit Rat und Tat zur Seite und übernimmt im Fall des Falles die Kosten eines Rechtsstreits.

Dabei geht es häufig zum Beispiel um eine Mietminderung, weil der Vermieter notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchführt. Weitere mögliche Streitfälle sind die Umlage von Kosten auf dich als Mieter, Nebenkostenabrechnungen, eine Kündigung wegen Eigenbedarf oder wenn der Vermieter nach Beendigung Eures Mietverhältnisses einen Teil der Kautions aufgrund von Mängeln in der Wohnung einbehält. Ebenso können dringend erforderliche Reparaturen, die der Vermieter nicht durchführt, zu Konflikten führen.

„Eine Mietrechtsschutzversicherung hilft vielen Menschen ihre Rechte schnell und kostengünstig durchzusetzen. Daher sollte ein Mietrechtsschutz eigentlich zur Grundausstattung von jedem Mieter gehören.“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bewohner einer Eigentumswohnung

Du bist Besitzer einer Immobilie und bewohnst diese selbst? Auch dann bist du vor juristischen Auseinandersetzungen nicht gefeit. Streitgegner sind vor allem Miteigentümer, Nachbarn oder die Hausverwaltung.

Anlass für eine Auseinandersetzung sind häufig Lärm, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Konflikte bei Grundbuchfragen oder die Erhöhung von Kommunalabgaben. Auch bei Streit mit dem Finanzamt wegen der Grundsteuer steht dir der Immobilienrechtsschutz in der Regel zur Seite. Das gilt ebenso, wenn du dich finanziell an der Sanierung von Straßen beteiligen sollst und den Bescheid anfechten willst.

Beratung und Schutz vor Kosten

Mit einem Mietrechts- oder Immobilienschutz sicherst du dich als Mieter und als Nutzer deiner eigenen Eigentumswohnung gegen die Kosten bei rechtlichen Auseinandersetzungen rund um deine Wohnung ab. Zu den entstehenden Kosten gehören vor allem:

- Anwalts- und Gerichtskosten
- Gebühren für Sachverständige und Zeugen
- Reisekosten und andere Auslagen der gegnerischen Partei

Unterstützung erhältst du auch schon vor einem Rechtsstreit. In der Regel steht dir bei Bedarf ein Netzwerk aus verschiedenen Experten zur Verfügung. Schnell und unkompliziert kannst du meistens etwa eine telefonische Beratung durch einen Anwalt in Anspruch nehmen, um eine passende Lösung für dein Rechtsproblem zu erhalten. Im Gegensatz zum direkten Gang zum Anwalt, wird in diesem Fall keine Selbstbeteiligung erhoben und der Vertrag nicht mit einem Fall belastet.

Eine Mietrechts- oder Immobilienschutzversicherung enthält darüber hinaus häufig eine Mediation. Dieses Instrument berücksichtigt die Interessen und Standpunkte der Konfliktparteien angemessen und hat zum Ziel, Streitigkeiten unbürokratisch beizulegen und so eine möglicherweise lange andauernde, gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden.

Die wesentlichen Vorteile einer Mediation sind:

- Eine schnelle und effiziente Lösung des Problems
- Vermeidung von Gerichtsverfahren
- Sparen von Energie, Zeit und Geld
- Kooperative und konstruktive Resultate
- Eine für alle Beteiligten zufriedenstellende nachhaltige und rechtsverbindliche Lösung

In über 70 Prozent der Fälle ist eine Mediation erfolgreich. Und sollte auf diese Weise keine gemeinsame Lösung gefunden werden, steht dir immer noch der Rechtsweg offen.

Wie lange ein Klageverfahren dauert, hängt vom Umfang des Streitfalls und weiteren verschiedenen Faktoren ab. Hier sind vor allem die Auslastung der Gerichte und der Aufwand bei der Beweisaufnahme zu nennen.

Das Gericht muss sich zwar grundsätzlich an das Beschleunigungsgebot der Zivilprozessordnung (ZPO) halten. Ein Räumungsklageverfahren wegen Eigenbedarfs beispielsweise kann dennoch leicht ein Dreivierteljahr oder länger dauern. Dies hängt unter anderem davon ab, wie sehr das Gericht das Verfahren forciert und welche Fristen für den Auszug gesetzt werden.



Was versteht man unter Vermieter- und Bauherrenrechtsschutz?

Rechtsschutz auch für Vermieter

Eine Rechtsschutzversicherung kann auch dein Vermieter abschließen und sich so für einen eventuellen Rechtsstreit im Zusammenhang mit seiner vermieteten Immobilie wappnen. Dabei geht es häufig um die Mietzahlung, etwa wenn du als Mieter mit einer Erhöhung nicht einverstanden bist oder die Miete nicht pünktlich bezahlst.

Auch Vermieter erhalten über einen Rechtsschutz kostenlose Rechtsberatung und im Falle eines Rechtsstreits die Erstattung der Anwalts- und Verfahrenskosten. Der Schutz greift oft außerdem bei Unstimmigkeiten mit Behörden oder Handwerkern.

Absicherung für Bauherren

Wenn du eine Immobilie bauen oder sanieren willst, kannst du dich mit einer Bauherrenrechtsschutzversicherung gegen eventuelle Rechtsstreitkosten absichern. Jährlich verursachen Baumängel Schäden in Millionenhöhe. Beispielsweise können Planungsfehler des Architekten oder mangelhafte Ausführung durch Baufirmen und Handwerker zu Auseinandersetzungen führen, die Anwalts- und Prozesskosten nach sich ziehen können.

Eine Bauherrenrechtsschutzversicherung schützt dich vor eventuellen Rechtsstreitkosten. Die klassische Rechtsschutzversicherung greift hier normalerweise nicht, denn der Kauf von Baugrundstücken sowie Planung, Neubau, Umbau und Kauf einer Immobilie sind meist vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Unter welchen Bedingungen ist ein Mietrechtsschutz sofort/ohne Wartezeit möglich?

Beim erstmaligen Abschluss einer Miet- und Immobilienrechtsschutzversicherung kannst du Leistungen in der Regel erst nach einer Wartezeit in Anspruch nehmen. Diese liegt meist zwischen einem und drei Monaten. Ausnahme: Wenn zum Zeitpunkt des Wechsels bei einem anderen Anbieter eine vergleichbare Vorversicherung besteht, wird in der Regel auf die üblichen Wartezeiten verzichtet.

Kann Mietrechtsschutz rückwirkend geltend gemacht werden?

Ein rückwirkend greifender Versicherungsschutz ist normalerweise ausgeschlossen. Streitfälle, die bereits bei Vertragsabschluss rechtliche Kosten verursacht haben, können in der Regel nicht nachträglich versichert werden.

Kapitel 2

Vertrag und Kaution: Mietvertrag, Mietkaution und Mietbürgschaft



Die Wohnungssuche war erfolgreich, jetzt steht das Unterzeichnen des Mietvertrags an. Doch wer setzt den Mietvertrag auf, was steht drin, worauf musst du als Mieter achten? Wie hoch darf die Mietkaution sein und was ist eine Mietbürgschaft? Diese Fragen beantworten wir dir im Folgenden.

Was ist ein Mietvertrag? Welche Arten von Mietverträgen gibt es?

Ein Mietvertrag bildet die rechtliche Grundlage für das Vermieten und Mieten einer Wohnung. Er regelt deine Pflichten als Mieter und die Verpflichtungen des Vermieters dir gegenüber. Mit einem sorgfältig formulierten Mietvertrag lassen sich viele Konflikte zwischen dir und deinem Vermieter vermeiden.

Die Bedingungen für Mietverträge stehen im [Bürgerlichen Gesetzbuch \(§ 535 ff. BGB\)](#). Eine bestimmte Form ist nicht vorgegeben. Ein unbefristeter Mietvertrag kann sogar mündlich geschlossen werden und bindend sein. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Regelungen des BGB, wenn mündlich nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Dennoch ist ein schriftlicher Vertrag die Regel und für beide Vertragsparteien ratsam. Denn damit bist du als Mieter im Streitfall auf der sicheren Seite.

