

Fritz Schmoll
genannt Eisenwerth (Hrsg.)

BASISWISSEN IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

3. Auflage



Vahlen

Zum Inhalt:

Die dritte Auflage dieses Lehr- und Handbuchs ist vollständig aktualisiert und um ein zusätzliches Kapitel ergänzt. Die einzelnen Kapitel handeln alle wichtigen Grundlagen der Immobilienbranche ab und folgen im Aufbau dem Denken vom Markt und vom Kunden her.

Das Buch vermittelt nicht nur Fakten, sondern macht in besonderer Weise Zusammenhänge und Hintergründe deutlich. Es wendet sich sowohl an Teilnehmer immobilienwirtschaftlicher Studienfächer und Lehrgänge im engeren Sinne, als auch an Personen, die sich, ausgehend von Nachbargebieten, so zum Beispiel von wirtschaftswissenschaftlichen, juristischen oder bautechnischen Disziplinen, in immobilienwirtschaftliche Fragen einarbeiten wollen. Darüber hinaus wendet es sich an Praktiker der Immobilienwirtschaft und benachbarter Branchen, die Informationen im Gesamtzusammenhang der Immobilienwirtschaft suchen.

- Vermietung und Verwaltung
- Marketing und Maklerrecht
- Grundstück und Grundstückskauf Wertermittlung
- Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung Immobilienbesteuerung
- Planungs- und Baurecht
- Grundlagen der Bautechnik Projektentwicklung
- Unternehmensführung
- Staat und Markt

Zum Autor:

Prof. Dr.-Ing. Fritz Schmoll genannt Eisenwerth, geb. 1945, war von 1995 bis 2010 Fachleiter für Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, Fachbereich Duales Studium. Studium der Architektur und 1979 Promotion an der Uni Stuttgart, von 1990 bis 1994 Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Potsdam, seit 1995 Aufbau der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Berlin (seit 2003 Fachbereich der FHW bzw. HWR Berlin) bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand. Seither ist er in der akademischen Lehre sowie als Gutachter und publizistisch tätig.

Herausgegeben von
Fritz Schmoll genannt Eisenwerth

weitere Autoren

Bernhard Bischoff	Peter von Feldmann
Anja Funk-Münchmeyer	Klaus-Martin Groth
Andreas Hollidt	Wolfdietrich Kalusche
Stephan Knabe	Peter Krug
Jörn von der Lieth	Clausjürgen Martini
Henning von Muellern	Andreas H. Piel
Uwe Preißler	Helmut Schmeitzner
Marc Schwade	Christine Seiler
Petra Sterner	

Basiswissen Immobilienwirtschaft

- Vermietung und Verwaltung
- Marketing und Maklerrecht
- Grundstück und Grundstückskauf
- Wertermittlung
- Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung
- Immobilienbesteuerung
- Planungs- und Baurecht
- Grundlagen der Bautechnik
- Projektentwicklung
- Unternehmensführung
- Staat und Markt

3., vollständig aktualisierte und erweiterte Auflage 2015



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Berlin-Schöneberg

Vahlen Verlag Franz Vahlen, München

Kapitel 1: Immobilienwirtschaft – eine Einführung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

1	Immobilienwirtschaft: eine Einführung	3
1.1	Gebrauchsanweisung für dieses Buch	3
1.2	Literatur, Lehre und Weiterbildung	6
1.3	Zum Entstehungszusammenhang	8
1.4	Was ist Immobilienwirtschaft?	8
1.5	Struktur der Immobilienbranche	12

Kapitel 2: Vermietung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

2.1	Bedeutung, Ziele, Grundlagen	25
2.2	Wohnräume	31
2.2.1	Wohnungen ohne Sozialbindung	31
2.2.1.1	Mietvertrag, Vertragsabschluss, Vertragsgegenstand, Vertragsparteien	31
2.2.1.2	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	39
2.2.1.3	Miethöhe und Mieterhöhung	52
2.2.1.4	Instandhaltung, Instandsetzung, Bagatellreparaturen, Schönheitsreparaturen, Modernisierung	67
2.2.1.5	Betriebskosten	80
2.2.1.6	Sicherheiten	98
2.2.1.7	Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	104
2.2.2	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	126
2.3	Geschäftsräume	130
2.3.1	Vertragstypen	131
2.3.2	Mietsache, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	135
2.3.3	Miethöhe, Modernisierung, Mieterhöhung	138
2.3.4	Anbahnung von Mietverhältnissen	144
2.3.5	Kündigungsregelungen und Herausgabe der gekündigten Räume	146

Kapitel 3: Verwaltung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth | Anja Funk-Münchmeyer | Christine Seiler

3	Verwaltung	151
3.1	Verwaltung von Mietobjekten im Auftrag Dritter	152
3.2	Eigentumswohnanlagen	158
3.2.1	Wohnungseigentum – was ist das?	160
3.2.2	Begründung und Aufhebung von Wohnungseigentum	163
3.2.3	Eigentümergeinschaft, Entziehung des Eigentums, Gemeinschaftsordnung	167
3.2.4	Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, Verwaltungsbeirat, Beschlüsse der Gemeinschaft	172
3.2.5	Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters	177
3.2.6	Ordnungsgemäße Verwaltung – was ist das?	185
3.2.7	Verwaltung der Gelder: Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	188
3.2.8	Eigentümersammlung	195
3.2.9	Gerichtliche Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen	200
3.3	Versicherungen	201
3.3.1	Absicherung des Eigentümers	201
3.3.2	Rechtliche Grundlagen	202
3.3.3	Versicherungsarten	209
3.3.3.1	Versicherungsschutz für Bestandsobjekte	209
3.3.3.2	Umwelt-Haftungs-Versicherung/Umweltschaden-Versicherung	210
3.3.3.3	Verbundene Gebäude-Versicherung für Wohnobjekte	210
3.3.3.4	Gebäude-Versicherung für Gewerbeobjekte	212
3.3.3.5	Sicherungsscheine	214

3.3.3.6	Terrorversicherung	214
3.3.3.7	Versicherungsschutz für Bauvorhaben (Neubau und Umbau)	215
3.3.4	Schadenabwicklung	218
3.3.5	Kündigung und Neuabschluss von Versicherungsverträgen	219
3.3.6	Haftung und Absicherung des Immobilienverwalters	222
3.3.7	Versicherungsvermittlung	223

Kapitel 4: Immobilienmarketing / Maklerrecht

Clausjürgen Martini | Henning von Muellern

4	Immobilienmarketing	227
4.1	Einführung	227
4.1.1	Begriff und Ausgangspunkt	227
4.1.2	Aufbau des Kapitels, Literatur	228
4.1.3	Geschichtliche Entwicklung des Immobilienmarktes	229
4.1.4	Notwendigkeit von Marketing	231
4.1.5	Ziele und Elemente des Marketings	233
4.2	Der Kunde	235
4.2.1	Der Kunde im Mittelpunkt	235
4.2.2	Zielgruppen	237
4.2.3	Kaufverhalten des Privatkunden	241
4.3	Das Produkt	246
4.3.1	Produktmerkmale und Produktdifferenzierung	246
4.3.2	Nutzungsspezifische Merkmale bebauter Grundstücke	250
4.3.3	Baugrundstücke und deren Entwicklung	258
4.3.4	Produktdienstleistung	261
4.3.5	Preispolitik	262
4.3.6	Produktimage	268
4.4	Der Markt	270
4.4.1	Marktsegmentierung	270
4.4.2	Marktentwicklung	271
4.4.3	Marktpotentiale	272
4.4.5	Markt- und Standortanalysen	276
4.5	Die Vermarktung	287
4.5.1	Vertriebskonzept	287
4.5.2	Ziele und Grundsätze der Kommunikation	290
4.5.3	Werbebotschaft und Instrumente der Kommunikation	292
4.5.4	Vertriebspartner	305
4.5.5	Budget und Controlling	309
4.6	Maklerrecht	313
4.6.1	Öffentliches Maklerrecht	314
4.6.1.1	Die Erlaubnispflicht des Maklergewerbes, § 34 c GewO	314
4.6.1.2	Ausübungsregelung: die MaBV	315
4.6.2	Ziviles Maklerrecht	317
4.6.2.1	Die gesetzliche Regelung, Grundlagen	317
4.6.2.2	Maklervertrag	318
4.6.2.3	Maklertätigkeit	337
4.6.2.4	Abschluss des Hauptvertrages (Kaufvertrag)	340
4.6.2.5	Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss	343
4.6.2.6	Kenntnis der Maklertätigkeit	345
4.6.2.7	Aufwendungsersatz gesondert vereinbaren	345
4.6.2.8	Pflichtverletzung des Maklers	346
4.6.2.9	Provisionsverlust, Verwirkung nach § 654 BGB	347
4.6.2.10	Spezialnorm: Das Wohnungsvermittlungsgesetz	348
4.6.2.11	Verbraucherrecht auch für Makler	350
4.6.3	Wettbewerbsrecht	362
4.6.3.1	Das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) 2008	362

4.6.3.2	Die Preisangabenverordnung (PAngV).....	368
4.6.3.3	Das Telemediengesetz.....	371
4.6.3.4	Unerlaubte Telefonwerbung.....	372

Kapitel 5: Grundstück und Grundstückskauf

Uwe Preißler

5.1	Zum Aufbau dieses Kapitels	377
5.2	Flurstück und Liegenschaftskataster, Grundstück und Grundbuch	378
5.2.1	Flurstück und Liegenschaftskataster.....	379
5.2.2	Grundstück und Grundbuch.....	384
5.2.3	Grundbuch, Grundbuchämter	386
5.3	Eigentum, Erbbaurecht, Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, Nießbrauch	404
5.3.1	Eigentum und Besitz.....	405
5.3.2	Bruchteilseigentum – Wohnungs- und Teileigentum	405
5.3.3	Gesamthandseigentum – Erbengemeinschaft – GbR	406
5.3.4	Erbbaurecht	409
5.3.5	Nießbrauch – Wohnungsrecht – Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht.....	411
5.4	Belastungen von Grundstücken mit Rechten, Lasten und Beschränkungen	413
5.4.1	Grundpfandrechte.....	414
5.4.2	Andere dingliche Rechte.....	424
	5.4.2.1 Dienstbarkeiten	424
	5.4.2.2 Reallast	427
	5.4.2.3 Vorkaufsrecht	428
5.4.3	Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	429
	5.4.3.1 Schuldrechtliches und gesetzliches Vorkaufsrecht, Wiederkauf, Ankaufsrecht	429
	5.4.3.2 Baulasten	432
	5.4.3.3 Schuldrechtliche Nutzungsrechte, Nachbarrecht	433
	5.4.3.4 Besonderheiten in den neuen Bundesländern.....	435
	5.4.3.5 Umweltaltlasten.....	437
5.4.4	Absolute Verfügungsbeschränkungen	440
5.5	Eigentumswechsel, insbesondere Grundstückskauf	442
5.5.1	Grundstückskauf – schuldrechtliches und dingliches Geschäft.....	443
5.5.2	Notarielle Beurkundung.....	443
5.5.3	Die Struktur des Grundstückskaufvertrags	447
5.5.4	Belastungen beim Grundstückskauf.....	459
5.5.5	Erwerb in der Zwangsversteigerung	464
5.6	Bauträger und Bauträgervertrag	471
5.6.1	Was ist ein Bauträger?	471
5.6.2	Bauträgervertrag: Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag, AGB	473
5.6.3	Sicherungsproblem des Bauträgerkunden	475
5.6.4	Die Struktur des Bauträgervertrags nach MaBV.....	477

Kapitel 6: Grundstückswertermittlung

Bernhard Bischoff

6.1	Einleitung	495
6.1.1	Was ist der „Grundstückswert“?	497
6.1.2	Wertbegriffe des Grundstücksmarktes.....	498
6.1.3	Das Berufsbild des Wertermittlers	500
6.1.4	Zur Philosophie und Ethik der Grundstückswertermittlung.....	502
6.2	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	503
6.2.1	Die Marktteilnehmer.....	505
6.2.2	Die Beobachtung des Grundstücksmarktes	506
6.3	Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	507

6.3.1	Grundstückswertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB).....	509
6.3.1.1	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	510
6.3.1.2	Kaufpreissammlung	514
6.3.1.3	Bodenrichtwerte.....	516
6.3.1.4	Definition des Verkehrswertes	520
6.3.2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).....	524
6.3.3	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR).....	526
6.3.4	Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Baugesetzbuch	527
6.3.5	Rechtsgrundlagen für die Ermittlung von Beleihungswerten	527
6.3.5.1	Pfandbriefgesetz.....	527
6.3.5.2	Beleihungswertermittlungsverordnung.....	528
6.3.6	Sonstige Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung.....	529
6.4	Der Wert eines Grundstücks	530
6.4.1	Die Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	532
6.4.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	536
6.4.1.2	Bauerwartungsland.....	537
6.4.1.3	Rohbauland.....	539
6.4.1.4	Baureifes Land.....	540
6.4.2	Baulichkeiten	541
6.4.2.1	Alter der Gebäude, Lebensdauer, Restnutzungsdauer.....	541
6.4.2.2	Technik des Baues und der Baulichkeiten	546
6.4.2.3	Zustand des Gebäudes.....	547
6.4.3	Lage und Nutzung als Wertmerkmale	550
6.4.4	Rechtliche Belastungen eines Grundstücks	552
6.5	Die Wertermittlungsverfahren	553
6.5.1	Übersicht zu den Wertermittlungsverfahren.....	554
6.5.2	Die richtige Verfahrensauswahl.....	556
6.5.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	559
6.5.4	Grundsatz der Modellkonformität.....	560
6.5.5	Verfahren in der BelWertV	560
6.6	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Vergleichswertverfahren	561
6.6.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	562
6.6.2	Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens.....	564
6.6.3	Ablauf des Vergleichswertverfahrens nach der Vergleichswertrichtlinie.....	566
6.6.4	Begriffe des Vergleichswertverfahrens nach VW-RL	567
6.6.4.1	Geeignete Kaufpreise	567
6.6.4.2	Vergleichsfaktoren.....	568
6.6.4.3	Statistische Methoden.....	569
6.6.4.4	Anpassung wegen abweichender Merkmale	569
6.6.4.5	Vergleichspreise.....	570
6.6.4.6	Vorläufiger Vergleichswert.....	570
6.6.4.7	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	570
6.6.4.8	Vergleichswert.....	570
6.6.5	Auswahl der Vergleichsfälle	571
6.6.6	Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken	572
6.6.6.1	Auswahl der Vergleichsfälle.....	572
6.6.6.2	Informationen zu Vergleichsfällen	573
6.6.7	Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.....	574
6.6.8	Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken	579
6.6.9	Genauigkeit des Vergleichswertverfahrens	583
6.6.9.1	Prüfen der Vergleichsfälle.....	583
6.6.9.2	Standardabweichung	583
6.6.9.3	Statistische Überprüfung mit der 3-Sigma-Regel.....	585
6.6.9.4	Statistische Überprüfung mit den Variationskoeffizienten	586
6.6.9.5	Ermittlung eines Ausreißers	586
6.6.9.6	Korrektur der Vergleichsfälle	588

6.6.10	Indirektes Vergleichswertverfahren	590
	6.6.10.1 Wertermittlung mit einer einfachen linearen Regression.....	590
	6.6.10.2 Wertermittlung mit einer multiplen linearen Regression.....	593
6.6.11	Vergleichswertverfahren in der Beleihungswertermittlungsverordnung.....	596
6.7	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Ertragswertverfahren	596
6.7.1	Beschreibung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens	597
6.7.2	Beschreibung des Vereinfachten Ertragswertverfahrens	601
6.7.3	Gegenüberstellung der beiden Varianten des Ertragswertverfahrens.....	601
6.7.4	Elemente des Ertragswertverfahrens.....	603
	6.7.4.1 Rohertrag	603
	6.7.4.1.1 Ordnungsgemäße Bewirtschaftung.....	603
	6.7.4.1.2 Zulässige Nutzung	604
	6.7.4.1.3 Marktüblichkeit	604
	6.7.4.1.4 Jahresrohertrag	605
	6.7.4.2 Bewirtschaftungskosten	605
	6.7.4.2.1 Verwaltungskosten	605
	6.7.4.2.2 Betriebskosten	606
	6.7.4.2.3 Instandhaltungskosten	606
	6.7.4.2.4 Mietausfallwagnis	607
	6.7.4.2.5 Ansatz bei der Wertermittlung	608
	6.7.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	608
	6.7.4.4 Liegenschaftszinssatz	609
	6.7.4.4.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.2 Größe des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.3 Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes	612
6.7.5	Ermittlung des Ertragswertes.....	613
6.7.6	Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodischer Erträge.....	615
6.7.7	Ertragswertverfahren in der BelWertV	616
6.7.8	Beispiel zur Ermittlung des Ertragswertes	617
6.7.9	Verkehrswert und Ertragswert	621
6.7.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale...	623
6.8	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Sachwertverfahren	627
6.8.1	Beschreibung des Sachwertverfahrens	628
6.8.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	633
6.8.3	Ermittlung des Gebäudewertes	633
	6.8.3.1 Herstellungskosten.....	634
	6.8.3.2 Bruttogrundfläche	635
	6.8.3.3 Bruttorauminhalt.....	640
6.8.4	Normalherstellungskosten	640
	6.8.4.1 Normalherstellungskosten 1913 (NHK 13)	642
	6.8.4.2 Normalherstellungskosten 2995 (NHK 95).....	644
	6.8.4.3 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).....	650
	6.8.4.4 Normalherstellungskosten 2010	651
6.8.5	Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	655
6.8.6	Alterswertminderung.....	656
6.8.7	Ermittlung des Gebäudesachwertes.....	658
6.8.8	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	659
6.8.9	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	661
6.8.10	Genauigkeit des Sachwertverfahrens	662
6.8.11	Beispiel zum Sachwertverfahren	663
6.9	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Residualwertverfahren	668
6.9.1	Voraussetzungen für die Anwendung des Residualverfahrens	668
6.9.2	Methode und Rechenweg des Residualverfahrens	669
6.9.3	Beispiel zum Residualverfahren.....	672
6.9.4	Aussagekraft des Residualverfahrens.....	676

6.9.5	Anwendungsbereich des Residualverfahrens.....	678
6.10	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)	679
6.10.1	Anwendungsbereich der DCF-Methode.....	680
6.10.2	Voraussetzungen für die Anwendung der DCF-Methode.....	680
6.10.3	Methode und Rechenweg der DCF-Methode	681
6.10.4	Beispiel zur DCF-Methode.....	683
6.10.5	Aussagekraft der DCF-Methode	687

Kapitel 7: Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung

Fritz Schmolz gen. Eisenwerth

7	Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung	691
7.1	Investition und Finanzierung – was ist das?	691
7.2	Bauinvestition	695
7.2.1	Vorteilhaftigkeit einer Investition mit Investitionsrechnungen bewerten	700
7.2.2	Beurteilung des Investitionsrisikos.....	716
7.2.3	Risikosteuerung durch Portfolio-Technik.....	735
7.3	Immobilienfinanzierung: Fremdmittel	742
7.3.1	Darlehensvertrag: Abschluss, Kündigung, Zinsbindung.....	746
7.3.2	Darlehensbedingungen und Kreditsicherheiten	750
7.3.3	Darlehenskündigung und Zinsbindung	760
7.3.4	Sicherung gegen Zinsänderungsrisiken	764
7.3.5	Unterschiedliche Tilgungsarten.....	770
7.3.6	Bauzeitfinanzierung	780
7.3.7	Bausparen, staatliche Förderung des Wohneigentums, Lebensversicherungsdarlehen.....	782
7.3.8	Sonderformen: Direkte Kapitalmarktfinanzierung, Leasing, Mischformen zwischen Eigen- und Fremdkapital, Projektfinanzierung, Strukturierte Finanzierung.....	787
7.4	Eigenmittel, Beteiligungskapital (Fonds, REIT, Immobilien-AG)	799
7.5	Bauträgerfinanzierung	819
7.6	Direkte Wohnungs- und Städtebauförderung	825
7.6.1	Sozialer Wohnungsbau, soziale Wohnraumförderung	825
7.6.2	Sonstige direkte Förderungen.....	843

Kapitel 8: Immobilienbesteuerung

Andreas Hollidt | Andreas Piel | Stephan Knabe

8	Besteuerung von Immobilienbesitz	849
8.1	Besitzsteuern: Personensteuern: Einkommensteuer	851
8.1.1	Einkunftsarten, Steuertarif	851
8.1.2	Überschussermittlung oder Vermögensvergleich als Besteuerungsgrundlage	856
8.1.3	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	863
8.1.4	Erhaltungsaufwand, Herstellungsaufwand, nachträglicher und anschaffungsnahe Herstellungsaufwand	866
8.1.5	Exkurs: Mietereinbauten bei Gewerberaum – Problem der steuerlichen Zurechnung	872
8.1.6	Werbungskosten der V+V und Wirkung „steuerlicher Verluste“	878
8.1.7	Exkurs: Einkunftsart und Rechtsform.....	889
8.2	Besitzsteuern: Personensteuern: Körperschaftsteuer	891
8.3	Exkurs: Besteuerung von Anteilen an Immobilienfonds	898
8.4	Besitzsteuern: Personensteuer: Erbschaft- und Schenkungsteuer	903
8.5	Realsteuern	912
8.6	Gewerbsteuer	913

8.7	Realsteuer: Grundsteuer	918
8.8	Verkehrsteuern: Umsatzsteuer	920
8.9	Verkehrssteuer: Grunderwerbsteuer	927

Kapitel 9: Öffentliches Baurecht

Peter von Feldmann | Klaus-Martin Groth | Marc Schwade

9.1	Einleitung	935
9.1.1	Rechtsgrundlagen des öffentlichen Baurechts	935
9.1.2	Ziel der Darstellung	935
9.1.3	Weiterführende Literatur	935
9.1.4	Aufbau des Kapitels	935
9.2	Grundrechtliche Eigentumsgarantie und ihre Grenzen	936
9.3	Allgemeines Städtebaurecht	936
9.3.1	Städtebauliche Planwerke und ihre Bedeutung für die bauliche und sonstige Grundstücksnutzung	936
9.3.1.1	Bedeutung des Flächennutzungsplans für die Zulässigkeit von Vorhaben	938
9.3.1.2	Verbindlichkeit der Festsetzungen eines Bebauungsplans	941
9.4	Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach bestehendem Bauplanungsrecht	941
9.4.1	Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	942
9.4.1.1	Die Eigenart der näheren Umgebung – Einfügungserfordernis	942
9.4.1.2	Zulässigkeitsprüfung nach der Art der baulichen Nutzung	943
9.4.1.3	Zulässigkeitsprüfung nach dem Maß der baulichen Nutzung	944
9.4.1.4	Zulässigkeitsprüfung nach der Bauweise	944
9.4.1.5	Zulässigkeitsprüfung nach den überbaubaren Grundstücksflächen	944
9.4.1.6	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen	945
9.4.1.7	Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	945
9.4.1.8	Abweichung von Erfordernis des Einfügens	945
9.4.1.9	Klarstellung und Erweiterung des unbeplanten Innenbereichs durch Satzungen	946
9.4.2	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	946
9.5	Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund festgesetzter Bebauungspläne	947
9.5.1	Funktion der Baunutzungsverordnung für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben	948
9.5.1.1	Bebaubarkeit nach der Art der baulichen Nutzung	949
9.5.1.2	Ergänzung der Zulässigkeitskataloge für Baugebiete	951
9.5.2	Gebot der Rücksichtnahme	952
9.5.3	Bebaubarkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung	952
9.5.3.1	GRZ und GR	
9.5.3.2	Geschossfläche und Geschossflächenzahl	953
9.5.3.3	Baumasse und Baumassenzahl	954
9.5.3.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	954
9.5.4	Bebaubarkeit nach der Bauweise	954
9.5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	955
9.5.6	Zulässigkeit von weiteren B-Planfestsetzungen	956
9.5.7	Zulässigkeit durch Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den B-Planfestsetzungen	957
9.5.7.1	Ausnahmen	957
9.5.7.2	Befreiungen	957
9.6	Schaffung neuen Baurechts durch neue oder geänderte B-Pläne	960
9.6.1	Allgemeine Voraussetzungen für die Aufstellung eines B-Plans	960

9.6.2	Besondere Anforderungen an die Aufstellung eines B-Plans	961
9.6.2.1	Anpassungsgebot	961
9.6.2.2	Entwicklungsgebot	961
9.6.2.3	Umweltprüfung.....	962
9.6.2.4	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.....	962
9.6.3	Aufstellungsverfahren	963
9.6.3.1	Aufstellungsbeschluss.....	963
9.6.3.2	Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung	963
9.6.3.3	Entwurfsphase	965
9.6.3.4	Endabwägung	966
9.6.3.5	Festsetzung des B-Plans und Gemeindevorhaben	967
9.6.3.6	Beschleunigung durch Planreifeverfahren.....	968
9.6.3.7	Sicherung der Bauleitplanung.....	968
9.6.4	Der Vollzug von Bebauungsplanfestsetzungen.....	970
9.6.4.1	Städtebauliche Gebote.....	970
9.6.4.2	Städtebauliche Verträge	971
9.6.5	Sonderformen des B-Plans.....	972
9.6.5.1	Der vorhabenbezogene B-Plan.....	972
9.6.5.2	Bebauungspläne der Innenentwicklung.....	973
9.7	Besonderes Städtebaurecht	974
9.7.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.....	974
9.7.1.1	Sanierungsverfahren.....	975
9.7.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.....	976
9.7.3	Erhaltungssatzungen	977
9.7.3.1	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart.....	977
9.7.3.2	Milieuschutz	977
9.7.3.3	Städtebauliche Umstrukturierungen.....	978
9.8	Erschließung	978
9.9	Rechtsschutz gegen B-Pläne und sonstige Satzungen	978
9.10	Bauordnungsrecht	979
9.10.1	Materielles Bauordnungsrecht	980
9.10.1.1	Begriffe und allgemeine Anforderungen an die Grundstücksnutzung	980
9.10.1.2	Abstandsflächen.....	982
9.10.1.3	Anforderungen an bauliche Anlagen	984
9.10.2	Formelles Bauordnungsrecht.....	985
9.10.2.1	Die am Bau Beteiligten.....	986
9.10.2.2	Bauaufsichtliche Prüfung der Rechtmäßigkeit von Bauvorhaben und Bauvorlagen.....	986
9.10.3	Rechtswirkungen der einzelnen Verfahrensarten	990
9.10.3.1	Geltungsdauer der Baugenehmigung	990
9.10.3.2	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	991
9.10.3.3	Rechtsstellung von Nachbarn im Genehmigungsverfahren	992

Kapitel 10: Die Baubeteiligten

Peter Krug | Petra Sterner

10.1	Weiterführende Literatur	997
10.2	Die Baubeteiligten	998
10.2.1	Einleitung	998
10.2.2	Begriffsdefinitionen	999
10.3	Grundsätzliche Zielkonflikte der Baubeteiligten	1003
10.3.1	Zielkonflikte aufgrund differierender Interessenlagen	1003
10.3.2	Zielkonflikte aufgrund „bautypischer“ Handlungsweisen.....	1005
10.4	Lösungsmöglichkeiten für Zielkonflikte der Baubeteiligten	1007

10.4.1	Gesetzliche Ausgleichsmechanismen	1008
10.4.2	Vertragliche Ausgleichsmechanismen	1016
	10.4.2.1 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Bauausführende....	1016
	10.4.2.2 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Planer und sonstige Baubeteiligte	1038
10.4.3	Verfahrenstechnische Regelungen	1047

Kapitel 11: Technische Grundlagen des Bauens

Helmut Schmeitzner | Reiner Miethe

11.1	Einführung	1057
11.2	Die Grundlagen der Standsicherheit	1059
11.2.1	Die Belastung von Bauwerken.....	1059
11.2.2	Tragwerksmodelle und Tragwerkselemente	1061
11.2.3	Die Lastabtragung bei Hochbauten	1064
11.3	Die Gründung von Hochbauten	1068
11.3.1	Der Baugrund	1068
11.3.2	Baugruben	1069
11.3.3	Gründungsarten.....	1073
11.4	Einführung in die Bauphysik	1075
11.4.1	Wärmeschutz.....	1075
11.4.2	Feuchteschutz	1078
11.4.3	Schallschutz	1081
11.4.4	Sommerlicher Wärmeschutz.....	1086
11.4.5	Brandschutz.....	1088
11.5	Bauwerkselemente im Hochbau	1092
11.5.1	Außenwände.....	1092
11.5.2	Kelleraußenwände und ihre Abdichtung	1096
11.5.3	Innenwände	1099
11.5.4	Geschossdecken	1103
11.5.5	Geneigte Dächer.....	1108
11.5.6	Flachdächer.....	1114
11.5.7	Treppen	1119
11.5.8	Fenster und Türen.....	1122
11.6	Technische Gebäudeausrüstung	1127
11.6.1	Heizungstechnik	1127
11.6.2	Sanitärtechnik.....	1134
11.6.3	Lüftungstechnik.....	1144
11.6.4	Elektrotechnik	1148

Kapitel 12: Projektentwicklung von Immobilien

Wolfdietrich Kalusche

Vorbemerkung	1155
12.1.	Grundlagen und Begriffe der Projektentwicklung	1155
12.1.1	Faktoren der Projektentwicklung	1157
12.1.2	Formen der Projektentwicklung	1159
12.2	Projektentwickler und weitere Beteiligte	1160
12.2.1	Projektentwickler (Einsatzformen und Anforderungsprofil)	1161
12.2.2	Träger öffentlicher Belange und weitere am Projekt Beteiligte	1163
12.2.3	Bauherr (Investor) und Banken (Kreditgeber).....	1166
12.2.4	Erwerber und Nutzer.....	1167
12.2.5	Architekt, Ingenieure und weitere an der Planung Beteiligte	1168
12.2.6	Ausführende Firmen und deren Unternehmenseinsatzformen	1170
12.3	Leistungsbild und Teilaufgaben der Projektentwicklung	1170
12.3.1	Standortanalyse und -prognose (Makro- und Mikrostandort)	1171

12.3.2	Marktrecherche (Nachfrager/Kunden und Konkurrenzangebote)	1173
12.3.3	Grundstücksakquisition und -sicherung.....	1174
12.3.4	Nutzungskonzeption (Nutzerbedarfsprogramm, Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm).....	1175
12.3.5	Vorplanungskonzept	1177
12.3.6	Vermarktung	1178
12.3.7	Projektfinanzierung	1179
12.3.8	Immobilien-, Unternehmens- und Gesellschaftssteuern (Grunderwerb-, Gewerbe-, Körperschaft-, Einkommen-, Erbschaftsteuer)	1180
12.3.9	Kostenrahmen für Investitionen und Nutzungskosten im Hochbau	1181
12.3.10	Terminrahmen.....	1186
12.3.11	Ertragsrahmen.....	1187
12.3.12	Rentabilitätsanalyse.....	1188
12.3.13	Risikoanalyse und -prognose mit Stakeholderanalyse	1189
12.3.14	Entscheidungsvorbereitung	1190
12.4	Hotelimmobilien als Gegenstand der Projektentwicklung	1192
12.4.1	Systemische Betrachtung von baulichen Anlagen	1192
12.4.2	Hotelimmobilien	1192
12.4.3	Hotelbranche	1193
12.4.4	Zur Projektentwicklung von Hotels.....	1194

Kapitel 13: Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft

Jörn von der Lieth

13	Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1203
13.1	Ziel und Aufbau des Kapitels	1203
13.2	Was ist Unternehmensführung und was ist Immobilienwirtschaft? ..	1208
13.2.1	Modelle	1215
13.2.2	„Management by“-Ansätze	1216
13.2.3	Managementinstrumente und Führungskonzepte	1217
13.2.4	Was ist Immobilienwirtschaft?.....	1222
13.2.5	Besonderheiten des Immobilienmanagements.....	1223
13.3	Spezialisierungsunterschiede, Größenstruktur und kritische Unternehmensgröße	1226
13.4	Ein Modell für die Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1234
13.4.1	Die Einflussfaktoren	1234
13.4.2	Bedingungen, Größenklasse und Dimensionen	1245
13.4.3	Wie nutzt man das Modell in der Praxis?.....	1251
13.5	Instrumente der Führung und Leitung	1253
13.5.1	Immobilienwirtschaftliche Instrumente und Konzepte der Führung und Leitung	1254
13.5.2	Analyse und Definition des Geschäftsfeldes.....	1258
13.5.3	Das Unternehmensziel	1263
13.5.4	Kennzahlengestützte Unternehmensführung	1268
13.5.5	Für die Leitung geeignete Kennzahlen	1270
13.5.6	Für die Führung geeignete Kennzahlen.....	1277
13.5.7	Die Menschen im Unternehmen	1281
	13.5.7.1 Mitarbeiterzufriedenheit	1281
	13.5.7.2 Funktionen und Berufsfelder	1286
13.5.8	Finanzen	1293
	13.5.8.1 Portfoliomanagement.....	1293
	13.5.8.2 Finanzierung	1299
13.5.9	Organisation	1304
13.5.10	Kommunikation und Wissen im Unternehmen.....	1317
	13.5.10.1 Unternehmensinterne persönliche Kommunikation.....	1318

13.5.10.2 Informationen	1321
13.5.10.3 Informationstechnologie	1322
13.5.10.4 Wissensmanagement	1323
13.5.10.5 Information der Aufsichtsgremien	1329

Kapitel 14: Staat und Markt – die volkswirtschaftliche Perspektive

Fritz Schmall gen. Eisenwerth

14	Staat und Markt - die volkswirtschaftliche Perspektive	1335
14.1	Aufbau dieses Kapitels und weiterführende Literatur	1335
14.2	Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	1339
14.3	Bodennutzungsmarkt und Bodenallokation	1341
14.3.1	Das Mikroökonomische Modell der Allokation von Bodennutzung als Produktionsfaktor und Konsumgut	1342
14.3.2	Allokation der Bodennutzung im Raum	1356
14.3.3	Externe Effekte	1368
14.3.4	Immobilien als Asset: Realloptionsansatz, indirekte Immobilienanlagen, Immobilien derivative	1373
14.4	Wohnungsmarkt	1383
14.4.1	Besonderheiten des Gutes Wohnungsnutzung	1383
14.4.2	Teilnehmer auf dem Wohnungsmarkt	1389
14.4.3	Ein neoklassisches güterwirtschaftliches Modell des Mietwohnungsmarkts	1393
14.4.4	Dynamische Modelle	1398
14.4.5	Die Filtering-Theorie	1407
14.4.6	Staatliche Eingriffe I: Ordnungspolitik, Kündigungsschutz, Mietpreisregulierung	1413
14.4.7	Staatliche Eingriffe II: Wohnungs-Sozialpolitik	1418
14.4.8	Staatliche Eingriffe III: Wohnungspolitik als Vermögenspolitik	1428
14.4.9	Deutsche Wohneigentums- und Wohnungsmarktstrukturen im europäischen Vergleich	1431
14.4.10	Wohnungsmarkt, Baukonjunktur und Wachstum	1438
14.4.11	Wohnungspolitik im Lichte der neuen politischen Ökonomie	1442
14.5	Neue Institutionenökonomik	1446

Anhang

Abkürzungen	1457
Literatur	
– Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke	1464
– Zeitschriften	1475
– Normen und Verordnungen	1476
Stichworte	1477
Autoren	1542

Kapitel 1

**Immobilienwirtschaft
– eine Einführung**

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

In diesem einleitenden Kapitel geht es zunächst um dieses Buch selber und um seine Benutzung: im Abschnitt 1.1 wird erläutert, welche Zielgruppe die Autoren ansprechen wollen und wie dieses Buch aufgebaut ist und benutzt werden kann; im Abschnitt 1.2 wird auf grundlegende Literatur zum Thema verwiesen und es wird ein Überblick gegeben, wo in Deutschland immobilienwirtschaftliche Forschung betrieben und Lehre angeboten wird. Im Abschnitt 1.3 wird der Zusammenhang erläutert, in dem dieses Werk entstanden ist, dazu gehört auch ein Dank an alle, die daran direkt oder indirekt mitgewirkt haben. Im anschließenden Abschnitt 1.4 wird der Begriff Immobilienwirtschaft definiert. Danach wird im Abschnitt 1.5 ein kurzer Überblick über die Struktur des Immobilienmarkts und über die Marktteilnehmer auf Immobilienmärkten und den Märkten für immobilienbezogene Dienstleistungen gegeben; dabei wird auch auf die jeweiligen Unternehmensverbände verwiesen.

Gebrauchsanweisung für dieses Buch**1.1**

Zielgruppe

Dieses Buch, das wir nun in dritter, vollständig aktualisierter und um ein weiteres Kapitel ergänzter Auflage vorlegen, versteht sich als Lehr- und Handbuch. Die Zielgruppe, die wir ansprechen wollen, besteht zum einen aus Menschen, die sich in der Ausbildung, im Studium oder in der Weiterbildung in immobilienwirtschaftliche Fragen einarbeiten möchten. Wir wollen ebenso die Teilnehmer immobilienwirtschaftlicher Studien- und Lehrgänge ansprechen, wie Studenten oder Absolventen wirtschaftswissenschaftlicher, juristischer oder bautechnischer Disziplinen, die mit den speziellen Fragen der Immobilienwirtschaft noch nicht konfrontiert waren. Zum anderen wenden wir uns an Praktiker der Immobilienwirtschaft und benachbarter Branchen, die möglicherweise in ihrem eigenen Arbeitsgebiet tiefgehende Detailkenntnisse haben, darüber hinaus aber Informationen zu größeren Zusammenhängen suchen und den fachlich qualifizierten Blick auf andere, ihnen ferner liegende Arbeitsfelder der Immobilienbranche.

Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche, deren Rahmenbedingungen sich zumindest in einigen Bereichen laufend ändern – man denke nur an das Steuer- oder das Baurecht. Dennoch haben wir uns bemüht, ein Werk vorzulegen, das kein allzu kurzes Verfallsdatum hat. So weit wie möglich zeigen wir Hintergründe und Zusammenhänge auf und nicht bloß Fakten, denn wir glauben: Leser, die sich ein Verständnis für Zusammenhänge erarbeitet haben, werden die Veränderungen des Umfelds mit geschärftem Auge wahrnehmen und die Konsequenzen der Änderung von Rahmenbedingungen erkennen können. Wir wollen außerdem, dass die Arbeit mit diesem Buch Freude macht: dazu sollen die zahlreichen Abbildungen, Diagramme, Tabellen und Beispiele beitragen.

**Hintergründe und
Zusammenhänge
aufzeigen**

Wir erheben den Anspruch, ein wissenschaftlich fundiertes Handbuch vorzulegen. Wir haben aber bewusst auf die Umständlichkeit eines Apparates aus Quellennachweisen, Fußnoten und dergleichen verzichtet. Wer lernen möchte, wie in einer Diplomarbeit oder Dissertation korrekt zitiert wird, muss zu einem anderen Werk greifen. In einem Lehr- und Handbuch wie diesem werden höchst selten Forschungsergebnisse des jeweiligen Autors vorgestellt. Vielmehr geht es um zusammenfassende und praxisorientierte Darstellung des Wissens, das aktuell als gesichert gelten kann. Wir beziehen uns also auf Literatur und Quellen anderer Autoren. Wenn wir nicht jeden einzelnen Gedanken belegen, wollen wir uns keineswegs mit fremden Federn schmücken. Auf die wichtigsten Quellen hat jeder Autor zu Beginn seines Kapitels hingewiesen; diese weiterführende Literatur ist nochmals im Literaturverzeichnis aufgeführt. Der Verweis auf Rechtsquellen, Normen etc. erfolgt im fortlaufenden Text, Gesetze und Verordnungen werden dabei mit der amtlichen Abkürzung zitiert. Im übrigen gibt es nur im Einzelfall noch Quellennach-

**Wissenschaftlicher
Anspruch aber kein
„wissenschaftlicher
Apparat“**

weise, etwa wenn es zu einer speziellen Frage gerade auf die Meinung oder die Ergebnisse eines bestimmten Autors ankommt. Ein Sachregister am Ende des Bands erlaubt dem Leser die gezielte Suche zu einzelnen Schlagwörtern.