Die Minimalinhalte eines Mietvertrags, die das BGB fordert, sind:

- Namen von Mieter und Vermieter
- Angaben zur Mietsache (z. B. Anzahl der Zimmer, Quadratmeterzahl, Adresse, ggf. nähere Angaben wie 2. OG links)
- Höhe der Miete
- Beginn des Mietverhältnisses

Darüber hinaus können du und dein Vermieter im Mietvertrag weitere Punkte regeln. Z. B.:

- eine Kaution
- die Kündigungsfrist
- den zulässigen Gebrauch der Wohnung
- die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel
- die Verteilung und Abrechnung der Betriebskosten

- die Zuständigkeit für Schönheitsreparaturen und Verkehrssicherung wie Schneeräumung.



Hilfreiche Informationen

Nicht jede Klausel ist zulässig. Eine Mietrechtsschutzversicherung bietet dir häufig die Möglichkeit, den Mietvertrag prüfen zu lassen, wenn es zum Streitfall kommt.

Mietvertrag ist auch nicht gleich Mietvertrag. Es gibt verschiedene Arten:

Unbefristeter Mietvertrag

Der unbefristete Mietvertrag ist die häufigste Art. Dabei ist ein Ende des Mietverhältnisses nicht festgelegt. Als Mieter hast du die Möglichkeit, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen. Dein Vermieter dagegen muss eine Kündigung plausibel begründen und eine Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten einhalten. Diese Frist kann sich je nach Dauer des bisherigen Mietverhältnisses auf bis zu neun Monate verlängern. Bei Altmietverträgen, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, können sogar längere Kündigungsfristen wirksam vereinbart worden sein.

Befristeter Mietvertrag

Beim befristeten Mietvertrag steht das Ende des Mietverhältnisses von Anfang an fest, er wird deshalb auch als Zeitmietvertrag bezeichnet. Der Vermieter ist verpflichtet, dir als Mieter den Grund für die befristete Dauer mitzuteilen. Häufig sind dies ein Eigenbedarf oder bereits geplante größere Sanierungsarbeiten. Für dich als Mieter hat ein solcher Mietvertrag neben der Befristung einen weiteren Nachteil: Der Vertrag kann während des befristeten Mietverhältnisses nicht ordentlich gekündigt werden.

Dauermietvertrag

Bei dieser Art des Mietvertrags hast du als Mieter den bestmöglichen Kündigungsschutz, denn das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters ist ausgeschlossen. Dauermietverträge werden häufig von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften abgeschlossen.

Staffelmietvertrag

In einem Staffelmietvertrag ist eine stufenweise Mieterhöhung bereits festgelegt. Zwischen den Mietsteigerungen muss jedoch ein Zeitraum von mindestens zwölf Monaten liegen. Was für dich als Mieter zunächst nachteilig klingt, kann ein Vorteil sein. Denn weitere Mieterhöhungen, etwa nach einer Modernisierung, sind damit ausgeschlossen.

Häufig wird ein Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht im Mietvertrag vereinbart. Dieser darf maximal vier Jahre betragen und kann nur für dich als Mieter oder für beide Mietparteien vereinbart werden. Du bist dann vertraglich dazu verpflichtet, für die festgelegte Zeit auf eine Kündigung des Mietvertrags zu verzichten. Danach kannst du als Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.



Indexmietvertrag

Bei dieser Vertragsform orientiert sich die Miete nicht am örtlichen Mietspiegel, sondern am amtlichen Verbraucherpreisindex für private Haushalte, den das Statistische Bundesamt regelmäßig ermittelt. Dementsprechend kann mit den Lebenshaltungskosten auch die Miete steigen.

Will der Vermieter deine Miete gemäß des amtlichen Verbraucherpreisindex erhöhen, muss er dir als Mieter dies immer in schriftlicher Form erklären. Zudem muss zwischen zwei Mieterhöhungen ein Zeitraum von mindestens einem Jahr liegen.

Untermietvertrag

Mit einem Untermietvertrag wirst du als Hauptmieter selbst zum Vermieter. Gründe für eine Untervermietung können zum Beispiel der Aus- oder Einzug deines Lebenspartners, ein befristeter Auslandsaufenthalt oder ein geringer gewordenes Einkommen sein.

In Fällen wie diesen entsteht für dich als Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung. Du kannst dann vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verlangen (§ 553 BGB). Ablehnen kann der Vermieter nur in wenigen Fällen, etwa wenn die Wohnung nachweislich überbelegt wäre oder erhebliche Gründe in der Person des Untermieters vorliegen.

Dein Lebens- oder Ehepartner und deine Kinder dürfen jedoch auch ohne Zustimmung des Vermieters in der Wohnung wohnen. Jedoch solltest du Deinen Vermieter vor dem Einzug darüber informieren.

WG-Mietvertrag

Für Wohngemeinschaften gibt es drei gängige Arten von WG-Mietverträgen. Bei der ersten Variante bist du Hauptmieter der Wohnung und schließt unter Zustimmung des Vermieters mit weiteren Bewohnern Untermietverträge ab.

Hat der Eigentümer einen einzigen Mietvertrag mit allen WG-Bewohnern, sind sozusagen alle Bewohner gleichzeitig Hauptmieter und haben somit auch die gleichen Rechte und Pflichten im Mietverhältnis. Ein solcher WG-Mietvertrag kann nur gemeinsam gekündigt werden. Mit einer so genannten Nachfolgeklausel im Vertrag dürfen die verbliebenen Mieter bei Kündigung eines Mieters in der WG wohnen bleiben.

Bei der dritten Variante hat jeder Bewohner mit dem Vermieter einen eigenen Mietvertrag. Bei diesem Modell ist die Flexibilität für die Bewohner am größten. Will zum Beispiel einer der Bewohner ausziehen, braucht er nur seinen Vertrag zu kündigen, ohne dass dies Auswirkungen auf die anderen WG-Mietverträge hat.

„Wenn der Vermieter sich trotz ordnungsgemäßer Wohnungsübergabe weigert die Kautionsrückzahlung, sollte man sich rechtlich beraten lassen. Denn Mieter haben ein Recht auf die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung.“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Warum hinterlegt man eine Mietkaution?

Eine Kautionsrückzahlung dient dem Vermieter als Sicherheit. Er kann sie beispielsweise einbehalten, wenn du als Mieter die vereinbarte Miete nicht zahlen kannst oder die Wohnung nach

dem Auszug beschädigt hinterlassen hast. Die Höhe der Kautions kann der Vermieter festlegen, sie ist jedoch begrenzt und darf drei Nettokaltmieten – ohne Vorauszahlung für Nebenkosten – nicht übersteigen.

Der Vermieter muss die Kautions strikt getrennt von seinem Privatvermögen anlegen, auf einem separaten Konto oder als Sparanlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Nach der Wohnungsübergabe kannst du als Mieter die unverzügliche Rückzahlung der Kautions verlangen. Jedoch hat der Vermieter bis zu sechs Monate Zeit, um zu prüfen, ob noch Nachzahlungen aus der ausstehenden Nebenkostenabrechnung oder Schäden in der Wohnung abzusehen sind.

Wann benötigt man eine Mietbürgschaft?

Die Mietbürgschaft ist eine Alternative zur Mietkautions. Vermieter und Mieter können sich auf diese Form der Sicherheit einigen, beispielsweise wenn du als Mieter die Kautions nicht aufbringen kannst. Dies ist zum Beispiel häufig bei Azubis, Studenten und Berufsanfängern, aber auch bei Geringverdienern der Fall.

Häufig sind es die Eltern, eine Bank oder eine Versicherung, die als Bürge die Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter übernehmen, dies aber nicht in unbegrenzter Höhe. Wie bei der Kautions darf eine Elternbürgschaft oder Mietbürgschaft drei Nettokaltmieten nicht übersteigen.

Die Mietparteien können Kautions und Bürgschaft als Sicherheit auch miteinander kombinieren, jedoch gilt auch hier die Obergrenze von drei Nettokaltmieten.

In der Praxis bedeutet eine Bürgschaft, dass Eltern beispielsweise bei Schäden oder nicht gezahlten Nebenkosten finanziell einspringen. Der Vermieter ist somit für solche Fälle finanziell abgesichert. Jungen Menschen erleichtert eine Mietbürgschaft die Wohnungssuche.

Kapitel 3

Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern



Wer eine Wohnung mietet oder vermietet, hat Rechte und Pflichten. Viele davon sind im **Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 535 ff.)** geregelt, weitere in den meisten Fällen von dir und deinem Vermieter im Mietvertrag vereinbart. Im Folgenden geben wir dir einen Überblick über die wichtigsten Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern.