Aufbau

Immobilienwirtschaftlicher Erfolg hängt letztlich davon ab, dass die angebotenen Nutzungsmöglichkeiten von Bauten auf eine zahlungskräftige Nachfrage treffen. Diesem Denken aus Sicht des Kunden folgt auch der Aufbau dieses Buches.

- Wir beginnen mit den Zielen und den – sehr differenzierten – rechtlichen Grundlagen der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsräumen (Kapitel 2). Für die dritte Auflage wurde es um die neuen Regelungen ergänzt, die das Mietrechtsänderungsgesetz vom März 2013 gebracht hat. Die geplante „Mietpreisbremse“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz) lag zum Zeitpunkt des Manuskriptabschlusses erst als Regierungsentwurf vor und wird daher nur überblickshaft behandelt. Auch wenn das Mietrecht hier die Handlungsmöglichkeiten sehr weitgehend determiniert, soll doch nicht der wirtschaftliche Blick verloren gehen: wir erleben eine starke Differenzierung der räumlichen Teilmärkte, Vermieter und Eigentümer sind gut beraten, wenn sie nicht nur darauf schauen, welche Mieterpflichten eingefordert werden können und welche Mietforderungen rechtlich durchsetzbar sind, sondern auch, welche Interessen die Mieter verfolgen.
- Miethausverwaltung für Dritte und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentumsanlagen sind Gegenstand des 3. Kapitels. Dazu gehört auch ein Abschnitt über immobilienbezogene Versicherungen, ein Abschnitt, der von zwei hinzugekommenen Autorinnen komplett neu gefasst wurde. Kapitel 2 und 3 beschäftigen sich also mit der Nachfrageseite.
- Das 4. Kapitel ist dem Immobilien-Marketing gewidmet, also den Strategien und Techniken, mit denen sich Anbieter von Immobilien am Markt und seinen Anforderungen orientieren: ausgehend von einer Typisierung und Charakterisierung der immobilienwirtschaftlichen Kunden werden das Produkt Immobilie, der Markt und die Vermarktungsmöglichkeiten behandelt. Das Kapitel schließt mit einem Abriss des Maklerrechts, auch dieser Abschnitt ist grundlegend aktualisiert und um Hinweise zum Widerrufsrecht des Maklerkunden ergänzt.
- Die folgenden Kapitel widmen sich der Angebotsseite: Im 5. Kapitel stehen das Grundstücksrecht und der Grundstückskauf, einschließlich Belastungen und deren Behandlung beim Kauf, im Zentrum. Darüber hinaus geht es auch um andere Arten des Grundstückserwerbs. Auch das Thema Bauträgervertrag wird hier behandelt.
- In engem Zusammenhang mit den rechtlichen Fragen zum Grundstück steht die Ermittlung des Werts bebauter und unbebauter Grundstücke – Thema des 6. Kapitels. Die in Deutschland durch die ImmoWertV und die BelBertV normierten Verfahren werden eingehend behandelt, ferner gibt es einen Ausblick auf die „internationalen“, d. h. die aus dem angelsächsischen Raum „importierten“ Verfahren Residualwertermittlung und Discounted-Cash-Flow-Methode.
- Investition und Finanzierung von Immobilien ist Thema des 7. Kapitels. Im ersten Abschnitt werden die gängigen Methoden der Investitionsrechnung und der Risikoabschätzung von Immobilieninvestitionen erläutert. Im zweiten Teil wird die Beschaffung von Fremd- und Eigenmitteln für die Immobilienfinanzierung dargestellt. Dabei wird auch auf Bauträgerfinanzierung, Projektfinanzierung und strukturierte Finanzierung eingegangen. Im Zusammenhang mit der Beschaffung von Eigenmitteln werden die unterschiedlichen gesellschaftsrechtlichen Formen der Immobilieninvestition – offene und geschlossene Fonds und Immobilien-Kapitalgesellschaften einschließlich REITs – erläutert. Das seit Sommer 2013 geltende KAGB hat hier eine komplette Neufassung des Abschnitts über Fonds erforderlich gemacht.

- Im direkten Zusammenhang damit steht das 8. Kapitel: Immobilienbesteuerung. Dieses Thema wird unter dem Gesichtspunkt dargestellt, inwieweit die Besteuerung Einfluss auf Rentabilität und Rendite von Immobilieninvestments hat. Es geht also hier nicht darum, die Systematik des deutschen Steuerrechts durchzudeklinieren, sondern dem Leser zu verdeutlichen, welche Auswirkungen bestimmte gesellschafts- und steuerrechtliche Entscheidungen auf den Erfolg (oder Misserfolg) einer Immobilieninvestition haben können. Das Kapitel ist so aufgebaut, dass der Leser auch künftige Änderungen des Steuerrechts, soweit Immobilienbesitz davon betroffen ist, verstehen und in ihren Auswirkungen einschätzen kann. Es wurde für diese Neuauflage komplett überarbeitet und aktualisiert.
- Die folgenden Kapitel 9 bis 11 befassen sich mit Fragen des Bauens: im Kapitel 9 wird das öffentliche Baurecht behandelt, eine komplizierte Materie, deren Kenntnis zumindest in den Grundzügen aber unerlässlich ist, um Entwicklungsmöglichkeiten und -restriktionen für Grundstücke zu erkennen. Die Frage nach Entwicklungsmöglichkeiten ist auch der leitende Gedanke im Aufbau dieses Kapitels. Für dieses Kapitel konnte ein neues Autorenteam gewonnen werden, dem es gelungen ist, das Kapitel radikal zu straffen und dennoch einen Überblick nicht nur über das allgemeine, sondern auch das besondere Städtebaurecht (Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet, Stadtumbaugebiet) zu geben.
- Im 10. Kapitel geht es um die vertraglichen Beziehungen zwischen den am Bau beteiligten: Bauherr – Planende – Bauausführende. Hier wird das private Baurecht insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Risiko- und Konfliktmanagements von Bauprojekten behandelt.
- Die technischen Grundlagen des Bauens (Hochbau, Bauphysik und Gebäudetechnik) werden im 11. Kapitel dargelegt. Ziel ist es, den in der Immobilienwirtschaft tätigen Nicht-Technikern die technischen Bedingungen und Zusammenhänge des Bauens in der gebotenen Kürze nahezubringen. Architekten, Bauingenieure und bauausführende Firmen erbringen besonders wichtige Vorleistungen für die Immobilienwirtschaft – hier soll die Grundlage dafür geliefert werden, die Denk- und Arbeitsweise dieser Geschäftspartner zu verstehen.
- In den drei letzten Kapiteln wird eine Sichtweise eingenommen, die quer zu der an den Funktionsbereichen orientierten Gliederung der vorherigen Kapitel liegt: einmal aus Sicht des Immobilienprojekts (Kapitel 12), sodann aus Sicht des bestandshaltenden Wohnungsunternehmens (Kapitel 13) und schließlich aus Sicht des Immobilienmarkts (Kapitel 14), damit sollen die zuvor behandelten Einzelaspekte gedanklich zusammengebunden werden. Im Kapitel über Projektentwicklung von Immobilien werden die Rolle der am Projekt Beteiligten sowie deren Zusammenwirken und die Aufgabenfelder der Projektentwicklung behandelt; anhand der Nutzungstypen Einzelhandel und Hotel wird sodann exemplarisch der Prozess der Projektentwicklung insgesamt dargestellt.
- Das 13. Kapitel ist komplett neu in dieses Buch aufgenommen worden. Aus Sicht des Managements von bestandshaltenden Wohnungsunternehmen wird ein Modell für die Unternehmensführung entwickelt, das als roter Faden für die Darstellung der Konzepte und Instrumente, Rahmenbedingungen und Interessen, Größenstruktur, Organisations- und Kommunikationsfragen sowie den Zusammenhang der betrieblichen Funktionsbereiche dient.
- Das 14. Kapitel nimmt die volkswirtschaftliche Perspektive ein. Dem Leser soll ermöglicht werden, wirtschaftspolitische Diskussionen um Staatseingriffe auf der Basis der verschiedenen theoretischen Ansätze zu durchschauen, um fundiert dazu Position zu beziehen. Die ersten beiden Abschnitte handeln vom Boden und von der Wohnung, jeweils ausgehend vom gesicherten Terrain mikroökonomischer Theorie, abschließend werden neuere Ansätze vorgestellt, die auf der Investitionstheorie, der Neuen Institutionenökonomik und der Neuen Politischen Ökonomie basieren.

Literatur

Seit den 1990er Jahren hat sich das Fach Immobilienwirtschaft in der BWL etabliert. Entsprechend gibt es eine wachsende Zahl an Publikationen und Forschungsergebnissen, die laufend zunimmt. Die weiterführende Literatur zu jedem einzelnen Kapitel ist dort jeweils im ersten Abschnitt aufgeführt. Darüber hinaus ist auf folgende aktuelle zusammenfassende Werke hinzuweisen:

- Karl-Werner Schulte (Hg.); Immobilienökonomie, 4 Bände; München (Oldenbourg); Bd. I Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Aufl. 2004; Bd. II Rechtliche Grundlagen; 2001; Bd. III Stadtplanerische Grundlagen, 2005; Bd. IV Volkswirtschaftliche Grundlagen, 2007; das Werk ist wohl das gründlichste Sammelwerk deutscher Sprache zum Thema, in Teilen allerdings nicht mehr aktuell.
- Ein auf vier Bände angelegtes Werk, herausgegeben von Nico B. Rottke und anderen, wird möglicherweise die Bedeutung des oben erwähnten Werkes von Schulte erlangen. Der Reihentitel lautet „Immobilienwirtschaftslehre“. Erschienen waren bis zum Abschluss dieses Manuskripts: Rottke und Matthias Thomas (Hg.): Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011; und Rottke und Michael Voigtländer (Hg.): Oekonomie, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2012
- Hanspeter Gondring, Immobilienwirtschaft; München (Vahlen) 3. Aufl. 2013. Gondring ist Fachleiter Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Stuttgart und bietet mit seinem Werk auf über 1.000 Seiten einen umfassenden Einblick in das Gebiet.
- Kerry-U. Brauer; Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden (Springer) 8. Aufl. 2013; das Buch ist als Lehrbuch für die Studierenden des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Leipzig konzipiert, wo die Herausgeberin Fachleiterin des entsprechenden Studiengangs ist.
- Egon Murfeld (Hg.); Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft; Hamburg (Hammonia) 7. Aufl. 2014; es handelt sich um das Lehrbuch für Berufsschüler, die eine Ausbildung zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft machen; der Herausgeber war Leiter einer Berufsschule.
- Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.); Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt a. M. (Fritz Knapp), 4. Aufl. 2005, ein Standardwerk, das stark auf wohnungswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Fragen ausgerichtet ist.
- Helmut W. Jenkis; Kompendium der Wohnungswirtschaft; München (Oldenbourg) 4. Aufl. 2004; das Werk ist an den Problemen und Interessenlagen der traditionellen Wohnungsunternehmen orientiert.
- Jeweils sehr aktuell und auf die gesamte Immobilienbranche bezogen sind die – wohl auf regelmäßiges Erscheinen im Zwei-Jahres-Rhythmus hin konzipierten – Gutachten zur Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das jüngste von Michael Voigtländer und anderen Autoren aus den Instituten IW Köln, IREBS Regensburg, ZEW Mannheim und RWTH Aachen verfasste ist unter dem Titel: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 als Sonderausgabe der ZIO (Zeitschrift für Immobilienökonomie) der gif (Gesellschaft für immobilienökonomische Forschung) erschienen.

Mit dem hier vorliegenden Buch hoffen wir, im Spektrum dieser Literatur eine definierte Nische auszufüllen: praxisbezogen, problemorientiert, breit in der Thematik und dennoch tiefgreifend.

Lehre an Universitäten

Auf akademischem Niveau, also an Universitäten, Hochschulen und Berufsakademien, ist Immobilienwirtschaft nicht sehr breit und auch noch nicht sehr lange vertreten. Unter den betriebswirtschaftlichen Fachbereichen deutscher Universitäten sind hier die Universität Regensburg mit dem sehr großen Institut für Immobilienwirtschaft (IREBS) mit

zehn Professuren und mehreren Honorarprofessoren (Professoren Dr. Sven Bienert, Dr. Kristof Dascher, Dr. Thomas Just, Dr. Jürgen Kühling LL.M., Gabriel Lee Ph.D., Dr. Gerrit Manssen, Dr. Joachim Möller, Dr. Wolfgang Schäfers, Dr. Steffen Sebastian, Wolfgang Servatius), ferner die private Hochschule ebs European Business School in Oestrich-Winkel nahe Frankfurt/M. mit dem REMI Real Estate Management Institute (Prof. Dr. Nico Rotke), die Universität Leipzig mit dem Institut für Immobilienmanagement (Prof. Dr. Wolfgang Pelzl) zu nennen. Ferner bietet die Universität Stuttgart im Institut für Baubetriebslehre einen Studiengang (Bachelor, Master) für Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an. An den volkswirtschaftlichen Fachbereichen deutscher Universitäten ist das bereits 1929 gegründete Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster (Leitung Prof. Dr. Ulrich van Suntum) zu nennen. Ferner wird am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung – an der Ruhr-Universität Bochum (Leitung: Prof. Dr. Volker Eichener und Prof. Dr. Rolf G. Heinze) immobilienwirtschaftliche Forschung betrieben. Ausgehend von Studiengängen der Architektur oder des Bauingenieurwesens bieten ferner einige deutsche Universitäten Vertiefungsmöglichkeiten in Richtung Immobilienwirtschaft, Projektentwicklung und Facility Management an.

Fachhochschulen und Berufsakademien

Deutlich breiter ist das Angebot an betriebswirtschaftlichen Studiengängen der Immobilienwirtschaft an den Fachhochschulen (FH) und Dualen Hochschulen bzw. Berufsakademien (BA). Letztere sind dadurch gekennzeichnet, dass das Studium dual organisiert ist: die Studierenden haben zugleich ein formales Ausbildungsverhältnis mit einem Partnerbetrieb, in dem sie – abwechselnd mit Theoriephasen – praktische Ausbildungsphasen durchlaufen. Folgende FH und BA bieten einen Studiengang Immobilienwirtschaft an: FH Anhalt in Bernburg, FHTW in Berlin, Fachbereich Duales Studium der HWR Berlin, FH Hildesheim/Holzminde, Duale Hochschule Baden-Württemberg an den Standorten Mannheim und Stuttgart, FH Nürtingen (letztere wohl die FH in Deutschland mit der in diesem Fach ältesten Tradition), BA Sachsen in Leipzig, Hochschule Biberach, FH Zittau. Auch unter den Fachhochschulen gibt es darüber hinaus einige, die ausgehend von Bauingenieurwesen oder Architektur Vertiefungsmöglichkeiten in Richtung Immobilienwirtschaft anbieten.

Weiterbildung mit akademischem Hintergrund

Das branchenbezogene Weiterbildungsangebot ist sehr groß, es gibt zahlreiche Anbieter, die rein privat oder in Kooperation bzw. Trägerschaft von Verbänden der Immobilienwirtschaft einzelne Veranstaltungen oder ganze Kurs- bzw. Studienangebote bereitstellen. Es ist schwer, einen Überblick über das Angebot zu gewinnen. Hier soll nur auf die folgenden Einrichtungen hingewiesen werden, die in Kooperation mit Hochschulen ein Angebot mit „akademischem“ Hintergrund bieten – ohne dass damit behauptet werden soll, dass die hier nicht genannten Anbieter schlechter sind. Die IREBS Immobilienakademie bietet berufs begleitend Studiengänge in Kooperation mit der Uni Regensburg, die ebs-Immobilienakademie in Kooperation mit der ebs European Business School an. Das InWIS an der Ruhr-Universität kooperiert in der Weiterbildung mit dem vom GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft – getragenen Einrichtungen Führungsakademie und Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Bochum. Die DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) bzw. das CRES (Center for Real Estate Studies) in gemeinsamer Trägerschaft des ivd – Immobilienverband Deutschland – und der VWA – Verwaltungsakademie – Freiburg i. B. und in Kooperation mit der Steinbeis-Hochschule Berlin bietet finanz- und immobilienwirtschaftliche Studiengänge und Weiterbildungsveranstaltungen an. Eine ganze Reihe ähnlicher Kooperationen mit jeweils unterschiedlicher Ausrichtung finden sich an weiteren Hochschulen: BBA mit FHTW Berlin, EIPOS mit FH Zittau/Görlitz und TU Dresden, TU Berlin und Universität Stuttgart mit eigenen An-Instituten.

Vorgeschichte

Viele der Autoren dieses Buchs sind in der Lehre am Fachbereich Duales Studium der HWR Berlin tätig, teils als hauptberufliche Professoren, teils als externe Lehrbeauftragte (vgl. auch biographische Notiz am Ende dieses Bands). Der Fachbereich ist Nachfolger der Berufsakademie Berlin und bietet duale Studiengänge an, die den Anspruch erheben, sowohl wissenschaftliche Methoden als auch praktische Kenntnisse und Fertigkeiten in enger Verzahnung zu vermitteln. Duale Studiengänge sind daher stets branchenorientiert. Dies prägt auch das Konzept des vorliegenden Werks: wissenschaftlich und zugleich praxisorientiert.

Dank für Hilfe und Unterstützung

Wir Autoren haben von vielen Seiten Hilfe und Unterstützung erfahren. Zunächst sind die Studenten zu nennen: deren kritische Fragen in den Lehrveranstaltungen und deren Berichte aus den Praxisphasen in den Partnerbetrieben sind eine permanente Herausforderung für Lehrende. Sie haben uns dazu angestachelt, unsere Lehre immer anschaulicher, genauer, praxisorientierter und aktueller zu gestalten. Wir hoffen: man merkt das auch den Texten an. Kein Autor ist allwissend, auch nicht in seinem engeren Fachgebiet. Wir haben uns daher auch gezielt Rat geholt. Für die kritische Lektüre, für Anregungen und Verbesserungsvorschläge danken wir: Herrn RA Klaus Schach (VRiLG a. D.) und Herrn RiAG Rudolf Beuermann (zu Kapitel 2,) Herrn RiAG Dr. Martin Suilmann (zu Kapitel 3), Frau Prof. Dr. Birgit Ueckerdt (zu Abschnitt 7.7.2) und Frau Dipl.-Betriebswirtin (BA) Rebecca Holter (zu den Abschnitten über Hypothekenbanken und Basel II in Kapitel 7). Ferner danken wir Herrn Dr. Wirries, vormals Geschäftsführer der GSW Berlin, Herrn Hackforth, Geschäftsführer der GSW-Betreuungsgesellschaft für Wohn- und Gewerbebau, Berlin, Frau Siering, Stadt und Land Wohnbauten GmbH, Berlin, für die Bereitstellung von Material zu den Kapiteln 2, 3, 6 und 7. Dank gebührt auch dem Verleger, der Geschäftsführerin und dem Team des Grundeigentum-Verlags für ihre Geduld und Professionalität sowie Herrn Harald Kinne, VRiLG a. D., der dem Stichwortverzeichnis seine jetzige Übersichtlichkeit verliehen hat. Fast alle Autoren haben ihre Texte neben ihrer – stets anstrengenden – beruflichen Tätigkeit verfasst bzw. für diese Auflage überarbeitet. Das hat Auswirkungen auf die private Sphäre. Stellvertretend für einen Dank an die Ehefrauen, Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner aller anderen Autoren will ich an dieser Stelle Brigitte Schmoll genannt Eisenwerth dafür danken, dass sie die Portion Wahnsinn, die dazu gehört, ein Buch herauszugeben und Teile davon zu schreiben und zu aktualisieren, geduldig und liebevoll ertragen hat.

Verantwortung: ja – Haftung: nein – Kritik: gerne

Kritik und Anregung Dritter heißt nicht, dass wir Autoren nicht die alleinige Verantwortung für unsere Beiträge tragen. Wir haben uns bemüht, möglichst sorgfältig zu arbeiten. Wir können aber keine Haftung im rechtlichen Sinne für den Inhalt dieses Buches übernehmen. Alle Leser, die Fehler entdecken, Kritik vorbringen wollen oder Anregungen geben können, ermutigen wir hiermit ausdrücklich, uns zu schreiben.

Definition Immobilienwirtschaft

Das Wort Immobilie kommt aus dem Lateinischen: immobilis = unbeweglich. Immobilien sind unbewegliche Güter, also Grundstücke und mit Grundstücken fest verbundene Sachen, vor allem Gebäude. In unserem Zusammenhang sprechen wir nicht von jeder beliebigen Art von Grundstücken, sondern von solchen, die bebaut oder für eine Bebauung geeignet sind – das Hochmoor im Naturschutzgebiet interessiert hier weniger. Unter Wirtschaft verstehen wir diejenigen menschlichen Aktivitäten, die auf Schaffung und Mehrung von Einkommen und Vermögen gerichtet sind. Ein wichtiges Axiom der Wirtschaftswissenschaften besagt, dass diese Aktivitäten auf rationalen Entscheidungen beruhen. Hier könnte man erste, ernst zu nehmende Zweifel anmelden – manche Entscheidung von Wirtschaftssubjekten erscheint uns wenig rational, etwa wenn wir an

weit überzogene Preise für Kapitalanlagen in Zeiten sogenannter Spekulationsblasen denken. Moderne Ansätze der Wirtschaftspsychologie berücksichtigen dies auch. Wir stellen in diesem Zusammenhang aber unsere Zweifel an der Rationalität des Menschen hintan und definieren als Immobilienwirtschaft die Summe der rational gesteuerten menschlichen Aktivitäten, die auf Schaffung und Mehrung von Einkommen oder Vermögen gerichtet sind und die bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude zum Gegenstand haben. Damit folgen wir einer funktionalen Definition. Institutionell gesehen kann Immobilienwirtschaft auch als die Summe aller Unternehmen verstanden werden, deren Hauptgeschäftsfeld Immobilien oder immobilienbezogene Dienstleistungen sind.

In unseren entwickelten modernen Volkswirtschaften werden die Aktivitäten der einzelnen Wirtschaftssubjekte durch Austauschprozesse auf Märkten koordiniert, Tauschmedium ist das Geld (wir wissen natürlich: Geld hat auch noch andere Funktionen). Funktionierende Märkte sind die zentrale Voraussetzung für diese Form der Koordination. Das heißt nicht, dass es sich dabei stets um idealtypische, im Sinne der klassischen ökonomischen Theorie „vollkommene“ Märkte handeln muss. Als Immobilienmarkt bezeichnen wir den Ort, an dem bebaubare und bebaute Grundstücke gehandelt werden. Immobilienmärkte sind aus vielen Gründen nicht vollkommen im Sinne der Theorie, wir beobachten aber doch, dass sie ganz ordentlich funktionieren, die Koordinationsaufgabe also mehr oder weniger gut erfüllen: wer eine Immobilie haben möchte, kann sie kaufen, wer eine los sein will, verkaufen, der Preis, der dabei gezahlt wird, bildet sich auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage. Wir sprechen von Immobilienmärkten gerne im Plural wegen der Unbeweglichkeit und der Spezifik (Inhomogenität) dieser Güter. Stets müssen Marktsegmentierungen berücksichtigt werden: wer eine Wohnung in München sucht, den interessiert der Münchner Wohnungsmarkt, ein Überangebot an Büroräumen in Berlin nützt ihm wenig. Man kann den Immobilienmarkt idealtypisch strukturieren, indem man betrachtet, welche Faktoren (Güter und Leistungen) beschafft werden müssen, um eine Immobilie zu produzieren (vorgelagerte Märkte) und auf welchen Märkten die produzierten Immobilien abgesetzt werden können (nachgelagerte Märkte). Hinzu kommen Dienstleistungen, durch die der Beschaffungs-, Produktions- und Absatzprozess organisiert, koordiniert und erleichtert wird.

Immobilienmarkt

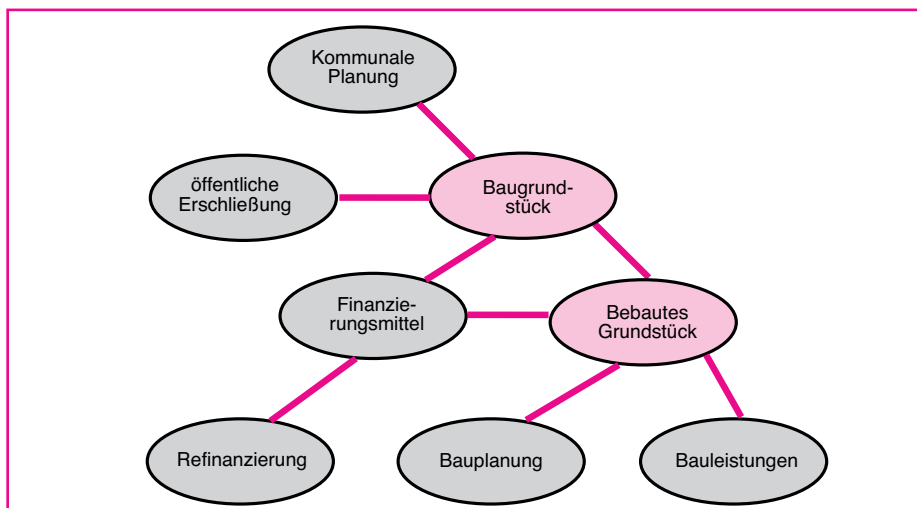
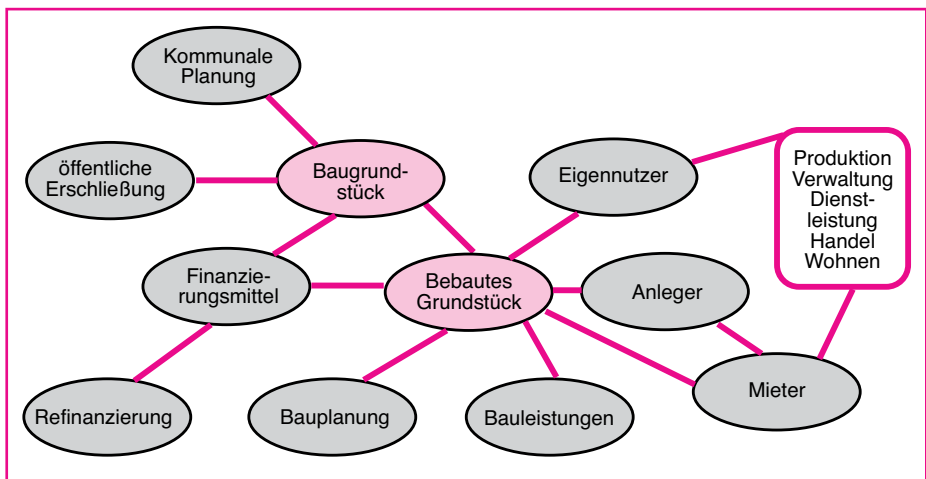


Abb. 1.1
Immobilienmarkt:
vorgelagerte Märkte

Vorgelagerte Märkte

Um zu einem bebauten Grundstück zu kommen, bedarf es zunächst eines Baugrundstücks. Grund und Boden muss nicht produziert werden, die Natur hält ihn vor, vom Menschen „produziert“ werden muss aber seine Bebaubarkeit. Aus Naturboden bebaubare Grundstücke zu machen, ist in Deutschland im wesentlichen Aufgabe der Gemeinden, wobei die Initiative dafür von Privaten ausgehen kann. Auch wichtige dafür notwendige Arbeitsleistungen können Private erbringen. Letztlich aber ist es die Gemeinde, die durch Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit Baurecht für Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet schafft und für die Erschließung der Baugrundstücke mit Straßen, Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung und ggf. weiteren Medien sorgt. Kommunale Planung und öffentliche Erschließung sind also die wichtigsten Vorleistungen, die erbracht werden müssen, um Baugrundstücke zu schaffen. Um ein Baugrundstück zu bebauen, bedarf es der Planungs- und Steuerungsleistungen eines Architekten und meist weiterer Fachleute sowie der Güter und Leistungen, die die ausführende Wirtschaft (Baustoffindustrie, Bau- und Ausbauindustrie und -handwerk) bereitstellt. Die Kosten der Beschaffung dieser Vorleistungen müssen finanziert werden, der Markt für Finanzierungsmittel ist also ein weiterer wichtiger, dem Immobilienmarkt vorgelagerter Markt.

Abb. 1.2
Vor- und nachgelagerte Märkte



Nachgelagerte Märkte

Bebaute Grundstücke, also die mit den Gebäuden geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten von Räumen, Flächen und Außenanlagen, können an Eigennutzer, an Mieter oder an Anleger abgesetzt werden. Werden die Räume zum Wohnen genutzt, so sind Eigennutzer und Mieter Endverbraucher; werden die Räume für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt, so schließt sich eine weitere Wertschöpfungskette an, die Immobilie ist ihrerseits Produktionsfaktor bzw. Vorleistung für die Produktion anderer Güter oder Dienstleistungen. Anleger sind in keinem Falle Endverbraucher im ökonomischen Sinne, nur wenn sie ihrerseits Mieter finden, wird sich die Immobilie als Kapitalanlage rentieren. Es kommt also für den Erfolg immobilienwirtschaftlicher Investitionen letztlich stets darauf an, Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen und anzubieten, die auf einen vorhandenen Bedarf, auf eine zahlungskräftige Nachfrage treffen. Gerade im Bereich solcher Immobilien, die eher als Kapitalanlage vertrieben werden, wird dieser Aspekt bisweilen zu wenig beachtet.

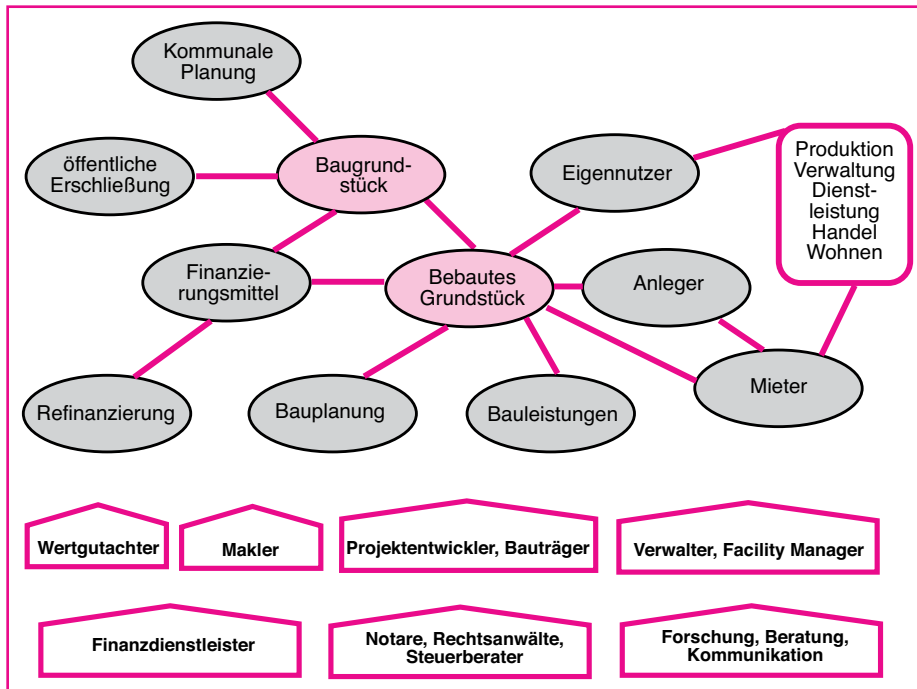


Abb. 1.3
Immobilienmarkt und
immobilienbezogene
Dienstleistungen

Immobilienbezogene Dienstleistungen

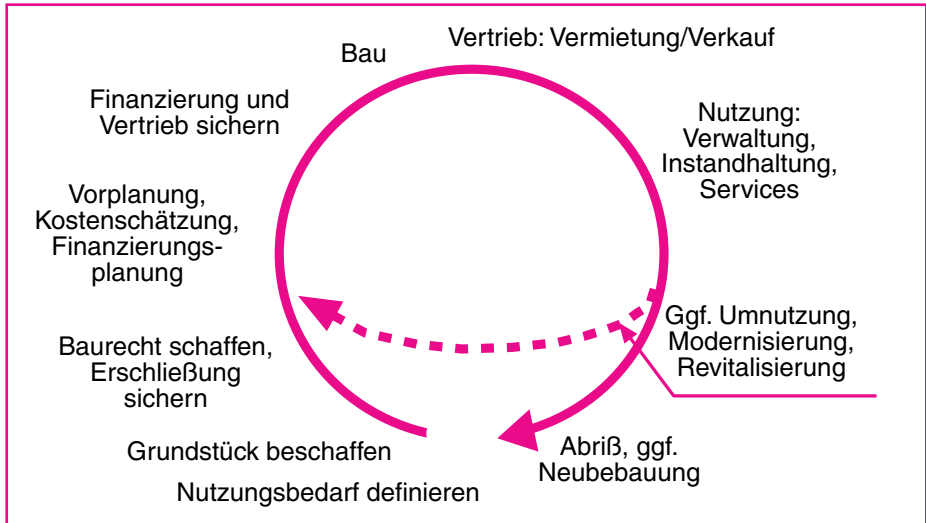
Die Bereitstellung und Beschaffung von Vorleistungen, die Produktion von Immobilien-Nutzungsmöglichkeiten und deren Absatz werden von einer Vielzahl unterschiedlicher Dienstleister vorbereitet, begleitet, organisiert, beraten und erleichtert: die Immobilienwirtschaft ist in hohem Maße spezialisiert und arbeitsteilig organisiert. In der Abb. 1.3 ist das Bild um die wichtigsten immobilienbezogenen Dienstleistungen ergänzt: Wertgutachter werden eingeschaltet zur Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten sowie Mietwerten; Makler vermitteln zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten bzw. Vermietungs- und Mietinteressenten, übernehmen Marketing-Aufgaben und schaffen Markttransparenz auf dem jeweiligen Teilmarkt; Projektentwickler oder Bauträger organisieren den gesamten Prozess (oder wesentliche Teile) der Vorbereitung, Planung, Durchführung und Finanzierung von Bauvorhaben für Dritte; Verwalter bzw. Facility Manager sorgen für die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilienbeständen, die nicht vom Eigentümer selbst verwaltet werden; Finanzdienstleister beschaffen Fremd- und Eigenmittel für die Finanzierung von Immobilienprojekten und organisieren die Refinanzierung. Zu den Finanzdienstleistern gehören auch die Fondsgesellschaften und Initiatoren von Immobilienfonds, die Möglichkeiten schaffen, indirektes Immobilieneigentum zu erwerben; damit haben sie eine zentrale Rolle bei der Beschaffung von Eigenkapital zur Finanzierung größerer Immobilienprojekte. Ein ganze Reihe von Dienst- und Beratungsleistungen unterstützen die immobilienwirtschaftlichen Akteure: zum einen Notare, Rechtsanwälte und Steuerberater, zum anderen Forschung und Beratung in den Bereichen Marktuntersuchung, Standortanalyse, Werbung und Kommunikation.

Immobilien- wirtschaftliche Wertschöpfungsket- te, Lebenszyklus von Immobilien

Man kann die Abb. 1.2 als Darstellung der Einbindung des Immobilienmarktes in die wichtigsten vor- und nachgelagerten Märkte interpretieren. Man kann das Diagramm auch von links nach rechts lesen als Darstellung der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette: auf jeder Stufe werden die jeweiligen Vorprodukte durch menschliche Arbeit zu einem jeweils höherwertigen Gut kombiniert. Dies führt allerdings nur dann zum Erfolg, wenn am Ende der Wert realisiert, ein Abnehmer gefunden werden kann. Schließlich kann das Diagramm auch als typisierter Ablauf eines einzelnen Immobilien-

Entwicklungsprojekts gelesen werden: von der Schaffung von Baurecht bis zum Absatz an den Endverbraucher. Ergänzt man diese Darstellung um den Zeitraum der Nutzung des Gebäudes, so ergibt sich daraus der Immobilien-Lebenszyklus: nach der Fertigstellung, während der Nutzungsphase werden Instandhaltungen und möglicherweise Anpassungen an veränderte Anforderungen (Modernisierung, Revitalisierung, Umnutzung) erforderlich. Am Ende der wirtschaftlichen und/oder technischen Lebensdauer ist zwar das Gebäude „verbraucht“, der Grund und Boden steht aber – nach Abriss des Altgebäudes – für eine neue Bebauung zur Verfügung, der Kreis schließt sich.

Abb. 1.4
Immobilien-
Lebenszyklus



Bedeutung der **Immobilienbranche**

Die bisherigen Ausführungen basieren auf einer funktionalen Definition von Immobilienwirtschaft. Institutionell kann man demgegenüber die Immobilienwirtschaft als Summe aller Unternehmungen und Personen definieren, die Immobilien nutzen oder zum Gegenstand ihrer unternehmerischen Tätigkeit machen. In Deutschland ist die in diesem Sinne definierte Immobilienwirtschaft ein sehr bedeutender Wirtschaftsfaktor. Mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Mrd. € (Stand 2011) war sie größer als so wichtige Branchen wie Fahrzeugbau, Gesundheitswirtschaft oder Handel. Nach einer engen institutionellen Definition gehören zur Immobilienwirtschaft alle Nutzer (private wie betriebliche), Vermieter, Makler, Verwalter, Immobilienhändler und Bauträger. Im weiteren Sinne gehören auch alle diejenigen Berufe und Unternehmungen dazu, die im Lebenszyklus von Immobilien die Nutzung von Räumen vorbereiten, planen, ermöglichen, erleichtern oder dazu beratende und unterstützende Leistungen erbringen (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013, ZIÖ Sonderausgabe S. 11 f).

1.5

Struktur der Immobilienbranche

Marktteilnehmer, **Verbände,** **Institutionen**

Im folgenden Abschnitt werden die Akteure auf den Immobilienmärkten, gegliedert nach den oben erläuterten Funktionen, kurz dargestellt. Dabei werden auch die jeweiligen Unternehmens-Dachverbände erwähnt. Verbände mit vielen Mitgliedsunternehmen sind in Landesverbänden organisiert, die wiederum zu einem Dachverband auf Bundesebene zusammengeschlossen sind; Verbände mit wenigen Mitgliedsunternehmen unterhalten keine Landesverbände. Verbände erfüllen in der Regel mindestens zwei Funktionen: zum einen organisieren sie die politische und gesellschaftliche Interessenvertretung für ihre Mitgliedsunternehmen, sie betreiben also Politikberatung und Lobbyarbeit. Zum anderen bündeln sie Informationen über den jeweiligen Teil der Branche und vermitteln

Hintergrundinformationen, oftmals auch dadurch, dass sie für die Bearbeitung aktueller Fragen und Probleme Gutachten und Forschungsaufträge vergeben und deren Ergebnisse publizieren. Verbände sind also wichtige Informationsquellen. Man muss allerdings immer berücksichtigen, dass die von Verbänden zur Verfügung gestellten Informationen und deren Darstellung interessengebunden sind – Verbände sind keine neutrale Quelle. Außer Unternehmen und Privatpersonen gehören auch staatliche Institutionen zu den wichtigen Akteuren der Immobilienwirtschaft. Die erwähnten Verbände sind mit ihren Post- und Internetadressen in der Tabelle 1.1 am Ende dieses Abschnitts zusammengestellt.