Das sind Pflichten deines Vermieters

Wohnungsgeberbestätigung

Wenn du eine Wohnung gemietet hast, ist dein Vermieter verpflichtet, dir eine so genannte Wohnungsgeberbestätigung auszustellen. Diese Bescheinigung benötigst du, um dem Einwohnermeldeamt nachzuweisen, dass du in die Wohnung des Vermieters eingezogen oder aus ihr ausgezogen bist.

Überlassung

Zu den Hauptpflichten deines Vermieters gehört es, dir die Nutzung der Wohnung oder des Hauses während der Mietzeit zu ermöglichen. Er ist zur Überlassung des Mietobjektes in einem für den vereinbarten Zweck tauglichen Zustand verpflichtet.

Instandhaltung

Außerdem ist dein Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses für die Instandhaltung der Mietsache zuständig ([§ 535 BGB](#)). Bestehen Mängel oder Beeinträchtigungen an der gemieteten Immobilie, muss der Vermieter für die Instandsetzung sorgen.

Häufige Wohnungsmängel sind ein defekter Warmwasserboiler, eine kaputte Heizung, undichte Fenster oder verstopfte Abflüsse. Die Pflicht des Vermieters zur Instandsetzung greift dann, wenn die Beeinträchtigung nicht auf dein Verschulden als Mieter zurückzuführen ist. Das ist vor allem bei Schäden der Fall, die trotz vertragsgemäßem Gebrauch oder durch Verschleiß entstanden sind.

Bei Schäden an Strom-, Wasser- und Gasleitungen ist immer der Vermieter in der Pflicht. Hast du Schäden jedoch vorsätzlich oder fahrlässig verursacht, muss der Vermieter nicht für die Instandsetzung sorgen.

Behebung von Schäden durch Baumängel

Schäden, die auf Baumängel zurückzuführen sind, muss der Vermieter auf seine Kosten beseitigen. Zu Streitigkeiten kommt es häufig bei Schimmelbefall. Liegt die Ursache in einem undichten Dach oder bei zu hoher Luftfeuchtigkeit, die durch Baumängel verursacht wurde, muss der Vermieter die Kosten für die Beseitigung des Schimmels und des Baumangels tragen. Ist der Schimmel jedoch entstanden, weil du als Mieter nicht richtig gelüftet und geheizt hast, musst du für die Schäden aufkommen. Die Beweislast liegt hier beim Vermieter. Er muss nachweisen, dass keine baulichen Mängel vorliegen.

Plant der Vermieter Maßnahmen zur Instandsetzung, muss er dir als Mieter rechtzeitig ankündigen, wann diese durchgeführt werden sollen, damit du dich auf die anstehenden Arbeiten einstellen kannst. Welcher Handwerker oder welches Unternehmen die Arbeiten durchführt, kann der Vermieter allein entscheiden.

Verkehrssicherungspflicht

Eine weitere wichtige Pflicht des Vermieters ist die Verkehrssicherungspflicht. Diese besagt, dass vom Haus oder Grundstück des Vermieters keine Gefahren für Menschen oder Sachen ausgehen dürfen. Dafür hat er Vorkehrungen zu treffen.

Die Gefahrenquelle muss für den Vermieter klar erkennbar sein. Lose Dachziegel, morsche Äste eines Baumes auf dem Grundstück und ein zugeschneiter oder vereister Gehweg vor dem Haus sind Beispiele dafür. Der Vermieter muss dann dafür sorgen, dass bei Schnee und Eisglätte geräumt und gestreut wird. Er kann diese Pflichten jedoch durch eine Regelung im Mietvertrag auf dich als Mieter übertragen.

Für Ruhe sorgen

Gerade in einem Miethaus kann es passieren, dass Lärm von den Nachbarn deine Ruhe stört. Ein Geige spielendes Kind, der krächzende Papagei oder die Partymusik am Abend – wann die Geräusche als Lärmbelästigung gelten, hängt von der Uhrzeit, dem Ort und dem Entstehungsumfeld ab. So gibt es beispielsweise für Altbauten andere Regelungen zum Schallschutz als für Neubauten. Auch spielt es eine Rolle, ob du in einer verkehrsberuhigten Straße oder an einer stark befahrenen Hauptstraße wohnst.

Die Lärmschutzbestimmungen werden von den Bundesländern und den einzelnen Gemeinden erstellt. Für deren Einhaltung zu sorgen, ist die Pflicht deines Vermieters. Mittels einer Hausordnung kann er die Vorschriften in seiner Immobilie strenger als die allgemein geltenden Lärmschutzbestimmungen gestalten. So darf er eine Mittagsruhe festlegen oder beispielsweise vorschreiben, dass ab 20 Uhr alle Geräusche auf Zimmerlautstärke zu reduzieren sind.

Gewährleistung angemessener Wärme

Eine funktionierende Heizung ist wichtig. Pflicht des Vermieters ist es, dir als Mieter in der Heizperiode eine funktionierende Heizung zur Verfügung zu stellen. Wenn die Wohnung

über Einzelöfen oder eine Gasetagenheizung verfügt, muss er diese instandhalten.

Einen gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem die Heizung angestellt sein muss, gibt es nicht. Üblich ist häufig die Periode vom 01. Oktober bis zum 31. März, sie kann aber auch im Mietvertrag oder in der Gemeinschaftsordnung von Wohnungseigentümergeinschaften anders festgelegt sein.

Die Heizungsanlage muss so eingestellt sein, dass sich die Wohnung auf eine Mindesttemperatur erwärmen lässt. Deren Höhe ist gesetzlich nicht festgelegt, je nach Bundesland finden sich in der Rechtsprechung unterschiedliche Werte zwischen 18 und 22 Grad.

Warmes Wasser ist Pflicht

Zu den Pflichten des Vermieters gehört es auch, für warmes Wasser zu sorgen. Dieses muss mit einer Temperatur von 40 bis 50 Grad verfügbar sein – und zwar bereits zehn Sekunden nach Aufdrehen des Wasserhahns.



Nebenkostenabrechnung ein Muss

Für ein Mietobjekt fallen laufende Nebenkosten an, die in der Regel du als Mieter tragen musst. Welche Nebenkosten vom Vermieter auf dich umgelegt werden können, ist in der [Betriebskostenverordnung](#) festgelegt. Dazu gehören:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Abwasser
- Heizkosten
- Aufzug
- Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Versicherungen
- Hausmeister
- Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel
- Einrichtungen für die Wäschepflege
- Sonstige Kosten (zum Beispiel für die Heizung im Treppenhaus oder die Instandhaltung von Gemeinschaftsräumen)

Der Vermieter darf diese Nebenkosten nach einem bestimmten Schlüssel auf alle Mieter umlegen. Ausgenommen davon sind jedoch die Heiz- und Warmwasserkosten, die der Vermieter zu mindestens 50 Prozent verbrauchsabhängig abrechnen muss.

Dein Vermieter ist verpflichtet, dir einmal im Jahr eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen, vorausgesetzt, du zahlst als Mieter mit der Miete eine monatliche Vorauszahlung für die Nebenkosten. Das ergibt sich aus [§ 556 BGB](#).

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung kann sich dein Vermieter ein Jahr Zeit lassen, gerechnet vom Ende des Abrechnungszeitraums an. Die Nebenkostenabrechnung für ein Kalenderjahr muss dir dein Vermieter also spätestens bis zum 31.12. des Folgejahres vorlegen.

Hält der Vermieter die Frist für die Nebenkostenabrechnung nicht ein, erlischt sein Anspruch auf mögliche Nachzahlungen. Umgekehrt muss er dir als Mieter jedoch auch bei verspäteter Abrechnung ein vorhandenes Nebenkostenguthaben auszahlen.

Klingelanlage ja, Namensschild freiwillig

Weder du als Mieter noch dein Vermieter sind verpflichtet, Namensschilder an der Klingelanlage anzubringen. Als Mieter kannst du dies sogar ablehnen. Es sei denn, es ist im Mietvertrag anders geregelt worden.