Das Angebot an bebaubaren Grundstücken ist in Deutschland vielfältig und heterogen, eine definierbare Branche der Grundstücksanbieter kann man nicht identifizieren. Sowohl Betriebe als auch Institutionen und Privatpersonen bieten Bauland an. Kommunen haben in der Vergangenheit vielfach eine Bodenvorratspolitik betrieben, im Interesse der Wohnungsversorgung der ansässigen und zuziehenden Bevölkerung und auch als Instrument der Wirtschaftsförderung und Industrieansiedlung. Früher haben Gemeinden oft ihre Grundstücke nicht verkauft, sondern Erbbaurechte gewährt, so dass das Eigentum kommunal blieb. Inzwischen sind die meisten dazu übergegangen, ihren bebaubaren Grundbesitz zu veräußern, um dem Kommunalhaushalt Einnahmen zu verschaffen. Zuständig für den kommunalen Grundbesitz ist in der Regel der jeweilige Kämmerer (kommunale Finanzverwaltung), und nicht etwa das Bau- oder Stadtplanungs- oder Wohnungsamt. Einige Städte mit umfangreichem Grundbesitz sind auch dazu übergegangen, diesen in eigens dazu gegründete Verwertungsgesellschaften auszugliedern. Religionsgemeinschaften haben aus historischen Gründen umfangreichen Grundbesitz, der oft ebenfalls nicht verkauft, sondern an dem Erbbaurechte vergeben werden. Weitere bedeutende Anbieter kommen aus den Reihen der großen Unternehmen: Industriebetriebe tendieren dazu, sich immer mehr auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren und veräußern Grundstücke, die dafür nicht benötigt werden. Dies gilt in besonderem Maße für ehemalige staatliche Unternehmen wie Bahn und Post, die im Zuge der Privatisierung und nachfolgenden Gewinnorientierung nicht-betriebsnotwendige Grundstücke veräußern. Insbesondere die Bahn hat aus historischen Gründen sehr umfangreichen Grundbesitz, der nicht mehr benötigt wird, da Strecken und Bahnhöfe stillgelegt und Betriebe geschlossen werden. Diese Unternehmen bieten nicht nur Baugrundstücke, sondern in großem Umfang auch bebaute Grundstücke an, insbesondere auch Wohnungsbestände, die einst als Werkwohnungen für Beschäftigte errichtet wurden. Einen Sonderfall stellt in diesem Zusammenhang die TLG Immobilien GmbH (früher: Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft) dar, die als bundeseigenes Unternehmen ursprünglich den Auftrag hatte, in den neuen Bundesländern die bebauten und unbebauten Grundstücke der früheren volkseigenen Betriebe der DDR zu verwerten. Nachdem die TLG anfangs fast ausschließlich den Verkauf ihrer Grundstücke betrieben hat, ist sie inzwischen mehr und mehr dazu übergegangen, die eigenen Grundstücke auch selber zu entwickeln. Um einen Überblick über das jeweilige lokale Grundstücksangebot zu bekommen, muss man die örtlichen Eigentumsstrukturen sehr genau kennen und Entwicklungen bzw. Veränderungen verfolgen.

Anbieter von Grundstücken

Die Kommune kann entweder auf eigene Initiative oder auf Initiative eines Investors Baurecht schaffen, in dem sie die Instrumente des BauGB (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan usw.) nutzt: durch konkrete Absichten oder Planungen, für ein bestimmtes Gebiet Baurecht zu schaffen und es zu erschließen, wird aus nicht bebaubarem Land Bauerwartungsland, durch Aufstellung der Planung wird Rohbauland, wenn die Parzellen abgesteckt und deren Erschließung gesichert ist, spricht man von baureifem Land bzw. Bauland. Für die notwendigen Beschlüsse sind in den Gemeinden die jeweiligen Kommunalparlamente (je nach Kommunalverfassung des betreffenden Bundeslandes: Stadtverordnete, Gemeinderäte o. ä.) zuständig, die Verwaltungsaufgaben werden von

Schaffung neuen Baurechts

den Stadtplanungsämtern (in kleineren Kommunen auch Bauämtern) wahrgenommen. Diese Ämter sind Informationsquellen für den Bearbeitungsstand von Planungsverfahren im Gemeindegebiet. Die eigentliche Arbeit des Entwurfs und der Abstimmung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wird meist an freiberufliche Stadt- und Regionalplaner oder auch Architekten vergeben. Stadtplaner sind in der Regel bestens vertraut mit der recht komplizierten Materie des öffentlichen Baurechts und – wenn sie für eine Gemeinde schon einige Zeit tätig sind – oft hervorragende Kenner des örtlichen Baulandangebots, der kommunalpolitischen Rahmenbedingungen und informellen Beziehungsgeflechte. Der Berufsverband der Stadt- und Regionalplaner ist der SRL.

Makler

Makler vermitteln zwischen Anbietern von Grundstücken, Gebäuden und Räumen und Nachfragern nach solchen Immobilien. Sie sind also keine Grundstückshändler, sondern lediglich Mittler, die die Markttransparenz erhöhen und zur Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes beitragen. Makler werden in den allermeisten Fällen erfolgsabhängig vergütet, die Provision wird meist als Prozentsatz vom Kaufpreis einer Immobilie vereinbart – übliche Provisionssätze liegen zwischen 3 % und 6 % plus MwSt. – je nach Umfang des Geschäfts, das vermittelt werden soll. Um erfolgreich zu sein, müssen Makler eine sehr genaue Kenntnis des jeweiligen Teilmarkts haben, auf dem sie tätig sind. Daher sind viele Makler spezialisiert: in kleineren Wirtschaftsräumen eben auf den lokalen Immobilienmarkt, in größeren Wirtschaftsräumen auf bestimmte räumlich oder nach Nutzungsarten eingegrenzte Teilmärkte. So gibt es Makler, die überwiegend hochwertige Wohnimmobilien vermitteln, andere die Handelsimmobilien oder Industrieobjekte vermarkeln usw. Nach wie vor gibt es eine große Zahl sehr kleiner, mittelständischer Immobilienmakler-Betriebe, die bei intimer Kenntnis der jeweiligen lokalen Verhältnisse durchaus erfolgreich tätig sein können. Überregional arbeitende Maklerhäuser, die in allen Großstädten Niederlassungen oder Büros unterhalten, setzen sich aber bei der Vermittlung größerer Objekte und insbesondere bei Geschäften mit großen institutionellen Investoren/Käufern mehr und mehr durch. Ferner haben alle großen deutschen Banken im Konzernverbund auch Maklerunternehmen; diese nutzen die Möglichkeiten des Filialnetzes und des „cross-selling“, die sich aus der Beratung von Kunden bei der Vermögensanlage oder der Baufinanzierung ergeben.

Weitere Dienstleistungen der Makler

Makler übernehmen mit einem Vermittlungsauftrag in der Regel Marketingaufgaben für den Auftraggeber – Verkäufer oder Käufer. Insbesondere die Preispolitik kann vom Makler beeinflusst und die Kommunikationspolitik gestaltet werden: Maklerleistungen sind Marketingleistungen für das Objekt des jeweiligen Kunden. Makelei und Immobilienverwaltung sind Geschäftsfelder, die sich gut ergänzen, daher sind viele Makler zugleich als Hausverwalter tätig – ca. 12% bis 14% ihrer Einnahmen haben Maklerbetriebe in den letzten Jahren durchschnittlich mit der Hausverwaltung erzielt (Betriebsbefragung des Grabener Verlags für das Geschäftsjahr 2000). Problematisch ist allerdings die Durchsetzung eines Provisionsanspruchs, wenn ein Makler die Veräußerung eines von ihm selber verwalteten Objekts vermittelt. Makler haben „den Finger am Puls des Marktes“ – Immobilienkaufpreise, Grundstückswerte, Preisentwicklungen und Marktendenzen erfahren sie sehr frühzeitig und umfassend. Für viele bietet es sich an, diese Kenntnisse zu verwerten. So sind Makler oft auch als Gutachter für Grundstückswerte tätig oder geben doch ihren Kunden gegenüber Einschätzungen über erzielbare Kaufpreise ab, die – bei entsprechender Erfahrung und Sorgfalt – sehr realistisch sein können. Die Verbände der Makler geben jährlich Preisspiegel heraus, in denen durchschnittliche Kauf- und Mietpreise für bestimmte Immobilientypen (etwa Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Büros und Ladenlokale nach bestimmten Lagekategorien) für alle mittleren und großen Städte Deutschlands auf der Basis der Marktkenntnis der Verbandsmitglieder zusammengestellt sind. Größere Maklerhäuser unterhalten eigene Research-Abteilungen, die Marktbeobachtungen vornehmen und – speziell für ihre Kunden oder für die allgemeine Öffentlichkeit – Marktberichte über bestimmte Teilmärkte erarbeiten. Sie können die

Kenntnisse ihrer Mitarbeiter auch einsetzen, um Markt- und Standortanalysen für bestehende Immobilien oder geplante Projektentwicklungen anzufertigen und Konzepte für die Optimierung, Umnutzung oder Revitalisierung von Immobilien zu entwickeln.

Bis zum Jahr 2004 gab es in Deutschland zwei Dachverbände der Makler, in denen die regionalen Verbände jeweils zusammengeschlossen sind: den RDM und den VDM. Seit August 2004 sind beide Verbände zum IVD Immobilienverband Deutschland zusammengeschlossen, allerdings haben einige Landesverbände des RDM diesen Zusammenschluss nicht mitgemacht, so dass es – etwa in Berlin und Brandenburg – weiterhin neben dem IVD einen RDM gibt.

Für Mietwohnungen und den Kauf/Verkauf kleinerer Wohnimmobilien setzt sich das Internet als Informationsquelle über das Angebot mehr und mehr durch. Die Immobiliensuche im Internet hat mehrere Vorteile: zum einen erfolgt sie anonym und bequem, die Schwelle, auch „nur mal eben so“ sich durch das Angebot zu klicken und einen ersten Marktüberblick zu gewinnen, ist niedrig. Zum anderen kann der Nachfrager ganz individuell seine Suchkriterien definieren (z. B. Lage nach Stadtteil oder Umkreis zu einer bestimmten Adresse, Größe, Preisobergrenzen etc.), nach denen die in Datenbanken gespeicherten Angebote durchsucht werden. Mehrere solcher Immobilienportale haben aktuell einen großen Bekanntheitsgrad erreicht. Marktführer ist wohl das sowohl unter www.immoscout.de als auch unter www.immobilienscout24.de aufrufbare Portal. Ferner sind www.immowelt.de und www.immonet.de zu nennen. Außerdem bieten so gut wie alle größeren Wohnungsunternehmen auf ihren Websites Wohnungsangebote, teilweise auch lokal zusammengeschlossen, wie z. B. die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften unter dem gemeinsamen Portal www.wohonline.de. Auch Städte und Gemeinden sowie Banken bieten auf ihren jeweiligen Homepages Immobilienangebote oder Links zu Immobilien-Datenbanken an.

Die Finanzdienstleister, die immobilienbezogene Produkte anbieten, kann man in solche unterteilen, die Fremdmittel (Baukredite etc.) zur Verfügung stellen und für die Refinanzierung dieser Darlehen sorgen, und solche, die die Beschaffung von Eigenmitteln für größere Immobilien organisieren. Außerdem gibt es Misch- und Grenzformen zwischen Eigen- und Fremdmitteln und für großvolumige Finanzierungen werden mehr und mehr auch Strukturen für den direkten Zugang zum Kapitalmarkt entwickelt; Näheres dazu wird in Kapitel 7 erläutert.

Den größten Anteil der Baufinanzierungsmittel, sowohl für Wohnungsbauvorhaben als auch für gewerblich genutzte Immobilien, stellen mit je einem Drittel die Sparkassen (einschließlich der zur Sparkassenorganisation gehörenden Landesbanken) und die privaten Kreditbanken (Jahresende 2013). Immobilien werden in Deutschland traditionell langfristig und mit hohem Fremdmittelsatz finanziert. Dabei nimmt der grundpfandrechtlich an erster Rangstelle besicherte Realkredit eine besondere Stellung ein: diese Mittel können mit Pfandbriefen refinanziert werden. Emission (Ausgabe) von Pfandbriefen und Vergabe von Realkrediten ist durch das Pfandbriefgesetz besonderes geregelt ist. Die Realkreditinstitute sind im vdp zusammengeschlossen. Neben der Baufinanzierung sind die Finanzierung von Schiffen, Flugzeugen und kommunaler Haushalte und Investitionen weitere wichtige Geschäftsfelder dieser Institute. Daher legt der vdp immer wieder aktuelle Informationen zu Themen der Immobilienwirtschaft, Immobilienbewertung und der Kommunal Finanzen vor. Die Fachzeitschrift für diese Fragen ist „Immobilien & Finanzierung“, Erscheinungsort Frankfurt a. M.

**Verbände der Makler:
IVD und RDM**

**Immobilien-
Vermittlung
im Internet**

Finanzdienstleister

**Sparkassen,
Banken,
Realkreditinstitute,
vdp**

Immobilienfonds, BVI, bsi

Finanzierungsmittel bestehen nicht nur aus Fremdkapital, sondern auch aus Eigenmitteln des Investors. Bedeutende Sammelstellen für Eigenkapital sind Immobilienfonds, die es Anlegern ermöglichen, auch mit kleinen Beträgen mittelbares Immobilieneigentum zu erwerben. Die gesamte Fondsbranche ist seit Juli 2014 durch das KAGB reguliert. Offene Immobilienfonds sind verpflichtet, mehr als die Hälfte der Mittel in Immobilien anzulegen. Gewöhnlich erwerben offene Fonds sehr große Objekte, überwiegend solche, die fertiggestellt, gewerblich genutzt und voll vermietet sind, und finanzieren diese zu einem hohen Anteil mit Eigenkapital, also Mitteln, die die Anleger durch Erwerb von Anteilen zur Verfügung stellen. Die Gesellschaften, die offene Immobilienfonds verwalten, stehen meist im Konzernverbund von Großbanken. Sie sind im BVI organisiert. Der BVI hat auch das Verfahren standardisiert, mit dem die „Performance“ – der Anlageerfolg der einzelnen Fonds – gemessen wird. Geschlossene Immobilienfonds umfassen ein breites Spektrum hinsichtlich Größe und Ausprägung ihrer Aktivitäten, vom Bau oder Erwerb einzelner Objekte bzw. der Entwicklung entsprechender Projekte bis hin zum Erwerb und der Bewirtschaftung zahlreicher, auch sehr großer Immobilien. Gemeinsames Merkmal ist die Anlage in bestimmte Immobilien mit einem bestimmten Investitionsvolumen, meist auch für einen bestimmten Zeithorizont (Laufzeit). Ist das erforderliche Eigenkapital aufgebracht, wird der Fonds „geschlossen“ (daher der Name), die Zahl der Anleger steht fest. Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds können meist nicht zurückgegeben und nur sehr schwer gehandelt werden, aus Anlegersicht ist es ein wenig fungibles Investment. Geschlossene Fonds werden von Banken oder von darauf spezialisierten Finanzdienstleistern (Fondsinitiatoren, Emissionshäuser) initiiert, die meist auch die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaften übernehmen. Sie sind im bsi organisiert.

Immobilien- produzenten

Die Organisation der Immobilienproduktion – von der Beschaffung von Baugrundstücken bis zur Bereitstellung fertiger, nutzbarer Räume und Flächen auf dem Markt – kann zum einen als Dienstleistung für den Eigentümer erfolgen, dies ist das Geschäft der Projektentwickler und Baubetreuer. Zum anderen kann diese Aufgabe auf eigenem Grundstück erfolgen. Sofern Wohnungen produziert und langfristig im Bestand des Unternehmens gehalten, also vermietet werden, handelt es sich um das Kerngeschäft der traditionellen Wohnungsunternehmen. Sofern das Geschäft kurzfristig orientiert ist, also während des Baus oder nach Fertigstellung die bebauten Grundstücke (oder Eigentumswohnungen) verkauft werden sollen, handelt es sich um das Bauträgergeschäft. Die Grenze zwischen beidem ist fließend: auch Wohnungsunternehmen verkaufen (aus älteren Beständen und als Bauträger) Wohnungen, auf der anderen Seite halten Bauträgerunternehmen bisweilen auch Objekte im eigenen Bestand.

Wohnungs- unternehmen, GdW

Die Tradition der (größeren) Wohnungsunternehmen reicht in die 1920er Jahre, teilweise sogar bis 1850 zurück. Ihre Geschäftspolitik ist zum Teil auch heute noch vom Gedanken der Gemeinnützigkeit mitbestimmt, der bei der Gründung vieler Unternehmen durch Kommunen, Kirchen, Gewerkschaften und Industriebetriebe im Vordergrund stand. Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen war bis 1990 gesetzlich definiert, im steuerrechtlichen Sinne gemeinnützig sind aber heute auch diejenigen Unternehmen nicht mehr, die diesen Begriff noch im Namen führen. Die meisten dieser Unternehmen sind Kapitalgesellschaften (GmbH, seltener AG). Auch die staatlichen oder kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebe der DDR sind durch den Einigungsvertrag und begleitende Gesetze im Jahre 1990 in Kapitalgesellschaften umgewandelt worden. Daneben gibt es einen nicht unbedeutenden Teil der Wohnungsunternehmen, die genossenschaftlich organisiert sind. Ihre Geschäftsanteile sind also im Eigentum der Mitglieder, die überwiegend auch Bewohner/Mieter sind und durch die Wahl von Vertretern (bzw. in kleinen Genossenschaften in Vollversammlungen) die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Grundzüge der Geschäftspolitik bestimmen. Auch die in der DDR gegründeten oder vorher schon existierenden Wohnungsbaugenossenschaften existieren

fort. Die Wohnungsunternehmen – Kapitalgesellschaften und Genossenschaften – sind im GdW mit seinen Landesverbänden organisiert. Der GdW stellt auch in großem Umfang Forschungsergebnisse und Informationsmaterial zu vielen Fragen der Wohnungswirtschaft zur Verfügung, als Buchpublikationen und im Rahmen der monatlich erscheinenden Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ (Verlagsort Hamburg).

**Private Haus- und
Grundeigentümer,
Haus & Grund
Deutschland**

Die Mehrzahl der Mietwohnungen wird in Deutschland von privaten Einzeleigentümern angeboten, nach der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 waren es ca. 43% bezogen auf Deutschland gesamt. Das Spektrum reicht vom Anleger, der eine einzige Eigentumswohnung vermietet, bis zu Eigentümern mehrerer Mietshäuser. Direktes Immobilieneigentum macht ungefähr die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte in Deutschland aus. Entsprechend bedeutend ist dieses Marktsegment sowohl für die Wohnungsversorgung der Mieter-Haushalte, als auch für die Anbieter von Wohngrundstücken und Eigentumswohnungen sowie immobilienbezogener Dienstleistungen. Die privaten Haus- und Grundeigentümer sind im Bundesverband Haus & Grund mit seinen Landesverbänden organisiert. Der Verband gibt eine Zeitschrift heraus: „DWW – Deutsche Wohnungswirtschaft“ (Verlagsort Berlin), die zehnmal im Jahr erscheint. Berlin – als traditionelle Mieterstadt – hat einen sehr großen Landesverband – Haus & Grund Berlin, der mit seinem Verbandsorgan DAS GRUNDEIGENTUM (14-tägig, Verlagsort Berlin) ein wichtiges Publikationsorgan mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt unterhält.

Bauträger kaufen Baugrundstücke oder sanierungsbedürftige Mietwohngebäude, bebauen die Grundstücke oder modernisieren die Altbauten, teilen sie ggf. in Wohneigentum auf und verkaufen die errichteten oder modernisierten Einheiten. Sie sind Bauherren und organisieren und finanzieren den gesamten Planungs- und Errichtungsprozess für Wohngebäude, teilweise auch für gewerblich genutzte Objekte. Sofern sie an private Nachfrager verkaufen und Kaufpreisanzahlungen schon vor Fertigstellung und Übergabe der Objekte entgegennehmen wollen – was zur Einsparung von Finanzierungskosten üblich und sinnvoll ist – unterliegen sie den strengen Verbraucherschutzvorschriften der MaBV; ihr Gewerbe ist genehmigungspflichtig nach GewO § 34 c. Das Geschäft der Bauträger ermöglicht es privaten Kunden (Eigennutzern oder Anlegern), Wohnungen oder Häuser gewissermaßen „von der Stange“ zu kaufen. Wer eine neu errichtete Wohnimmobilie haben will, muss so nicht die Mühe aufwenden und die Fachkenntnisse besitzen, die für die Organisation eines Bauprojekts nötig sind. Bauträgergeschäft, Hausverwaltung und Immobilienvermittlung (Makelei) hängen eng miteinander zusammen, es gibt zahlreiche Cross-selling-Chancen, die von den Unternehmen genutzt werden können. Viele mittelständische Immobilienunternehmen sind in allen oder in zwei dieser drei Geschäftsfelder tätig. Der Unternehmensverband der Bauträger ist der BFW mit seinen Landesverbänden. Sofern nicht die gesamte Leistung bis zur Baufertigstellung angeboten wird, sondern nur die Arbeitsschritte organisiert werden, die bis zur genehmigungsreifen Planung erforderlich sind, spricht man nicht von Bauträgerschaft, sondern von Projektentwicklung. Die Grenze zwischen beidem ist fließend. Projektentwicklung ist bei großen Vorhaben, vor allem für solche mit stark spezialisierten Nutzungen üblich (Hotels, große Bürogebäude, Altenwohnanlagen, Shopping Centers etc.), bei großen Wohnbauvorhaben ist sie oft der eigentlichen Bauträgertätigkeit vorgeschaltet. In der Regel ist Projektentwicklung eine Dienstleistung für einen Investor („Nutzung sucht Grundstück“) oder einen Grundstückseigentümer („Grundstück sucht Nutzung“), im Einzelfall kann auch eine Entwicklung für den eigenen Bestand des Projektentwicklers oder auf eigenem Grundstück erfolgen. Im einzelnen vgl. dazu Kap. 12 in diesem Buch.

**Projektentwickler,
Bauträger, BFW**

Architekten, Bauingenieure und baubezogene Fachingenieure sind Angehörige der freien Berufe. Die Aufgabe von Architekten und Bauingenieuren besteht darin, für den Bauherrn Gebäude (Neubau, Modernisierung, Umbau) zu entwerfen, ihn bei der Auswahl

**Architekten,
Bauingenieure,
Fachingenieure**

der Baufirmen zu beraten, den Bauablauf zu überwachen und alle anderen Fachleute und ausführenden Firmen zu koordinieren. Während Architekten ihren Arbeitsschwerpunkt eher auf der entwurflich-kreativen Seite sehen, sind Bauingenieure eher auf die konstruktiv-technischen und organisatorischen Aspekte des Bauens spezialisiert. Die Planung des Tragwerks und der Nachweis der Standfestigkeit („Statik“) sind Bauingenieuraufgaben. Die Bauordnungen der Länder schreiben vor, bei welcher Art von Bauvorhaben rechnerische Standfestigkeitsnachweise geführt und von einem unabhängigen Prüfstatiker kontrolliert werden müssen. Die Aufgaben von Architekten und Bauingenieuren werden heute immer stärker arbeitsteilig wahrgenommen, teils von hochspezialisierten Architektur- oder Bauingenieurbüros, teils in größeren Büros durch interne Arbeitsteilung. Fachingenieure gibt es für vielerlei Spezialaufgaben, vor allem im Bereich der Haustechnik: Heizung und Sanitärinstallation, Lüftung und Klimatisierung, Wärme-, Schall- und Brandschutz, Elektro- und IT-Anlagen, Akustik u. s. w. Das Honorar der Architekten, Bauingenieure, Stadt- und Landschaftsplaner ist staatlich reguliert in der HOAI, wird also – ähnlich wie bei Steuerberatern, Rechtsanwälten, Ärzten und Notaren – nicht frei ausgehandelt.

Architektenkammern, BDA

Architekten und Bauingenieure müssen Mitglieder der öffentlich-rechtlichen Architektenkammern sein, wenn sie als „Planverfasser“ Bauanträge für den Bauherrn stellen wollen. Die Architektenkammern der Länder sind in der Bundesarchitektenkammer zusammengeschlossen. Die Architektenkammern beraten u. a. Auslober von Architekturwettbewerben bei der Durchführung und haben dafür Richtlinien entwickelt. Außerdem unterhalten sie eine Datenbank mit Kostenkennwerten abgerechneter Bauvorhaben, die als Grundlage für Kostenschätzungen herangezogen werden kann. Der wichtigste Berufsverband der Architekten ist der BDA (nicht zu verwechseln mit der Bundesvereinigung deutscher Arbeitgeber, ebenfalls BDA abgekürzt), für Bauingenieure und Fachingenieure gibt es verschiedene weitere Berufsverbände.

Bauausführende Firmen, Verbände der Bauwirtschaft

Die Größenstruktur der bauausführenden Wirtschaft ist sehr heterogen, vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum international agierenden Großunternehmen reicht die Spanne. Man unterscheidet zwischen Bauhauptgewerk, also den Firmen, die mit der Errichtung des Rohbaus beschäftigt sind, und den Ausbaugewerken, die die technische Gebäudeausrüstung und den Innenausbau vornehmen. Für die Vertragsbeziehungen zwischen Bauherrn und ausführenden Firmen haben sich unterschiedliche Gestaltungstypen herausgebildet: traditionell vorherrschend war die gewerkweise Vergabe der unterschiedlichen Bauleistungen an verschiedene Firmen, die vom bauleitenden Architekten oder Bauingenieur auf der Baustelle koordiniert werden. Übernimmt diese Koordinationsaufgabe (und die entsprechenden Risiken) eine bestimmte Baufirma, so spricht man vom Generalunternehmer. Dieser führt die Bauleistungen teils selber aus, teils vergibt er sie weiter an Subunternehmer. Der Bauherr hat so nur noch einen Vertragspartner. Vom Generalübernehmer spricht man dann, wenn Planung und Ausführung an nur ein Unternehmen vergeben werden, wobei es unerheblich ist, ob dieses Unternehmen nur plant, organisiert und Subunternehmer beauftragt, oder ob es auch Teile der Bauleistung selber ausführt. Entsprechend der heterogenen Größenstruktur der Bauwirtschaft gibt es zwei Dachverbände: die eher größeren Unternehmen sind im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie organisiert, für die eher handwerklich-mittelständischen Unternehmen tritt der ZDB ein. Diese Verbandsorganisation spiegelt die teilweise divergierenden Interessen der – überwiegend als Subunternehmer tätigen – mittelständischen, handwerklichen Betriebe und der größeren Baubetriebe wieder.

Immobilienverwalter

Private Immobilieneigentümer werden oft nicht die Möglichkeiten und Kenntnisse haben, ihr Eigentum selber zu verwalten. Auch Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht in der Bewirtschaftung von Immobilien besteht, werden vielfach ihre Grundstücke nicht

mit eigenem Personal verwalten wollen. Für Wohnungseigentumsanlagen ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gesetzlich vorgeschrieben. Aus diesen drei Feldern kommt die Nachfrage nach Verwaltungsdienstleistungen. Die Immobilienverwaltung für Dritte ist traditionell das Geschäft mittelständischer Immobilienunternehmen, häufig kombiniert mit der Makelei. Immobilienverwalter sind daher oftmals im ivd oder RDM organisiert, es gibt aber auch einen eigenen Verband der Hausverwalter, den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter mit seinen Landesverbänden. In den letzten Jahrzehnten sind in dieses Geschäftsfeld zunehmend auch größere Unternehmen, insbesondere solche aus dem Konzernverbund der Banken vorgedrungen, die im Zuge der Vermögensverwaltung für Privatkunden auch die Immobilienverwaltung anbieten.

Facility Manager

Aus der Verwaltung von Betriebsgrundstücken kommt demgegenüber das Facility Management (FM). Das Aufgabenfeld ist deutlich umfangreicher als die traditionelle Immobilienverwaltung. FM reicht von nutzerbezogenen Dienstleistungen (z. B. Sicherheitsdienste, Empfangsdienste, Büroservice, Catering) über kaufmännische Verwaltung (Mietinkasso, Zahlungen leisten, Abrechnungen erstellen), technische Verwaltung mit Kontrolle und Wartung von Anlagen, bis hin zur Optimierung der Flächennutzung und – z. B. in Shopping Centers – des Branchenmix. Der Ansatz, mit dem FM betrieben wird, ist ein anderer, als der der traditionellen Hausverwaltung: hier geht es um die integrierte – vor allem auch EDV-gestützte – Sicht auf alle Funktionen, die ein Gebäude für den Nutzer erfüllen muss, und um die Optimierung seines Gesamtnutzens. Daher kommt FM im günstigsten Falle bereits in der Planung von Neu- oder Umbauten zum Tragen. Die FM-Branche ist noch relativ jung, die auf diesem Markt aktiven Anbieter kommen aus den traditionellen Bereichen der Haustechnik, der Gebäudereinigung, der EDV-Entwicklung, der Hausverwaltung oder haben sich nach einem Outsourcing der Verwaltung von Betriebsgrundstücken am Markt etabliert. Die Branche kennt zwei Verbände: IFMA/RealFM und GEFMA.

Die Nachfrageseite des Immobilienmarktes ist lediglich für den Teilmarkt der Mietwohnungen organisiert: hier gibt es die örtlichen Mietervereine, die in Landesverbänden und auf Bundesebene im Dachverband DMB organisiert sind. Mietervereine sind klassische Interessenorganisationen mit den Haupttätigkeitsfeldern Rechtsberatung für die Mitglieder und Interessenvertretung der Mieterschaft in der Öffentlichkeit und gegenüber der Politik (Lobbyarbeit). Fachzeitschrift des DMB ist die Monatsschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Verlagsort Berlin.

Wohnungsmieter, DMB

Tabelle 1.1: Unternehmensverbände und Kammern

Abkürzung	Name	Postanschrift	Internetadresse
BDA	Bund Deutscher Architekten e. V. Bundessekretariat	Köpenicker Str. 48/49 10179 Berlin	www.bda-bund.de
	Bundesarchitektenkammer	Askanischer Platz 4 10963 Berlin	www.bak.de
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	Kurfürstendamm 57 10707 Berlin	www.bfw-bund.de
bsi	Bundesverband Sachwerte und In- vestmentvermögen e. V.	Georgenstraße 24 10117 Berlin	www.sachwertverband. de
BVI	Bundesverband Investment- und Asset-Management e. V.	Bockenheimer Anlage 15 60322 Frankfurt am Main	www.bvi.de
DDIV	Dachverband deutscher Immobilienverwalter e. V.	Dorotheenstraße 35 10117 Berlin	www.immobilienverwal- ter.de

Abkürzung	Name	Postanschrift	Internetadresse
DMB	Deutscher Mieterbund e. V.	Littenstraße 10 10170 Berlin	www.mieterbund.de
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	Mecklenburgische Str. 57 14197 Berlin	www.gdw.de
GEFMA	German Facility Management Association	Dottendorfer Str. 86 53129 Bonn	www.gefma.de
	Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.	Kurfürstenstraße 129 10785 Berlin	www.bauindustrie.de
Haus & Grund	Haus & Grund Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.	Mohrenstraße 33 10117 Berlin	www.hausundgrund.net
IFMA/ RealFM	RealFM e. V. Association for Real Estate and Facility Managers	Schiffbauerdamm 40 Büro 5407 10117 Berlin	www.realfm.de
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.	Littenstraße 10 10179 Berlin	www.ivd.net
RDM	Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin-Brandenburg	Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	www.rdm.de
SRL	Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung	Yorckstraße 82 10965 Berlin	www.srl.de
vdp	Verband Deutscher Pfandbriefbanken e. V.	Georgenstraße 21 10117 Berlin	www.pfandbrief.de
ZDB	Zentralverband deutsches Baugewerbe e. V.	Kronenstraße 55-58 10117 Berlin	www.zdb.de

Forschung, Beratung

Es gibt eine Reihe privater Forschungsinstitute, die auf immobilienbezogene Analysen spezialisiert sind und entsprechende Beratungsleistungen anbieten. Das Angebotsspektrum der Institute umfasst meist die Analyse von Immobilienmarkt- und -teilmarktentwicklungen, Unternehmensbewertungen und Portfolioanalysen, Standortgutachten und Konkurrenzanalysen für einzelne Vorhaben und die Beratung von Kommunen sowie von Bundes- und Landesregierungen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Unter den großen Wirtschaftsforschungsinstituten, die nicht speziell auf immobilienwirtschaftliche Fragen ausgerichtet sind, befassen sich das von Wirtschafts- und Arbeitgeberverbänden sowie Unternehmen getragene IW Köln (Institut der deutschen Wirtschaft) mit seinem Kompetenzfeld Immobilienökonomik, das DIW in Berlin und das ifo Institut in München unter anderem auch mit immobilienwirtschaftlichen Fragen. Ferner betreiben immobilienwirtschaftlich orientierte Forschung das vom Deutschen Städtetag getragene difu (Berlin mit Außenstelle in Köln) und mit speziellem Schwerpunkt auf Wohneigentum und Stadtentwicklung der Verband vhw (Geschäftsstelle in Berlin mit einzelnen Landesverbänden). Betriebswirtschaftlich ausgerichtete universitäre Forschung wird vor allem an den Universitäten Leipzig und Regensburg sowie an der privaten Universität ebs European Business School in Oestrich-Winkel betrieben. Universitäre immobilienwirtschaftliche Forschung ist ansonsten – wenn überhaupt – vor allem an volkswirtschaftlichen Fachbereichen etabliert. Zu nennen sind die entsprechenden Institute an den Universitäten in Bochum und Münster. Die bekanntesten deutschen Forschungseinrichtungen und Institute sind in der Tabelle 1.2 aufgeführt.

Tabelle 1.2: Immobilienwirtschaftlich orientierte, private Forschungsinstitute

Name	Postanschrift	Internetadresse
BulwienGesa AG	Wallstraße 61 10179 Berlin	www.bulwiengesa.de
difu	Deutsches Institut für Urbanistik Zimmerstraße 13-15 10969 Berlin	www.difu.de
DIW Berlin	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Mohrenstraße 58 10117 Berlin	www.diw.de
ebs/REMI	ebs Business School Real Estate Management Institute Gustav-Stresemann-Ring 3 65189 Wiesbaden	www.ebs-remi.de
empirica AG	Kurfürstendamm 234 10719 Berlin	www.empirica-institut.de
GEWOS GmbH	Tieckstraße 38 10115 Berlin	www.gewos.de
ifo/CESifo Group	ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. Poschingerstraße 5 81679 München	www.cesifo-group.de
Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen	Universität Münster Am Stadtgraben 9 48143 Münster	www.wiwi.uni-muenster.de/insiwo/
InWIS c/o EBZ Bochum	EBZ Business School Springorumallee 20 44795 Bochum	www.inwis.de www.ebz-business-school.de/forschung.html
IREBS	International Real Estate Business School, Institut für Immobilienwirtschaft Universitätsstraße 31 93040 Regensburg	www.wiwi.uni-regensburg.de/Institute/IREBS/
IW Köln Kompetenzfeld Immobilien	Institut der deutschen Wirtschaft Konrad-Adenauer-Ufer 21 50668 Köln	www.immobilienoekonomik.de
prognos AG	Goethestraße 85 10623 Berlin	www.prognos.com
vhw	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Hinter Hoben 149 53129 Bonn	www.vhw.de

Kapitel 2

Vermietung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

**Wirtschaftliche
Bedeutung der
Vermietung**

Die Mehrheit der Deutschen lebt und arbeitet in gemieteten Räumen. Durch das Mietverhältnis wird die Nutzung und der Besitz von Räumen rechtlich und wirtschaftlich getrennt vom Eigentum an diesen Räumen. Dadurch muss der Mieter kein Kapital für Grundstückserwerb und Bauerstellung binden, er trägt vielmehr die laufenden Kosten der Nutzung. Mieträume können sowohl für Unternehmen als auch für Privathaushalte günstiger sein, als eigengenutztes Eigentum. In vielen Fällen haben Unternehmen und Privathaushalte zudem gar nicht Kapital in einem Umfang zur Verfügung, der für den Erwerb oder die Errichtung eigener Räume notwendig wäre; sie sind auf die Nutzung gemieteter Räume angewiesen. Die Bereitstellung von Mieträumen ist also eine wichtige Grundlage für das Funktionieren unserer Wirtschaft und Gesellschaft. Zu einer entwickelten Volkswirtschaft gehört eine funktionsfähige Ausgestaltung der Institution Miete.

**Marktwirtschaft
und soziale
Gerechtigkeit:
ein Konflikt?**

In unserer Wirtschaftsordnung werden die Aktivitäten der Anbieter und Nachfrager, hier also der Vermieter und Mieter, durch den Markt koordiniert. Wenn der Markt im Gleichgewicht ist, bleibt keine Nachfrage unbefriedigt und jedes Angebot hat einen Nachfrager gefunden. In der neoklassischen Wohlfahrtsökonomik wird dieser Zustand optimal genannt, nach diesem Verständnis ist Marktgleichgewicht das vorrangige gesamtwirtschaftliche Ziel. Damit ist aber noch nichts darüber ausgesagt, ob ein Marktgleichgewicht auch gerecht ist. In unserer Gesellschaft werden all zu große soziale Unterschiede als ungerecht empfunden, vor allem dann, wenn die Situation der Schwächeren als Notlage wahrgenommen wird. Über Jahrzehnte hat unsere Gesellschaft recht sensibel auf Wohnungs-Notlagen reagiert. Die Bereitstellung von ausreichenden und räumlich-technisch akzeptablen Miet-Wohnungen ist daher auch ein wichtiges soziales Ziel. Nur sehr selten werden demgegenüber im Hinblick auf Gewerberäume Gerechtigkeitsfragen diskutiert; hier herrscht die Meinung vor, dass Marktprozesse zu gesellschaftlich akzeptablen Ergebnissen führen.

**Betriebswirt-
schaftliche Ziele**

Aus Sicht des Vermieters von Räumen ist das einzelwirtschaftliche Ziel seiner Aktivitäten, langfristig Gewinn zu erzielen, nur in seltenen Fällen, etwa als Zwischennutzung, werden auch kurzfristige Ziele mit einer Vermietung angestrebt. Das Eigentum an Mietobjekten ist betriebswirtschaftlich gesehen also eine langfristige Kapitalanlage. Im folgenden reden wir über die betriebswirtschaftlichen Ziele des Vermieters. Wie bei anderen Anlageformen auch, sind die vorrangigen Ziele Sicherung der Liquidität, Erzielung von Gewinn und Sicherheit des gebundenen Kapitals.

**Abb. 2.1
Vermietung: Ziele****SOZIALE/GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ZIELE**

- **Bereitstellung von Räumen**
- **Marktgleichgewicht**
- **Soziale Gerechtigkeit**

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE ZIELE

- **Gewinn:** Erträge > Aufwendungen
- **Liquidität** (= jederzeitige Zahlungsfähigkeit): Zahlungsmittelbestand + Einzahlungen \geq Auszahlungen
- **Sicherheit:** das Risiko, dass das Vermögen am Ende der Nutzungsdauer weniger Wert ist, als am Anfang, ist gering

Liquidität

Sicherung der Liquidität bedeutet, dass die Einnahmen stets die Ausgaben decken sollen. Ist die Deckung nicht gegeben, besteht zusätzlicher Finanzierungsbedarf, das heißt, der Eigentümer des Mietobjekts muss Eigenmittel zuschießen oder Fremdmittel, z. B. ein Bankdarlehen, aufnehmen. Handelt es sich um eine Investition, etwa eine Modernisierung oder einen Ausbau, so kann eine solche Finanzierung wirtschaftlich sinnvoll sein: die Ausgaben führen zu (höheren) Einnahmen in der Zukunft (vgl. Kapitel 7). Die laufenden Ausgaben eines Mietobjekts aber sollen in jedem Fall durch die Mieteinnahmen gedeckt sein. Aus wirtschaftlicher Sicht sind ausgabendeckende Mieteinnahmen die absolute Untergrenze für die Kalkulation der Miethöhe. Bezogen auf das einzelne Mietobjekt kann eine kurze Phase der Unterdeckung ausnahmsweise akzeptiert werden, etwa bei vorübergehendem Leerstand. Bezogen auf den Gesamtbestand eines Unternehmens ist die Ausgabendeckung aber strenge Bedingung, deren Nichteinhaltung in die Insolvenz führt.

Gewinn

Es gibt in der Betriebswirtschaftslehre verschiedene Definitionen des Begriffs Gewinn. Hier sprechen wir von Gewinn, wenn die Erträge die Aufwendungen übersteigen. Erträge der Vermietung sind in erster Linie die Mieteinnahmen (einschließlich der Betriebskostenumlagen), aber auch die Erhöhung von Forderungen (z. B. gestundete Mietforderungen, wenn mit deren Ausgleich sicher gerechnet werden kann) und die Verminderung von Verbindlichkeiten gehören zu den Erträgen. Zu den Aufwendungen gehören alle Ausgaben im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Mietobjekts, in erster Linie die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung sowie die Betriebskosten. Zu den Aufwendungen gehört ferner die Abschreibung des Gebäudes. Abschreibung bedeutet, dass der Wert des Gebäudes (in der Regel linear, also in gleichen Beträgen) auf die voraussichtliche Nutzungsdauer verteilt wird. Damit ist rechnerisch sichergestellt, dass der Wertverlust, den das Gebäude im Laufe der Zeit erfährt, als Aufwand dargestellt ist. Wird die Abschreibung durch die Mieterträge nicht erwirtschaftet, so entsteht ein Wertverzehr, der nicht ausgeglichen ist; der Vermieter „lebt von der Substanz“. Ferner sind die Zinsen für Fremdmittel, die für den Bau des Objekts oder für Maßnahmen am Objekt aufgenommen wurden, Aufwand. Tilgungsleistungen sind Zahlungen, die bei der Liquidität zu berücksichtigen sind, aber keine Aufwendungen. Aufwand ist definiert als Wertverzehr; durch die Tilgung wird nur Eigenkapital umgeschichtet, es erfolgt kein Wertverzehr. Infolge der Tilgungszahlung ist weniger Geld in der Kasse, in gleichem Maße sinken aber auch die Verbindlichkeiten (Schuldenstand) gegenüber der Bank.

Sicherheit des gebundenen Kapitals

Sicherheit des gebundenen Kapitals wird erreicht, wenn das Vermögen am Ende der Nutzungsdauer nicht kleiner ist als am Anfang, genauer: wenn im Laufe der gesamten Nutzungsdauer das Anfangskapital zuzüglich einer angemessenen Verzinsung realisiert wird. Dieses Kriterium ist dann erfüllt, wenn über den gesamten Nutzungszeitraum ein Gewinn erzielt wird, der – bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital – eine mindestens durchschnittliche Verzinsung darstellt. Dann ist durch die erwirtschaftete Abschreibung das eingesetzte Kapital zurück geflossen und durch den erwirtschafteten Gewinn ist dieses Kapital verzinst worden. Das heißt, ob das Ziel Sicherheit erreicht worden ist, lässt sich erst im nachhinein feststellen. Um es zu erreichen, muss im langfristigen Durchschnitt die Miete mindestens die Aufwendungen und eine angemessene Eigenkapitalverzinsung decken: dies stellt die Untergrenze einer wirtschaftlichen Mietkalkulation dar.

Abb. 2.2
Aufwendungen
und Erträge

■ **Aufwendungen**

- Betriebskosten
- weitere Bewirtschaftungsaufwendungen
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
- **Abschreibung**
- Kapitalkosten
 - Zinsen für Fremdkapital
 - sonstige Kosten für Fremdmittel (Gebühren etc.)

■ **Erträge**

- Mieteinnahmen
- Betriebskostenumlagen

In der Kalkulation und der Kosten- und Leistungsrechnung werden über die Aufwendungen hinaus weitere kalkulatorische Kosten berücksichtigt. Bei der Wohnungsbewirtschaftung sind dies vor allem die Eigenkapitalverzinsung, das Mietausfallwagnis und ggf. eine Gewinnmarge. Diese Positionen sind weder Ausgaben noch Aufwand. Die Eigenkapitalverzinsung stellt vielmehr dar, was an Erträgen dem Eigentümer entgeht, da er die Mittel nicht anderweitig zinsbringend angelegt hat. Wagnisse sind der Gegenwert für die Übernahme von Risiken, man kann sie sich als eine Art Versicherungsprämie vorstellen, die der Eigentümer an sich selber zahlt. Und ein kalkulatorischer Gewinn (zusätzlich zur Eigenkapitalverzinsung) stellt die Erwartung des Eigentümers dar. Die kostendeckende Miete, kurz: Kostenmiete ist die langfristige durchschnittliche Zielgröße, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht erreicht werden soll. Für die Berechnung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau enthält die II. BV genaue Vorschriften.

Aufwand und
Kosten,
Kostenmiete

Im Rahmen der gesetzlichen Bedingungen, die im Mietrecht sehr differenziert sind, bestimmt die Nachfrage auf dem Markt für Mieträume die Höhe der erzielbaren Miete. Immobilien sind ortsgebunden, zudem ist das Kapital langfristig gebunden, die Anpassung von Mietobjekten an Veränderungen der Nachfrage ist nur in engen Grenzen möglich. Auf die Lage hat der einzelne Vermieter – wenn die Investition einmal getätigt, der Standort also festgelegt ist – so gut wie gar keinen Einfluss, die Ausstattung des Objekts kann nur im Rahmen der baulichen Gegebenheiten durch Modernisierungsinvestitionen verändert werden. Ungünstige Entwicklungen auf der Ertragsseite können meist nur in engen Grenzen durch Verringerung des Aufwands kompensiert werden.

Erzielbare
Mieterträge,
notwendiger
Aufwand

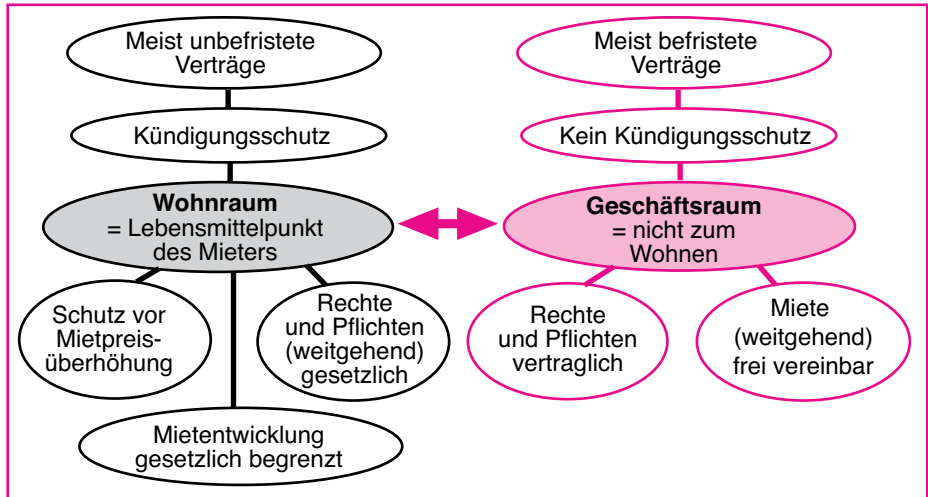
Vom Aufwand der Immobilienbewirtschaftung kann ein großer Teil vom Vermieter gar nicht oder kaum beeinflusst werden. Die Betriebskosten ergeben sich zu einem erheblichen Anteil aus kommunalen Steuern und Gebühren bzw. aus den Preisen der Ver- und Entsorger (Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherungen); hier kann ein wirkungsvolles Betriebskostenmanagement in gewissen Grenzen zu Einsparungen führen. Die Kapitalkosten ergeben sich aus der Höhe der aufgenommenen Mittel und dem Zinsniveau zum jeweiligen Zeitpunkt der Mittelaufnahme oder Konditionenanpassung; sie sind im Nachhinein nur in engsten Grenzen beeinflussbar. Die Verwaltungskosten können durch Effizienzsteigerung der Hausverwaltung reduziert werden, allerdings wird eine schlechte Verwaltung mittelfristig die Marktgängigkeit der Mietobjekte verringern; guter Service wird mittlerweile im gewerblichen Mietbereich ohnehin, aber auch in der Wohnungsvermietung zunehmend von den Kunden vorausgesetzt.

Anpassung des
Aufwands an
die Ertragslage?

Instandhaltung optimieren

Die einzige Position auf der Aufwandsseite, die vom Vermieter sehr weitgehend beeinflusst werden kann, ist die Instandhaltung, sie ist die eigentliche „Stellschraube“: Reparaturen können in großem Umfang oder nur auf das Nötigste beschränkt oder aufgeschoben oder ganz unterlassen werden. Unter dem Aspekt der langfristigen Bewirtschaftung von Mietobjekten ist es daher wichtig, die Instandhaltung zu optimieren: Ein zu geringer Instandhaltungsaufwand gefährdet die Gebäudesubstanz (im Extremfall muss mit einer kürzeren Lebensdauer, das heißt höheren Abschreibungsbeträgen, also Aufwand an anderer Stelle gerechnet werden), ein zu hoher Instandhaltungsaufwand schmälert oder gefährdet den Gewinn. In höheren Preissegmenten des Mietmarktes werden die Mieter eine gute Instandhaltung erwarten, höhere Mieten werden diesen Aufwand auch decken. In unteren Preissegmenten ist häufig eine auf das Nötigste beschränkte Instandhaltung anzutreffen.

Abb. 2.3
Mietverhältnisse über Wohn- und Gewerberaum



Mietrecht: die wichtigste Rahmenbedingung

Für die Erreichung der betriebswirtschaftlichen Ziele der Vermietung setzt das Mietrecht entscheidende Rahmenbedingungen. Die Gestaltung, Durchführung, Beendigung und Abwicklung von Mietverträgen und die Grenzen, innerhalb derer Preise/Mieten vereinbart und verändert werden können, sind reguliert. Dabei unterscheidet das deutsche Recht zwischen eher offenen, vom Gedanken der Vertragsfreiheit geprägten allgemeinen mietrechtlichen Regelungen: diese sind auf alle Mietverhältnisse anzuwenden und prägen vor allem die Geschäftsraummiete. Viel weiter eingengt ist der Bereich der Wohnraummiete.

Gewerberaum und sonstige Räume

Im Bereich gewerblich genutzter Mieträume haben sich auf der Grundlage weitgehender Vertragsfreiheit Gestaltungen herausgebildet, die weniger durch das Gesetz, sondern mehr durch Vereinbarung der Vertragsparteien den Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter regeln. So sind in der Gewerbemiete befristete Verträge sehr weit verbreitet. Diese geben dem Mieter die Möglichkeit, für die Laufzeit mit den vereinbarten Konditionen sicher kalkulieren zu können, was z. B. Investitionen in den Aufbau eines Geschäfts erst wirtschaftlich möglich macht. Bei befristeten Verträgen sind dann auch Regelungen nötig, die die Anpassung der Miete an veränderte Verhältnisse während der Laufzeit ermöglichen. Dies hat zur Herausbildung üblicher Vertragsklauseln im Hinblick auf die Mietentwicklung bei Gewerberäumen geführt.

Wohnraum: Mieterschutz

Demgegenüber hat sich historisch in Deutschland ein sehr weitgehender gesetzlicher Schutz des Wohnraummieters entwickelt. Aus der Interessenlage der Vermieter heraus

wird das bedauert, aus der der Mieter begrüßt. Mit dem Wohnungs-Mieterschutz soll das oben erwähnte soziale Ziel einer gerechten Wohnungsversorgung verfolgt werden. Im allgemeinen wird angeführt, dass die Wohnung als Lebensmittelpunkt der Familien und Einzelpersonen vor willkürlicher Kündigung, Mieterhöhung und unterlassener Instandhaltung geschützt werden muss. Ökonomisch lässt sich für den Wohnungs-Mieterschutz anführen, dass die sehr hohen Kosten eines Wohnungswechsels (Transaktionskosten) für Mieter ein großes Hindernis sind, als Marktteilnehmer auf Preisänderungen zu reagieren, indem sie z. B. bei steigenden Preisen in billigere oder kleinere Wohnungen umziehen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit hat der weit ausgebildete Mieterschutz dazu beigetragen, dass in Deutschland ein – im europäischen Vergleich – hoher Anteil an Haushalten zur Miete wohnt (vgl. Kap. 14 in diesem Buch). Wegen des weitgehenden Mieterschutzes hat sich im Wohnungsmietrecht auch der unbefristete Vertrag als vorherrschende Gestaltung durchgesetzt: da auf Seiten des Mieters die Sorge vor einer Kündigung gering ist, besteht kein Bedürfnis der Mieter nach befristeten Verträgen, die während der Laufzeit nicht gekündigt werden können. Inwieweit Interessen der Vermieter an befristeten Verträgen im gesetzlichen Rahmen durchsetzbar sind, wird unten im einzelnen dargelegt.

Zum 1. Mai 2013 wurde das seit dem 1. September 2001 geltende Mietrecht reformiert. Die Regelungen über Mieterhöhungen sind bereits 2001 in das BGB (Titel 5., §§ 535 - 580 a) integriert worden. Im folgenden wird das neue Mietrecht in seinen Grundzügen dargestellt, auf die früher geltende Rechtslage wird nur soweit eingegangen, wie dies für die Praxis der Wohnungsvermietung heute notwendig erscheint. Viele Regelungen des BGB sind im Wohnraummietrecht zwingend, so dass abweichende Vertragsgestaltungen nicht wirksam sind. Einschränkend zu den Regelungen des BGB gelten für Wohnungen, die von der öffentlichen Hand gefördert worden sind, Vorschriften der Mietgestaltung und – teilweise – der Wohnungsvermietung. Je nach Subventionsprogramm kann es sich um öffentlich-rechtliche Regelungen oder um vertragliche Vereinbarungen zwischen Subventionsgeber und Eigentümer mit Schutzwirkung für den Mieter handeln; darauf wird unten (2.2.2) eingegangen.

Die folgenden Abschnitte widmen sich weithin rechtlichen Fragen. Leitender Gesichtspunkt soll jedoch auch in diesem Kapitel die Betriebswirtschaft der Wohnungsvermietung sein. Das Ziel ist, auf knappem Raum diejenigen Regelungen darzustellen, die für die immobilienwirtschaftliche Praxis laufend von Bedeutung sind. Wegen der sehr weitgehenden Unterschiede zwischen Wohnungs- und Gewerberaummietrecht werden im allgemeinen die Wohnraumvermietung und die Gewerberaumvermietung als verschiedene Gebiete behandelt. So auch hier. Die folgenden Abschnitte können und sollen Mietrechtskommentare keineswegs ersetzen. Vielmehr wird ausdrücklich empfohlen, bei Bedarf die Kommentarliteratur und anwaltlichen Rat hinzuzuziehen, denn das Gebiet des Mietrechts ist kompliziert.

Auf die allgemeine immobilienbetriebswirtschaftliche Literatur wurde im Kapitel 1 hingewiesen. Sie enthält regelmäßig auch Ausführungen zum Mietrecht, geht dabei jedoch meist nicht weiter in die Tiefe, als die hier folgenden Abschnitte. Handbücher zum Immobilienrecht umfassen in der Regel die Gebiete Grundstücksrecht, Wohnungseigentumsrecht, privates und öffentliches Baurecht, Mietrecht und häufig auch Steuerrecht. Zieht man diese Werke heran, so ist auf ein aktuelles Erscheinungsdatum zu achten. Als umfangreiches Werk sei hier genannt:

- Wolfgang Koeble, Herbert Griwotz (Hg.): Rechtshandbuch Immobilien; Loseblattsammlung, 2 Bde.: München (C. H. Beck), regelmäßige Aktualisierung durch Nachlieferungen

**Mietrecht seit
Mai 2013**

**Im einzelnen:
Mietrechts-
kommentare
hinzuziehen!**

**Weiterführende
Literatur**

Es gibt eine ganze Anzahl bekannter Kommentare, die sich ausschließlich mit dem Mietrecht befassen und daher auch umfassend Detailfragen behandeln. Das umfangreichste Werk ist der Großkommentar von Schmidt-Futterer mit über 2.800 Seiten. Auch bei Mietrechtskommentaren muss auf Aktualität geachtet werden, insbesondere darauf, ob das MietRÄndG 2013 schon berücksichtigt ist. Bei Abschluss dieses Manuskripts waren folgende Werke auf aktuellem Stand:

- Schmidt-Futterer, bearbeitet von Hubert Blank, Ulf P. Börstinghaus u. a.; Mietrecht - Großkommentar; München (C. H. Beck) 11. Aufl. 2013
- Wolf-Rüdiger Bub, Gerhard Treier; Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete; München (C. H. Beck) 4. Aufl. 2014
- Klaus Lützenkirchen: Mietrecht; Köln (Dr. Otto Schmidt) 2013
- Harald Kinne, Klaus Schach, Hans-Jürgen Bieber; Miet- und Mietprozessrecht; Freiburg i. B. (Haufe-Lexware) 7. Aufl. 2013

Die seit 1.5.2013 geltenden Neuerungen im Mietrecht kommentiert:

- Rudolf Beuermann/Dieter Blümmel: Das neue Mietrecht 2013, Berlin (Grundeigentum-Verlag) 2013

Eine Anzahl weiterer Werke widmet sich einzelnen mietrechtlichen Fragen. Zu nennen sind:

- Michael J. Schmid; Handbuch der Mietnebenkosten; Neuwied (Luchterhand) 14. Aufl. 2014
- Hans Langenberg; Betriebskosten- und Heizkostenrecht; München (C. H. Beck) 7. Aufl. 2014
- Ders.; Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau bei Wohn- und Gewerberaum; München (C. H. Beck) 4. Aufl. 2011
- Beck, H.-J.; Haushaltsnahe Dienstleistungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Berlin (Grundeigentum) 2. Aufl. 2010

Folgende Zeitschriften widmen sich mietrechtlichen Fragen:

- NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht; München und Frankfurt a. M. (C. H. Beck) [erscheint zwei Mal im Monat]
- WuM Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Hg.: Deutscher Mieterbund, Berlin (DMB-Verlag) [erscheint monatlich]
- GE Das Grundeigentum (Organ des Bundes Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und des Berliner Landesverbandes der Immobilienberufe und Hausverwalter e. V. im RDM); Berlin (GRUNDEIGENTUM-VERLAG) [erscheint zwei Mal im Monat]
- MM Mietrechtliche Mitteilungen in: MieterMagazin, Hg.: Berliner Mieterverein im DMB, Berlin [erscheint monatlich]
- ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Köln (Luchterhand) [erscheint monatlich]

Juristisch betrachtet regelt das Mietverhältnis die Gebrauchsüberlassung von Sachen gegen Entgelt. Der Mietvertrag über Wohn- oder Gewerberäume begründet ein Dauerschuldverhältnis, beide Seiten schulden nicht nur einmalig eine Leistung (wie beim Kauf), sondern regelmäßig: der Vermieter schuldet dem Mieter die Möglichkeit, die gemieteten Räume (Wohnung, Geschäftsräume etc.) im vertraglich vereinbarten Zustand und frei von Störungen zu gebrauchen, der Mieter schuldet die regelmäßige Zahlung der Miete (BGB § 535 Abs. 2). Ähnliche Dauerschuldverhältnisse sind die Leihe und die Pacht. Diese sind gegenüber dem Mietverhältnis folgendermaßen abzugrenzen: bei der Leihe trägt der Entleiher die Instandhaltung der entliehenen Sache, ein Entgelt ist gesetzlich nicht vorgesehen, kann aber vereinbart werden. Bei der Pacht können nicht nur Sachen, sondern auch Rechte vom Pächter gegen Entgelt (Pacht) genutzt werden; mitverpachtetes Inventar ist vom Pächter instand zu halten.

Wie jeder Vertrag kommt auch ein Mietvertrag durch Antrag und Annahme (BGB §§ 145 ff.) zustande. Im rechtlichen Sinne ist derjenige Antragender, der als erster ein Vertragsangebot macht, die andere Seite nimmt an oder lehnt ab. Der Antragende ist an den Antrag eine Zeitlang gebunden, entweder er bestimmt eine Annahmefrist (was zu empfehlen ist) oder es gilt die Annahmefrist, die als üblich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu erwarten ist. Ein schriftlicher Mietvertragstext, der von einer Seite unterzeichnet ist, stellt einen solchen Antrag dar, er wird durch Gegenzeichnen der anderen Seite angenommen und damit wirksam. An ein solches Vertragsangebot ist die abgebende Seite dann nicht gebunden, wenn dies klar zum Ausdruck kommt, z. B. durch den Zusatz „freibleibend“, „unverbindlich“ oder „anderweitige Vermietung vorbehalten“. Wegen der Bindungswirkung des Antrags ist es zu empfehlen, einen ausgehandelten, schriftlichen Vertrag zuerst vom Mietinteressenten unterzeichnen zu lassen; damit macht dieser das Angebot, das vom Vermieter durch Vertragsunterschrift angenommen wird. In diesem Falle sollte eine Bindungsfrist vereinbart bzw. vom Vermieter vorgegeben werden, die den üblichen Geschäftsabläufen beim Vermieter Rechnung trägt. Allzu lange Bindungsfristen sollten vermieden werden, um Mietinteressenten nicht abzuschrecken.

Wohnungsmietverträge sind meist Verbraucherverträge, also solche, die zwischen einem Unternehmer und einer natürlichen Person abgeschlossen werden und nicht überwiegend der gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit der natürlichen Person zugerechnet werden (BGB §§ 13 und 310 Abs. 3). Zum Schutze von Verbrauchern räumt das Gesetz (§ 312b BGB) seit Juni 2014 dem Verbraucher ein Widerrufsrecht ein, wenn der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers abgeschlossen wird und beide Vertragsschließenden Parteien (selbst oder durch Vertreter) körperlich anwesend sind (oder wenn der Vertrag – was bei der Vermietung wohl selten sein dürfte – ausschließlich durch Telekommunikationsmittel wie Telefon oder Internet zustande kommt). Der Verbraucher soll sich nicht gedrängt fühlen und Zeit haben, sein Handeln nochmal zu überdenken. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage (§ 355 Abs. 2 BGB), wenn der Unternehmer den Verbraucher frist- und formgerecht über sein Widerrufsrecht belehrt hat, ansonsten verlängert sich die Widerrufsfrist sogar um ein Jahr. Widerruft der Verbraucher (Mieter) berechtigterweise, so ist der Vertrag von Anfang an unwirksam, gezahlte Miete kann zurückgefordert werden. Bei der Wohnungsvermietung wird es häufig der Fall sein, dass Vermieter und Mietinteressent gemeinsam die Wohnung besichtigen und sogleich einen (ggf. vorbereiteten) Mietvertrag abschließen wollen. Bislang sind Widerrufsbelehrungen in Mietvertragsformularen nicht üblich, und es wird wohl meist weder im Interesse des Vermieters noch des Mieters sein, dass widerrufen werden kann;

beide werden einen unwiderruflichen Vertrag abschließen wollen, wenn sie sich über Wohnung, Miethöhe u.s.w. einig sind. Nach § 312a Abs. 4 BGB besteht beim Abschluss eines Wohnungsmietvertrags das Widerrufsrecht aber nicht, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Es ist also darauf zu achten, dass

- entweder der Mietvertrag in den Geschäftsräumen des Vermieters abgeschlossen wird,
- oder der Mieter vor Vertragsabschluss die Wohnung besichtigt hat,
- oder nicht beide Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, also eine Seite (z. B. der Mietinteressent) der anderen Seite ein Vertragsangebot macht, das die andere Seite annimmt.

Vertragsabschluss: Formfreiheit

Für den Vertragsabschluss ist keine besondere Form vorgeschrieben. Ausnahme sind befristete Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr: sie müssen schriftlich abgeschlossen werden, damit die Befristung wirksam wird. Wurde dieser Formvorschrift nicht entsprochen, so gilt der Vertrag als unbefristet und kann frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Räume an den Mieter gekündigt werden (BGB § 550). Für unbefristete Mietverträge aber gibt es keine Formvorschriften, sie können also konkludent, mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Konkludent bedeutet durch schlüssiges Verhalten der Vertragsparteien; beide Seiten verhalten sich so, wie man sich verhält, wenn ein Mietvertrag besteht: der Vermieter gewährt den Gebrauch der Wohnung durch den Mieter (z. B. durch Übergabe der Schlüssel) und der Mieter zahlt die Miete. Das bedeutet, dass auch dann, wenn kein schriftlicher Vertrag vorliegt, aber Miete gezahlt und eine Wohnung genutzt wird, ein wirksames, entsprechend gesetzlich geschütztes Mietverhältnis vorliegen kann. Deshalb ist bei einem Mieterwechsel darauf zu achten, dass nicht etwa der Vermieter dem Nachmieter die Schlüssel übergibt und die Kontonummer des Vermieters mitteilt, sondern dass eine ordnungsgemäße Rücknahme der Wohnung durch den Vermieter und der Abschluss eines neuen Vertrags erfolgt. Bei konkludentem Vertragsabschluss gilt für das Mietverhältnis allein das Gesetz, abweichende oder ergänzende Regelungen sind naturgemäß nicht möglich. In der Praxis haben sich schriftliche Verträge durchgesetzt, zum einen, um beweisen zu können, was vereinbart wurde, zum anderen, um in dem Rahmen, in dem das Wohnungsmietrecht vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, diese auszufüllen.

Formularverträge sind AGB

Üblicherweise werden Mietvertragsformulare verwendet, sei es als Vordruck in Papierform, sei es als fertige Textbausteine in einer Datei, die bei Bedarf ausgedruckt werden. Solche Verträge unterliegen dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (BGB §§ 305 - 310). Selbst wenn der Vermieter sich bestimmte Vertragsformulierungen lediglich merkt und immer wieder in Verträgen verwendet, handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Es kommt nur darauf an, dass es sich um Vertragstexte oder Teile von Vertragstexten (Klauseln) handelt, die eine Seite der anderen als Bedingung stellt und die in einer Vielzahl von Fällen angewendet werden. Dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des BGB §§ 305 - 310.

AGB-Recht: Ziele und Grundsätze

Das AGB-Recht dient dem Verbraucherschutz. Ursprünglich in einem eigenen Gesetz verankert (AGBG), ist es seit 2002 in das BGB integriert. Es ist auch auf Verträge anzuwenden, die vor Inkrafttreten des AGBG (1. April 1977) abgeschlossen worden sind. Durch das AGB-Recht sollen Verbraucher davor geschützt werden, dass Anbieter von Waren oder Dienstleistungen ihren Vorsprung an rechtlichen Kenntnissen oder ihre Machtstellung auf dem Markt ausnutzen, um Vertragsgestaltungen durchzusetzen, die die andere Seite benachteiligen. Das Recht der AGB ist sehr differenziert, im Hinblick auf die Wohnraumvermietung lassen sich zusammenfassend folgende Grundsätze herauschälen:

- Die Vertragsfreiheit bleibt unangetastet: Vertragsparteien können außerhalb des AGB-Rechts individuell Verträge aushandeln und diese wirksam abschließen (Individualabrede); allerdings muss es sich tatsächlich um das Ergebnis individueller Vertragsverhandlungen handeln, Individualabreden können nicht fingiert werden. Individualabreden haben Vorrang vor AGB (BGB § 305 b).
- Vom sogenannten gesetzlichen Leitbild („wesentliche Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung“ BGB § 307 Abs. 2 Ziff. 1.) eines Vertragstyps kann durch AGB nicht abgewichen werden, es können nur die Gestaltungsräume im Rahmen des gesetzlichen Leitbilds ausgefüllt werden. Das gesetzliche Leitbild der Wohnungsmietverträge findet sich im allgemeinen Mietrecht BGB §§ 535 ff. sowie im besonderen Recht für Wohnraummietverhältnisse BGB §§ 549 ff.
- Vertragsklauseln, die dem AGB-Recht widersprechen, sind unwirksam, der Vertrag bleibt aber im übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt die gesetzliche Regelung (BGB § 306).
- Unwirksam sind Klauseln, die nicht eindeutig sind oder die überraschend sind oder die eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen (BGB §§ 305 c, 307). Überraschend sind Klauseln auch dann, wenn sie vom Wortlaut her eigentlich wirksam wären, aber an einer unerwarteten Stelle im Vertrag „versteckt“ sind. Ferner enthalten die §§ 308 und 309 BGB ausführliche Kataloge von Bestimmungen, die unwirksam sind. BGB § 308 definiert Klauseln, bei denen im Streitfall das Gericht zu bewerten hat, ob sie unzulässig sind und BGB § 309 solche, die in jedem Falle unzulässig sind.

Darüber hinaus sind selbstverständlich auch Vertragsklauseln unwirksam, die sittenwidrig im Sinne des BGB sind oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen (BGB §§ 134, 138).

Der Zusammenhang zwischen Mietrecht und AGB-Recht wird an dieser Stelle nicht systematisch behandelt, vielmehr wird im folgenden praxisbezogen bei der Darstellung der einzelnen Regelungsbereiche des Mietverhältnisses auch auf das AGB-Recht eingegangen. Dabei wird unterschieden nach

- zwingenden (unabdingbaren) Regelungen des Gesetzes (v. a. BGB), die weder durch Individualvereinbarungen noch gar im Rahmen von AGB vertraglich verändert oder abbedungen werden können
- nur durch Individualabrede abdingbare bzw. veränderbare Regelungen
- durch AGB abdingbare bzw. veränderbare Regelungen

Vor allem wegen der Bestimmung, dass an der Stelle unwirksamer Klauseln die gesetzliche Regelung gilt – und nicht etwa der Vertrag als ganzer unwirksam ist – muss dringend davor gewarnt werden, ohne genaue juristische Prüfung Vertragsklauseln für Mietverträge zu „erfinden“. Eine derartige missglückte Erfindung kann zur Folge haben, dass das Ergebnis für den Vermieter weit ungünstiger ist, als eine rechtlich zulässige Klausel.

Vorsicht bei eigener Erfindung von Klauseln!

Beispiel

Ein Vermieter kann im Rahmen von AGB den Mieter dazu verpflichten, bestimmte, gesetzlich definierte Schönheitsreparaturen zu übernehmen, dazu gehört „das Streichen der Fenster von innen“ (II. BV § 28 Abs. 4 Satz 3; vgl. unten). Wollte ein Vermieter versuchen, im Rahmen „trickreicher“ AGB dem Mieter auch die Kosten für das Streichen der Fenster von außen aufzuerlegen, so ist die Klausel über Schönheitsreparaturen insgesamt als unwirksam, der Vertrag gelte weiter, es griffe die gesetzliche Regelung, dass der Vermieter die Instandhaltung zu tragen hätte, der Mieter könnte verlangen, dass der Vermieter alle notwendigen Schönheitsreparaturen ausführen lässt, und zwar nicht nur bei Mietende, sondern auch bei Bedarf während der Mietzeit.

Vordrucke

Empfehlenswert ist der Gebrauch von Mietvertrags-Vordrucken, die juristisch orientierte Verlage sowie Verbände (Haus und Grund, Deutscher Mieterbund, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) in Papier- oder Dateiform auf den Markt bringen. Zu diesen, juristisch weitgehend „wasserdichten“ Vertragsvordrucken gehört auch der Mietvertragsvordruck des GRUNDEIGENTUM-VERLAGES Berlin. Bei der Verwendung der Vordrucke ist darauf zu achten, dass keine veralteten Exemplare verwendet werden, denn das Mietrecht entwickelt sich durch Gesetzesänderungen und Rechtsprechung fort, von Zeit zu Zeit sind Anpassungen erforderlich.

Mieterauswahl: Bonität

Die Bonität (voraussichtliche Zahlungsfähigkeit) des Mieters ist aus Vermietersicht ein wesentliches Kriterium der Mieterauswahl. Von einem Mietinteressenten kann und sollte eine Selbstauskunft, meist in Form eines Fragebogens verlangt werden. Darin wird erfragt:

- das regelmäßige Einkommen des Haushalts
- ob das Arbeitsverhältnis gekündigt ist
- ob Pfändungen in den letzten fünf Jahren erfolgt sind
- ob ein Verbraucherinsolvenzverfahren eingeleitet worden ist (dazu vgl. unten)
- ob er wegen Zahlungsunfähigkeit bereits eine eidesstattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse abgegeben hat.

Auch ungefragt muss der Mieter angeben, wenn die Miete mehr als 75 % seines Nettoeinkommens beträgt. Hat der Mieter diese Auskunftspflichten nicht erfüllt, ist der Vertrag anfechtbar. Im Falle erfolgreicher Anfechtung durch den Vermieter muss dieser nicht erst kündigen, der Vertrag ist sofort beendet und die Räume sind vom Mieter herauszugeben. Je nach Preis und Qualität der Wohnung, die zu vermieten ist, muss der Vermieter natürlich abwägen, in welchem Umfang solche Auskunftsverlangen sinnvoll sind. Für Wohnungsmieter übernimmt unter bestimmten Voraussetzungen auch das Sozialamt die Mietzahlungen (dazu vgl. unten). Vielfach rufen Vermieter bei Wirtschaftsauskunftsstellen (wie Schufa, Creditreform o. Ä.) Informationen über die bisherige Zahlungs„moral“ von Mietinteressenten ab. Auch wird häufig eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter verlangt.

AGG: Diskriminierung bei der Mieterauswahl vermeiden!

Nach dem AGG (2006) ist auch in zivilrechtlichen Vertragsverhältnissen die Benachteiligung wegen

- Rasse und ethnischer Herkunft
- Geschlecht
- Religion oder Weltanschauung
- Alter oder
- sexueller Identität

unzulässig. Für Vermieter von bis zu 50 Wohneinheiten und auf die Vermietung von Wohnungen auf dem Grundstück, das der Vermieter selber bewohnt, ist das Diskriminierungsverbot in der Regel nicht anzuwenden (AGG § 19 Abs. 5 Satz 2 u. 3). Aber auch bei der Vermietung größerer Bestände ist eine unterschiedliche Behandlung Wohnungsuchender nach AGG § 19 Abs. 2 zulässig, wenn damit

- sozial stabile Bewohnerstrukturen
- ausgewogene Siedlungsstrukturen oder
- ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse

geschaffen oder erhalten werden sollen. Es ist also zulässig geblieben, bei der Vermietung von Wohnungen auf die soziale Mischung in Wohnungsbeständen zu achten. Ein Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot ist vom Benachteiligten binnen zweier Monate geltend zu machen. Dann ist er berechtigt, die Unterlassung der Benachteiligung zu verlangen und ggf. auf Unterlassung zu klagen, ferner hat er Anspruch auf Schadenersatz. Es empfiehlt sich, Vertriebs- und Vermietungsmitarbeiter entsprechend zu schulen, damit Ablehnungen von Mietgesuchen nicht als Benachteiligung gelten können. Liegen mehrere Wohnungsbewerbungen vor, so ist es am einfachsten, Mietinteressenten ohne Begründung abzulehnen. Wird ein Mietinteressent abgelehnt, obgleich kein anderer Interessent da ist, sollte darauf geachtet werden, dass die Begründung nicht diskriminierend im Sinne des AGG ist, sondern mit dem Hinweis auf angestrebte oder zu erhaltende ausgewogene Strukturen erfolgt.

Zu den Hauptpunkten, die in einem Mietvertrag geregelt sein müssen, gehört der Vertragsgegenstand. Es muss zweifelsfrei sein, welche Wohnung vermietet ist. Dazu wird im schriftlichen Vertrag die Wohnung in der Regel mit der Postadresse und der Lage im Gebäude (Geschoss, rechts, links, Mitte ... , bei größeren Objekten auch mit einer Wohnungsnummer) sowie der Art und Zahl der Räume und einer ungefähren Flächenangabe definiert.

Die Flächenangabe dient im Mietvertrag der Identifikation des Mietgegenstandes und ist in der Regel keine zugesicherte Eigenschaft der Wohnung. Eine unerhebliche Abweichung der im Vertrag angegebenen Größe von der tatsächlichen Wohnungsgröße ist ohne Bedeutung und berechtigt keine Partei zur Anpassung der vereinbarten Miete an die tatsächliche Größe. Nach jüngster Rechtsprechung kommt es auch bei der Mieterhöhung und der Betriebskostenumlage auf die vertraglich vereinbarte und nicht die tatsächliche Wohnungsgröße an. Weicht die tatsächliche Fläche allerdings um mehr als 10 % nach unten von der im Vertrag angegebenen ab, so ist der Mieter zu einer Mietminderung berechtigt. Bei einer geringeren Abweichung muss der Mieter darlegen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnwerts vorliegt, wenn er eine Minderung durchsetzen will.

Die Vertragsparteien können abweichend von der tatsächlichen Fläche auch eine andere Wohnfläche vereinbaren. Dies kann sinnvoll sein, wenn z. B. ungünstig geschnittene Räume nicht voll in die Wohnflächenermittlung eingehen sollen. Allerdings werden an die Wirksamkeit einer solchen abweichenden Vereinbarung strenge Maßstäbe angelegt. Verbreitet ist bei zentralbeheizten Wohnungen die gesonderte Festlegung der beheizten Fläche, wenn nicht die gesamte Wohnfläche zur Grundlage der Heizkostenabrechnung gemacht werden soll. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn nicht alle Wohnungen einen ungefähr gleichen Anteil an nicht beheizten Räumen (Flur, Balkon, Wintergarten etc.) haben.

Für die Ermittlung der genauen Wohnfläche bietet die WoFIV eine Rechtsnorm. Zwei Möglichkeiten der Ermittlung sind darin vorgesehen: zum einen aufgrund der Rohbaumaße (was natürlich nur in Frage kommt, wenn die ursprünglichen Baupläne vorliegen und die Wohnung auch tatsächlich den Plänen entspricht) abzüglich 3 % der so ermittelten Fläche, zum andern aufgrund der Fertigmaße, wobei über der Scheuerleiste zu messen ist. Für Einzelheiten sind genaue Regelungen vorgesehen:

- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind i. d. R. mit 25 % ihrer Fläche anzusetzen, können aber mit bis zu 50 % angesetzt werden,
- Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche Räume sind zu 50 % ihrer Fläche anzusetzen.
- Flächen unter Dachschrägen usw. werden bis zu einer lichten Höhe von 1,00 m gar nicht, zwischen 1,00 und 2,00 m zur Hälfte, darüber ganz einbezogen,

**Vertragsgegenstand:
vermietete Wohnung**

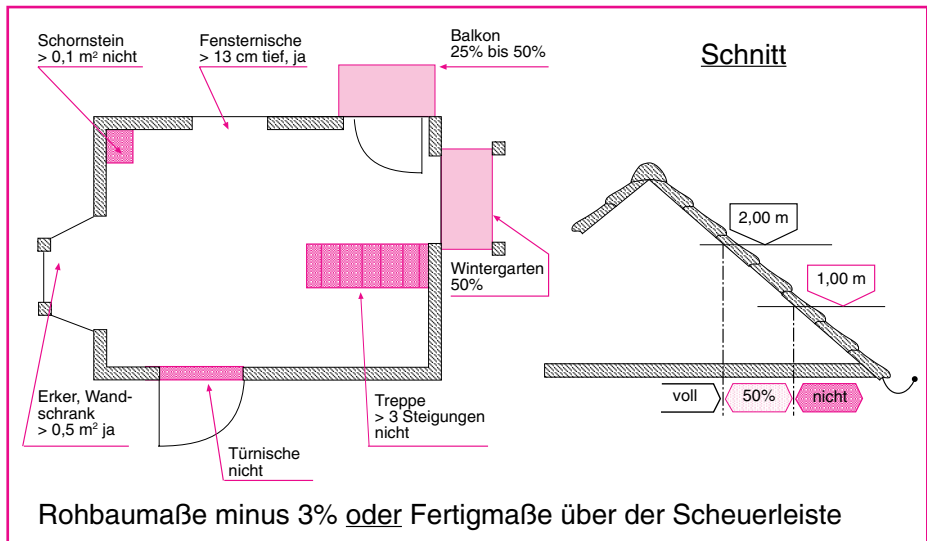
Wohnungsgröße

**Vereinbarte
Wohnungsgröße,
beheizte Fläche**

**Ermittlung der
Wohnungsgröße**

- Türnischen werden nicht einbezogen
- Fensternischen werden einbezogen, sofern sie bis zum Fußboden reichen und tiefer als 13 cm (Dicke eines Norm-Ziegelsteins plus Fuge) sind
- Erker und Wandschränke werden einbezogen, wenn ihre Grundfläche größer als 0,5 m² ist,
- Schornsteine werden abgezogen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche größer als 0,1 m² ist
- Treppen mit mehr als drei Steigungen werden nicht berücksichtigt.