Möchte dein Vermieter aber einheitliche Klingelschilder anbringen, etwa aus optischen Gründen, muss er die Kosten dafür selbst tragen. Er kann sie auch nicht als allgemeine Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Rauchmelder

Seit dem 1. Januar 2017 gibt es eine Rauchmelderpflicht. Grundlage dafür ist die bundesweit geltende DIN 14676, in der Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung der Rauch-

melder geregelt sind. Für die Ausstattung deiner gemieteten Wohnung oder deines gemieteten Hauses mit Rauchmeldern sowie die Instandhaltung der Geräte ist dein Vermieter verantwortlich. Dies ist in den Landesbauordnungen der Bundesländer verankert. Die Wartung kann er jedoch auf dich als Mieter übertragen.

„Falls Mieter das Gefühl haben, dass Vereinbarungen nicht eingehalten werden, sollten sie sich rechtzeitig über ihre Rechte informieren. Notfalls können sie diese auch mithilfe einer Mietrechtsschutzversicherung durchsetzen.“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Deine Rechte und Pflichten als Mieter

Miete im Voraus zahlen

Laut [§ 556b BGB](#) bist du verpflichtet, deinem Vermieter die Miete im Voraus zu bezahlen. Spätestens am dritten Werktag eines Monats muss sie beim Vermieter eingehen.

Schäden umgehend melden

Ist in deiner Wohnung ein Schaden oder eine Beeinträchtigung entstanden, bist du als Mieter dazu verpflichtet, deinen Vermieter umgehend darüber zu informieren. Hast du den Schaden selbst verursacht, musst du die Kosten für die Beseitigung tragen.

Schönheitsreparaturen: Was im Mietvertrag steht, zählt

Kleinst- und Schönheitsreparaturen übertragen Vermieter häufig auf ihre Mieter. Dies muss aber im Mietvertrag festgelegt und auf einen angemessenen Kostenrahmen beschränkt sein. An dich weitergeben darf der Vermieter zum Beispiel Kosten für Einrichtungsgegenstände wie Wasserhähne, Tür- und Fenstergriffe oder Lichtschalter.

Regelmäßige Renovierungen gehören zur Instandhaltung und sind eigentlich Vermieterpflicht. Fast alle Mietverträge enthalten jedoch eine zulässige Klausel, die die Renovierungspflicht auf dich als Mieter überträgt.

Pflicht zum Heizen und Lüften

Du hast als Mieter keine generelle Heizpflicht und darfst etwa im Winter die Heizung ausschalten, wenn du nicht in der Wohnung bist. Allerdings musst du dafür sorgen, dass durch den Verzicht auf das Heizen keine Schäden an der Wohnung entstehen, also etwa die Wasserrohre einfrieren und platzen. Sollte es durch mangelhaftes Lüften und/oder Heizen zu Schimmelpilzschäden kommen, bist du als Mieter ebenfalls hierfür eintrittspflichtig.

Verkehrssicherungspflicht

Der Vermieter kann die Verkehrssicherungspflicht in Teilen mit einer Regelung im Mietvertrag auf dich als Mieter übertragen. In diesem Fall bist du für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich und musst zum Beispiel den Winterdienst übernehmen. Du hast dann die Streupflicht, musst die Gehwege vor deiner gemieteten Wohnung oder deinem gemieteten Haus von Schnee und Eis befreien und streuen. Verletzt du diese Pflichten, wirst du bei Unfällen schadensersatzpflichtig.

Rücksichtnahme und Ruhe

Als Mieter bist du zur Rücksichtnahme auf deine Nachbarn und zur Einhaltung der Ruhe verpflichtet. Fühlst du dich als Mieter vom Lärm der Nachbarn gestört, empfiehlt es sich, zunächst das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen.

Besteht die Lärmbelästigung permanent, kann dies einen Wohnungsmangel darstellen, den dein Vermieter beseitigen muss. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, hast du als Mieter das Recht, die Miete zu mindern oder den Mietvertrag zu kündigen.



Warmes Wasser

Ist das warme Wasser in deiner Wohnung nach Öffnen des Wasserhahns nach 10 bis 50 Sekunden bzw. nach 5 bis 15 Litern Wasser nicht mindestens 40 Grad warm, liegt ein Mangel vor, der dich zur Mietminderung berechtigt.

Rauchmelder Wartung

Grundsätzlich liegt die Wartungspflicht für Rauchmelder in deiner Wohnung bei deinem Vermieter. Allerdings kann er diese per Vertrag auf dich als Mieter übertragen. Dies geht jedoch nur, wenn du physisch und psychisch dazu in der Lage bist, die Wartung zuverlässig und gemäß den Herstellerangaben auszuführen.

Die Kosten für die Anschaffung, Installation und Wartung der Geräte kann dein Vermieter auf dich als Mieter umlegen.

Haustierhaltung

Bei der Haltung von Haustieren gilt: Haustier ist nicht gleich Haustier. Kleintiere wie Hamster, Mäuse, Kanarienvögel oder Fische darfst du als Mieter auch ohne Erlaubnis deines Vermieters halten. Bei größeren Tieren wie Hunden, Katzen und exotischen Tieren musst du deinen Vermieter um Erlaubnis fragen. Das gilt ganz besonders bei Tieren, die potenziell gefährlich sind, wie etwa Vogelspinnen, Kampfhunden, Reptilien, Gift- oder Würgeschlangen.

Wohnrecht

Das Recht, eine Wohnung oder ein Haus zu bewohnen, kann sich nicht nur aus einem Mietvertrag ergeben. So kann dir der Eigentümer nach § 1093 BGB ein Wohnrecht für seine Immobilie einräumen.

Die Einräumung eines Wohnrechts kommt häufig bei Schenkungen zum Einsatz, etwa wenn Eltern ihre Immobilie aus steuerlichen Gründen auf ihre Kinder überschreiben, sie diese aber zu Lebzeiten noch weiter bewohnen möchten. Sinnvoll kann ein Wohnrecht auch für den Lebenspartner sein, damit im Todesfall die Erben des Verstorbenen den verbleibenden Partner nicht aus der Immobilie drängen können.

Ein Wohnrecht kann für alle Räume, nur für einen Raum oder für einzelne Räume ausgesprochen werden. Anlagen und Einrichtungen für den gemeinschaftlichen Gebrauch wie Badezimmer, Küche und Keller darfst du auch dann nutzen, wenn sich das Wohnrecht nur auf einen Teil der Immobilie beschränkt. Außerdem hast du das Recht, Familienmitglieder bei dir wohnen zu lassen. Vererben, verkaufen oder auf anderem Wege auf einen Dritten übertragen, kannst du dein Wohnrecht nicht.

Damit ein Wohnrecht für den Eigentümer und den Wohnberechtigten klar geregelt ist, sollte es notariell beglaubigt und im Grundbuch eingetragen werden.

Kapitel 4

Miete und Kündigung: Mieterhöhung, Mietminderung und Mietkündigung



Die Höhe deiner monatlichen Miete ist im Mietvertrag festgelegt. In bestimmten Fällen kann sie jedoch steigen oder kannst du sie mindern. Wann und in welcher Höhe das der Fall sein kann, in welchen Fällen solche Schritte zulässig sind und wann ein Mietvertrag gekündigt werden kann, erläutern wir dir im Folgenden.

Wann ist eine Mieterhöhung zulässig?

Gleich vorab: Das deutsche Mietrecht schützt dich vor unangemessenen und ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Dein Vermieter kann deine Miete also nicht nach Lust und Laune erhöhen. Er muss sich bei Mieterhöhungen an einen rechtlichen Rahmen halten. Die gesetzlichen Regelungen zu Miethöhe und -erhöhung finden sich in den [§§ 557 bis 561 BGB](#).

Damit eine Mieterhöhung wirksam ist, muss dein Vermieter bestimmte formelle Vorgaben einhalten. So hat er dir die Erhöhung schriftlich anzukündigen und zu begründen. Außerdem ist die Angabe eines Datums verpflichtend, ab wann du die erhöhte Miete zahlen musst. Deine Miete kann sich laut Gesetz erst mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Mitteilung des Vermieters erhöhen ([§ 559b BGB](#)).

Im deutschen Mietrecht gibt es verschiedene Formen, in denen eine vertraglich vereinbarte Mieterhöhung zulässig ist.

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Dein Vermieter kann die Miete erhöhen, wenn sich die Mieten in deiner Wohngegend verändern. Eine Erhöhung auf die so genannte ortsübliche Vergleichsmiete ([§ 558 BGB](#)) darf frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung erfolgen. Bei der Begründung der Mieterhöhung kann sich dein Vermieter auf einen Mietspiegel, die Angabe von Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten beziehen.