Abb. 2.4
Wohnflächen-
berechnung
nach WoFIV



Mitbenutzung gemeinschaftlicher Räume

Im Vertrag soll möglichst definiert werden, welche Räume außerhalb der Wohnung vom Mieter alleine oder gemeinschaftlich mit anderen benutzt werden können. Dazu gehören Kellerverschläge, Abstellräume, z. B. für Fahrräder, Kinderwagen, Waschküchen und Trockenräume, Garten- und Hofflächen. Dabei sollte bedacht werden, dass das Recht der Mitbenutzung nicht selbständig gekündigt werden kann. Eine Teilkündigung kommt nur in Frage, wenn die Nebenräume oder Grundstücksteile benötigt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen oder auszustatten (BGB § 573 b). Beispielsweise könnte ein mitvermieteter Gartenanteil nicht in einen Kfz-Stellplatz umgewandelt werden. Es bietet sich daher an, für Garagen, Stellplätze, Mietergärten etc. gesonderte Mietverträge abzuschließen, die dann auch nicht dem Kündigungsschutz des Wohnungsmietrechts unterliegen; diese gesonderten Mietverträge müssen mit dem ausdrücklichen Hinweis versehen werden, dass ihr Bestand vom Bestand des Wohnungsmietvertrags unabhängig ist.

Übergabeprotokoll

Soweit keine vertraglichen Regelungen getroffen wurden, gilt die Wohnung als in dem Zustand vermietet, in dem sie sich bei Mietbeginn befunden hat. Anfängliche Mängel hat der Vermieter dann nicht zu vertreten (und damit nicht zu beseitigen), wenn der Mieter sie bei Vertragsabschluss kennt oder die Wohnung trotz der Mängel vorbehaltlos annimmt (BGB § 536 b). Daraus ergibt sich die Bedeutung eines Wohnungsübergabeprotokolls. Darin sollte festgehalten werden, in welchem Zustand und mit welcher Ausstattung die Wohnung übergeben wurde und ob anfängliche Mängel ggf. vom Vermieter zu beseitigen sind. Dies ist der Zustand, den der Vermieter während der Mietzeit aufrecht zu erhalten hat (zu Vermieterpflichten und Gewährleistungsrechten des Mieters

siehe unten). Außerdem kann anhand des Übergabeprotokolls später bei Mietende bewiesen werden, welche Veränderungen und Einbauten der Mieter während der Mietzeit vorgenommen hat (und ggf. beseitigen muss), und was zum vertragsgemäßen, ursprünglichen Zustand der Wohnung gehört. Außerdem sollten im Übergabeprotokoll die Zählerstände für Wasser, Heizung, Strom usw. festgehalten werden. Ist das Protokoll von beiden Vertragsparteien unterschrieben, so gilt bis zum Gegenbeweis die Vermutung, dass der Zustand der Wohnung bei Übergabe vollständig und richtig beschrieben ist.

Wohnungsübergabeprotokoll

über die Wohnungsbesichtigung am _____

Angaben zum Mietobjekt:

(Postleitzahl, Ort) _____

(Straße, Hausnummer) _____

(Wohnungsnummer, genaue Lage) _____

(Mieter: Name(n), Vorname(n)) _____

Anwesend:

1. _____ (Vermieter) (Ver)

2. _____ (Mieter) (Ver)

3. _____

4. _____

	Vertragsgemäß	nicht vorhanden	Beanstandungen:
Küche			
1. Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Tapeten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fliesenspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Decke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Einfache Fenster <input type="checkbox"/> Doppel(kasten)fenster <input type="checkbox"/> Isolierverglasung <input type="checkbox"/> Verbundfenster <input type="checkbox"/> Fenster mit Mittelflügel <input type="checkbox"/> Jalousien/Fensterläden			
6. Fensterbank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Holzdielen <input type="checkbox"/> PVC/Linoleum <input type="checkbox"/> gefliester Boden <input type="checkbox"/> Terrazzo <input type="checkbox"/> Steinfußboden <input type="checkbox"/> Sonstiges:			
8. Fußleisten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Türen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Beschläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Schalter/Steckdosen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Spüle/Spülbecken mit Unterschrank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Warmwassergeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. Herdanschluß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. Herd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Elektroherd <input type="checkbox"/> Gasherd <input type="checkbox"/> 4 Kochstellen <input type="checkbox"/> 3 Kochstellen <input type="checkbox"/> 2 Kochstellen			
16. Abzugshaube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. Waschmaschinenanschluß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18. Mischbatterie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. Heizung/Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20. Einbaumöbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21. Einbauküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Einfachspüle <input type="checkbox"/> Doppelspüle <input type="checkbox"/> Spülmaschine <input type="checkbox"/> Kühlschrank <input type="checkbox"/> Gefrierschrank <input type="checkbox"/> Gefrierkombination <input type="checkbox"/> Elektroherd <input type="checkbox"/> Sonstiges:			

Abb. 2.5
Beispiel für
Übergabeprotokoll
(Ausschnitt)

Für beide Seiten ist es wichtig, wer den Mietvertrag abschließt, wer also Vertragspartei ist. Für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten haftet jeweils die eine Vertragspartei der anderen, der Mieter muss also genau wissen, an wen er die Miete zahlt. Erklärungen, z. B. eine Kündigung oder eine Mieterhöhung, müssen gegenüber der anderen Vertragspartei abgegeben werden. Wenn zwei natürliche Personen den Vertrag abschließen, ist dies unproblematisch. Oft werden auf Vermieterseite aber Unternehmen stehen oder vom Eigentümer bevollmächtigte Verwalter. Auf Mieterseite treten häufig Ehepaare oder andere Personenmehrheiten auf.

Vertragsparteien

Wer ist Vermieter?

Vermieter ist in der Regel der Eigentümer, Erbbau- oder Nießbrauchberechtigte der Wohnung; ein Vermieter kann jedoch auch seinerseits die Räume angemietet haben, die er vermietet. Bei einem Unternehmen als Vermieter ist zu prüfen, ob derjenige, der den Vertrag unterzeichnet, dazu berechtigt ist. Wer Geschäftsführer bzw. Vorstand, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter einer Kapitalgesellschaft (AG, GmbH), Personen-Handelsgesellschaft (OHG, KG) oder Genossenschaft (e. G.) ist, kann dem Handels- bzw. Genossenschaftsregister entnommen werden, andere Vertretungsberechtigte können sich durch eine Vollmacht ausweisen. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eine Rechtsform, die für geschlossene Immobilienfonds oftmals gewählt wurde) und die Erbengemeinschaft sind Gesamthandsgemeinschaften, das bedeutet, dass kein Mitglied alleine über das Gesellschaftsvermögen verfügen kann und dass die Gesellschafter die Gesellschaft gemeinschaftlich vertreten. Gesellschafter einer GbR haften gesamtschuldnerisch, das heißt, jeder Gesellschafter muss für die Pflichten der Gesellschaft einstehen. Häufig werden die Gesellschafter einer GbR oder die Erben in einer Erbengemeinschaft ein Mitglied zur Geschäftsführung bevollmächtigen. Wenn die GbR bzw. Erbengemeinschaft keinen Geschäftsführer beauftragt oder Verwalter bevollmächtigt hat, müssen alle Mitglieder gemeinsam einen Mietvertrag abschließen. Nach jüngerer Rechtsprechung des BGH kann die GbR auch selber rechtsfähig sein, nämlich dann, wenn im Außenverhältnis, also den Vertragspartnern gegenüber eindeutig klargelegt wird, dass es sich um eine Gesellschaft handelt und wer diese vertritt. Bei einer solchen „Außengesellschaft“ kann der Bestand der Gesellschafter wechseln, Vermieter ist dann jeweils die Gesellschaft in ihrer aktuellen Zusammensetzung, vertreten durch den bevollmächtigten Geschäftsführer. Beauftragte Hausverwalter sollten der Klarheit halber vom Vermieter eine schriftliche Vollmacht vorlegen, obgleich ein Verwalter auch stillschweigend bevollmächtigt sein kann.

Wer ist Mieter?

Ehepaare können gemeinsam Mieter sein oder nur einer von ihnen. Ist das Ehepaar Mieter, so müssen beide im Mietvertrag als Mieter aufgeführt werden und es sollten auch beide unterschreiben. Noch immer nicht überholt ist eine Auffassung, dass es auch ausreicht, wenn beide bei der Unterschrift anwesend und im Vertrag als Mieter bezeichnet sind und nur einer unterzeichnet hat. Ist nur ein Ehepartner als Mieter genannt und hat auch nur dieser unterzeichnet, dann ist der andere nicht Vertragspartei. Allerdings hat der andere Ehepartner – auch bei Heirat nach Vertragsabschluss – ein Gebrauchsrecht an der gemieteten Wohnung und ist in gleicher Weise geschützt, wie der Mieter selber. Auch beim Scheitern der Ehe bleibt die gesamtschuldnerische Haftung beider bestehen. Für Mietzahlungen müssen beide einstehen und auch eine Kündigung kann nur von beiden ausgesprochen werden; will der Vermieter kündigen, so muss er dies gegenüber beiden erklären. Nur wenn das Gericht (während des Getrenntlebens oder im Zuge des Scheidungsverfahrens oder aufgrund des GewSchG) die Wohnung einem von beiden zuweist, besteht das Mietverhältnis nur noch mit dem verbleibenden Ehepartner fort.

GbR als Mieter

Mieten mehrere Personen eine Wohnung an („Wohngemeinschaft“), so muss geklärt sein, ob der Mietvertrag mit allen Einzelpersonen abgeschlossen wird, oder ob es sich bei den Mietern um eine GbR handelt. Aus Vermietersicht ist der Vertragsabschluss mit allen Einzelpersonen zu bevorzugen: dann ist ein Personenwechsel in der Wohngemeinschaft eine Vertragsänderung, die nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Der Vermieter behält die Kontrolle darüber, wer rechtmäßig die Wohnung nutzt. Aus dem gleichen Grunde kann aus Sicht der Wohngemeinschaft der Abschluss mit der GbR von Vorteil sein. Im Mietvertrag sollte deutlich gemacht werden, ob Einzelpersonen abschließen, dann müssen alle den Vertrag unterschreiben und als Mieter genannt werden. Schließt eine GbR als Mieterin ab, so ist dies ebenfalls deutlich zu machen, etwa durch die Formulierung „Wohngemeinschaft bestehend aus ...“ oder „Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus ...“. Von dieser Form einer „Wohngemeinschaft“ ist jene zu unterscheiden, die als Mietverhältnis in Kombination mit einem oder mehreren Untermietverhältnissen entsteht. (Zur Untermieterlaubnis siehe unten).

Beim Abschluss mit mehreren Einzelpersonen, mit Ehepaaren, gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften oder mit einer GbR ist es zu empfehlen, dass die Mieter sich gegenseitig bevollmächtigen, Willenserklärungen für alle Mieter abzugeben und zu empfangen. Die wichtigsten solcher Willenserklärungen im Wohnungsmietverhältnis sind die Kündigung und die Mieterhöhungserklärung. Eine gegenseitige Bevollmächtigung kann auch formularmäßig (als AGB) im Mietvertrag vereinbart werden, allerdings mit einer wichtigen Ausnahme: Die Vollmacht zur **Abgabe einer Kündigung** kann **nicht** formularmäßig erteilt werden. Hier besteht ein besonderes Schutzbedürfnis, damit nicht ein Mitglied einer Mehrheit von Mietern (Ehepaar, Lebensgemeinschaft, Mieter-GbR usw.) mit Wirkung für alle Mitmieter die Wohnung kündigen kann. Die gegenseitige Bevollmächtigung für die Entgegennahme einer Kündigung kann aber als AGB wirksam vereinbart werden. Aus Vermietersicht ist eine solche Vollmacht empfehlenswert, damit nicht an alle Mitglieder einer Mieter-GbR Erklärungen zugestellt werden müssen. Bei einer GbR, die als Außengesellschaft auftritt, kann die Erklärung auch an die Gesellschaft abgegeben werden. Bei mehreren Einzelpersonen als Mieter müssen die Erklärungen gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden, auch dann, wenn sie nur an einen empfangsbevollmächtigten zugestellt werden.

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

2.2.1.2

■ **Gebrauchsüberlassung**

- Wohnung und Nebenräume
- Termin
- Schlüssel
- Vertragsgemäßer Zustand

■ **Instandhaltung und Instandsetzung**

■ **Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Schutz vor Störungen)**

■ **Tragung der Lasten**

■ **Verkehrssicherung**

■ **Zustimmungspflichten (Untervermietung, barrierefreier Umbau)**

■ **Aufwendungsersatz**

Abb. 2.6 Pflichten des Vermieters

Hauptpflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag ist die Überlassung und Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung (BGB § 535 Abs. 1). Hauptpflicht bedeutet, dass diese Pflicht in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zur Hauptpflicht der anderen Vertragspartei steht, also zur Mietzahlung durch den Mieter. Bei (auch teilweiser) Nichterfüllung der Hauptpflichten des Vermieters, kann der Mieter seine Leistung entsprechend verweigern, also die Miete nicht (oder nur teilweise) zahlen. Außer den Hauptpflichten hat der Vermieter die Lasten der Mietsache zu tragen. Das bedeutet, dass er (zunächst) für die laufenden Kosten der vermieteten Wohnung aufzukommen hat. Allerdings kann der Vermieter die Betriebskosten auf den Mieter umlegen, sofern dies vereinbart wird. Nicht nur aus dem Mietvertrag, sondern aus den Schadenersatz- und Haftungsregelungen des BGB §§ 823, 836 ff trifft den Vermieter ferner eine allgemeine Verkehrssicherungspflicht: Grundstück, Gebäude und Wohnung müssen in einem Zustand sein, dass für die Benutzer (Mieter oder Dritte) keine Gefahr entsteht (zur Verkehrs- und Betriebssicherheit vgl. Kapitel 3 in diesem Buch). Zur Verkehrssicherung gehört auch die Pflicht, bei Schnee und Glätte Wege und Verkehrsflächen zu räumen und zu streuen. Für Wohnraum bestehen darüber hinaus weitere Vermieterpflichten: Bei berechtigtem Interesse des Mieters muss der Vermieter die Untervermietung erlauben, außer es ergeben sich Versagensgründe in der Person des Untermieters, durch Über-

Pflichten des Vermieters

belegung der Wohnung oder sonstige Unzumutbarkeit. (BGB § 553). Nach BGB § 554 a hat der Vermieter (unter Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen) dem Verlangen eines Mieters zuzustimmen, die Wohnung behindertengerecht umzubauen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter ferner verpflichtet, dem Mieter Aufwendungen zu ersetzen, die dieser für die Wohnung getätigt hat (BGB §§ 536 a, 539).

Gebrauchs- überlassung, Instandhaltung, Instandsetzung

Zur Gewährung des Gebrauchs muss die Wohnung termingerecht übergeben werden, so dass der Mieter sie in Besitz nehmen kann, also Zugang zur Wohnung hat und über alle Schlüssel verfügt. Die Wohnung muss frei von Sach- und Rechtsmängeln sein. Ein Sachmangel wäre z. B. eine nicht ausgeführte Reparatur, ein Rechtsmangel ein noch bestehendes Mietverhältnis mit einem Dritten. Zur Sicherung des Gebrauchs gehört insbesondere auch die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung. Instandhaltung ist die laufende Reparatur von Schäden, die durch Abnutzung, Alter oder Witterung entstehen, Instandsetzung die Beseitigung von Schäden, die durch unterlassene Instandhaltung aufgetreten sind. Der Unterschied ist mietrechtlich ohne Belang: beides ist Vermieterpflicht und berechtigt nicht zur Mieterhöhung wegen Modernisierung (im einzelnen zu Instandhaltung und Instandsetzung vgl. unten 2.2.1.4).

Schutz vor Störungen

Auch der Schutz des Mieters vor Störungen resultiert aus der Vermieterpflicht, den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewähren. Störungen können vom Vermieter selber ausgehen. Dies ist etwa der Fall, wenn andere Räume im Objekt an einen störenden Gewerbebetrieb vermietet werden, oder wenn zum Mitgebrauch vermietete Räume (z. B. Abstellräume) nicht nutzbar sind. Auch allzu häufige Besichtigungen der Mieträume durch den Vermieter sind eine unzulässige Störung. Wenn keine besonderen Gründe vorliegen, ist eine Besichtigung alle zwei Jahre vom Mieter hinzunehmen. Der Vermieter hat den Mieter aber auch vor Störungen durch Dritte zu schützen, etwa vor Behinderungen des Zugangs seiner Wohnung durch Sachen, die Mitmieter im Flur, Treppenhaus o. ä. abgestellt haben. Auch gegen Lärmbelästigungen durch Mitmieter hat der Vermieter vorzugehen. Störungen, die man bei Mietbeginn voraussetzen musste, also etwa der Verkehrslärm in einer Wohnung, die an einer Durchgangsstraße liegt, hat der Vermieter allerdings nicht zu vertreten; nicht vorausgesetzte Störungen, etwa der vorübergehende Lärm einer Baustelle, allerdings schon.

Hausordnung

Wegen dieser Vermieterpflicht ist die Aufstellung einer Hausordnung sinnvoll. Auf der Grundlage einer Hausordnung kann der Vermieter von den Mietern verlangen, Störungen zu vermeiden. In einer Hausordnung sollte geregelt sein, in welchem Umfang die Mietsache im einzelnen gebraucht werden kann. Eine Hausordnung ist nur dann verpflichtend für die Mieter, wenn sie Bestandteil des Mietvertrags ist. Der Vermieter kann allerdings eine Hausordnung in gewissen Grenzen auch erlassen oder ändern. Allerdings können damit den Mietern im Nachhinein keine Verpflichtungen auferlegt werden, die sie vertraglich nicht übernommen hatten, und es kann keine nachträgliche Gebrauchsbeschränkung eingeführt werden.

Vorsicht bei Eigenmacht des Vermieters!

Aus der Vermieterpflicht, den Mieter vor Störungen zu schützen und die Lasten der Mietsache zu tragen, ergibt sich, dass der Vermieter den Mieter in der Regel nicht von der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Heizung, Strom Gas etc. abschneiden darf. Umstritten ist, ob bei bestehendem Mietverhältnis der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht hat und den Mieter „ausfrieren“ darf, wenn er mit Zahlungen – etwa der Betriebskostenabrechnung – im Verzug ist. Nach Ende des Mietverhältnisses und bei erheblichen Mietrückständen hat der Vermieter gemäß einem Urteil des BGH aus dem Jahr 2009 aber ein Zurückbehaltungsrecht. (Anderes gilt im Verhältnis der Eigentümergemeinschaft nach WEG gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer). Ebenso we-

nig darf der Vermieter die Mieträume ohne Einverständnis des Mieters betreten, außer in Notfällen.

Die Verkehrssicherungspflicht, einschließlich Streu- und Räumspflicht im Winter, trifft den Vermieter. Diese Pflichten können auf die Mieter nicht im Rahmen von AGB und damit auch nicht im Rahmen einer Hausordnung überwältigt werden. Eine Individualvereinbarung zur Übernahme der Streu- und Räumspflicht, bei der dem Mieter das Haftungsrisiko, das er übernimmt, deutlich gemacht wird, ist aber wirksam. Zeitlicher Beginn und Ende der Streupflicht sind häufig in Ortssatzungen geregelt, wenn dies nicht der Fall ist, ist vor Beginn des üblichen Tagesverkehrs bis gegen 20.00 Uhr zu räumen und zu streuen. Zur Verkehrssicherungspflicht gehört ferner die ausreichende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Flächen und Räume (z. B. Bewegungsschalter, Dämmerungsschalter oder Zeitschalter – „Minutenlicht“ – im Hausflur und Treppenhaus), die Beseitigung von Unfallgefahren an Wegen und Treppen, die Sicherheit von Geländern. Darüber hinaus kommen auf die Eigentümer und Verwalter von Grundstücken und Gebäuden zahlreiche technische Prüfungs- und Überwachungspflichten zu, beispielsweise die regelmäßige Entnahme von Proben gemäß der Trinkwasserverordnung und ggf. Maßnahmen zur Beseitigung von Gesundheitsgefahren wie Legionellenbefall. Um diese Pflichten zu erfüllen, sind erhebliche technische Kenntnisse erforderlich; nur so können Haftungsrisiken ausgeschlossen oder doch minimiert werden. Darüber hinaus ist die Pflichtverletzung bußgeldbewehrt, sofern das GPSG einschlägig ist (beispielsweise bei der Überwachung von Aufzugsanlagen). Ein ausführlicher Beitrag von Erwin Ruff (Deutsche Wohnungswirtschaft 2006 S. 411 ff. und 2007, S. 12 ff.) listet nicht weniger als 13 haustechnische Anlagen auf, die in größeren oder kürzeren Intervallen im Hinblick auf ihre Sicherheit zu überprüfen sind. Hinzu kommen Überprüfungen des Gebäudes und der Außenanlagen. Es ist dringend zu empfehlen, qualifizierte Organisationen oder Unternehmen zu beauftragen, eine objektbezogene Bestandsaufnahme und Planung der Überwachung von Gebäuden und deren technische Anlagen vornehmen zu lassen und danach die Prüfintervalle festzulegen. Beispielsweise bietet die „Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung“ (vgl. <http://www.qvs-deutschland.de/>) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung e. V., Hannover, auf der Grundlage der dort erstellten „Hannover Liste“ einen entsprechenden Service. (Vgl. dazu auch Kapitel 3.)

Verkehrssicherungspflicht

Mit dem seit Jahresbeginn 2015 wirksamen MiLoG haftet der Vermieter für die Einhaltung der dort geregelten Vorschriften. Das bedeutet, dass nicht nur das Vermietungsunternehmen selber gegenüber seinen Mitarbeitern nicht weniger als den Mindestlohn zahlen darf (z. Zt. 8,50 €/Arbeitsstunde brutto, es sei denn, die Tarifpartner hätten einen anderen Mindestlohn verbindlich vereinbart), sondern dass auch beauftragte Drittfirmen und deren Subunternehmen sich daran halten müssen. Ebenso sind die Aufzeichnungspflichten und Aufbewahrungsfristen einzuhalten. Bei Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen an Dritte ist dies vertraglich sicherzustellen (Näheres bei Beck/Blümmel in: DAS GRUNDEIGENTUM 2014, S. 1633).

Einhaltung des Mindestlohns

Der Wohnungsmieter hat unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters, Teile der Wohnung unterzuvermieten („Gebrauchsüberlassung an Dritte“). Zunächst gilt allgemein, dass der Wohnungs- wie auch der Gewerbemieter den Gebrauch der Mietsache Dritten nicht ohne Zustimmung des Vermieters überlassen darf (BGB § 540). Dies gilt auch für Wohnraum im Falle der kompletten Untervermietung der ganzen Wohnung. Nur für Wohnraum gibt es zugunsten des Wohnungsmieters die Spezialregelung im BGB § 553: wenn für den Mieter nach Vertragsabschluss ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung **von Teilen der Wohnung** entstanden ist, so hat er einen Anspruch auf die Gestattung der Untervermietung. Dieser Anspruch auf Gestattung ist unabdingbar. Geregelt ist also der Fall, dass der Mieter nicht mehr die

Zustimmung zur Untervermietung

ursprünglich angemietete Wohnung im gesamten Umfang benötigt und – zur Entlastung von Mietkosten oder aus anderen Gründen – Teile davon untervermietet. Eine Haushaltsverkleinerung oder auch eine Verringerung des Einkommens sollen so vom Mieter kompensiert werden können, ohne dass ein Wohnungswechsel nötig ist. Der Vermieter hat das Recht, die Erlaubnis zu verweigern, wenn

- in der Person des „Dritten“ (Untermieters) ein wichtiger Grund liegt
- die Wohnung durch Untervermietung überbelegt würde
- die Untervermietung aus sonstigen Gründen unzumutbar wäre.

Die Gründe in der Person des Dritten sind eng gefasst, es müssen konkrete Anhaltspunkte etwa dafür vorliegen, dass der Untermieter die Wohnung vertragswidrig gebrauchen wird. Als Orientierungsgröße für Überbelegung kann eine Fläche von < 9 m² pro Erwachsenen und < 6 m² pro Kind bis sechs Jahren angesehen werden. Der Vermieter kann bei Untervermietung die Miete angemessen erhöhen („Untermietzuschlag“). Verweigert der Vermieter die Zustimmung, so hat der Mieter zwei Möglichkeiten:

- er kann auf Zustimmung klagen
- er hat ein außerordentliches Kündigungsrecht

Zur außerordentlichen Kündigung ist der Mieter auch dann berechtigt, wenn der Vermieter die Zustimmung zulässigerweise verweigert hat. Mieter haben diese Regelung bisweilen genutzt, um vorzeitig aus einem Mietvertrag „herauszukommen“, indem sie eine Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung provoziert haben. Mit den 2001 eingeführten asymmetrischen Kündigungsfristen (vgl. unten) dürfte dieser Weg für eine vorzeitige Beendigung von Mietverträgen nur noch für befristete Verträge und Verträge mit befristetem Kündigungsausschluss von Bedeutung sein.

Barrierefreier Umbau

Seit 2001 hat der Vermieter auch die Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Zustimmung zum barrierefreien Umbau der gemieteten Wohnung und ihres Zugangs zu erteilen (BGB § 554 a). Die Regelung ist unabdingbar. Das heißt aber nicht, dass der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters Umbauten veranlassen oder durchführen darf. Auch kann der Vermieter die Zustimmung verweigern, wenn sein gegenteiliges Interesse überwiegt. Bei dieser Interessenabwägung ist auch das Interesse von anderen Mietern im Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann die Zustimmung mit Auflagen erteilen, und er kann sie davon abhängig machen, dass der Mieter eine Sicherheit (Kautions, Bürgschaft etc.; zu Sicherheiten vgl. unten) leistet in Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten. Diese Sicherheit kann zusätzlich zu einer normalen Kautions nach BGB § 551, die in der Höhe ja zwingend auf drei Nettomieten begrenzt ist, verlangt werden. Mit dieser Regelung gibt es noch wenig praktische Erfahrung.

Aufwandsersatz

Wie oben erläutert, trägt der Vermieter die Lasten. Es kann jedoch Fälle geben, in denen der Mieter Aufwendungen für die Mietsache macht, die ja letztlich dem Vermieter zugute kommen. Folgende Konstellationen sind geregelt:

- Der Vermieter beseitigt Mängel trotz Mängelanzeige und Abmahnung nicht, so dass der Mieter die Mängel selbst beseitigt oder beseitigen lässt (BGB § 536 a Abs. 2 Ziff. 1). Das bedeutet, dass nur dann, wenn Mängel vorliegen und der Vermieter unter Setzung einer angemessenen Frist zur Beseitigung aufgefordert wurde, der Mieter einen Anspruch auf Aufwandsersatz hat.
- Der Mieter muss zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Wohnung sofort handeln (BGB § 536 a Abs. 2 Ziff. 2). Das bedeutet, dass nur die (eng gefassten) Aufwendungen, die zum unmittelbaren Erhalt der Wohnung und des Gebäudes notwendig sind, ersetzt werden. Es muss eine konkrete und erhebliche Gefahr be-

stehen und der Vermieter muss nicht erreichbar sein. Wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann dem Mieter das Verfahren der Abmahnung zugemutet werden.

- Der Mieter führt im Interesse oder mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen an der gemieteten Wohnung aus (BGB § 539). In diesem Fall richtet sich der Aufwendersatz nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag (BGB §§ 677 ff.): Die Aufwendungen müssen dem Willen des Vermieters entsprechen. Eine ausdrückliche Ablehnung, aber auch bloßes Stillschweigen des Vermieters kann nicht als Zustimmung gedeutet werden und begründet keinen Anspruch auf Aufwendersatz.

■ **Zahlung der Miete**

- Miete und Nebenkosten
- Erfüllungsort
- Zahlungstermin (rechtzeitig)

■ **Obhutspflicht (sorgsamer und pfleglicher Umgang)**

■ **Anzeigepflicht**

■ **Duldungspflicht**

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Modernisierung gemäß besonderer Regelungen
- Betreten und Besichtigung durch den Vermieter (alle zwei Jahre oder aus besonderem Anlass und nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung zu üblichen Zeiten)

Abb. 2.7 Pflichten des Mieters

Den Vermieterpflichten stehen die Mieterpflichten gegenüber. Hauptpflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete. Zur Miete gehören auch die vereinbarten Nebenleistungen wie z. B. Betriebskostenvorauszahlungen. Ferner ist der Mieter verpflichtet, sorgsam und pfleglich mit der Wohnung umzugehen und Gefahren abzuwehren, Mängel und Gefahren dem Vermieter anzuzeigen und Instandsetzungsarbeiten an und in der Wohnung zu dulden. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache hat der Mieter zu dulden, wenn diese keine Härte für ihn darstellen. Auch hat der Mieter zu dulden, dass der Vermieter, wenn nötig, die Wohnung betritt und besichtigt.

Pflichten des Mieters

Nach BGB § 556 b ist die Miete bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Diese Regelung ist nicht zwingend, so dass auch andere Zahlungsweisen vereinbart werden können, auch gelten andere Vereinbarungen in Altverträgen weiter. Gesetzlich ist die Mietzahlung eine sogenannte Schickschuld, für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zahlungsausgang an (BGB §§ 269, 270). Da diese Regelung abdingbar ist, wird vertraglich meistens vereinbart, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang beim Vermieter ankommt. Eine solche Vereinbarung ist als AGB wirksam. Die meisten Mietvertragsformulare sehen eine solche Klausel vor. Das hat zur Folge, dass auch Verzögerungen, die z. B. die Bank verursacht hat, zu Lasten des Mieters gehen. Da die Miete zu kalendermäßig bestimmten Terminen fällig ist, gerät der Mieter in Verzug, wenn er zum vereinbarten Termin nicht zahlt, ohne dass es einer Mahnung bedarf (BGB § 286 Abs. 2 Ziff. 1.).

Mietzahlung

Für den Vermieter ist die Verwaltung einfacher, wenn Mieter sich bereit erklären, am Lastschriftverfahren gemäß EU-weitem SEPA Basislastschriftverfahren teilzunehmen.

Lastschrift- verfahren

Auch für den Mieter ist die monatliche Lastschrift die bequemste Zahlungsform. Bei Vertragsabschluss kann die Verpflichtung des Mieters, ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen, als AGB wirksam vereinbart werden. Das Recht des Mieters, die Einzugsermächtigung jederzeit zu widerrufen, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Der Mieter ist gegen fehlerhafte Abbuchungen durch den Vermieter geschützt: er kann abgebuchte Beträge binnen acht Wochen ohne Begründung wieder auf sein Konto zurückerhalten lassen. Zur Durchführung schließt der Vermieter mit seinem Zahlungsinstitut eine Vereinbarung über den Einzug von Mieten mittels Lastschriftverfahren ab. Die Einzelheiten regeln die AGB des Zahlungsinstitutes des Vermieters. Mit der Umsetzung der Zahlungsdienste-Richtlinie der EU in deutsches Recht zum 1. November 2009 sind die Bedingungen derartiger Zahlungsdienst-Rahmenverträge in EGBGB Art. 248 und §§ 675 a bis 676 c BGB geregelt. Normalerweise sehen die AGB von Zahlungsinstituten vor, dass der Vermieter

- nur Zahlungen von solchen Mietern einziehen lässt, die auch tatsächlich schriftliche Einzugsermächtigungen erteilt haben,
- die schriftlichen Einzugsermächtigungen auf Verlangen dem Kreditinstitut vorlegt,
- die Rückbelastung von Lastschriften duldet, für die auf dem Konto des Mieters keine Deckung ist, oder deren Rückbuchung der Mieter verlangt; hierfür hat der Mieter acht Wochen nach Abbuchung Zeit,
- zurückbelastete Lastschriften dem Kreditinstitut nicht erneut zum Einzug vorlegt.

Die Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und seinem Zahlungsinstitut sind normalerweise mit dreimonatiger Frist kündbar. Das Risiko für Verlust, unsachgemäße Verwendung usw. der Einzugsermächtigungen trägt der Vermieter und nicht sein Zahlungsinstitut. Es ist wichtig, dass im Unternehmen des Vermieters sichergestellt ist, dass absolut korrekt mit den Einzugsermächtigungen umgegangen wird. Wenn bei Mietern erst einmal ein Misstrauen entstanden ist, dass falsche Beträge abgebucht werden, spricht sich das schnell herum und es droht der Widerruf der Einzugsermächtigungen in großer Zahl mit der Folge hoher Verwaltungsaufwendungen.

Aufrechnung oder Zurückbehaltung der Miete

Der Wohnungsmieter hat das unabdingbare Recht, gegen Mietforderungen des Vermieters mit Forderungen aus BGB § 139 (Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Mietvertrags) und aus BGB § 536 a (Schadens- oder Aufwendungsersatz wegen Mängeln), die er gegen den Vermieter hat, aufzurechnen oder die Mietzahlung in entsprechender Höhe zurückzubehalten (BGB § 556 b Abs. 2). Dieses Recht besteht auch dann, wenn im Vertrag ein Aufrechnungsverbot enthalten sein sollte, insoweit ändert das Gesetz bestehende Verträge. Der Mieter muss die Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung in Textform (z. B. schriftlich oder per Fax) dem Vermieter anzeigen.

Verfahren bei Mietrückstand

Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit von Mietern stellen für Vermieter häufig ein ernstzunehmendes, manchmal existenzbedrohendes Problem dar. Der Vermieter kann in diesem Fall versuchen, vom Mieter nur die rückständige Miete zu erhalten, oder darüber hinaus vom außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen (vgl. dazu unten Beendigung des Mietverhältnisses). Das außerordentliche Kündigungsrecht wegen Mietrückstand setzt einen erheblichen Zahlungsverzug voraus. Fraglich ist, ob der Vermieter die Kündigung in einer angemessenen Frist nach Kenntnis des Zahlungsrückstands erklären muss. Der Vermieter sollte also zügig abwägen, ob er den säumigen Mieter los sein will, oder bloß die rückständige Miete eintreiben möchte. Letzteres könnte betriebswirtschaftlich durchaus sinnvoll und sozial angemessen sein, wenn der Rückstand aufgrund einer vorübergehenden Zahlungsunfähigkeit des Mieters entstanden ist und mit Ausgleich sowie pünktlicher Zahlung in der Zukunft gerechnet werden kann. Für solche Fälle haben viele Vermieter „sanfte“ Formen (unterhalb der

Schwelle der fristlosen Kündigung) entwickelt, wie Hausbesuche von Mitarbeitern des Vermieters bei säumigen Mietern, Zusammenarbeit mit Schuldnerberatungen und Ratenvereinbarungen mit Mietern. Diese Vorgehensweisen sind oft sehr erfolgreich. Nur muss sich der Vermieter bei derartigem Vorgehen stets ausdrücklich und schriftlich auch weiterhin vorbehalten, dass der Vermieter auch weiterhin die Absicht hat, die fristlose Kündigung auszusprechen, wenn die „sanfteren“ Methoden erfolglos bleiben oder Ratenvereinbarungen später wieder gebrochen werden.

Das Sozialgesetzbuch verpflichtet die Träger der Sozialhilfe, in erster Linie die Gemeinden, für die Unterbringung Obdachloser zu sorgen und drohende Obdachlosigkeit abzuwenden. Die Unterbringung eines Mieters, der seine Wohnung wegen erheblicher Mietrückstände verloren hat, in einer Obdachlosenunterkunft ist in der Regel teurer, als die Übernahme von Mietschulden. Auf dieser Grundlage können die kommunalen Sozialämter für Mieter, die ihre Mietrückstände nicht selber ausgleichen können, diese Zahlung als einmalige Hilfe übernehmen. Im Verhältnis zwischen Gemeinde und Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosengeld-II-Empfängern erfolgt diese Übernahme in der Regel als Darlehen. Für Mieter, die zum Bezug von Sozialhilfe bzw. Arbeitslosengeld II berechtigt sind, muss die Gemeinde auch die laufende Mietzahlung übernehmen, sofern die Wohnung angemessen ist. Zur Angemessenheit der Größe der Wohnung scheint sich in der Verwaltungspraxis der meisten Gemeinden die Orientierung an der sozialen Wohnraumförderung (ehemals „Sozialer Wohnungsbau“) durchzusetzen, wonach 45 m² für die erste und 15 m² für jede weitere Person eines Haushalts anzusetzen sind. Für die Höhe der Miete gibt es in einigen Bundesländern Richtsätze in entsprechenden Verordnungen. Daher empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit dem örtlichen Sozialamt, der „Arge“ bzw. dem Job-Center: Ort, Ansprechpartner und Öffnungszeiten dieser Dienststellen sollten Mietern mit erheblichen Rückständen mitgeteilt werden. Mit den zuständigen Stellen kann auch vereinbart werden, dass die Zahlung des Mietzuschusses direkt an den Vermieter erfolgt, wenn zu befürchten ist, dass der Mieter das Geld nicht an den Vermieter weiterleitet. Eine Verpflichtung, dies zu vereinbaren, besteht für die Ämter aber nicht.

Mietübernahme durch das Sozialamt

Seit der Schuldrechtsreform zum 1. Januar 2002 verjähren Forderungen allgemein nach drei Jahren (BGB § 195). Die dreijährige Frist gilt auch für Forderungen wegen laufender Miet- und Betriebskostenzahlungen. Mahnkosten für die Mahnung bei Rückstand **laufender** Miet- und Betriebskostenzahlungen können vom Vermieter erhoben werden, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Auch als AGB können pauschalierte Mahnkosten in Höhe von maximal 2,50 € pro Mahnung wirksam vereinbart werden, wenn der Mieter die Möglichkeit behält, geringere Kosten im Einzelfall nachzuweisen. Die gesetzlichen Verzugszinsen betragen fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ändert sich halbjährlich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli; er wird von der Europäischen Zentralbank mitgeteilt.

Mahnkosten, Verzugszinsen, Verjährung

Wenn ein Mieter nicht, nicht pünktlich oder nicht den vollen Mietbetrag (ggf. einschließlich Betriebskostenumlage) zahlt, empfiehlt sich zunächst die einfache Zahlungserinnerung (Mahnung). EDV-Programme für die Mietwohnungsverwaltung sehen üblicherweise vor, dass mehrere Mahnstufen von einer freundlichen Erinnerung über ein energisch formuliertes Schreiben mit Hinweis auf entstehende Mahnkosten und Verzugszinsen bis zur Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens oder der Zahlungsklage definiert werden können. Dadurch können Mahnschreiben bei entsprechenden Rückständen automatisch erstellt werden. Die Art der Formulierung sollte auf die allgemeine Kommunikationspolitik und ggf. auf die Corporate Identity des Vermieters abgestimmt sein. Das Schreiben der ersten Stufe sollte sehr rasch nach dem Fälligkeitstermin zugestellt werden, damit möglichst vermieden wird, dass größere Rückstände auflaufen. Wenn die einfache Mahnung erfolglos ist, sollte das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden.

Zahlungserinnerung

Mahnbescheid

Für das gerichtliche Mahnverfahren ist es nicht Voraussetzung, dass zuvor eine Zahlungserinnerung erfolgt ist. Der Mieter ist in Verzug, wenn er zum vereinbarten oder gesetzlichen Termin nicht den vollen geschuldeten Betrag gezahlt hat. Dann kann der Vermieter das gerichtliche Mahnverfahren einleiten oder sofort Zahlungsklage erheben. Das Mahnverfahren ist weitaus kostengünstiger, so dass meistens zunächst dieser Weg gewählt wird. Mahnbescheide werden vom zuständigen Mahngericht (Amtsgericht) am Wohnsitz des Gläubigers, also hier des Vermieters, auf Antrag des Gläubigers, erlassen. Die Bundesländer haben meistens einem einzigen Amtsgericht die Zuständigkeit für Mahnsachen übertragen, so z. B. in Berlin dem Amtsgericht Wedding. Der Antrag auf einen Mahnbescheid ist auf einem Formular, das im Schreibwarenhandel erhältlich ist, zu stellen, oder – bequemer und bundesweit – online über www.online-mahnantrag.de. Der Vermieter muss einen genauen Geldbetrag (Mietrückstand, ggf. einschließlich Verzugszinsen und Nebenkosten) und den Grund seiner Forderung angeben, aber nicht beweisen. Das Gericht stellt den Mahnbescheid dem Schuldner, hier dem Mieter, ohne Prüfung der Sachlage zu. Der Mieter hat zwei Wochen Zeit, gegen den Mahnbescheid Widerspruch einzulegen. Dadurch ist er dagegen geschützt, dass sich der Vermieter so die Grundlage verschafft, ungerechtfertigte Forderungen einzutreiben. Wenn der Mieter Widerspruch erhebt, kann der Vermieter den Übergang in das streitige Verfahren (Zahlungsklage) beantragen. Häufig wird Mietern erst durch die Zustellung eines Mahnbescheids klar, dass der Vermieter nicht gewillt ist, den Mietrückstand hinzunehmen. Gegenüber Mietern, die angesichts einer knappen Haushaltskasse geneigt sind, den Kopf in den Sand zu stecken, ist der Mahnbescheid ein wirksames Mittel.

Vollstreckungsbescheid

Wenn der Mieter nicht zahlt und gegen den Mahnbescheid auch keinen Widerspruch eingelegt hat, kann der Vermieter innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Mahnbescheids einen Vollstreckungsbescheid beantragen. Der Vollstreckungsbescheid ist (ebenso wie ein Urteil oder eine vollstreckbare Urkunde) ein vollstreckbarer Titel. Gegen den Vollstreckungsbescheid kann der Mieter, ebenfalls mit zweiwöchiger Frist, Einspruch erheben. Legt der Mieter Einspruch ein, so wird dieser vom Gericht in formaler Hinsicht überprüft. Ist er an sich statthaft und form- und fristgerecht eingelegt, so wird die Sache an das Prozessgericht abgegeben. Dann muss der Antragsteller den Antrag wie in einer Klageschrift begründen. Der Vermieter kann aber die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher beantragen, ohne die Einspruchsfrist abzuwarten. Der Antrag auf Vollstreckung ist bei der Geschäftsstelle der Gerichtsvollzieher (Gerichtsvollzieherverteilungsstelle) beim zuständigen Vollstreckungsgericht zu stellen. Der beantragende Vermieter muss einen Kostenvorschuss einzahlen. Wird kein Einspruch eingelegt, so wird in das Vermögen des Mieters vollstreckt, häufig in Form einer Lohn- bzw. Gehaltspfändung. Soweit Geldvermögen, Gegenstände und Einkünfte zur Bestreitung des Lebensunterhalts nötig sind, können diese allerdings nicht gepfändet werden, so dass es keineswegs gesagt ist, dass der Vermieter durch die Vollstreckung einen Ausgleich seiner Forderung auch tatsächlich erhält.

Zahlungsklage

Im Gegensatz zum gerichtlichen Mahnverfahren ist bei Klage auf Zahlung (streitiges Verfahren) die Forderung im einzelnen darzulegen und (bei Bestreiten) zu beweisen. Für die Klage reicht es nicht mehr aus, den Saldo der offenen Forderungen anzugeben. Vielmehr müssen in einer Aufstellung alle Rückstände mit Betrag und Datum einzeln aufgelistet werden, ebenso ggf. Guthaben des Mieters. Bei Guthaben muss angegeben werden, mit welcher einzelnen Forderung sie verrechnet worden sind. Es muss im einzelnen dargelegt werden, für welche Zahlungstermine mit welchen Beträgen der Mieter in Verzug ist, die Angabe eines Gesamtrückstands reicht nicht aus. Die Mietenbuchhaltung bzw. das dafür verwendete EDV-System muss in der Lage sein, eine solche Aufstellung zu fertigen. Der Klage muss kein gerichtliches Mahnverfahren vorausgegangen sein. Zuständig für Streitigkeiten über Ansprüche aus Wohnraummietverhältnissen ist immer das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Mietwohnung liegt, unabhängig von der

Höhe des Streitwerts. Erwirkt der Vermieter ein Urteil auf Zahlung, so ist dies ein vollstreckbarer Titel, die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher erfolgt nicht von Amts wegen, sondern muss (wie beim Vollstreckungsbescheid) beantragt werden.

Da Mietzahlung und Gebrauchsüberlassung zu einander in einem Verhältnis auf Gegenseitigkeit stehen, kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, dem Mieter die Wohnung weiterhin zu überlassen, wenn dieser die Miete nicht zahlt. Auf dieser Überlegung basiert das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter mit seiner Zahlung erheblich im Rückstand ist. Für alle Mietverhältnisse, egal ob Wohn- oder anderer Raum, egal ob befristet oder unbefristet, ist dieses Recht im BGB § 543 geregelt. Dort ist zunächst in Absatz 1 als wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung angeführt, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für eine Vertragspartei unzumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen. In Absatz 2 a (neu eingeführt mit dem MietRÄndG seit Mai 2013) ist als wichtiger Grund auch der Rückstand mit der Kautionszahlung in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten aufgeführt (dazu vgl. unten Abschnitt 2.2.1.6 Sicherheiten). Unzumutbarkeitsgründe sind im Absatz 2 beispielhaft aufgeführt, so unter Ziff. 3 erheblicher Zahlungsrückstand. Für Wohnungsmietverhältnisse schränkt der BGB § 569 Abs. 2 dieses Recht für den Vermieter ein. Diese Einschränkung ist unabdingbar. Danach besteht das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnungsmietvertrags wegen Zahlungsverzugs dann, wenn der Mieter

- a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a i. V. m. § 569 Abs. 3 Nr. 1)
- b) über mehrere Termine ein Rückstand von zwei Monatsmieten entstanden ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b)

Die Gesetzesformulierung ist nicht ganz leicht zu verstehen. Der Rückstand muss sich aus den laufenden Zahlungen (Miete, ggf. laufende Betriebskostenvorauszahlungen) ergeben. Einmalige Zahlungen, die sich z. B. aus einer Betriebskostenabrechnung ergeben können, sind bei der Ermittlung des Rückstands nicht zu berücksichtigen. Hat der Mieter die Miete berechtigterweise (z. B. wegen eines Mangels) gemindert, so schuldet er den Minderungsbetrag nicht, und ein Rückstand kann sich nur aus einer nicht gezahlten geminderten Miete ergeben. Fall a) regelt die Situation, in der ein Mieter die Mietzahlung ganz oder zu einem großen Teil eingestellt hat, Fall b) diejenige Situation, in der sich durch unregelmäßige Zahlungen ein größerer Rückstand aufsummiert hat. Sowohl im Fall a) als auch im Fall b) kommt es auf den Gesamtrückstand an. Zwei Zahlenbeispiele sollen dies verdeutlichen.

Fälligkeit	BGB § 543 (2) 3. a) i. V. m. § 569 (3) 1				BGB § 543 (2) 3. b)			
	Mietsoll (incl. NK)	Zahlung	Rückstand	Saldo	Mietsoll (incl. NK)	Zahlung	Rückstand	Saldo
4. Januar	-500	500	0	0	-500	500	0	0
3. Februar	-500	0	-500	-500	-500	400	-100	-100
3. März	-500	200	-300	-800	-500	500	0	-100
3. April	fristlose Kündigung am 4. März				-500	0	-500	-600
3. Mai					-500	500	0	-600
3. Juni					-500	100	-400	-1000
					fristlose Kündigung am 4. Juni			

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen erheblichen Mietrückstands

Abb. 2.8 Erheblicher Zahlungsrückstand (Wohnraum)

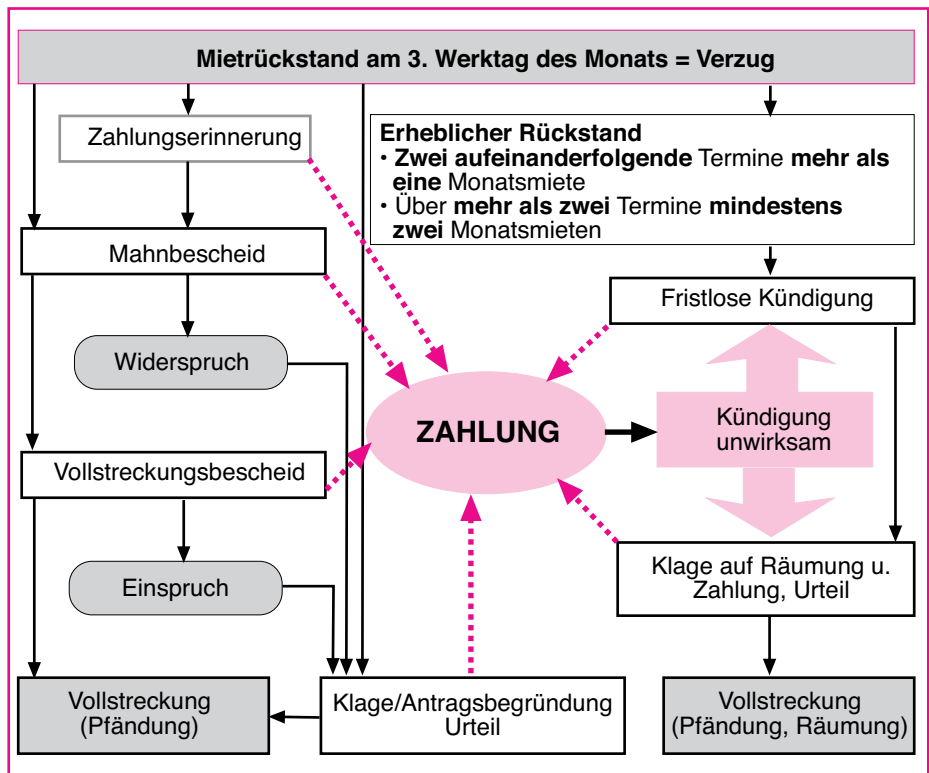
Klage auf Räumung und Zahlung

Zur Durchsetzung der Räumung der Wohnung nach einer fristlosen Kündigung wird häufig die Räumungsklage erforderlich sein. Diese sollte regelmäßig mit einer Klage auf Zahlung der rückständigen Miete verbunden sein. Im Falle der Räumungsklage gegen Wohnungsmieter informiert das Gericht das Sozialamt. In der Vergangenheit wurde meist im Rahmen der Sozialhilfe oder des ALG II der Mietrückstand vom Amt übernommen. Für Bezieher des ALG II erfolgt diese Übernahme nur noch als Darlehen, das vom Hilfeempfänger zurückzahlen ist (SGB II § 22).

Unwirksamkeit der Kündigung bei späterer Zahlung

Der säumige Mieter kann die Kündigung auch noch dadurch abwenden, dass er verspätet zahlt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn die Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs, also nach Zustellung der Räumungsklage beim Mieter, erfolgt. Auch die Verpflichtung einer öffentlichen Stelle, also insbesondere der für Sozialhilfe oder ALG II zuständigen Stelle, zur Übernahme der Zahlungsverpflichtung macht die Kündigung unwirksam. Es muss allerdings der gesamte rückständige Betrag einschließlich etwaiger weiterer rückständiger Mieten vom Mieter gezahlt oder vom Amt übernommen werden, Teilbeträge führen nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung. Die Verpflichtung zur Übernahme des Mietrückstands durch das Amt muss dem Vermieter (nicht etwa dem Gericht oder dem Mieter) gegenüber fristgerecht erklärt werden. Die Möglichkeit zur Abwendung der Kündigung durch verspätete Zahlung hat der Mieter nur einmal innerhalb von zwei Jahren.

Abb. 2.9 Verfahren bei Mietrückstand



Mietschuldner, Mietforderungs- management

Nicht immer führt die konsequente Anwendung dieser rein rechtlichen Möglichkeiten zu dem Ziel, berechnete Mietforderungen von säumigen Mietern tatsächlich beglichen zu bekommen; vielfach bleiben Vermieter auf ihren Rückständen und den Kosten der Rechtsverfolgung sitzen. Vor gerichtlichen Schritten – teilweise bereits vor dem Mahnbescheid, bisweilen auch erst vor dem streitigen Verfahren – setzen größere Wohnungs-

unternehmen Mitarbeiter ein, die den säumigen Mieter, nach Terminankündigung, in der Wohnung aufsuchen, und in einem Gespräch Ursachen und Lösungswege wie Antrag auf Sozialhilfe oder Ratenvereinbarung mit dem Vermieter besprechen. Dabei werden teils Hausmeister eingesetzt, die aufgrund ihrer „Kundennähe“ oft erfolgreich agieren, teils ausgebildete Sozialarbeiter, deren Vorzug die professionelle Kenntnis aller zuständigen Institutionen und bestehender Hilfsangebote ist. Dieser Ansatz reicht bis zur Einrichtung einer regelrechten Schuldnerberatung beim Wohnungsunternehmen, wenn die anderen Beratungsstellen am Ort überlaufen sind, was oft der Fall ist. Ein anderer Ansatz ist die Beauftragung von Anwälten mit dem Räumungsmanagement, wenn ein Räumungstitel (i. d. R. Urteil) bereits vorliegt. Die Aufgabe dieses Externen besteht zum einen darin, die Kosten für den Vermieter gering zu halten, zum anderen, den räumungsbedrohten Mieter darin zu unterstützen, die notwendige Hilfe (z. B. von der Gemeinde bei drohender Obdachlosigkeit) zu erhalten.

Überschuldete Mieter können durch ein Verbraucher-Insolvenzverfahren von ihren Schulden ganz oder teilweise befreit werden. Dazu müssen sie ein in InsO § 304 ff. genau festgelegtes Verfahren durchlaufen. Sofern **vor** dem Antrag eines Mieters auf Eröffnung eines Verbraucher-Insolvenzverfahrens ein erheblicher Zahlungsrückstand aufgelaufen ist, kann der Vermieter vom Zeitpunkt der Antragstellung des Mieters (Zugang des Antrags beim Gericht) an **keine** Kündigung wegen Mietrückstand mehr aussprechen. Wegen der Mietschulden, die **vor** dem Insolvenzantrag aufgelaufen sind, ist der Vermieter einfacher Insolvenzgläubiger, das heißt, seine Forderungen werden im Verfahren nachrangig befriedigt. Laufen **nach** Antragstellung des Mieters (ggf. erneut) Rückstände auf, so kann wegen dieser Rückstände gekündigt werden, sofern sie eine Höhe erreichen, die die Kündigung rechtfertigt. Wegen der Mietschulden, die ab Insolvenzantrag entstanden sind, ist der Vermieter Massegläubiger, das heißt, **diese** Forderungen werden vorrangig aus der Insolvenzmasse befriedigt.

Nicht selten kommt es vor, dass Mieter auch nachdem der Vermieter wegen erheblichen Mietrückstands fristlos gekündigt und sie auf Räumung und Zahlung verklagt hat, weiterhin keine Miete zahlen. Soweit die Forderungen des Vermieters nach Rechtshängigkeit des Verfahrens (Zustellung der Klageschrift an den Mieter) entstehen, kann der Kläger (nach dem durch das MietRÄndG zum 1. Mai 2013 in die ZPO eingefügten neuen § 283 a) Sicherungsanordnung beantragen. Voraussetzung ist, dass auf Räumung und Zahlung geklagt wird und dass Zahlungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden, gesichert werden sollen – es geht also um künftige Forderungen des klagenden Vermieters. Bei hoher Erfolgsaussicht der Klage und nach Abwägung der beiderseitigen Interessen kann das Gericht anordnen, dass der Mieter für die künftigen Zahlungen Sicherheit zu leisten hat; die Art der Sicherheit bestimmt das Gericht. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung auf Räumung erlassen. (Näheres vgl. Beuermann 2013)

Mieter in der Verbraucherinsolvenz

Sicherungsanordnung im Räumungs- und Zahlungsprozess

Abb. 2.10 Gewährleistungs- rechte des Mieters

Rechte des Mieters (gemäß §§ 320, 536 ff., 543 BGB) auf

1. Angemessene Minderung der Miete (Äquivalenzprinzip)

UND

2. Zurückbehaltung der Miete

UND

3. Schadensersatz (insbesondere bei Verzug der Beseitigung)

4. Selbsthilfe des Mieters
und Aufwendungsersatz

ODER

5. Fristlose Kündigung

... bestehen von Gesetz wegen bei Mängeln der Mietsache.

Gewährleistungs- rechte des Mieters

Der Mieter hat eine Reihe von Möglichkeiten, seinen Anspruch auf eine fehlerfreie (mängelfreie) Wohnung durchzusetzen (BGB §§ 320, 536 - 536 d). Fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, haftet der Vermieter in jedem Fall. Für Mängel, die der Mieter zu vertreten hat, z. B. weil er sie selbst verursacht hat, stehen ihm selbstverständlich keine Gewährleistungsrechte zu. Für Mängel, die schon bei Beginn der Mietzeit bestehen und die der Mieter kennt, kann er diese Gewährleistungsrechte nicht ausüben, es sei denn, er hat sich diese Rechte bei Annahme der Wohnung vorbehalten. Kennt der Mieter anfängliche Mängel nicht, weil er sie aufgrund leichter Fahrlässigkeit bei der Übernahme der Wohnung nicht erkannt hat, so verliert er seine Gewährleistungsrechte nicht. Auch verjähren während der Mietzeit die Ansprüche des Mieters auf einen mangelfreien Mietgebrauch nicht. Anderes gilt für anfängliche Mängel; hat der Mieter diese aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht gekannt, so verliert er seine Gewährleistungsrechte, außer der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen. Beispielsweise handelt ein Mieter grob fahrlässig, wenn er eine Wohnung ohne vorherige Besichtigung anmietet. Mängel, die während der Mietzeit auftreten, muss der Mieter dem Vermieter anzeigen und ihm Gelegenheit geben, diese zu beseitigen. Je nach Art des Mangels muss er dem Vermieter dazu eine angemessene Frist einräumen, bei Reparaturbedarf werden zwei Wochen oftmals angemessen sein. Diese Regelungen sind für Wohnungsmietverhältnisse zwingend.

Mietminderung

§ 536 BGB basiert auf der Gegenseitigkeit der Hauptpflichten Gebrauchsüberlassung und Mietzahlung: dem fehlerfreien Zustand der Wohnung entspricht die volle vereinbarte Miete, es herrscht Äquivalenz zwischen den Hauptpflichten. Wenn der Fehler der Wohnung so schwerwiegend ist, dass sie gar nicht gebraucht werden kann, so muss der Mieter gar nichts zahlen (bis der Fehler behoben ist). Schränkt der Fehler die Tauglichkeit nicht nur unerheblich ein, so muss der Mieter für die Dauer des Mangels nur eine angemessen geminderte Miete zahlen. Die Erheblichkeit kann sich aus der Art des Mangels oder aus der Dauer, während der er besteht, ergeben. Dieses Minderungsrecht hat der Mieter vom Gesetz, er braucht den Vermieter nicht zu fragen noch gar um Genehmigung zu bitten. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat oder nicht: auch ein Mangel, der von Dritten verursacht wurde (beispielsweise Lärm durch Mitmieter), berechtigt den Mieter zur Minderung. Durch eine angemessene Mietminderung kann also kein Mietrückstand entstehen, der Mieter gerät nicht in Verzug, wenn er die geminderte Miete pünktlich zahlt. Über die Angemessenheit einer Minderung kann naturgemäß nur im Einzelfall entschieden werden. Es gibt aber eine Vielzahl von Einzelentscheidungen der Gerichte, die von den Verbänden der Mieter und Vermieter gesammelt und veröffentlicht werden; dies sind die sogenannten „Minderungslisten“. Es handelt sich also nicht um offizielle Tabellen, sondern um private Auswertungen von Gerichtsentscheidungen. Sie weisen für viele Arten von Mängeln

Minderungssätze in Prozent aus und geben mit Einschränkungen einen Anhalt für die Praxis (aktuell z. B. in Beuermann, Das neue Mietrecht 2013, Grundeigentum-Verlag). Nach jüngerer Rechtsprechung des BGH (Urteile vom 6.4.2005 und 20.7.2005) ist die Minderung auf die gesamte monatlich geschuldete Miete (Bruttowarmmiete) zu beziehen. Auch durch vorbehaltlose Zahlung verwirkt der Mieter sein Minderungsrecht nicht.

Häufiger Grund für die Mieter, die Miete zu mindern, sind Einschränkungen des Mietgebrauchs, die sich im Zuge von Modernisierungen ergeben (z. B. Baulärm, Staubentwicklung, eingeschränkte Nutzbarkeit von Räumen während der Bauphase). In der Absicht, den Vermietern energetische Modernisierungen zu erleichtern, wurde mit dem MietRÄndG (in Kraft seit 1. Mai 2013) das Minderungsrecht des Mieters für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen, wenn die Beeinträchtigung durch bauliche Veränderungen verursacht werden, die zur Einsparung von Endenergie beim Mieter (entsprechend BGB § 555 b Ziff. 1) führen. Diese Frist von drei Monaten kann nicht gestückelt oder ratenweise auf mehrere nacheinander durchgeführte Maßnahmen verteilt werden. Wird durch die Maßnahmen allerdings die Wohnung völlig unbewohnbar, so bleibt es bei dem Minderungsrecht um 100%. Für andere Maßnahmen, die nicht unter BGB § 555 b Ziff. 1 fallen, gilt dieser Ausschluss des Minderungsrechts nicht.

Das Recht des Mieters, bis zur Beseitigung eines Mangels die Miete oder einen Teil davon zurück zu behalten, beruht nicht auf einer besonderen Regelung des Mietrechts, sondern auf BGB § 320, der für alle gegenseitigen Verträge gilt. Danach kann der Mieter neben (also zusätzlich) zur Minderung die Miete einbehalten, d. h. zunächst nicht zahlen. Dieses Zurückbehaltungsrecht stellt ein Druckmittel dar, das der Mieter in der Hand hat, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Zugleich kann sich der Mieter damit Liquidität beschaffen, um notfalls den Mangel selber zu beseitigen. Der Betrag, den der Mieter zurückbehält, darf das Drei- bis Fünffache des Betrags, um den der Mieter die Miete mindern könnte (fiktiver Minderungsbetrag) nicht übersteigen; nach Auffassung einiger Gerichte darf der Mieter sogar das Drei- bis Fünffache der Mängelbeseitigungskosten zurückbehalten. Hat der Vermieter den Mangel beseitigt, so muss der Mieter den zurückbehaltenen Betrag an den Vermieter auszahlen, das heißt die (ggf. geminderte) Miete nachzahlen. Durch die Zurückbehaltung gerät der Mieter nicht in Verzug mit seiner Mietzahlung.

Gemäß BGB § 536 a Abs. 1 kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn ein Mangel

1. von Anfang an besteht (und nicht vorbehaltlos angenommen oder grobfahrlässig unerkannt geblieben ist), unabhängig davon, ob der Vermieter ihn zu vertreten hat (Garantiehaftung)
2. während der Mietzeit entsteht und der Vermieter den Mangel zu vertreten hat
3. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug ist.

Der Anspruch des Mieters auf Schadenersatz geht sehr weit, der Mieter ist so zu stellen, als bestünde kein Mangel. So kann etwa die Unterbringung in einem Hotel, wenn die Wohnung nicht nutzbar ist, ein zu ersetzender Schaden sein. Der Schadenersatzanspruch besteht ggf. neben (also zusätzlich zu) dem Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht.

Der Vermieter soll Gelegenheit haben, seiner Pflicht nachzukommen und den Mangel selbst zu beseitigen. Wenn er dies nach Fristsetzung durch den Mieter nicht tut, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und für seine Aufwendungen Ersatz verlangen. Gleiches gilt, wenn die Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wieder-

**Seit 2013:
Einschränkung des
Minderungsrechts
bei Maßnahmen der
Energieeinsparung**

**Zurückbehaltung
der Miete**

Schadenersatz

**Selbsthilfe und
Aufwendungsersatz**

herstellung der Wohnung umgehend erforderlich ist (BGB § 536 a Abs. 2). In diesen Fällen kann der Mieter auch einen Vorschuss für die zu erwartenden (Reparatur-) Kosten verlangen und ggf. einklagen.

Außerordentliche fristlose Kündigung

Anstelle der Selbsthilfe kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich ohne Frist kündigen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung nach Abmahnung oder Fristsetzung in Verzug ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4). Selbsthilfe und Aufwendungsersatz schließt die fristlose Kündigung in der Regel aus und umgekehrt: es liegt auf der Hand, dass der Mieter nicht Mängel auf Kosten des Vermieters beseitigen und zugleich die Wohnung aufgeben kann.

2.2.1.3

Miethöhe und Mieterhöhung

Miethöhe und Mietstruktur

Die Miete, die vertraglich zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wird, unterliegt auch bei sogenannten preisfreien Wohnraummietverhältnissen gesetzlichen Begrenzungen; sie kann nicht in beliebiger Höhe festgesetzt werden und auch nicht beliebig schnell und um beliebige Beträge erhöht werden. Zunächst ist zu entscheiden, ob eine Netto- oder eine Bruttomiete vereinbart ist. In der Nettomiete sind die Betriebskosten nicht enthalten, daher wird sie auch als Exklusivmiete bezeichnet, im Gegensatz zur Teilinklusive- oder Bruttokaltmiete, mit der auch die Betriebskosten abgegolten sind (außer den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung – diese müssen stets gesondert abgerechnet werden).

Nettomiete mit Betriebskostenumlage

In Wohnraummietverhältnissen hat sich die Nettomiete mit gesonderter Vorauszahlung und Abrechnung der Betriebskosten durchgesetzt, im Sozialen Wohnungsbau ist diese Mietstruktur vom Gesetz vorgeschrieben (vgl. unten). Die Vorteile für den Vermieter liegen darin, dass der Mieter das volle Risiko der Erhöhung der Betriebskosten trägt. Da die wichtigsten Betriebskostenarten vom Vermieter kaum oder gar nicht beeinflusst werden können, wird dies auch allgemein akzeptiert. Bei einer Nettomietzins-Vereinbarung können allerdings nur für diejenigen Betriebskostenarten Vorauszahlungen erhoben und Umlagen abgerechnet werden, für die dies im Mietvertrag vereinbart ist und die in der BetrKV, der Nachfolgerin der früheren Anlage 3 der II. BV aufgeführt sind (zu den Betriebskosten im einzelnen vgl. unten). Die Vereinbarung muss für den Mieter transparent sein, wenn es sich um Formularverträge handelt (§ 307 BGB). Die einzelnen Betriebskostenarten müssen aufgelistet sein bzw. in einer vorgedruckten Liste müssen die nicht im Objekt anfallenden Betriebskostenarten gestrichen bzw. die vereinbarten deutlich gekennzeichnet sein. Eine Öffnungsklausel für neu entstehende oder vom Gesetz- oder Verordnungsgeber neu zugelassene Betriebskosten kann und sollte vereinbart werden.

Miethöhe: Grenzen der Vertragsfreiheit

Das Wucherverbot und das Verbot der Preisüberhöhung sind gesetzliche Schranken für die Höhe der preisfreien Wohnraummiete, sei es bei Neuvermietung, sei es bei Erhöhung der Miete für bestehende Mietverhältnisse. Als **Wucher** gem. § 138 Abs. 2 BGB, und zugleich als Straftatbestand nach § 291 StGB gilt eine Mietvereinbarung, bei der der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters ausnutzt und die Höhe der Miete in einem deutlichen Missverhältnis zur Vermieterleistung steht. Die herrschende Rechtsauffassung sieht ein deutliches Missverhältnis zur vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt. Weitere Voraussetzung für die Strafbarkeit ist die verwerfliche Ausnutzung einer Zwangslage usw. Ordnungswidrig (aber nicht strafbar) handelt derjenige Vermieter von Wohnraum, der unter Ausnutzung eines geringen Angebots vorsätzlich oder leichtfertig ein unangemessen hohes Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt (**Mietpreisüberhöhung**; § 5 WiStG). Ein überhöhter Mietpreis liegt vor, wenn das ortsübliche Entgelt um mehr als 20 % überschritten wird. Wenn der Vermieter allerdings höhere Einnahmen zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen

benötigt, so ist bei einer Überschreitung von mehr als 20 % aber höchstens bis zu 50 % keine Mietpreisüberhöhung gegeben. Die laufenden Aufwendungen sind nach der II. BV zu ermitteln. Das Bußgeld für diese Ordnungswidrigkeit kann bis zu 50.000 € betragen.

**Überhöhter Teil der
Miete ist nichtig**

Voraussetzung für eine Mietpreisüberhöhung ist also neben der Überschreitung der angegebenen Prozentsätze (i. d. R. 20 %, bei höheren Aufwendungen bis zu 50 %), dass ein geringes Angebot ausgenutzt wird. Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter die überhöhte Miete verlangt hat oder sie bloß annimmt. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass bei ausreichendem Wohnungsangebot überhöhte Mieten am Markt nicht durchgesetzt werden können. Das geringe Angebot muss sich auf den entsprechenden Teilmarkt (Art und Lage der Wohnung) beziehen, es kann durchaus gleichzeitig Marktsegmente mit Knappheit und andere mit ausreichendem Angebot geben. Relevant ist diese Grenze also nur, wenn bei Vertragsabschluss oder Mieterhöhung eine Wohnungsknappheit besteht. Das Verbot der Mietpreisüberhöhung ist eine Verbraucherschutz-Vorschrift: der Mietvertrag bleibt insgesamt wirksam, der Mieter schuldet aber den Betrag nicht, der die 20%-Grenze bzw. ggf. höhere Aufwendungen übersteigt. Wenn die überhöhte Miete bereits gezahlt wurde, können übersteigende Beträge vom Mieter zurückgefordert werden, soweit der Anspruch nicht verjährt ist, also maximal für drei Jahre. Zusätzlich zum Bußgeld droht dem Vermieter somit ggf. eine Mietrückforderung, die der Mieter gegen seine (künftige) Mietzahlungsverpflichtung aufrechnen kann. Mietpreisüberhöhung stellt daher ein Risiko für den Vermieter dar, das vermieden werden sollte. Selbstverständlich sind wucherische Mieten zugleich überhöht, so dass auch bei Wucher für die Nichtigkeit der Mietvereinbarung die 20%-Grenze (bzw. ggf. die tatsächlichen Kosten) gilt und nicht etwa die 50%-Grenze.

Das Verbot der Mietpreisüberhöhung gilt generell, sowohl bei Neuabschluss eines Mietvertrags, als auch bei Mieterhöhungen, so ggf. für einzelne Staffeln einer Staffelmietvereinbarung und für freiwillige Vereinbarungen über eine Mieterhöhung während der Mietzeit (vgl. unten). Streitig ist, ob auch die unten erläuterte 11%-Umlage von Modernisierungskosten davon erfasst ist. Wird dies bejaht, ist also ggf. auch eine Modernisierungsumlage insoweit nichtig, als sie zu einer überhöhten Miete führt – immer vorausgesetzt, auf dem betreffenden Teilmarkt herrscht Wohnungsknappheit.

**Verbot der
Mietpreisüberhöhung
gilt generell**

Im März 2015 hat der Bundestag dem Entwurf der Bundesregierung für ein MietNovG in dritter Lesung zugestimmt. Die abschließende Billigung durch den Bundesrat ist noch im gleichen Monat zu erwarten. Mit der Mietrechtsnovelle soll (neben der Einführung des „Bestellerprinzips“ bei der Wohnungsvermittlung – siehe dazu Abschnitt 4.6 in diesem Buch) der Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen gebremst werden, daher die populäre Bezeichnung „Mietpreisbremse“. Durch das Gesetz werden die Regelungen der Bundesländer ermächtigt, „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ durch Rechtsverordnung festzulegen. In diesen Gebieten soll dann bei Wiedervermietung einer Bestandswohnung die Miete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Wohnungen, deren Miete schon vor der Wiedervermietung über dieser Grenze lag, und Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden oder vor der Wiedervermietung umfassend modernisiert worden sind. Bei einer Neuvermietung nach Modernisierung soll die Miete auf den Betrag begrenzt sein, den der Vermieter wirksam verlangen könnte, wenn die Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt worden wäre. Weitere Regelungen sollen sicherstellen, dass auch bei Abschluss von Index- oder Staffelmietvereinbarungen die Mietpreisbremse greift. Es handelt sich um ein Artikelgesetz, durch das die mietrechtlichen Regelungen als neue §§ 556 d – 556 g in das BGB eingefügt werden und Anpassungen der §§ 549, 557 a, 557 b vorgenommen werden. Die Übergangsbestimmungen werden als neuer Paragraph in das EGBG eingefügt (zur Ein-

**„Mietpreisbremse“
für Wohnungen**

führung des Bestellerprinzips wird ferner das Wohnraumvermittlungsgesetz durch einen weiteren Artikel geändert). Im Einzelnen ist Folgendes geregelt:

**Voraussetzung:
angespannter
Wohnungsmarkt
(§ 556 d BGB)**

Die Landesregierungen werden ermächtigt, Rechtsverordnungen zu erlassen, mit denen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt werden. Diese Rechtsverordnungen gelten für maximal 5 Jahre und dürfen spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten – die Bundesregierung geht also davon aus, dass der Bedarf für derartige Verordnungen in zehn Jahren nicht mehr besteht (oder dass eine Neuregelung erfolgen soll). Der Gesetzentwurf weist vier beispielhafte Kriterien aus, die jedes für sich einen angespannten Wohnungsmarkt begründen können:

1. Die Mieten steigen deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt.
2. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt.
3. Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.
4. Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Wenn ein Gebiet entsprechend festgelegt werden soll, muss die Landesregierung dies begründen und angeben, aufgrund welcher Tatsachen die Festlegung erfolgt. Ferner muss die Landesregierung darlegen, welche Maßnahmen im jeweiligen Gebiet und im Gültigkeitszeitraum der Verordnung ergriffen werden, um Abhilfe zu schaffen. Die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen in einem Gebiet, das durch eine solche Verordnung festgelegt ist, dürfen dann die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Es ist zu erwarten, dass zahlreiche Landesregierungen von dieser Möglichkeit regen Gebrauch machen, der Senat von Berlin hat eine entsprechende Verordnung bereits „in der Schublade“

**Ausnahmen: Vormiete
schon höher, Miete
nach Modernisierung,
Neubauwohnungen
(§§ 556 e, 556 f BGB)**

Es wird aber keine Pflicht geben, Mieten, die mit dem vorherigen Mieter vereinbart (Vormiete) und schon um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, bei Wiedervermietung abzusenken. Bei der Ermittlung der Vormiete werden Mietminderungen unberücksichtigt bleiben, aber auch Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden (§ 556 e Abs. 1 BGB Entwurf). Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung die Wohnung modernisiert, so darf er eine höhere Miete verlangen, als die auf 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzte. In diesem Fall soll die höhere Miete ermittelt werden, indem der modernisierungsbedingte Erhöhungsbetrag gemäß §§ 559, 559 a BGB zu einer fiktiven Miete für die nicht modernisierte Wohnung addiert wird (§ 556 e Abs. 2 BGB – zur Ermittlung der Mieterhöhung gemäß § 559, 559 a BGB vgl. unten Abschnitt 2.2.1.4). Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556 f BGB).

**„Mietpreisbremse“
für Staffelmieten und
Indexmieten (§ 556 g
Abs. 4,5 BGB und
MietNovG Artikel 2)**

Bei **Staffelmietverträgen** (§ 557 a BGB – Näheres vgl. unten) ist für jede Staffel zu prüfen, ob sie zum Zeitpunkt der ersten Mietfälligkeit der neuen Staffel um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wäre dies der Fall, so müsste die Staffel bis zur 10-%-Grenze abgesenkt werden. Staffeln, auf die die Miete erst nach Auslaufen einer Rechtsverordnung gemäß § 556 d BGB angehoben wird, sollen nicht mehr begrenzt, sondern in der ursprünglich vereinbarten Höhe wirksam sein. Bei Mietverträgen, die eine Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex vorsehen (**Indexmiete** gemäß § 557 b BGB – Näheres vgl. unten) ist die Begrenzung der Miete nur auf die erste Miete anzuwenden; spätere Erhöhungen sollen sich weiterhin nach dem Verbraucherpreisindex richten.

Soweit eine Wiedervermietungsmiete für eine Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die 10%-Grenze übersteigt, gilt der übersteigende Betrag als nicht wirksam vereinbart, ansonsten bleibt aber das Mietverhältnis wirksam, der Mieter schuldet nur die Miete bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mieter kann die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, wenn er dem Vermieter gegenüber den Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse in Textform gerügt hat und in der Rüge die Tatsachen angibt, auf denen die Beanstandung beruht. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Auskunft über diejenigen Tatsachen zu geben, die nicht allgemein zugänglich sind (also z. B. über eine höhere Vormiete oder eine zuvor durchgeführte Modernisierung).

Unwirksamkeit einer höheren Miete, Herausgabeanspruch des Mieters (§ 556 g Abs. 1-3 BGB)

■ **Kriterien der Vergleichbarkeit**

1. Gemeinde
2. Art
3. Größe
4. Ausstattung
5. Beschaffenheit
6. Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung

■ **In den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert** (abgesehen von Änderungen wegen veränderter Betriebskosten)

■ **Nicht durch Gesetz oder Förderung preisgebunden**

Abb. 2.11 Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist im § 558 Abs. 2 BGB geregelt. Zur Feststellung der Ortsüblichkeit ist nicht-preisgebundener Wohnraum heranzuziehen, der in der gleichen oder in vergleichbaren Gemeinden liegt, nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar ist und dessen Mieten in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst (= i. d. R. erhöht) worden sind. (Mieten, die alleine wegen gestiegener Betriebskosten erhöht wurden, bleiben dabei unberücksichtigt). In Ergänzung zur Lage hat das MietRÄndG mit Art. 1 Ziff. 7 das Kriterium erweitert um energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Damit soll und wird seit Mai 2013 der Energieverbrauch einer Wohnung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. In sehr vielen, vor allem größeren Gemeinden werden die ortsüblichen Vergleichsmieten in Mietspiegeln aufgeführt. Das Gesetz (§§ 558 c, 558 d BGB) unterscheidet zwischen „qualifizierten“ und „einfachen“ Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach wissenschaftlichen Grundsätzen (das heißt mit anerkannten statistischen Methoden) erstellt worden sein und von den Mieter- und Vermieterverbänden oder von der Gemeinde als solche anerkannt sein. Die Anforderungen an die „Wissenschaftlichkeit“ sind streng, auf Verhandlungsbasis erzielte, nicht statistisch abgesicherte Mietspiegelwerte können dazu führen, dass Gerichte einem Mietspiegel die Eigenschaft „qualifiziert“ aberkennen, wie das Beispiel des Berliner Mietspiegels 2009 zeigt. Qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre fortgeschrieben und alle vier Jahre durch eine neue Erhebung aktualisiert werden. Die Mietspiegel der Städte oder Gemeinden basieren meist auf Nettomieten, manchmal aber auch auf Teilinklusionmieten („brutto-kalt“; stets allerdings ohne Heizkosten), so dass darauf zu achten ist, welche Bestandteile der Miete in den Vergleich einbezogen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete, Mietspiegel

Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Rechtsstreit vorrangiges Beweismittel für die Ortsüblichkeit. Wenn kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt oder die jeweilige Wohnung nicht zu den im Mietspiegel erfassten Beständen gehört, kommen auch die anderen Beweismittel, nämlich einfache Mietspiegel, Mietdatenbanken oder drei Wohnungen, die die Kriterien der Vergleichbarkeit erfüllen, als Beweismittel in Frage. Auch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen für Mieten und Pachten, die die Ortsüblichkeit von Entgelten feststellen, können herangezogen werden. Zur Vermeidung von Rechtsstreiten ist der Mietspiegel das einfachste Mittel, um im vorhinein die Ortsüblichkeit von Mietpreisforderungen einzuschätzen.