Wie auch immer dein Vermieter die Mieterhöhung begründet: Er muss eine Kappungsgrenze beachten. Das bedeutet, dass er die Miete innerhalb von drei aufeinanderfolgenden Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen darf.

Bei einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete muss dich dein Vermieter zudem darauf hinweisen, dass die Mieterhöhung erst wirksam wird, wenn du ihr zugestimmt hast.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Deine Miete kann auch außerordentlich erhöht werden. Ein häufiger Grund ist die Modernisierung einer älteren Wohnung ([§ 559 BGB](#)). Zulässig ist eine Mieterhöhung jedoch nur unter bestimmten Umständen, denn nicht jede Maßnahme gilt rechtlich als Modernisierung. Voraussetzung für eine berechtigte Mieterhöhung ist, dass die Maßnahme für dich als Mieter eine Verbesserung darstellt.

Erhöhungen bei Index- und Staffelmiete

Mieterhöhungen können in deinem Mietvertrag auch als Staffelmiete nach [§ 557a BGB](#) oder Indexmiete nach [§ 557b BGB](#) vereinbart werden.

In einem Staffelmietvertrag ist eine stufenweise Mieterhöhung bereits festgelegt. Die Miete erhöht sich dabei automatisch jedes Jahr um einen bestimmten Betrag. Dabei müssen Zeitpunkt und Höhe des Anstiegs festgelegt sein. Eine Kappungsgrenze gibt es bei der Staffelmiete nicht. Sie darf auch um mehr als 20 Prozent innerhalb von drei Jahren ansteigen.



Bei der Indexmiete wird nur die Startmiete vertraglich festgehalten. Anschließend bestimmt die allgemeine Preisentwicklung deine Miete. Dein Vermieter kann sie nach dem amtlichen Verbraucherpreisindex für private Haushalte erhöhen.

Wann kann eine Mietminderung erwirkt werden?

Als Mieter hast du in bestimmten Fällen das Recht, die Miete zu verringern. Du darfst dann weniger Miete bezahlen, als im Mietvertrag vereinbart wurde. Voraussetzung ist, dass die Nutzungsmöglichkeit deiner Wohnung spürbar beeinträchtigt ist. Mindern darfst du die Miete aber nur so lange, wie der Mangel deiner Wohnung besteht. Die gesetzlichen Regelungen über eine Mietminderung sind in [§ 536 BGB](#) festgelegt.

Typische Mängel, die dich zu einer Minderung deiner Miete berechtigen, sind zum Beispiel:

- undichte Fenster
- Schimmel
- Feuchtigkeitsschäden
- defekte Heizung oder Warmwasseraufbereitung
- verstopfte Abflüsse
- ein nur eingeschränkt oder nicht nutzbarer Balkon oder Aufzug
- Lärm, z.B. Baulärm

„Wenn Mängel an einer gemieteten Immobilie vorliegen, können Mieter eine Mietminderung erwirken. Dieses Recht kann auch nicht vertraglich ausgeschlossen werden! Zu Beweis Zwecken sollte ein Mängelprotokoll mit Datum und Fotos der Mängel erstellt werden.“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wie solltest du vorgehen, wenn du einen Mangel an deiner Wohnung feststellst?

Auf keinen Fall solltest du die Miete eigenmächtig um einen bestimmten Betrag kürzen. Denn es ist rechtlich nicht genau festgelegt, in welchen Fällen um wieviel gekürzt werden darf. Hier gilt: Entweder du einigst dich mit deinem Vermieter oder ein Richter legt die Zulässigkeit und die Höhe der Minderung fest.

Minderst du auf eigene Faust, läufst du Gefahr, dass ein Gericht anders entscheidet und du in einen Zahlungsrückstand gerätst, der deinen Vermieter zur Kündigung berechtigen kann.

Eine bewährte Vorgehensweise ist, den Vermieter über den Mangel zu informieren, um dessen Beseitigung innerhalb einer angemessenen Frist zu bitten und bis dahin eine bestimmte Mietminderung zu vereinbaren. Lässt sich der Vermieter nicht darauf ein, kannst du auf die Mängelbeseitigung sowie Feststellung der zulässigen Mietminderung klagen.

Ein Mietrechtsschutz steht dir hierbei mit Rat und Tat zur Seite und übernimmt im Fall des Falles die Kosten eines Rechtsstreits. Wichtig ist es hierbei jedoch, die Miete bis zu einer gerichtlichen Entscheidung in voller Höhe unter Vorbehalt weiterzuzahlen.

So wie es Fälle gibt, in denen eine Mietminderung zulässig ist, gibt es auch Mängel, bei denen eine Mietminderung ausgeschlossen ist. Dies trifft zu, wenn es sich um einen unerheblichen Mangel handelt ([§ 536 BGB](#)).

Eine Minderung kann außerdem unzulässig sein, wenn...

- du den Mangel nicht angezeigt hast.
- dir der Mangel bereits beim Einzug bekannt war.
- du die Mängelbeseitigung verweigerst.
- du den Mangel selbst verschuldet hast.



Was ist bei einer Kündigung zu beachten?

Der Mietvertrag deiner Wohnung kann sowohl von dir als auch von deinem Vermieter gekündigt werden. Allerdings haben beide Vertragspartner dabei einiges zu beachten. So muss eine Kündigung immer schriftlich erfolgen, eigenhändig unterschrieben sein und beweissicher zugestellt werden, zum Beispiel von einem Boten oder per Einschreiben.

Eine Kündigung per E-Mail oder Messenger ist unwirksam, ebenso per Fax oder in rein mündlicher Form.

Als Mieter hast du grundsätzlich eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Anders sieht es für deinen Vermieter aus. Das deutsche Mietrecht schützt dich als Mieter vor einer willkürlichen Kündigung und setzt deinem Vermieter hohe formale Hürden, besonders wenn ihr einen unbefristeten Mietvertrag geschlossen habt.

Neben den genannten formalen Voraussetzungen muss er sowohl bei einer ordentlichen als auch bei einer fristlosen Kündigung einen Grund für die Kündigung angeben. Er muss außerdem eine Kündigungsfrist setzen und dir als Mieter mitteilen, bis wann du die Wohnung räumen musst.

Folgende Gründe für eine Kündigung durch deinen Vermieter sind gesetzlich anerkannt:

Kündigung wegen Eigenbedarf

Einer der häufigsten Gründe für die Kündigung eines Mietertrags ist Eigenbedarf. Wenn dein Vermieter die Wohnung oder das Haus für sich oder einen nahen Familienangehörigen selbst benötigt, kann er Eigenbedarf anmelden und dir kündigen. Er muss dabei jedoch bestimmte Fristen einhalten und den Eigenbedarf nachweisen können.

Kündigung wegen Verletzung der Vertragspflichten

Wenn du als Mieter deine Vertragspflichten schuldhaft verletzt hast, kann dein Vermieter euer Mietverhältnis kündigen. Dabei hängt es von der Schwere der Pflichtverletzung ab, ob er dir ordentlich oder sogar fristlos kündigen darf. Zahlst du beispielsweise häufiger verspätet und nur unvollständig deine Miete, kann dir dein Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Gerätst du zwei Monatsmieten in Rückstand, hat dein Vermieter das Recht, dir fristlos zu kündigen.

Weitere Beispiele, die unter Umständen eine ordentliche oder gar eine fristlose Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen, sind eine unerlaubte Untervermietung, wenn zu viele Personen in der Wohnung wohnen (Überbelegung) oder eine wiederholte oder grobe Verletzung der Hausordnung.

Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen

Wenn deinem Vermieter wirtschaftliche Nachteile durch den Fortbestand des mit dir geschlossenen Mietvertrags entstehen, kann er eine ordentliche Kündigung aussprechen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn das Wohnhaus grundlegend saniert, abgerissen oder verkauft werden soll.

Kündigungsfristen für Vermieter

Wenn du einen unbefristeten Mietvertrag hast, gelten für eine ordentliche Kündigung durch deinen Vermieter gestaffelte Kündigungsfristen. Die Dauer dieser Frist hängt davon ab, wie lang du in der Wohnung gewohnt hast. Bei einer Mietdauer bis zu fünf Jahren kann dir dein Vermieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn er einen Kündigungsgrund hat. Dauert das Mietverhältnis länger als fünf Jahre, beträgt deine Kündigungsfrist sechs Monate, und wohnst du schon länger als acht Jahre in der Wohnung, muss dein Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten einhalten. Bei Altmietverträgen, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, können allerdings auch längere Kündigungsfristen gelten.