Abb. 2.12 Erhöhung der Wohnungsmiete: Grundsätze

- **Keine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung**
- **Erhöhungsmöglichkeiten nur, soweit im Gesetz vorgesehen**
- **Freiwillige Vereinbarung** (BGB § 557 Abs. 1)
 - **nur bei bestehenden Mietverhältnissen**
 - **aufgrund eindeutiger Willenserklärung des Mieters**

Mieterhöhung: Grundsätze

Bei Wohnungsmietverhältnissen haben sich unbefristete Verträge als vorherrschende Form durchgesetzt, begünstigt durch den ausgeprägten Kündigungsschutz, den der Wohnungsmieter genießt. Im Sinne der Vertragsfreiheit als Grundgedanke des BGB-Schuldrechts wäre der „normale“ Weg einer Änderung der Vertragsbedingungen, also auch einer Änderung/Erhöhung der Miete, die Kündigung des Vertrags mit Neuverhandlung über (geänderte) Konditionen. Aus Gründen des sozialen Mieterschutzes hat der Gesetzgeber diese Form der Mietanpassung ausgeschlossen, BGB § 573 Abs. 1 Satz 2 verbietet die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausdrücklich. Vielmehr ist die Kündigung von Wohnungsmietverträgen nur aus bestimmten, im einzelnen gesetzlich geregelten Gründen möglich. Auf der anderen Seite steht die grundgesetzliche Eigentumsgarantie: Das Kündigungsverbot käme einer Enteignung nahe, hätte der Gesetzgeber keinen Ausgleich für diese Einschränkung geschaffen. Daher sind dem Vermieter bestimmte Möglichkeiten gegeben, die Miete zu erhöhen. Die Erhöhungsmöglichkeiten sind im Gesetz abschließend und unabdingbar geregelt.

Abb. 2.13 Soziales Mietrecht: Mieterhöhung

- | ■ Geschützter Wohnraum | ■ Nicht geschützter Wohnraum
(BGB § 549) |
|--|--|
| Mieterhöhung nur nach BGB §§ 557 - 561 | |
| 1. Freiwillige Vereinbarung | 1. Nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet |
| 2. Staffelmiete | 2. Möbliert, in der Wohnung des Vermieters und nicht an Familie/ gemeinsamen Haushalt überlassen |
| 3. Indexmiete | 3. Von der öffentlichen Hand oder Trägern der Wohlfahrtspflege angemieteter Wohnraum zur Unterbringung von Wohnungsnotfällen |
| 4. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete | 4. In Studenten-/Jugendwohnheimen |
| 5. Modernisierung | ■ Vertragsfreiheit |
| 6. Gestiegene Betriebskosten (falls Pauschale mit Erhöhungsmöglichkeit vereinbart) | |
| ■ unabdingbar | |

BGB § 549 Abs. 2 und 3 definieren Räume, die auch zum Wohnen dienen können, aber keinen Kündigungs- und Mieterhöhungsschutz genießen. Es handelt sich um

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. möblierter Wohnraum **in** der Wohnung des Vermieters **und nicht** an eine Familie oder einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt **und nicht** nur vorübergehend vermietet,
3. Wohnraum, der im Rahmen der Wohlfahrtspflege angemietet und zur Unterbringung an Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen wird,
4. Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen.

Zu 1.: Zum **vorübergehenden Gebrauch** ist z. B. eine Wohnung überlassen, die für Techniker für die Dauer von Montagearbeiten angemietet wurde. Die privat angemietete Zweitwohnung hingegen fällt nicht darunter, auch dann nicht, wenn sie nicht ständig oder regelmäßig genutzt wird. Die Grenze, was vorübergehender Gebrauch ist, richtet sich danach, ob der Zweck, zu dem angemietet wurde, vorübergehend ist. Das kann nur im Einzelfall entschieden werden.

Zu 2.: Der Fall der „klassischen“ **Untervermietung** möblierter Räume innerhalb der Wohnung des Vermieters wird durch diese Regelung vom Schutz ausgenommen. Dies aber nur dann, wenn in diesen Räumen kein privater Haushalt dauernd geführt wird. Familien und Personen, die auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führen, genießen auch in den möblierten Räumen Kündigungsschutz; allerdings hat dann der Vermieter ein erleichtertes Kündigungsrecht nach BGB § 573 a Abs. 2. Der Wohnraum muss überwiegend vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet oder auszustatten sein, einzelne Möbelstücke reichen nicht aus, um den Schutz zu umgehen; wenn der Mieter auch eigene Gegenstände einbringt, begründet dies aber noch keinen Schutz.

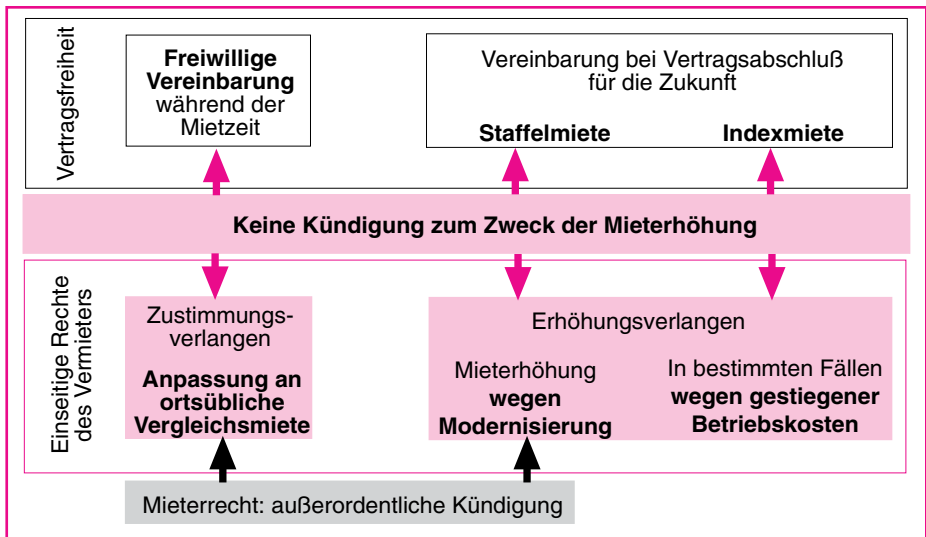
Zu 3.: Personen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, psychisch Kranke, Jugendliche) werden von Gemeinden, Wohlfahrtseinrichtungen usw. oft in Wohnungen untergebracht, die die Gemeinde bzw. die Wohlfahrtseinrichtung selber angemietet hat. Für das Mietverhältnis zwischen Vermieter und der Einrichtung gilt Mietrecht für gewerbliche Räume. Für das **Mietverhältnis zwischen Einrichtung und untergebrachten Personen** gilt Wohnungsmietrecht. Diese Mietverhältnisse sind vom Schutz ausgenommen. Allerdings muss der Mieter bei Vertragsabschluss auf diese Zweckbestimmung und die Ausnahme vom Mieterhöhungs- und Kündigungsschutz hingewiesen werden.

Zu 4.: Für Wohnungen in **Studenten- und Jugendwohnheimen** gilt kein Schutz bei Mieterhöhungen. Auch vom Kündigungsschutz sind sie ausgenommen, die Mieter haben jedoch das Widerspruchsrecht gemäß BGB §§ 574 ff.; sofern die Kündigung eine Härte darstellt, können sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (Näheres dazu vgl. unten Beendigung des Mietverhältnisses: Widerspruch und Fortsetzungsverlangen).

Geschützter Wohnraum i. S. des BGB § 549 ist also negativ definiert: jede Wohnung, die nicht unter den Katalog des Abs. 2 fällt, ist geschützt. Aber auch für diese Mietverhältnisse wurde der Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht völlig aufgegeben, vielmehr können die Vertragsparteien freiwillig eine Mieterhöhung vereinbaren. Ferner können schon bei Vertragsbeginn bestimmte Mietänderungen für die Zukunft vereinbart werden. Während der Vertragslaufzeit kann der Vermieter unter bestimmten Bedingungen vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, also zu einer Vertragsänderung, bzw. eine erhöhte Miete verlangen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, so muss dem Mieter wiederum die Möglichkeit gegeben werden, dieses Verlangen abzulehnen und den Vertrag mit kurzer Frist zu kündigen. Diese Grundüberlegungen stehen hinter dem im Detail recht differenzierten und manchmal auch komplizierten Wohnungs-Mietpreisrecht. Es war bis

zur Mietrechtsreform vom 1. September 2001 in einem besonderen Gesetz, dem MHG geregelt und ist seither in BGB §§ 557 bis 561 verankert.

Abb. 2.14
Erhöhung der
Wohnungsmiete:
Systematik



Freiwillige Erhöhung

Während des bestehenden Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Mieterhöhung freiwillig vereinbaren (§ 557 Abs. 1 BGB). Damit sind Vereinbarungen ausgeschlossen, die zu Beginn des Mietverhältnisses künftige Erhöhungsmöglichkeiten regeln sollen; hierfür stehen Index- und Staffelvereinbarungen offen (vgl. unten). Praktisch wird es sich bei der freiwilligen Mieterhöhung regelmäßig darum handeln, dass der Vermieter an den Mieter herantritt, ihm also ein Angebot zur Vertragsänderung macht. Nimmt der Mieter das Angebot an, so wird die Änderung wirksam. Das Angebot sollte den Zeitpunkt, von dem an die neue Miete gilt, bezeichnen. Die Annahme durch den Mieter muss eine eindeutige Willenserklärung sein, zu empfehlen ist die Schriftform, gesetzlich reicht aber konkludentes Handeln, also z. B. die (bereits einmalige) Zahlung der erhöhten Miete. Fristen sind nicht einzuhalten, ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Mieter entsteht dadurch auch nicht, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Allerdings besteht auch hier im Fall der Wohnungsknappheit das Verbot der Mietpreisüberhöhung („Wesentlichkeitsgrenze“ gemäß § 5 WiStG). Praktische Bedeutung hat die freiwillige Vereinbarung einer höheren Miete vor allem bei Modernisierungen: herrscht Einigkeit über die Maßnahmen und die neue Miethöhe, so ist die freiwillige Vereinbarung für beide Vertragsseiten – verglichen mit der 11 %-Umlage nach §§ 559 ff. BGB – die klarere und für den Vermieter die leichter handhabbare Regelung. Wenn die freiwillige Vereinbarung im Zusammenhang mit einer Modernisierung steht, sollte dies ausdrücklich mit vereinbart werden, denn dann ist diese Erhöhung bei Mieterhöhungen zur Anpassung an das ortsübliche Entgelt (§ 558 BGB) nicht zu berücksichtigen (vgl. unten). Eine freiwillig vereinbarte Mieterhöhung kann sich – seit Mai 2013 – auch aus einer Modernisierungsvereinbarung auf der Grundlage des § 555 f BGB ergeben.

Staffelmiete erfordert

- Schriftliche Vereinbarung
- Bestimmte Zeiträume
- Bestimmte Mietbeträge oder Erhöhungsbeträge
- Zwischen den Erhöhungen mindestens 1 Jahr
- Andere Mieterhöhungen (außer wegen gestiegener Betriebskosten) ausgeschlossen
- Kündigungsausschluss für Mieter bis zu 4 Jahre möglich
- Keine außerordentliche Kündigung durch den Mieter wegen Mieterhöhung
- Keine Erhöhungserklärung durch den Vermieter erforderlich

Eine Staffelmietvereinbarung regelt Mieterhöhungen für die Zukunft (BGB § 557 a). Eine solche Vereinbarung wird meist bei Vertragsabschluss getroffen, kann aber auch während der Vertragslaufzeit (freiwillig) vereinbart werden. Sie bedarf der Schriftform. Die unterschiedlichen, gestaffelten Mietbeträge und die Zeiträume, für die sie jeweils gelten, müssen bestimmt sein, prozentuale Erhöhungsangaben sind also im Wohnungsmietrecht nicht zulässig. Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss mindestens jeweils ein Jahr liegen, kürzere Zeiträume sind nicht zulässig. Die Laufzeit der Vereinbarung kann von den Vertragsparteien beliebig gewählt werden, die frühere Begrenzung auf maximal zehn Jahre (MHG § 10 Abs. 2) ist mit dem 1. September 2001 entfallen. Wenn die Staffelmietvereinbarung ausgelaufen ist, wird aus dem Mietverhältnis ein „normales“ d. h. dem Vermieter bleiben die gesetzlichen Möglichkeiten des Mieterhöhungsverlangens (BGB §§ 558, 559). Die Staffelmietvereinbarung schließt aus, dass der Vermieter Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder wegen Modernisierung verlangt. Damit hat der Mieter eine sichere Kalkulationsgrundlage, seine Netto-Miete entwickelt sich genau so, wie vereinbart. Im Zusammenhang mit der Staffelmietvereinbarung kann das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung des Vertrags für bis zu vier Jahre ausgeschlossen werden. Damit kann sich der Vermieter zumindest die ersten vier Jahresstaffeln sichern. Ein längerer Ausschluss der Kündigung ist allerdings nicht möglich (zum Kündigungsausschluss vgl. im Übrigen unten 2.2.1.7). Die einzelnen Erhöhungen werden zu den vereinbarten Zeitpunkten fällig, ohne dass der Vermieter dies ankündigen müsste, auch hat der Mieter wegen der Erhöhung kein außerordentliches Kündigungsrecht (es handelt sich ja nicht um ein einseitiges Mieterhöhungsverlangen). Für alle Staffeln gilt das Verbot der Mietpreisüberhöhung („Wesentlichkeitsgrenze“ gemäß WiStG § 5). Wenn bei Vertragsabschluss eine Mangellage auf dem betreffenden Wohnungs-Teilmarkt herrschte, sind Staffeln, die die dann jeweils aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % (bei höheren laufenden Kosten bis zu 50 %) übersteigen, insoweit nichtig. Für den Vermieter besteht also ein Kalkulationsrisiko: die Staffeln könnten einen schnelleren Anstieg der ortsüblichen Mieten unterstellen, als dann tatsächlich eintritt, und die Mieterhöhung wäre teilweise unwirksam. Im folgenden Beispiel (das einen Anstieg der ortsüblichen Mieten alle zwei Jahre unterstellt) wären die Mietstaffeln in den Jahren 6, 8 und 10 teilweise nicht wirksam vereinbart („Teilnichtigkeit“), es sei denn, der Vermieter könnte höhere Aufwendungen nachweisen oder bei Abschluss hätte keine Mangellage bestanden.

Staffelmiete

**Abb. 2.16
Beispiel Staffelmiete
und WiStG § 5**

Jahr	ortsübliche Vergleichsmiete	20 % über ortsüblicher Vergleichsmiete	vereinbarte Mietstaffeln	„Teilnichtig“ im Umfang von
1	100,00	120,00	90,00	
2	100,00	120,00	100,00	
3	105,00	126,00	110,00	
4	105,00	126,00	120,00	
5	110,00	132,00	130,00	
6	110,00	132,00	140,00	8,00
7	125,00	150,00	150,00	
8	125,00	150,00	160,00	10,00
9	142,00	170,40	170,00	
10	142,00	170,40	180,00	9,60

**Praktische
Anwendung
der Staffelmiete**

Aus Vermietersicht hat die Staffelmiete den Vorteil, dass die laufende Überprüfung der Mieten auf Erhöhungsmöglichkeiten und das formale Verfahren des Mieterhöhungsverlangens nach BGB § 558 nicht erforderlich sind. Auch können die Mieterhöhungen in kürzeren Abständen erfolgen (jährlich gegenüber dem 15-Monats-Rhythmus des § 558 BGB) und die Mieten können über ortsübliche Vergleichsmieten hinaus steigen. Bei Neuvermietung können Wohnungen mit einer etwas niedrigeren Miete – bei Neubauvorhaben z. B. auch unter der Gewinnschwelle – angeboten werden, wenn die späteren Mietstaffeln die Anfangsverluste kompensieren. In diesem Fall sollte die Kompensation durch einen Kündigungsausschluss abgesichert werden und die Staffeln so bemessen sein, dass innerhalb von vier Jahren die Gewinnzone erreicht ist. Die Wohnungsbau- und die Wohnungsmodernisierungsförderung der öffentlichen Hand sind vielfach so ausgestaltet, dass die Förderungsbeträge jährlich reduziert werden (degressive Förderung); dabei wird unterstellt, dass die Vermieter diese Wohnungen mit Staffelmietverträgen anbieten, die Mieterhöhungen genau in dem Umfang vorsehen, in dem die Förderung abgebaut wird. Das Risiko, dass sich die Staffeln aus Gründen der Marktentwicklung und/oder wegen der Gefahr der Mietspreisüberhöhung nicht durchsetzen lassen, trägt dabei allerdings der Vermieter.

**Abb. 2.17
Indexmiete**

Indexmiete erfordert

- Prozentuale Mietanpassung entsprechend der prozentualen Indexänderung
- Bezug: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Schriftliche Vereinbarung; Erhöhungserklärung in Textform
- zwischen den Erhöhungen 1 Jahr
- Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten möglich
- Erhöhung wegen Modernisierung nur dann möglich, wenn Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat
- Keine sonstigen Mieterhöhungen möglich

Die zweite Möglichkeit, eine einvernehmliche Vereinbarung über die künftige Entwicklung der Miete schon bei Vertragsabschluss (oder auch während der Vertragslaufzeit) zu treffen, bietet der Indexmietvertrag (§ 557 b BGB). Damit wird die Mietentwicklung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Die branchenübliche Bezeichnung „Wertsicherungsklausel“ drückt aus, dass die Mieteinnahmen des Vermieters dadurch gegen das Inflationsrisiko (Geldentwertung infolge eines steigenden allgemeinen Preisniveaus) abgesichert sind. Auch diese Vereinbarung bedarf der Schriftform. Die früher vorgeschriebene Mindestlaufzeit von zehn Jahren (§ 10 a MHG) ist für Wohnungsmietverhältnisse entfallen (anders bei der Gewerbemiete mit Indexklausel). Auch hier muss zwischen den Erhöhungen die Miete jeweils ein Jahr unverändert bleiben, allerdings können zusätzlich – anders als bei der Staffelmiete – Mieterhöhungen geltend gemacht werden wegen baulicher Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (die anderen Erhöhungsgründe des § 559 Abs. 1 BGB bleiben ausgeschlossen). Im Gegensatz zur Staffelmiete muss der Vermieter die Mieterhöhung geltend machen, und zwar als Betrag, die Angabe lediglich der Indexentwicklung oder eines Prozentsatzes reicht nicht aus. Dem Mieter wird also nicht abverlangt, selber den Index zu ermitteln und die Mieterhöhung zu berechnen. Die Erklärung muss nicht schriftlich erfolgen. Es reicht die Textform, also beispielsweise ein Fax. Die Mieterhöhung wird zu Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung wirksam, wenn die Erklärung dem Mieter also z. B. im Juni zugeht, schuldet er ab August die erhöhte Miete. Grundlage der Mieterhöhung ist ausschließlich der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes für alle privaten Haushalte. Andere Indizes – seien es für andere Warengruppen oder für einzelne Bundesländer – sind nicht zulässig. Die Veränderung der Miete muss proportional zur Indexentwicklung verlaufen, im aufgeführten Beispiel kann also nicht etwa eine Erhöhung um 6,1 %, sondern um 2,875 % verlangt werden.

	Index
1. Oktober 2001	212,2
1. November 2001	212,8
1. Dezember 2001	213,5
1. Januar 2002	214,1
1. Februar 2002	215,0
1. März 2002	215,6
1. April 2002	216,3
1. Mai 2002	216,9
1. Juni 2002	217,0
1. Juli 2002	217,7
1. August 2002	218,3
Anstieg 1. Oktober 2001 bis 1. August 2002	6,1 Punkte 2,875 %
	Miete
Mietbeginn 1. Oktober 2001	500,00 €
Erhöhung um	14,37 €
Erhöhung auf	514,37 €
Erhöhungserklärung im August 2002	
Miete ab 1. Oktober 2002	514,37 €

Abb. 2.18
Beispiel Indexmiete

(Die angeführten Indexzahlen dienen als Beispiel und geben nicht die tatsächliche Preisentwicklung 2001/2002 wieder)

Indexmiete in der Praxis

Während in der Geschäftsraummiete Indexvereinbarungen sehr verbreitet sind, haben sie sich in der Wohnungsmiete kaum durchgesetzt. Aus Vermietersicht ist nachteilig, dass der Lebenshaltungskostenindex in der Vergangenheit meistens (und langfristig stets) langsamer anstieg als die durchschnittlichen Mieten, so dass Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete für den Vermieter im allgemeinen einträglicher sind. Das Verfahren erfordert einen gewissen Verwaltungsaufwand: der Index muss abgerufen und die Mieterhöhung muss berechnet werden. Das Statistische Bundesamt stellt auf seiner Website (www.destatis.de) die Indexzahlen und eine automatisierte interaktive Berechnungshilfe bereit. Die Mieterhöhungserklärung muss erstellt und dem Mieter zugestellt werden. Die Vereinfachungen, die die Staffelmiete bietet, entfallen bei der Indexvereinbarung.

Abb. 2.19 Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Vermieter verlangt Zustimmung des Mieters (Vertragsänderung)
2. Bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
3. Ortsübliche Vergleichsmiete gesetzlich definiert
4. Zwischen den Erhöhungen muss die Miete 15 Monate unverändert geblieben sein (abgesehen von Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder Modernisierung)
5. Erhöhungsquote im **Dreijahreszeitraum** begrenzt auf maximal **20%** (abgesehen von Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder Modernisierung) „**Kappungsgrenze**“ – in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung, sofern Verordnung der jeweiligen Landesregierung vorliegt: Kappungsgrenze 15 %
6. Nur für „preisfreien“ Wohnraum

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Die wohl häufigste Art der Mieterhöhung ist die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine dynamische Größe und spiegelt die marktbestimmte Entwicklung der Mieten im Bestand und bei Neuvermietung wider (dazu vgl. oben). Der Vermieter erhält durch BGB §§ 558 - 558 b die Möglichkeit, vom Mieter die **Zustimmung zu einer Mieterhöhung** zu verlangen, wenn die individuelle Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und eine Reihe weiterer Voraussetzungen erfüllt ist. Da die Begründung für die Erhöhung die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist, kann eine Erhöhung darüber hinaus mit dieser Begründung natürlich nicht erfolgen. Der Mieter hat mehrere Möglichkeiten, auf das Zustimmungsverlangen des Vermieters zu reagieren: er kann zustimmen, teilweise zustimmen (weil er das Verlangen der Höhe nach für unberechtigt hält), nicht zustimmen (weil er das Verlangen überhaupt für unberechtigt hält) oder außerordentlich kündigen. Der Vermieter kann auf Zustimmung klagen, wenn der Mieter diese verweigert, aber die Verweigerung der Zustimmung stellt selbstverständlich keinen Kündigungsgrund für den Vermieter dar.

Materielle Voraussetzungen für die Erhöhung

Der Vermieter kann die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die Miete zuvor 15 Monate unverändert war und
- die Mieterhöhungen im Zeitraum von drei Jahren insgesamt nicht mehr als 20 % betragen („Kappungsgrenze“). In Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung kann die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils fünf Jahren die Kappungsgrenze auf 15 % absenken. (Neuregelung seit Mai 2013 durch MietRÄndG Art. 1 Ziff. 7.)

Praktisch bedeutet dies, es gibt für die Mieterhöhung nach BGB § 558 **zwei Obergrenzen**

zen, nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze, von denen **die jeweils niedrigere** einzuhalten ist. Sowohl bei der Berechnung der 15-Monats-Frist als auch der Kappungsgrenze bleiben Erhöhungen nach BGB § 559 (Modernisierung) und § 560 (gestiegene Betriebskosten) außer Betracht; Betriebskosten spielen nur bei (Teil-) Inklusivmieten eine Rolle. Das bedeutet, dass Erhöhungen aus diesen Gründen auch im 15-Monats-Zeitraum erfolgen können.

Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist diejenige Miete (= 100 %), die vor drei Jahren galt, zurückgerechnet vom Zeitpunkt, zu dem die neue Erhöhung wirksam sein soll (nicht etwa vom Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens). In der Regel wird es sich um eine Nettokaltmiete handeln. Bei einer (Teil-) Inklusivmiete müssen die Betriebskosten nicht herausgerechnet werden, die gesamte Miete ist maßgebend (= 100 %). Wenn das Mietverhältnis noch keine drei Jahre besteht, ist die Ausgangsmiete bei Vertragsabschluss maßgebend. Die Dreijahresfrist ist also **keine** Stillhaltefrist. Wenn Erhöhungen wegen Modernisierung länger als drei Jahre zurück liegen, müssen sie nicht mehr herausgerechnet werden, sondern gehören zur Ausgangsmiete (= 100 %). Wenn im Dreijahreszeitraum auch Erhöhungen wegen Modernisierung (BGB § 559) oder gesteigener Betriebskosten (BGB § 560) erfolgt sind, können die daraus resultierenden Erhöhungsbeträge auf die Ausgangsmiete plus 20 % zusätzlich aufgeschlagen werden. Die möglichen Fallkonstellationen sind in der folgenden Tabelle (Abb. 2.20) dargestellt. Mieterhöhungen aufgrund freiwilliger Vereinbarungen (BGB § 557) im Dreijahreszeitraum sind dagegen zu berücksichtigen, **es sei denn**, es handelt sich um eine freiwillig vereinbarte Mieterhöhung **aufgrund einer Modernisierung**. Diesen Fall sieht die Rechtsprechung analog zu einer Erhöhung nach BGB § 559 wegen Modernisierung.

Berechnung der Kappungsgrenze

Abb. 2.20
Beispiele zur
Mieterhöhung
nach BGB
§§ 558, 559, 560

Erhöhung wirksam zum	Begründung	ortsübliche Ver- gleichsmiete	Fall I: Kappungs- grenze (20 %) greift	Fall II: Kappungs- grenze greift nicht	Fall III: Teilklausiv- miete, Kap- pungsgrenze (20 %) greift	Fall IV: Teilklausiv- miete, Kap- pungsgrenze greift nicht	Fall V: Moderni- sierung im Dreijahres- zeitraum; Kappungs- grenze (20 %)	Fall VI: Moderni- sierung vor dem Dreijah- reszeitraum	
			Miete netto kalt		Betriebskosten bei Mietbeginn 100,00		Miete netto kalt		
1.1.2007	Mietbeginn	400	300	400	400	500	300	300	
1.4.2009	Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) um 100		keine Modernisierung					400	
1.10.2009	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	420	320	420	420	520	320	420	
1.1.2011	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	440	340	440	440	540	340	440	
1.7.2011	Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) um 50		nicht bei Nettokaltmiete		490	590	nicht bei Nettokaltmiete		
1.10.2011	Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) um 100		keine Modernisierung					440	keine weitere Modernisierung
1.4.2012	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	460	360	460	510	610	460	460	
1.7.2013	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	500	384	500	554 ¹⁾	650 ²⁾	484 ³⁾	500	
					1) Miete vor drei Jahren plus 20 % plus 50 € aufgrund § 560 BGB	2) Ortsübliche Vergleichsmiete plus 150 € Betriebskosten	3) Miete vor drei Jahren plus 20 % plus 100 € aufgrund § 559 BGB		

Im **Fall I** betrug die Miete drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung 320,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt somit bei 384,00 €, eine Erhöhung auf die volle ortsübliche Vergleichsmiete ist somit nicht möglich, sondern nur bis zur Kappungsgrenze.

Im **Fall II** betrug die Miete drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung 420,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt somit bei 504,00 €, eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € ist möglich, aber natürlich nicht darüber hinaus.

Im **Fall III** ist eine Brutto-Kaltmiete vereinbart, die bei Mietbeginn einen Betriebskostenanteil von 100,00 € enthält. Wegen gestiegener Betriebskosten wurde die Miete zum 1.7.2011 um 50,00 € von 440,00 € auf 490,00 € erhöht. Drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung betrug die Miete 420,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt also bei 504,00 € + 50,00 € = 554,00 €. Die ortsübliche Vergleichsmiete (angegeben als Netto-Kaltmiete) läge bei 500,00 € + 150,00 € für Betriebskosten = 650,00 €. Da die Kappungsgrenze darunter liegt, kann nur diese verlangt werden.

Im **Fall IV** ist ebenfalls eine Brutto-Kaltmiete vereinbart, die bei Mietbeginn einen Betriebskostenanteil von 100,00 € enthält. Auch hier gab es im Dreijahreszeitraum eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten um 50,00 €. Ausgehend von der Miete vor drei Jahren in Höhe von 520,00 € liegt die Kappungsgrenze von 20 % in diesem Fall bei 674,00 €, mithin kann bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € + 150,00 € = 650,00 € erhöht werden.

Im **Fall V** wurde die Miete nach einer Modernisierung zum 1.10.2011 um 100,00 € von 340,00 € auf 440,00 € erhöht. Drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung betrug die Miete 320,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt nun bei 384,00 € + Modernisierungumlage 100,00 € = 484,00 €. Die ortsübliche Miete von 500,00 € kann nicht verlangt werden, eine Erhöhung ist nur bis zur Kappungsgrenze möglich.

Im **Fall VI** wurde die Wohnung schon im Jahre 2009, also vor dem Dreijahreszeitraum modernisiert. Die Kappungsgrenze beträgt somit 420,00 € plus 20 %, also 508,00 €. Zum 1.7.2013 ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € möglich.

■ Mieterhöhungsverlangen

- In Textform
- Um einen bestimmten Betrag
- Erklärt und begründet
- Muss dem Mieter zugehen

■ Begründungsmittel

- Einfacher Mietspiegel
- Qualifizierter Mietspiegel
- Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Drei Vergleichswohnungen

■ Wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, müssen die auf die Wohnung zutreffenden Mietspiegeldaten auf jeden Fall (also ggf. zusätzlich) angegeben werden

Abb. 2.21
Form und
Begründung der
Mieterhöhung

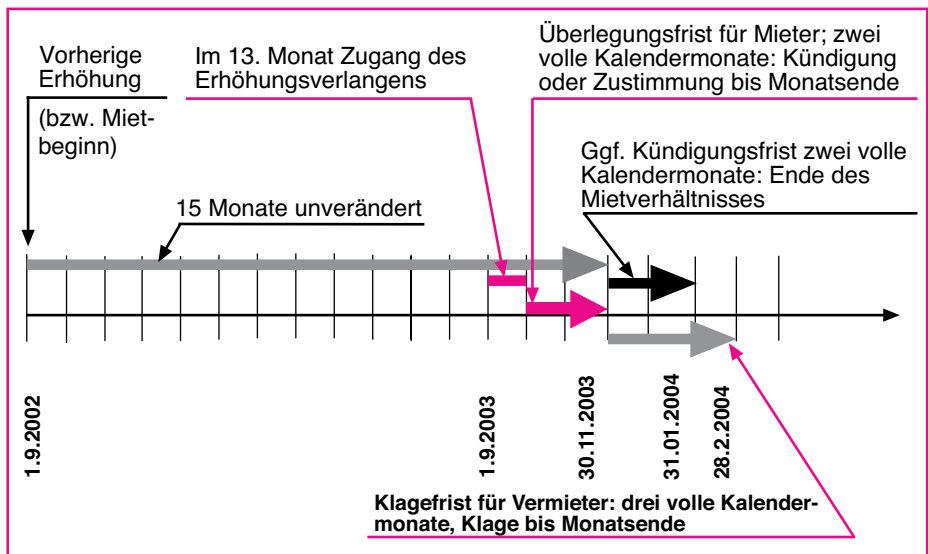
Die Zustimmung zur Mieterhöhung muss in Textform verlangt werden. Das Mieterhöhungsverlangen muss dem Mieter zugehen. Es muss ein bestimmter Betrag (Erhöhungsbetrag oder Betrag der erhöhten Miete) gefordert werden und der Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete verlangt wird.

Form des
Mieterhöhungs-
verlangens

Begründung des Mieterhöhungsverlangens

Die Mieterhöhung muss begründet sein. Als Begründungsmittel kommen ein qualifizierter oder ein einfacher Mietspiegel, Angaben aus einer Mietdatenbank, ein Gutachten oder die Angabe von drei Vergleichswohnungen in Betracht. Mietdatenbanken sind elektronisch gestützte, laufend fortgeschriebene Mietspiegel. Der Verweis auf den Mietspiegel ist das am weitesten verbreitete Begründungsmittel. Wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt und einschlägig ist, so sind die Angaben des qualifizierten Mietspiegels auf jeden Fall, ggf. zusätzlich zu den anderen Begründungsmitteln, anzuführen (BGB § 558 a Abs. 3). Dies kann zu der – nicht gerade klaren – Situation führen, dass zwei unterschiedliche Werte für die ortsübliche Vergleichsmiete im Erhöhungsschreiben auftauchen. Als Begründung reicht es aus, wenn die geforderte Miete im Rahmen der Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes liegt. Eine korrekte Einordnung innerhalb der Spanne ist **nicht** erforderlich, um das gesetzliche Formerfordernis „begründet“ zu erfüllen. Allerdings kann die für die Wohnung zutreffende ortsübliche Vergleichsmiete darunter liegen. Es ist dann ggf. Sache des Mieters, dies geltend zu machen und nur dem unstrittigen Teil des Erhöhungsverlangens zuzustimmen. Mietdatenbanken gibt es bis jetzt erst in wenigen Gemeinden. Für Wohnungen, deren Art nicht im Mietspiegel (oder der Mietdatenbank) enthalten ist (z. B. vermietete Einfamilienhäuser), fällt dieser als Begründungsmittel aus. Ebenso wird ein Vermieter von Wohnungen, die in der Qualität deutlich von den „normalen“ im Mietspiegel erfassten Wohnungen nach oben abweichen, eher Vergleichswohnungen oder ein Gutachten anführen. Bei der Angabe von Vergleichswohnungen müssen diese für den Mieter, dem das Erhöhungsverlangen zugeht, identifizierbar sein. Das geht praktisch nicht ohne Nennung der Adresse und/oder der Namen der Mieter in den Vergleichswohnungen. Dies kann aus Datenschutzgründen nur mit Einverständnis der Mieter in den Vergleichswohnungen erfolgen. Das macht die Vergleichswohnungen zu einem wenig praktikablen Begründungsmittel.

Abb. 2.22
Mieterhöhung nach
BGB §§ 558 ff:
Fristen
(Beispiel)



Fristen

Ein Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung (bzw. nach Beginn des Mietverhältnisses) dem Mieter zugehen (BGB § 558 Abs. 1). Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter zwei volle Kalendermonate „Überlegungsfrist“, um zu entscheiden, ob er zustimmt, nicht zustimmt oder von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Die Zustimmung kann schriftlich, mündlich oder konkludent erfolgen. Die Änderung eines Dauerauftrags ist als konkludente Zustimmung zu sehen. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Abbuchung der erhöhten Miete über drei Monate widerspruchsfrei hinnimmt oder drei Mal die erhöhte Miete über-

weist. Stimmt der Mieter zu, so ist die erhöhte Miete zu Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens fällig, normalerweise am dritten Werktag des dritten Monats. Aus diesen Fristen ergibt sich folgende kürzestmögliche Terminkette: Zwölf Monate „Stillhaltefrist“, der 13. Monat ist Zugangsmonat, der 14. und 15. Monat sind die Überlegungsfrist; zu Beginn des 16. Monats ist die erhöhte Miete fällig. Der 16. Monat ist zugleich der erste Monat einer neuen „Stillhaltefrist“. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, so hat der Vermieter die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der „Überlegungsfrist“ auf Zustimmung zu klagen (BGB § 558 b). Damit hat der Vermieter Zeit, abzuwarten, ob der Mieter durch dreimalige Zahlung konkludent zustimmt. Nimmt der Mieter allerdings am Lastschriftverfahren teil, kann er auch noch nach acht Wochen abgebuchte Beträge zurückbuchen lassen. Sicherer ist es für den Vermieter daher, wenn er auf einer schriftlichen Zustimmung des Mieters besteht. Verlangt er diese, so kann er allerdings nicht mehr von einer konkludenten Zustimmung ausgehen, auch nicht nach vorbehaltloser Duldung der Abbuchung. Stimmt der Mieter nicht zu und versäumt der Vermieter die Klagefrist, so ist das Erhöhungsverlangen insgesamt unwirksam; ggf. muss der Vermieter erneut eine Zustimmung zur Erhöhung verlangen mit erneuter Überlegungs- und Klagefrist. Form- und Begründungsmängel des Erhöhungsverlangens kann der Vermieter aber auch noch im Zustimmungsprozess beheben, allerdings hat dann der Mieter eine erneute zweimonatige Überlegungsfrist. Der Mieter kann statt der Zustimmung zur Erhöhung das Mietverhältnis auch außerordentlich kündigen. Er kann die Kündigung bis zum Ende der Überlegungsfrist aussprechen mit einer Kündigungsfrist von weiteren zwei Monaten, also zum Ende des 17. Monats. Kündigt der Mieter, so kann die Miete bis zum Mietende nicht erhöht werden (BGB § 561).

Als weitere Erhöhungsmöglichkeiten sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter die Miete erhöhen kann, wenn er Modernisierungen durchgeführt hat (einschließlich Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat), oder wenn die Betriebskosten gestiegen sind. Diese Erhöhungsmöglichkeiten werden im Zusammenhang mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt bzw. mit Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung insgesamt im folgenden behandelt.

**Weitere Erhöhungsmöglichkeiten:
Modernisierung, gestiegene
Betriebskosten**

Instandhaltung, Instandsetzung, Bagatellreparaturen, Schönheitsreparaturen, Modernisierung

2.2.1.4

■ **Grundsatz: Instandhaltung ist Vermieterpflicht (BGB §§ 535, 538)**

... es sei denn

- ... Opfergrenze ist erreicht
- ... Einbauten des Mieters
- ... Beschädigung ist vom Mieter zu vertreten

■ **Ausnahmen:**

bei **Wohnraum vertraglich auf Mieter abwälzbar**

- **Schönheitsreparaturen** (§28 Abs. 4 II. BV)
- **Bagatellreparaturen** (§ 28 Abs. 3 II. BV)

**Abb. 2.23
Instandhaltung**

Unter Instandhaltung sind alle Maßnahmen zu verstehen, durch die die Mietsache (Wohnung, Gebäude, Außenanlagen) in dem Zustand erhalten wird, in dem sie vertragsgemäß vermietet wurde, unter Instandsetzung versteht man größere Reparaturen, durch die ein Schaden beseitigt wird. Instandhaltung und bei Bedarf Instandsetzung gehören zu den in BGB § 535 definierten Hauptpflichten des Vermieters. Es kommt

**Instandhaltung und
Instandsetzung ist
Vermieterpflicht**

nicht darauf an, ob der Vermieter den Schaden zu vertreten hat. Das bedeutet, dass auch Schäden, die Dritte verursacht haben, vom Vermieter zu beseitigen sind (ob er einen solchen Dritten zur Erstattung der ihm entstandenen Kosten heranziehen kann, ist eine andere Frage). Vor allem bedeutet dies auch, dass Schäden, die durch den normalen Gebrauch der vermieteten Wohnung entstehen, vom Vermieter zu tragen sind. Lediglich Reparaturen an Einrichtungen und Einbauten, die der Mieter eingebracht hat, und Beseitigung von Schäden, die der Mieter (über den normalen Mietgebrauch hinaus) verursacht oder zu vertreten hat, muss der Vermieter nicht tragen. Der Mieter hat während der Mietzeit auftretende Mängel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (BGB § 536 c) und er muss Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dulden (BGB § 555 Abs. 1). Anders wäre der Vermieter nicht in der Lage, seine Instandhaltungspflicht zu erfüllen. Zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen hat bestehen seit Mai 2013 differenzierte Regelungen, vgl. unten). Die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung ist abdingbar für die Kosten von Bagatellexparaturen und für Schönheitsreparaturen, für alle anderen Maßnahmen nicht. Die Duldungspflicht des Mieters kann nicht zu seinen Lasten verändert werden.