Räumungsklage

Wenn dein Vermieter meint, dir rechtmäßig gekündigt zu haben, du aber nicht ausziehen willst, ist es wahrscheinlich, dass er eine Räumungsklage anstrengen wird. Denn ohne ein rechtskräftiges Räumungsurteil kann er dich kaum zum Auszug bewegen. Er darf sich nicht einfach Zugang zur Wohnung verschaffen, Schlösser austauschen oder die Wohnung leerräumen.

Grundsätzlich gilt: Eine Räumungsklage ist vor Gericht nur dann erfolgreich, wenn die vorangegangene Kündigung rechtmäßig ist. Dies wird in dem gerichtlichen Verfahren geklärt. Wenn du der Meinung bist, dass die Kündigung deines Mietvertrags nicht rechtmäßig ist, solltest du Widerspruch einlegen und Dich gegen die Räumungsklage verteidigen. Eine Mietrechtsschutzversicherung bietet dir Hilfe und übernimmt die entstehenden Kosten.

Mietaufhebungsvertrag

Eine andere Möglichkeit, einen Mietvertrag aufzuheben, ist ein Mietaufhebungsvertrag. Dieser kann in Frage kommen, wenn Mieter oder Vermieter ein Interesse haben, den Mietvertrag vor Ablauf der Kündigungsfrist aufzulösen. Ein häufiger Grund ist zum Beispiel, wenn du als Mieter nach der rechtmäßigen Kündigung deines Vermieters früher eine neue Wohnung gefunden hast. Dann kann in einem Aufhebungsvertrag einvernehmlich ein früheres Auszugsdatum sowie gegebenenfalls eine Abfindung festgelegt werden.

Kapitel 5

Umzug und Besichtigung: Wohnungsbewerbung, Wohnungsübergabe und Maklerprovision

Die Suche nach einer neuen Wohnung ist keine einfache Angelegenheit. Passende Objekte sind mancherorts rar, und die Konkurrenz ist groß. Häufig ist zudem ein Makler im Spiel. Bist du an einer Wohnung interessiert und bekommst Gelegenheit, sie zu besichtigen, solltest du dich vorbereiten, denn dabei hast du Rechte und Pflichten. Erhältst du den Zuschlag für eine Wohnung, ist bei der Übergabe Einiges zu beachten. Wir sagen dir, worauf es bei Wohnungsbesichtigung, Wohnungsbewerbung, Wohnungsübergabe und Maklerprovision ankommt.



Wie laufen Wohnungsbesichtigung und Wohnungsbewerbung ab?

Die Beschreibung der Wohnung passt, du hast mit dem Makler oder Vermieter telefoniert und einen Termin für eine Wohnungsbesichtigung bekommen. Jetzt gilt es, sich richtig vorzubereiten. Du solltest einige Unterlagen zusammenstellen und gleich zur Besichtigung mitbringen.

Muss ich dem Vermieter vor Besichtigung persönliche Unterlagen bereitstellen?

Dein zukünftiger Vermieter hat ein berechtigtes Interesse daran, zu erfahren, wer in sein Eigentum einziehen wird. Viele Vermieter versuchen deshalb, sich vor der Auswahl ein möglichst umfassendes Bild von ihrem zukünftigen Mieter zu machen.

Eine gesetzliche Verpflichtung, persönliche Informationen von dir vor, bei oder nach der Besichtigung preiszugeben, gibt es zwar nicht, allerdings erhöhst du mit bestimmten Belegen und Dokumenten deine Chancen, die Wohnung zu bekommen.

Die folgenden Unterlagen werden häufig vom Vermieter erwartet:

- Personalausweis
- Bonitätsauskunft
- Arbeitsvertrag

- die drei letzten Gehaltsnachweise, z. B. als Kontoauszug
- eine Bestätigung deines vorherigen Vermieters, dass du stets pünktlich die Miete bezahlt hast
- bei jungen Mietern eine Elternbürgschaft

Mieterselbstauskunft

Die meisten Vermieter verlangen außerdem eine so genannte Mieterselbstauskunft, um mehr über ihren potenziellen neuen Mieter zu erfahren. Sie beinhaltet Fragen zu deiner finanziellen, beruflichen, familiären und persönlichen Situation.

Zulässig sind jedoch nur Fragen, die für den Vermieter zum Abschluss des Mietvertrages wichtig sind. So hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, ob du fest angestellt, selbständig oder arbeitssuchend bist, wer dein Arbeitgeber ist, wie viel du netto verdienst und ob du Mietschulden aus einem früheren Mietverhältnis hast. Auch hat er das Recht zu erfahren, wie viele Personen mit dir einziehen werden und ob du Haustiere mitbringst.

Fragen zu diesen Punkten sind für den Abschluss eines Mietvertrags notwendig und du musst sie wahrheitsgemäß beantworten. Bei falschen Angaben kann eine arglistige Täuschung vorliegen und dein Vermieter deinen Mietvertrag eventuell anfechten.

Gesetzlich verboten sind private und intime Fragen. Dazu gehören etwa Fragen zu Familienplanung, Parteizugehörigkeit, sexueller Orientierung, Religionszugehörigkeit, persönliche Vorlieben, Hobbys oder nach Vorstrafen und Ermittlungsverfahren.

Eine Mieterselbstauskunft ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und insofern bist du als potenzieller Mieter auch nicht dazu verpflichtet, die Fragen zu beantworten. Jedoch wird der Vermieter vermutlich Bewerber vorziehen, die ihm Auskunft gegeben haben.

Wohnungsbesichtigung

Eine Wohnungsbesichtigung ist für dich als potenziellen Mieter und für den Vermieter gleichermaßen wichtig. Du verschaffst dir einen Eindruck von der Wohnung, und der Vermieter lernt seinen potenziellen Mieter kennen.

Für die Besichtigung ist ein Einzeltermin bei Tageslicht der Idealfall, einen Anspruch darauf hast du allerdings nicht. Häufig wird die Wohnung mehreren Bewerbern gleichzeitig gezeigt.

Die Dauer einer Wohnungsbesichtigung ist nicht vorgegeben, sie sollte jedoch ausreichend sein, so dass du dir ein gutes Bild von allen Räumen der Wohnung machen kannst.

Mit dem Smartphone in der Hand liegt es nahe, dass du bei der Wohnungsbesichtigung Fotos machst, um dir Details hinterher nochmal in Ruhe anschauen zu können. Doch Vorsicht: Du darfst nur mit der Erlaubnis des Vermieters oder Maklers knipsen. Ist die Wohnung noch bewohnt, musst du ganz davon Abstand nehmen.

Von Vorteil kann es auch sein, wenn du mit einem Freund oder Verwandten zur Wohnungsbesichtigung gehst, denn vier Augen sehen mehr als zwei. Bereits bei der Besichtigung solltest du die Chance nutzen, erste rechtliche Fragen zu klären, um Überraschungen bei Einzug zu vermeiden. Wichtig sind zum Beispiel folgende Punkte:

- Gehören ein Kellerraum oder ein Kfz-Stellplatz zum Mietobjekt?
- Wie hoch sind Miete und Nebenkosten?
- Wird eine Maklerprovision fällig? Wenn ja, wie hoch ist diese?
- Wer ist für die Treppenhausreinigung und das Schneeräumen zuständig?
- Sind Haustiere erlaubt?

Wenn dein Vermieter für deine Wohnung einen Nachmieter sucht, kann er von dir verlangen, die Besichtigung zu ermöglichen, auch wenn du noch darin wohnst. Er muss dich jedoch frühzeitig über eine geplante Besichtigung informieren und den Termin mit dir abstimmen. Auf deine Belange wie Urlaub oder Arbeit muss er dabei auch Rücksicht nehmen.



Du hast das Recht bei der Besichtigung anwesend zu sein und bist nicht verpflichtet, mehrere Termine an einem Tag zu dulden. Der Vermieter muss gegebenenfalls bei einem Termin mehrere Interessenten durch die Wohnung führen. Jedoch musst du ermöglichen, dass alle Räume besichtigt werden können.

Maklerprovision

Wurde deine neue Wohnung von einem Makler vermittelt, steht diesem eine Provision zu, wenn der Mietvertrag zustande gekommen ist. Wer dieses Honorar zahlen muss, ist nach dem Bestellerprinzip geregelt.

Beauftragt der Vermieter einen Makler, um einen Mieter für seine Wohnung zu finden, muss er ihn im Erfolgsfall auch bezahlen. Hast du als Mieter den Makler beauftragt, musst du ihn auch entlohnen. Die Höhe der Provision darf dann laut Wohnungsvermittlungsgesetz ([WoVermittG](#)) zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer nicht überschreiten.

Der Vermieter kann die Höhe der Provision mit dem Makler frei verhandeln. Meist liegt sie zwischen 1,5 und 2 Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer.

„Mieter sollten bei der Wohnungsübergabe immer auf ein Protokoll bestehen. So wird schriftlich festgehalten was tatsächlich übergeben wurde. Dadurch kann man beim Auszug dann z.B. beweisen, dass Schlüssel nicht fehlen, sondern nie übergeben wurden. Auch für etwaige bei Mietbeginn bereits vorhandene Schäden ist das Übergabeprotokoll sehr wichtig, um beim späteren Auszug Streitigkeiten hierüber zu vermeiden.“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Worauf müssen Mieter bei der Wohnungsübergabe achten?

Geschafft! Du hast den Zuschlag für die Wohnung erhalten und den Mietvertrag unterzeichnet. Jetzt steht die Wohnungsübergabe an. Dein Vermieter muss dir die Wohnung spätestens am Tag des vereinbarten Mietbeginns bezugsfertig übergeben.

Zum Einzug muss die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand sein. So darf sich darin nichts mehr befinden, was du nicht mitgemietet hast und eine zugesicherte Renovierung muss abgeschlossen sein.

Für die Wohnungsübergabe solltest du dir Zeit nehmen, um eventuelle Mängel und Auffälligkeiten nicht zu übersehen. Das geht am besten bei Tageslicht. Sehr empfehlenswert ist es, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen, in dem alle Schäden und Mängel festgehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass du diese nicht selbst beheben musst und dich der Vermieter beim späteren Auszug nicht dafür verantwortlich machen kann.

Außerdem sollten im Übergabeprotokoll die aktuellen Zählerstände von Strom-, Wasser- oder Gaszählern sowie die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel für Wohnungs- und Haustür, Keller, Briefkasten etc. vermerkt sein.

Kapitel 6

Hauskauf und Eigentum: Baukindergeld, Kaufnebenkosten, Eigentümerschaft und Nachbarrecht

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für die meisten Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Nicht nur die richtige Immobilie muss gefunden werden, auch die Finanzierung muss passen. Wann gibt es Baukindergeld, welche Kaufnebenkosten kommen auf dich zu und was steht in der Teilungserklärung – das und mehr sind Fragen, über die du vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag Bescheid wissen solltest. Im Folgenden erhältst du dazu einen Überblick und erfährst, worauf es sonst noch ankommt.



Was ist beim Immobilienkauf und der Baufinanzierung zu beachten?

Die meisten Menschen, die ein Haus oder eine Wohnung kaufen, finanzieren ihre Immobilie mit einem Mix aus Eigenkapital, Krediten und staatlichen Förderungen. Wenn du zur Baufinanzierung einen Kredit einer Bank in Anspruch nimmst, sichert diese ihre Ansprüche für den Fall ab, dass du als Kreditnehmer mit deinen Zahlungen in Verzug gerätst oder gar zahlungsunfähig wirst.

Dazu hat sie zwei Möglichkeiten: Grundschuld oder Hypothek. In beiden Fällen erfolgt ein Eintrag im Grundbuch, der der Bank das Recht einräumt, deine Immobilie verwerten zu können, falls du das Darlehen nicht mehr zurückzahlen kannst.

Eine Hypothek ist an die Höhe des Darlehens gekoppelt und sinkt mit dem Zurückzahlen des geliehenen Geldes. Nach der vollständigen Rückzahlung wird die Hypothek automatisch aus dem Grundbuch gestrichen.

Zum Einsatz kommt heute meist die Grundschuld. Sie wird mit dem Abschluss des Kreditvertrages in der Höhe des Darlehens im Grundbuch eingetragen und bleibt auch im Grundbuch bestehen, wenn die Restschuld bei null angekommen ist. Du kannst sie dann mit Zustimmung des Gläubigers, also der Bank, von einem Notar und aus dem Grundbuch löschen lassen.

Es kann jedoch sinnvoll sein, die Grundschild fortbestehen zu lassen, zum Beispiel wenn du ein Darlehen für eine Modernisierung aufnehmen willst und die Bank eine Sicherheit verlangt.

Beim Kauf einer Immobilie fallen aber nicht nur die Kosten für das Objekt an. Hinzu kommen Kaufnebenkosten für den Notar, den Grundbucheintrag, die Grunderwerbssteuer und eventuell eine Maklerprovision. Die Höhe dieser Kosten ist in den einzelnen Bundesländern verschieden und variiert zwischen fünf und 15 Prozent des Kaufpreises.

Förderung von Wohneigentum

Die Finanzierung der eigenen vier Wände unterstützt der Staat oder das Bundesland, in dem du lebst, mit verschiedenen Förderprogrammen. So vergibt zum Beispiel die dem Bund unterstehende Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Darlehen für



energiesparende Bauprojekte und die energetische Sanierung älterer Häuser.

Seit 2018 gibt es das so genannte Baukindergeld. Mit diesem staatlichen Förderprogramm werden Familien mit einem Haushaltseinkommen von maximal 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind, plus 15.000 Euro für jedes weitere Kind, beim Kauf eines Eigenheims unterstützt. Die Förderung beträgt zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr und Kind. Die Voraussetzungen für die Förderung sind, dass du mit deiner Familie selbst in die Immobilie

einziehst, nicht schon Eigentümer eines anderen Objektes bist und deine Kinder unter 18 Jahre alt sind.

Übergabeprotokoll

Ist der Kauf schließlich unter Dach und Fach und dein Eigenheim bezugsfertig, steht die Übergabe an. Hierbei solltest du unbedingt auf die Anfertigung eines Übergabeprotokolls, auch Abnahmeprotokoll genannt, bestehen. Ein solches Dokument ist zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben, hat im Streitfall vor Gericht aber Bestand.

Im Übergabeprotokoll werden unter anderem alle ausgehändigten Dokumente, die aktuellen Stände von Strom-, Wasser- oder Gaszählern sowie die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel für Wohnungs- und Haustür, Keller, Briefkasten etc. eingetragen. Außerdem sollten eventuelle Mängel und wer diese bis wann beseitigen muss festgehalten werden.

Idealerweise sollte das Übergabeprotokoll in dreifacher Ausführung ausgedruckt und vom Verkäufer und von dir als Käufer unterzeichnet werden. Ein Exemplar erhältst du, eines der Verkäufer und eine Ausführung geht an die Versorgungsbetriebe.

Was regelt das Nachbarrecht in Deutschland?

Nach dem Einzug in dein Eigenheim solltest du einige Dinge beachten, damit es nicht zu Ärger mit deinen Nachbarn kommt. Wie hoch darf der Zaun oder die Grenzbeplantung zum Nachbargrundstück sein? Wer trägt die Kosten für die Grenzbebauung? Wann kann die Beseitigung von Überhang wie Ästen oder Wurzeln verlangt werden? Darf ich Äpfel vom überhängenden Ast aus Nachbars Garten pflücken? Fragen wie diese führen immer wieder zu Streitigkeiten unter Nachbarn. Besonders häufig geht es um Konflikte entlang der Grundstücksgrenze.

„Es gibt leider regelmäßig Unstimmigkeiten zwischen Nachbarn. Man sollte aber versuchen sich einvernehmlich zu einigen, da man schließlich nebeneinander wohnt. Eine lange gerichtliche Auseinandersetzung sollte daher möglichst vermieden werden!“

Eric Schirweit

Hoge Rechtsanwälte
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Grundsätzlich kannst du als Hauseigentümer auf deinem Grund und Boden tun und lassen, was du willst. Dieses Prinzip gilt so lange, bis du mit deinem Handeln die Interes-

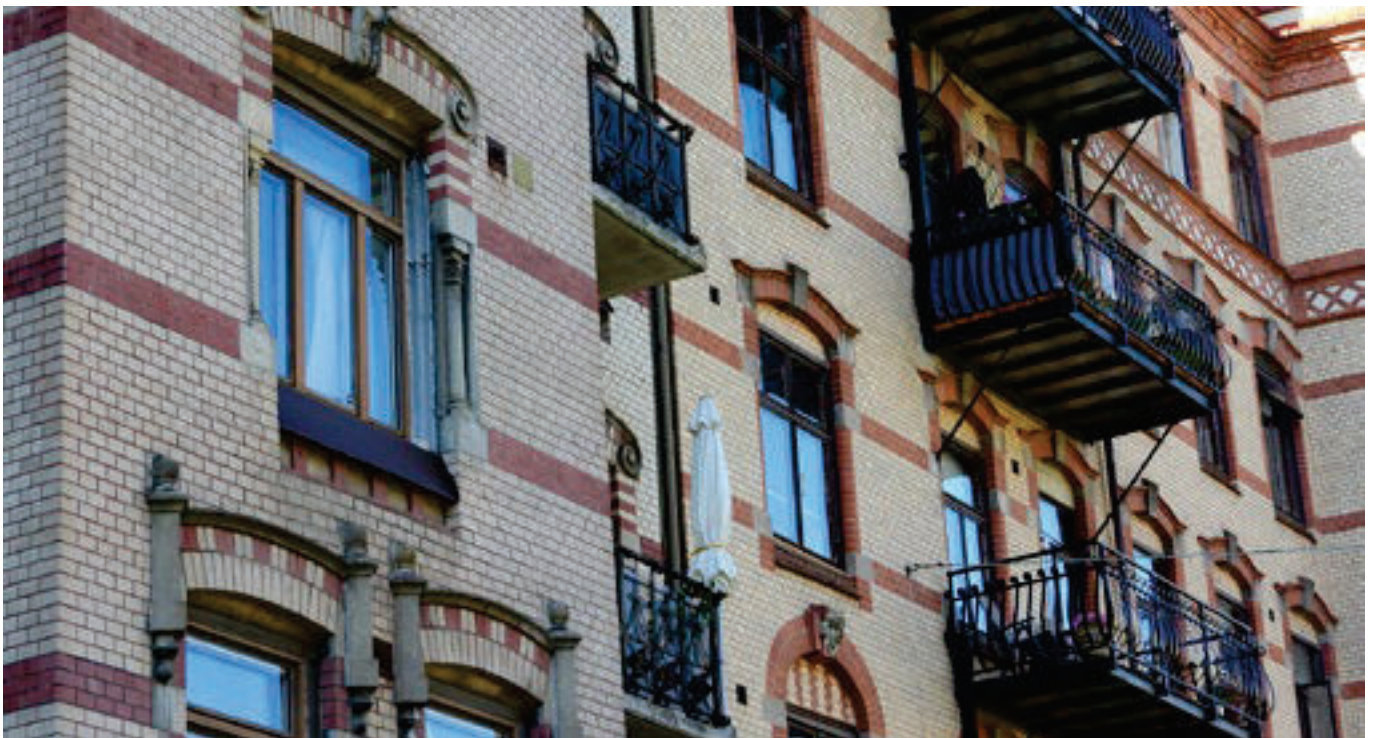
sen deiner Nachbarn berührt. An diesem Punkt hilft das Nachbarrecht, die Beziehungen zwischen dir und deinen Nachbarn zu regeln.

Das Nachbarrecht basiert auf den §§ 903 bis 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wird von den Bundesländern, Städten und Gemeinden geregelt. So ist unterschiedlich festgelegt, wie hoch eine Grenzbebauung sein darf und welche Pflanzen in welchem Abstand zum Nachbargrundstück gepflanzt werden dürfen.

Das Nachbarrecht betrifft Hauseigentümer, Pächter und Mieter. Oberstes Ziel ist es, mit den Regelungen ein harmonisches nachbarliches Zusammenleben zu ermöglichen.

Was versteht man unter einer Eigentümergemeinschaft?

Wenn du statt eines Hauses eine Eigentumswohnung erwirbst, dann sind deine Nachbarn zugleich deine Miteigentümer und du wirst automatisch Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, oft auch als Wohnungseigentümergemeinschaft bezeichnet und mit WEG abgekürzt. Eine Eigentümergemeinschaft ist rechtlich betrachtet die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer innerhalb einer Wohneigentumsanlage.



Deine Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses sind im Wohnungseigentumsgesetz ([WEG](#)) geregelt.

Wichtig zu wissen ist unter anderem, dass du mit dem Kauf einer Eigentumswohnung Miteigentümer der gesamten Immobilie wirst. Dein Miteigentumsanteil, also der Anteil am Gemeinschaftseigentum, errechnet sich in der Regel aus der Quadratmeterzahl deiner Wohnung in Relation zur Größe des Gesamtobjektes und ist bei Gründung der WEG festgelegt worden.

Ein besonders wichtiges Dokument beim Kauf einer Eigentumswohnung ist die Teilungserklärung. In ihr ist festgelegt, wie das gesamte Gebäude aufgeteilt ist, welche Räume und Gebäudeteile als Sondereigentum zu den einzelnen Eigentumseinheiten und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören (§5 WEG Abs. 1). Die Teilungserklärung muss immer von einem Notar beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

Einmal im Jahr wird auf einer Eigentümerversammlung gemeinschaftlich die Abrechnung des abgelaufenen Jahres sowie der Wirtschaftsplan und mit ihm das zu zahlende Haus- oder Wohngeld für das neue Jahr festgelegt. Letzteres zahlst du als Eigentümer monatlich für deine Wohnung in die Gemeinschaftskasse, die in der Regel vom Hausverwalter der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet wird.

Das Hausgeld ist eine Vorauszahlung, mit der die laufenden Kosten des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung finanziert werden. Enthalten sind darin außerdem unter anderem die Kosten für die Müllentsorgung, den Wasserverbrauch, den Hausstrom, gemeinschaftliche Versicherungen, Hausmeister, Schornsteinfeger und die Treppenhaus- und Gartenpflege.

Wie hoch der Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten für deine Wohnung ist, regelt ein Verteilungsschlüssel, der im Wohneigentumsgesetz ([§16 WEG](#)) festgelegt ist. Entscheidend ist dabei in der Regel der Miteigentumsanteil, der deiner Wohnung zugeordnet ist.

Am Ende eines jeden Jahres erstellt die Hausverwaltung eine Gesamtabrechnung über alle Einnahmen und Ausgaben sowie eine Aufstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Jeder Eigentümer erhält darauf basierend eine Haus- oder Wohngeldabrechnung, wobei Überschüsse zurückerstattet und fehlende Beträge nachgezahlt werden müssen.

Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung solltest du dir unbedingt die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen ansehen. Aus ihnen gewinnst du einen Eindruck, wie gut die Eigentümergeinschaft funktioniert, ob es untereinander Probleme gibt, welche Sanierungen in den letzten Jahren vorgenommen wurden und welche geplant sind.

Außerdem kannst du in den Protokollen nachlesen, ob alle Eigentümer ihr Hausgeld immer gezahlt haben und wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist. Ist die Rücklage der Hausgemeinschaft zu gering, müssen anstehende größere Sanierungen über eine Sonderumlage finanziert werden.



ROLAND
Sicher im Recht.

Sicher im Recht mit starkem Partner

Jetzt in nur 4 Minuten individuellen Rechtsschutz
zusammenstellen und online abschließen:



Mehr erfahren

Impressum

Herausgeber

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Deutz-Kalker Straße 46
50679 Köln

Kontakt

service@roland-rechtsschutz.de
0221 8277-500

1. Auflage, Oktober 2020

Die in diesem Ratgeber veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Aussagen des Verfassers stellen nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers dar. Der Herausgeber hat die in diesem Ratgeber enthaltenen Informationen mit größter Sorgfalt recherchieren lassen und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Dennoch können weder der Herausgeber noch der jeweilige Autor Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen. Insbesondere sind diese Informationen, welche die jeweilige Rechtslage komprimiert und zum Teil verkürzt darstellen, unverbindlich und sollen die jeweiligen Rechtsthemen jeweils allgemein darstellen. Sie sind keine Rechtsberatung und können diese nicht ersetzen.