Abb. 2.24 Schönheitsreparaturen

- Schönheitsreparaturen sind vertraglich auch als AGB **auf den Mieter überwälzbar nur** soweit diese in § 28 Abs. 4 II. BV aufgeführt sind
 - nach Bedarf oder nach Fristenplan als Anhaltspunkt für Bedarf
 - nur soweit die Mietzeit betroffen ist
- **zulässig** als AGB
 - anteilig (ohne starren Fristenplan)
 - Endrenovierung nach Bedarf
- **unzulässig** als AGB
 - Verpflichtung auf Fachfirma
 - Anfangsrenovierung
 - Komplette Endrenovierung bei Fristenplan
 - starrer Fristenplan

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen im Wohnungsmietrecht sind in der II. BV § 28 Abs. 4 folgendermaßen definiert:

- das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizungsrohre,
- das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Diese können vertraglich auf den Mieter überwälzt werden, und zwar auch als AGB. Eine entsprechende Klausel muss eindeutig sein. Eine Erweiterung des Begriffs, zum Beispiel dahin gehend, dass statt Streichen der Böden ein Teppichboden ggf. erneuert werden muss, ist nicht möglich. Eine entsprechende Klausel als AGB wäre unwirksam mit der Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen auszuführen hätte.

Fachgerechte Ausführung

Es ist sehr weit verbreitet, dass Mieter Renovierungsarbeiten in Wohnungen selbst ausführen. Dem Mieter kann diese Möglichkeit kostensparender Ausführung im Rahmen von AGB nicht verwehrt werden. Der Vermieter hat aber ein Interesse daran, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Was eine fachgerechte Ausführung ist, richtet sich im Zweifel nach den einschlägigen DIN-Normen für Malerarbeiten. Während der Mietzeit können dem Mieter in der Farbgestaltung kaum Grenzen gesetzt werden. Anders sehen es die Gerichte im Fall der Rückgabe der Wohnung; hierfür sind nur als Individualvereinbarung Klauseln zulässig, die den Mie-

ter auf helle und neutrale Farben verpflichtet. Auch als AGB sind Klauseln wirksam, die den Mieter darauf verpflichten, Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen.

Klauseln, die den Mieter verpflichten, in bestimmten Zeitabständen auf jeden Fall zu renovieren („**starrer Fristenplan**“), sind **unwirksam**. Vielmehr kann der Mieter nur verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen nach Bedarf auszuführen. Üblicherweise wird für die Ausführung folgender Fristenplan vereinbart:

- alle drei Jahre in Küchen, Bädern, Duschen
- alle fünf Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten
- alle sieben Jahre in sonstigen Nebenräumen

Der Fristenplan gibt nur Anhaltspunkte für einen Bedarf. Dies muss durch Zusätze wie „**im Allgemeinen**“ oder „**sofern Bedarf besteht**“ deutlich gemacht werden. Auch während der Mietzeit kann der Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen, wenn Bedarf entstanden ist, **nicht aber** Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Ansonsten muss es dem Mieter weitgehend überlassen bleiben, wie häufig er renoviert. Bedeutung hat daher der Fristenplan am Mietende: sind die Fristen abgelaufen, so gilt die Vermutung, dass Renovierungsbedarf besteht; will der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen, so muss er beweisen, dass noch kein Bedarf besteht. Will der Vermieter Schönheitsreparaturen verlangen, obgleich die Fristen noch nicht abgelaufen sind, so muss er beweisen, dass bereits Bedarf besteht. Eine Klausel, die Fristen unabhängig vom Bedarf festlegt, ist unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter die gesamte Renovierung tragen muss.

Problematisch ist die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wenn eine **unrenovierte** Wohnung übergeben wurde. Mehreren Urteilen des BGH aus dem Jahr 2015 zufolge, die sich mit dieser Frage befassen (aber bei Abschluss dieses Manuskripts noch nicht im Wortlaut veröffentlicht waren) scheint sich folgende höchstgerichtliche Rechtsprechung abzuzeichnen: wird eine unrenovierte Wohnung übergeben, so ist eine AGB-Klausel, die den Mieter auf Schönheitsreparaturen verpflichten soll, jedenfalls dann **insgesamt unwirksam**, wenn der Mieter für die Anfangsrenovierung keine Gegenleistung erhält. Die Gegenleistung kann in einem Kostenersatz oder in einer mietfreien Zeit bestehen, darf aber nicht unangemessen niedrig sein. Das legt den Umkehrschluss nahe, dass eine Klausel mit angemessener Kompensation auch als AGB den Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, wenn sie auch im Übrigen den hier genannten Kriterien entspricht. Allerdings kann die Anfangsrenovierung in einer Individualvereinbarung vom Mieter übernommen werden, auch dann, wenn zusätzlich die Übernahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vereinbart wird. Auch in diesem Fall sollte in der Vereinbarung auch die Gegenleistung definiert werden, die der Vermieter für die Übernahme der Anfangsrenovierung erbringt. Ebenso kann der Mieter im Rahmen von AGB nicht auf eine Endrenovierung bei Auszug verpflichtet werden, die unabhängig vom Bedarf durchgeführt werden soll. Daran ändert auch das BGH-Urteil vom 14. Januar 2009 nichts, wonach eine Endrenovierungsvereinbarung in einem Wohnungsübergabe-Protokoll wirksam war, denn im vorliegenden Fall hat es sich um eine Individualvereinbarung und nicht um AGB gehandelt. Wirksam sind AGB-Klauseln, die den Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichten

- nach einem weichen Fristenplan (z. B. „im allgemeinen ...“, „... sofern Bedarf besteht“, „in der Regel ...“, „grundsätzlich ...“)
- ohne Fristenplan.

Ist ein weicher Fristenplan wirksam vereinbart, so muss der Mieter bei Auszug renovieren, wenn die Fristen seit der letzten Renovierung verstrichen sind und er nicht beweist, dass dennoch kein Bedarf besteht.

Bei Bedarf oder nach Fristenplan

Übergabe einer unrenovierten Wohnung

Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln

In Altverträgen finden sich häufig Schönheitsreparaturklauseln, die wegen eines starren Fristenplans nach neuer Rechtsprechung unwirksam sind. In diesen Fällen ist der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen, und zwar – wenn Bedarf besteht und der Mieter dies verlangt – nach Fristenplan. Dass die Schönheitsreparatur-Klausel erst während des laufenden Mietverhältnisses unwirksam geworden ist und dies den Vermieter finanziell stärker belastet, also zuvor kalkuliert, begründet auch keineswegs eine Mieterhöhung. Verwendet der Vermieter eine unwirksame Klausel und verlangt er aufgrund dieser vom Mieter eine Renovierung, die dieser durchführt, so hat der Mieter einen Ersatzanspruch aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters wegen der Renovierung, die er ohne Grund ausgeführt hat. Gleiches gilt auch in dem Falle, da der Vermieter bei Mietende aufgrund einer Klausel, die während des Mietverhältnisses durch neue Rechtsprechung unwirksam geworden ist, die Renovierung verlangt und der Mieter diese ausführt (vgl. Paschke in GE 1/2010).

Unwirksame Abgeltungsklausel

Nach einem Urteil des BGH vom 18.10.2006 sind sogenannte Abgeltungsklauseln unwirksam. Eine solche Klausel sollte den Mieter verpflichten, sich an den Kosten der Schönheitsreparaturen (z. B. auf Basis eines Kostenvoranschlags einer Malerfirma) anteilig zu beteiligen, sofern er vor Ablauf der Renovierungsfristen eines Fristenplans auszieht. Zwar wird unter Mietrechtsexperten aktuell diskutiert, ob eine Abgeltungsklausel ohne Fristenplan zulässig und praktikabel ist, auf der sicheren Seite ist man aber derzeit nur mit einem Mietvertrag ohne Abgeltungsklausel. Dies sollte auch bei der Wahl entsprechender Vertragsformulare berücksichtigt werden.

Abb. 2.25 Bagatellreparaturen

- Die **Kosten** von Bagatellreparaturen sind vertraglich auch als AGB **auf den Mieter überwälzbar nur** soweit diese in § 28 Abs. 3 II. BV aufgeführt sind
- **sofern**
 - Absoluter **Höchstbetrag pro Jahr** festgelegt ist
 - oder
 - **Prozentsatz von der Jahresmiete** (6 %) als Höchstbetrag festgelegt ist
 - und
 - **Höchstbetrag im Einzelfall** festgelegt ist (120 €)
- Nicht für Mängel bei Mietbeginn
- Keine Erstattung dieser Beträge an Vermieter bei höheren Reparaturkosten
- Keine Eigenausführung durch den Mieter

Bagatellreparaturen

Bagatellreparaturen (Kleinreparaturen) sind in der II BV § 28 Abs. 3 folgendermaßen definiert:

- das Beheben kleinerer Schäden, die während der Mietzeit anfallen, an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden in der Wohnung.

Die Kosten für diese Kleinreparaturen können auch als AGB wirksam auf den Mieter überwälzt werden, wenn in der Klausel eine Kostenbegrenzung sowohl für jede einzelne Reparatur als auch für den Gesamtbetrag aller im Jahr anfallender Kleinreparaturen enthalten ist. Als Kostengrenze für den Einzelfall hat sich in der Rechtsprechung der Betrag von 120 € herausgebildet. Der Höchstbetrag bedeutet nicht, dass der Mieter

sich an höheren Instandhaltungskosten mit diesem Betrag zu beteiligen hat, auch dann nicht, wenn es sich um Reparaturen an den in der II. BV § 28 Abs. 3 genannten Gegenständen handelt. Bei höheren Kosten im Einzelfall trägt der Vermieter diese vollständig. Als Höchstgrenze im Jahr sind 6 % – einzelne Urteile haben auch 7 oder 8 % als wirksam anerkannt – der Jahresmiete (netto kalt) praktikabler als ein Absolutbetrag, der in Abhängigkeit von der Miete für jeden Vertrag gesondert festgelegt werden müsste. Die Überwälzung der **Ausführung** der Kleinreparaturen auf den Mieter ist **nicht sinnvoll** und als AGB **nicht wirksam**, denn (anders als bei Schönheitsreparaturen) werden nur wenige Mieter die Fähigkeiten dazu haben. Die Beauftragung der Kleinreparaturen muss beim Vermieter bleiben. Da erst nach Jahresende festgestellt werden kann, ob die Höchstgrenze überschritten wurde, ist es praktikabel, dass der Vermieter zunächst in Vorleistung geht und dem Mieter, sofern die Grenzen nicht überschritten sind, die Reparaturkosten rückwirkend in Rechnung stellt.

Vor dem 1. Mai 2013 war die Pflicht des Mieters, bauliche Maßnahmen an seiner Wohnung, den zum Mitgebrauch mitvermieteten Räumen sowie dem Wohngebäude oder -grundstück zu dulden, im BGB § 554 geregelt. Mit dem MietRÄndG vom 11. März 2013 ist dieser Paragraph mit Wirkung zum 01.05.2013 aufgehoben und an seiner Stelle ein neues Kapitel 1 a mit den §§ 555 a bis 555 f in das Mietrecht eingefügt worden. Ziel der Neuregelung ist es, Vermietern die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands zu erleichtern. Dies hat zu Ergänzungen und Differenzierungen des Modernisierungsbegriffs geführt, in deren Zuge auch einige von der Rechtsprechung zu BGB § 554 entwickelte Grundsätze in das Gesetz aufgenommen wurden. Die Vorschriften zur Duldung der Maßnahmen sind in engem Zusammenhang mit denen zur Erhöhung der Miete nach Modernisierung gemäß BGB §§ 559 bis 559 c zu sehen, die ebenfalls novelliert wurden. Von den meisten dieser Regelungen kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Erhaltung, Modernisierung und Mieterhöhung nach Modernisierung werden nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

Instandsetzung und Instandhaltung sind als Erhaltungsmaßnahmen definiert, diese hat der Mieter uneingeschränkt zu dulden. Auch Einwirkungen auf seine Wohnung, die sich aus Erhaltungsmaßnahmen an anderen Wohnungen, an Gemeinschaftseinrichtungen oder am Wohngrundstück ergeben, muss der Mieter hinnehmen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig angekündigt werden, es sei denn, sie hätten nur unerhebliche Einwirkung auf die Mieträume oder ihre sofortige Durchführung wäre zwingend erforderlich. Formvorschriften für die Ankündigung gibt es nicht, so dass ein Aushang im Treppenhaus reichen müsste. Die Ankündigung muss aber schon all die Informationen erhalten, die der Mieter benötigt, um sich darauf einzustellen, z. B. bei Bedarf den Zugang zu seinen Wohnräumen auch bei Abwesenheit zu ermöglichen. Art und Umfang der Ankündigung müssen sich also im Einzelfall nach Art und Umfang der Maßnahmen richten. Aufwendungen, die der Mieter infolge von Erhaltungsmaßnahmen machen muss, sind ihm vom Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen muss ihm der Vermieter dafür einen Vorschuss leisten.

Als Modernisierungsmaßnahmen sind im BGB § 555 b bauliche Veränderungen definiert, und zwar die dort abschließend aufgeführten sieben Maßnahmenarten:

1. energetischen Modernisierung (Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache)
2. nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie oder sonstige nachhaltig klimaschützende Maßnahmen, sofern diese nicht unter Ziff. 1 fallen
3. nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Erhaltung: Duldung, Ankündigung, Aufwandsersatz (§ 555 a BGB)

Modernisierung: Definitionen gem. § 555 b BGB

4. nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer
6. Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Instandhaltung im Sinne des BGB § 555 a sind
7. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums.

Für andere Maßnahmen, die nicht von diesem Katalog erfasst werden, gelten die Regelungen zur Duldung und Mieterhöhung nicht.

Was sind Modernisierungsmaßnahmen?

Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des BGB § 555 b sind **bauliche** Veränderungen, rein organisatorische Maßnahmen, also z. B. ein besseres Energiemanagement, gehören nicht dazu. Es muss sich allerdings nicht alleine um Maßnahmen des Hochbaus handeln, auch technische Anlagen und Zubehör können modernisiert werden. Sie alle müssen **nachhaltig** bzw. **auf Dauer** wirken, vorübergehende Verbesserungen sind keine Modernisierung. Die Maßnahmen zur **Energieeinsparung** werden unterschieden nach solchen, die dem Mieter direkt zugute kommen (Ziff. 1: „Einsparung von **Endenergie** in Bezug auf die Mietsache“) und solchen, die zwar klimaschützend sind oder den Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie reduzieren, dem Mieter aber keinen Vorteil bringen (Ziff. 2). Nur Maßnahmen nach Ziff. 1 werden als „**energetische Modernisierung**“ bezeichnet. Die energetische Modernisierung ist dadurch gekennzeichnet, dass der Nutzer weniger Energie (Strom, Fernwärme, Öl, Kohle, Gas et c.) benötigt. Beuermann (2013) nennt als Beispiele u. a. Wärmedämmung, Fensteraustausch, Ersatz des Heizkessels durch einen mit höherer Effizienz, Solaranlage zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes. Maßnahmen nach Ziff. 1 werden i. d. R. zu einer Senkung der Betriebskosten des Mieters führen – dies ist allerdings nicht Kriterium nach BGB § 555 b, denn Steigerungen der Energiepreise könnten ja die Senkung des Energiebedarfs (über)kompensieren. Für Maßnahmen nach Ziff. 2 bleibt wenig Raum, denn eine Senkung des Bedarfs nicht erneuerbarer Primärenergie wird meist auch zur Senkung des Endenergiebedarfs führen. Es kommt auf **nicht erneuerbare** Energien an (fossile Energieträger und Kernenergie) oder auf den **allgemeinen Klimaschutz**. Beispiele (nach Beuermann ebd.) könnten eine Umstellung der Heizung von Öl auf Holzpellets sein, ohne dass sich der Energieverbrauch des Nutzers verringert, oder die Installation einer Photovoltaikanlage, die nicht der Stromversorgung des Gebäudes dient. Bei der Einsparung von **Wasser** geht es um den Wasserverbrauch des Mieters, Beispiele sind der Einbau von Messgeräten (Wasseruhren), wassersparenden Armaturen oder Durchflussbegrenzern. Zur Erhöhung des **Gebrauchswertes der Wohnung** gehört alles, was die Nutzbarkeit der Wohnung selber verbessert oder erleichtert und deren Standard gegenüber dem ursprünglichen Zustand erhöht, also etwa die Verfliesung eines zuvor ungefliesten Bades oder der Einbau einer Gegensprechanlage. Unter die Verbesserung der **allgemeinen Wohnverhältnisse** fallen Maßnahmen außerhalb der Wohnung (aber natürlich im jeweiligen Wohngebäude oder auf dem jeweiligen Wohngrundstück) also etwa im Eingangsbereich oder den Grün- und Außenanlagen, wie z. B. die Anlage eines Spielplatzes auf dem Grundstück. Die Modernisierungsmaßnahmen müssen durch den Mieter nutzbar sein, ob er sie individuell nutzen will oder muss, ist ohne Bedeutung, in diesem Sinne werden auch die Wohnverhältnisse eines betagten, kinder- und enkellosen Mieters durch die Anlage eines Kinderspielplatzes verbessert. Maßnahmen, die **vom Vermieter nicht zu vertreten** sind, müssen nicht unbedingt durch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung erforderlich werden (wie etwa die Änderung der Stromzufuhr von Freileitungen zu erdverlegten Leitungen), sondern auch durch andere Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, etwa die Maßnahmen, die infolge der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas erforderlich werden.

Definitionen gemäß BGB §§ 555 a, 555 b	Mieterhöhung (§ 559 BGB)	Duldung (§§ 555 a, 555 d BGB)
Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung/Instandsetzung)	nein	uneingeschränkt
1. Energetische Modernisierung (Einsparung von Endenergie)	ja	sofern keine persönliche Härte
2. Einsparung nicht erneuerbarer Energie oder sonstiger Klimaschutz (aber nicht Ziff. 1)	nein	
3. Reduzierung des Wasserverbrauchs	ja	
4. Erhöhung des Gebrauchswerts		
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse		
6. Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat		uneingeschränkt
7. Schaffung neuen Wohnraums	nein	sofern keine persönliche Härte

Abb. 2.26
Erhaltung und
Modernisierung:
Duldungspflicht und
Mieterhöhung

Maßnahmen, zu denen der Vermieter rechtlich verpflichtet ist (BGB § 555 b Ziff. 6), muss der Mieter **uneingeschränkt** dulden; nach Durchführung solcher Maßnahmen kann die Miete nach BGB §§ 559 – 559 b erhöht werden. Die übrigen Modernisierungsmaßnahmen (Ziff. 2 – 7) hat der Mieter zu **dulden, es sei denn**, sie stellen für ihn, seine Familie oder Haushaltsangehörige eine **Härte** dar (BGB § 555 d Abs. 1 und 2). Im Hinblick auf die Mieterhöhung ist aber zu differenzieren: Maßnahmen nach Ziff. 1 („**energetische Modernisierung**“) sowie nach Ziff. 3 bis 6 berechtigen zur **Mieterhöhung** gemäß BGB § 559. Für Maßnahmen nach Ziff. 2 darf **keine Mieterhöhung nach BGB § 559** verlangt werden. Auch die Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums begründen keine Mieterhöhung, sie werden ja durch die zusätzlich geschaffene Nutzungsmöglichkeit (Vermietung oder Eigennutzung) kompensiert. Entstehen durch die Modernisierung **zusätzliche Betriebskosten** (z. B. Einbau eines Aufzugs führt zu zusätzlichen Strom- und Wartungskosten), so sind diese ebenfalls vom Mieter zu tragen. Ebenso wie bei Erhaltungsmaßnahmen ist der Vermieter auch bei der Modernisierung zum Ersatz notwendiger Aufwendungen des Mieters und ggf. zum Vorschuss verpflichtet.

Modernisierung:
differenzierte
Duldungspflichten,
differenzierte Erhö-
hungsmöglichkeiten

Bei der Frage, ob beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter eine Härte darstellen, und damit nicht geduldet werden müssen, ist zwischen den Härtegründen des Mieters einerseits und den Belangen des Vermieters, der anderen Mieter in dem Gebäude und den Belangen von Energieeinsparung und Klimaschutz abzuwägen. Der neue BGB § 555 d enthält nicht mehr (wie der zum 30.04.2013 aufgehobene BGB § 554) Beispiele für Härtegründe. Auch ist die zu erwartende **Mieterhöhung** explizit **kein Grund** für die Duldungsverweigerung (Abs. 2 Satz 2). Es bleiben also weitgehend die **persönlichen Härtegründe** des Mieters, seiner Familie oder seiner in der Wohnung lebenden Haushaltsangehörigen. Beuermann (2013) nennt Beispiele aus der Rechtsprechung (noch zu BGB § 554 a. F.), die auf die neue Rechtslage anwendbar erscheinen: danach handelt es sich ausnahmslos um betagte oder kranke Mieter, deren Gesundheit durch die geplanten Maßnahmen ernsthaft bedroht war. In der Vergangenheit war die Verweigerung der Duldung das wohl wirksamste Mittel der Mieter, sich gegen angekündigte Modernisierungsmaßnahmen zu wehren, da nach alter Rechtslage auch die Höhe der Miete nach Modernisierung ein Grund sein konnte, die Duldung der Modernisierung zu verweigern, jedenfalls dann, wenn ein Standard angestrebt war, der über den allgemein üblichen hinausging. Nach neuer Rechtslage verhindert eine zu erwartende Miete

Härtegründe und
Verweigerung der
Duldung

nach Modernisierung, die eine Härte darstellt, die Mieterhöhung (für diesen Mieter) ohne Auswirkung auf die Duldungspflicht.

Modernisierungs- ankündigung

Für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gibt es (anders als für die Ankündigung von Instandsetzungsmaßnahmen) genaue Formvorschriften (§ 555 c BGB). Sie muss drei Monate vor Beginn der Maßnahmen dem Mieter in Textform zugehen und in wesentlichen Zügen Angaben über die Maßnahmen enthalten, und zwar über

- die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahmen,
- bei energieeinsparenden Maßnahmen die zu erwartende Energieeinsparung; dabei kann (z. B. für Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen wie Fenster et c.) auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer,
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der voraussichtlichen Betriebskosten.

Ferner ist auf die Frist für eine Sonderkündigung und für die Geltendmachung von Härtegründen gemäß BGB § 555 d im Ankündigungsschreiben hinzuweisen. Die Anforderungen an eine derartige Ankündigung sind auch nach den Erleichterungen des MietRÄndG (jetzt: „in wesentlichen Zügen“ bzw. „voraussichtlich“) immer noch hoch. Der Mieter muss erkennen können, ob die Maßnahme für ihn eine Härte darstellen könnte und welche Miete auf ihn zukommt. Er muss die Möglichkeit haben, eine Energieeinsparung ggf. zu beurteilen. Er muss abwägen können, ob er aus Härtegründen Widerspruch einlegt oder von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen will. Nach der Modernisierung muss er überprüfen können, ob die angekündigten Maßnahmen (und nicht etwas ganz anderes) ausgeführt wurden. Zusammenfassende Angaben, wie etwa „Modernisierung der Heizanlage“ reichen daher nicht aus. In diesem Fall wäre beispielsweise anzugeben, welche Heizkörper ausgetauscht werden, ob in der Wohnung neue Heizleitungen verlegt werden sollen und inwieweit die neue Anlage zur Einsparung von Heizenergie beiträgt oder den Gebrauch (z. B. durch eine leichter zu handhabende Regelung) verbessert. Die Kosten der Maßnahmen sind anzugeben und die zu erwartende Mieterhöhung ist nachvollziehbar zu berechnen, ggf. sind auch zusätzliche Betriebskosten der voraussichtlichen Höhe nach anzugeben. Die Ankündigung einer größeren Modernisierung kann daher etliche Seiten umfassen. Unterlässt es der Vermieter, die Modernisierung in der vorgeschriebenen Form anzukündigen, braucht der Mieter die Maßnahmen nicht zu dulden, kann also den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern oder diese – sofern die Maßnahmen außerhalb der Wohnung stattfinden – im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen lassen.

Sonderkündigungs- recht, Ausschluss- frist für Härtegründe (§ 555 d BGB)

Der Mieter kann die Modernisierung dulden, er kann Härtegründe geltend machen und widersprechen oder er kann vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Die **Sonderkündigung** ist bis zum Ablauf des Monats auszusprechen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, der Mieter hat also mindestens einen vollen Kalendermonat Überlegungsfrist. Innerhalb dieser Frist kann er alternativ auch **Härtegründe** geltend machen und der Modernisierung widersprechen. Dabei sind sowohl die Gründe geltend zu machen, wegen derer die Duldung verweigert werden kann, als auch ggf. der Härtegrund Mieterhöhung, der keine Duldungsverweigerung begründet, sondern ggf. „nur“ die Mieterhöhung verhindert. Nach **Ablauf der Überlegungsfrist** ist die Geltendmachung von Härtegründen **ausgeschlossen**, es sei denn, der Mieter wäre vorher gehindert gewesen, diese Gründe geltend zu machen oder die Härtegründe wären erst nach Ablauf der Frist entstanden. Fehlt in der Modernisierungsankündigung der Hinweis auf die Ausschlussfrist zur Geltendmachung von Härtegründen, so kann der Mieter diese auch noch später geltend machen. Überschreitet die Mieterhöhung nach Modernisierung die angekündigte um mehr als 10%, so kann der Mieter den Härtegrund

Mieterhöhung auch noch nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens geltend machen. Macht der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des nächsten Monats, also einen weiteren Monat nach der Überlegungsfrist. Aufgrund dieser kurzen Frist müssen vor Baubeginn die kündigenden Mieter ausgezogen sein und der (korrekt ankündigende) Vermieter kennt alle Widersprüche wegen Härte.

Maßnahmen, die nur unerheblich auf die Mieträume einwirken und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen, müssen nicht angekündigt werden (BGB § 555 c Abs. 4). Die Mieterhöhung gilt als unerheblich, wenn sie nicht mehr als 5% der Nettomiete beträgt. Bei Bagatellmaßnahmen gibt es weder ein Sonderkündigungsrecht des Mieters noch können Härtegründe geltend gemacht werden; diese sind bei solchen Maßnahmen auch kaum vorstellbar. Beispielsweise könnte die Neugestaltung des Hofes einer großen Wohnanlage unter die Bagatellregelung fallen.

Die bevorstehende Modernisierung eines bewohnten Gebäudes wird bei den Mietern oft Unruhe und Unsicherheit hervorrufen und könnte zu Widerstand führen. Sowohl die Sorge vor bevorstehenden Baumaßnahmen mit Schmutz, Lärm und anderen Störungen, als auch die Aussicht auf eine Mieterhöhung überwiegen häufig die Vorfreude auf eine verbesserte Wohnung oder die Aussicht auf verminderte Energiekosten. Es ist ratsam, die Kommunikation mit den Mietern bereits im Vorfeld zu suchen und nicht erst, wenn die formelle Modernisierungsankündigung versandt wird. In der Praxis haben sich Mieterversammlungen bewährt, auf denen die beabsichtigten Maßnahmen erläutert werden. In vielen Fällen wird es möglich sein, den Bedenken einzelner Mieter durch Veränderungen an der Planung entgegenzukommen. Vielfach werden auch Sonderwünsche einzelner Mieter auftauchen, denen ggf. gegen Aufpreis nachgekommen werden kann. Für Vermieter entsteht ein Problem, wenn einzelne Mieter die Duldung verweigern, z. B. indem sie die Handwerker nicht in die Wohnung lassen. Dem Vermieter bleibt dann nur die langwierige Klage auf Duldung. Eine Eilbedürftigkeit, die vorläufigen Rechtsschutz (einstweilige Verfügung) rechtfertigen würde, sehen die Gerichte in der Regel nicht. Daher ist es sinnvoll, die Mieter um schriftliche Zustimmung, am besten auf einer Zweitschrift der Modernisierungsankündigung, zu bitten. Ein Mieter, der einer angekündigten Modernisierung zugestimmt hat, kann später die Duldung derselben Maßnahme nicht mehr verweigern. In diesem Fall wäre auch der Antrag auf einstweilige Verfügung auf Zutritt zur Wohnung aussichtsreich.

Bagatellmaßnahmen

Mieterinformation, Zustimmung des Mieters

■ **Materielle Voraussetzung: durchgeführte Maßnahmen**

- energetische Modernisierung
- Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Erhöhung des Gebrauchswertes
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat

■ **Formale Voraussetzungen:**

- Duldung durch den Mieter
- Abschluss der Maßnahmen
- Erläuterung und Berechnung des Betrages der Mieterhöhung
- bei energetischer Modernisierung: Darlegung der Energieeinsparung

■ **Höhe:**

- 11% der aufgewendeten Kosten
- Abzüglich von Zuschüssen, zinsverbilligten Krediten, ersparten Instandsetzungskosten

Abb. 2.27 Mieterhöhung nach Modernisierung

Umlegbare Kosten

Nach Abschluss der Maßnahmen, wenn diese für den Mieter nutzbar sind, kann der Vermieter eine erhöhte Miete verlangen. Der Jahresbetrag der Erhöhung beträgt 11 % der Kosten der Maßnahmen. Nicht umlegbar sind Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, Kosten der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, die keine energetische Modernisierung i. S. d. § 555 b Ziff. 1 BGB sind und Kosten für die Schaffung neuen Wohnraums. Die Mieterhöhung gilt auf Dauer. Sie ist die Gegenleistung des Mieters für die Verbesserung der Mietsache. Gegenüber dem Mieter stellt sie keine „Amortisation“ der Kosten dar, ist also keineswegs zurückzunehmen, wenn die Modernisierung „abgewohnt“ ist. Zu den umlegbaren Kosten gehören **auch** die Kosten der Planung und etwaige Genehmigungsgebühren, **nicht jedoch** andere Baunebenkosten, insbesondere nicht die Finanzierungskosten der Bauzeit. In der Regel umfasst eine Baumaßnahme Modernisierungen und Instandsetzungen. Soweit die Instandsetzung durch die Modernisierung bedingt ist, sind auch die Kosten der Instandsetzung umlegbar, so etwa die Ergänzung des Innenputzes („Beiputzen“), nachdem ein neuer Fliesenbelag angebracht wurde. Soweit die Instandsetzung nicht durch die Modernisierung bedingt ist, sondern lediglich in einem Zuge mit der Modernisierung durchgeführt wurde, sind die Kosten **nicht** umlegbar, so etwa, wenn im Zuge einer Badmodernisierung eine erneuerungsbedürftige, alte Badewanne durch eine gleichartige neue ersetzt wird. Werden durch die Modernisierung eigentlich notwendige, fällige Instandsetzungen erspart, so sind die ersparten Instandsetzungskosten von den Modernisierungskosten zu schätzen und **abzuziehen**. Wird also ein verrottetes Einfachfenster nicht mehr repariert, sondern durch ein Isolierglasfenster ersetzt, so ist von den Kosten des Fenstereinbaus derjenige Betrag abzuziehen, der für Reparatur und Anstrich des alten Fensters erforderlich gewesen wäre und nur der Rest stellt umlegbare Modernisierungskosten dar.

Abb. 2.28
Beispiel Berechnung
der Modernisierungsumlage

Beispielobjekt zehn WE zu 60 m ²	
Wohnfläche in m ²	600
Austausch der Heizanlage und Einbau eines Edelstahl-Rauchrohrs in den vorhandenen Schornstein (energetische Modernisierung)	100.000,00
Honorar Fachingenieur (Planungskosten)	8.000,00
Gebühr für Abnahme durch den Schornsteinfeger	100,00
Ausbesserung des Fußbodens im Heizraum (modernisierungsbedingte Instandsetzung)	500,00
Kosten der Maßnahmen	108.600,00
./. Ersparte Reparatur des Schornsteins (geschätzt)	-1.500,00
Kosten abzgl. ersparter Instandsetzung	107.100,00
./. Zuschuss der Gaswerke	-5.000,00
umlegbare Kosten	102.100,00
Umlagesatz	11 %
Umlagebetrag pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Zinsvorteils)	11.231,00
Zinsverbilligtes Darlehen der Landesbank	30.000,00
verbilligter Zinssatz	5,0 %
Zinsaufwand pro Jahr	1.500,00
marktüblicher Zinssatz	7,0 %
fiktiver Zinsaufwand bei marktüblichem Darlehen	2.100,00
Zinsvorteil pro Jahr	600,00
Umlagebetrag pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Zinsvorteils)	11.231,00
Zinsvorteil pro Jahr	- 600,00
Umlagebetrag gesamt pro Jahr	10.631,00
Umlagebetrag pro m ²	17,72
Umlagebetrag pro m² monatlich	1,48

Nicht umlegbar ist der Teil der Kosten, der nicht vom Vermieter getragen wird, sondern durch Zuschüsse des Mieters, eines Dritten oder der öffentlichen Hand gedeckt ist. Auf Grundlage dieser Regelungen werden häufig Modernisierungen durchgeführt, bei denen der Vermieter einen einfachen Standard herstellt und dafür die 11 %-Umlage geltend macht, während zusätzliche Sonderausstattungen auf Wunsch des Mieters eingebaut und ihm direkt in Rechnung gestellt werden. Zuschüsse, die etwa die öffentliche Hand oder Dritte (z. B. die Gaswerke bei Einbau von Gasheizungen) als Modernisierungsförderung gewähren, vermindern den umlegbaren Betrag. Stellen Dritte zinsvergünstigte Darlehen für die Modernisierung zur Verfügung (wie z. B. in den Förderungsprogrammen zahlreicher Bundesländer und der KfW), so ist der Zinsvorteil vom Umlagesatz 11 % abzuziehen. Es ist also die Differenz zwischen dem Zinsaufwand des vergünstigten Modernisierungsdarlehens und dem Zinsaufwand für marktübliche Baukredite zu ermitteln und vom Umlagebetrag abzuziehen. Die jeweils marktüblichen Zinssätze können bei den Förderinstituten der Bundesländer oder bei der KfW erfragt werden. Die Reduzierung der Mieterhöhung, die sich durch Zuschüsse und/oder Zinsvergünstigungen ergibt, ist auch dann an den Mieter weiter zu geben, wenn die Mieterhöhung nicht auf der Grundlage des BGB § 559, sondern des § 558 (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) geltend gemacht wird. Der Gesamtbetrag der Umlage ist auf die Wohnungen angemessen aufzuteilen, häufig im Verhältnis der Wohnflächen, aber auch andere Maßstäbe können angemessen sein, so z. B. beim Einbau von Fenstern mit verbessertem Wärmeschutz die Zahl der erneuerten Fenster. Zur Abgrenzung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten sowie zur Berechnung der Modernisierungsumlage sei auf die umfangreiche Rechtsprechung verwiesen.

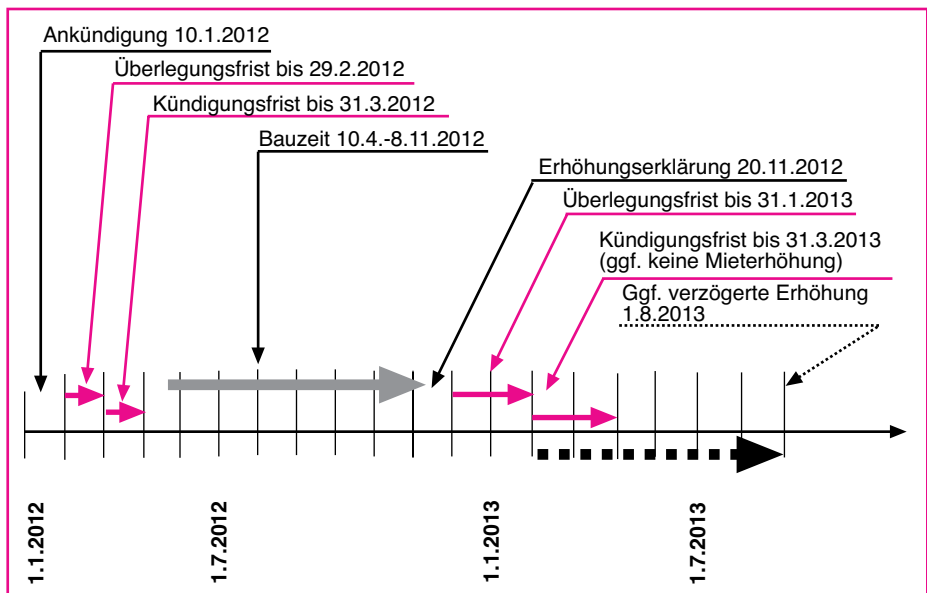
Der Vermieter kann die Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahmen geltend machen, das heißt, wenn der Mieter die Verbesserungen tatsächlich gebrauchen kann (BGB § 559 b). Die Mieterhöhungserklärung muss Textform haben und muss dem Mieter zugehen. Die Erhöhung muss berechnet und erläutert sein, es ist vorteilhaft, hierbei auf die Ankündigung vor Beginn der Maßnahmen Bezug zu nehmen. Berechnet bedeutet, dass dem Mieter die Kosten der einzelnen Maßnahmen (nicht bloß die Gesamtkosten) dargelegt werden, dass ggf. die oben erwähnten Abzugsbeträge in der Berechnung dargestellt werden und dass dem Mieter nachvollziehbar vorgerechnet wird, wie der geforderte Erhöhungsbetrag ermittelt wurde. Zur Erläuterung gehört auch, dass dargelegt wird, inwieweit die Maßnahmen werterhöhend bzw. energie- oder wassereinsparend bzw. vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Instandsetzungen, die gleichzeitig durchgeführt worden sind, müssen nicht erläutert werden, der Mieter muss aber erkennen können, für welche Maßnahmen er die erhöhte Miete zahlen soll. Durch die Modernisierung ersparte Instandsetzungskosten sind zu schätzen und abzuziehen (§ 559 Abs. 2 BGB). Wirksamkeitszeitpunkt ist der Beginn des dritten Monats nach Zugang, das heißt, auf den Zugangsmonat folgen zwei volle Monate, in denen der Mieter noch die alte Miete zahlt. Wie bei der Mieterhöhung zur Anpassung an das ortsübliche Entgelt auch (vgl. oben Abschnitt 2.2.1.3) hat auch bei dieser Mieterhöhung der Mieter ein Sonderkündigungsrecht gemäß BGB § 561: bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung kann er die Kündigung aussprechen mit einer Frist von weiteren zwei Monaten. Der Mieter hat also zwei volle Kalendermonate Überlegungsfrist. Wenn er kündigt, wird die Mieterhöhung nicht wirksam.

Hat der Vermieter die Modernisierung nicht angekündigt, verschiebt sich der Fälligkeitszeitpunkt der Mieterhöhung um weitere sechs Monate, diese wird also erst acht Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung wirksam. Gleiches gilt, wenn die geforderte Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt (BGB § 559 b Abs. 2 Satz 2 Ziff. 1 und 2). Eine Abweichung der Betriebskosten nach Modernisierung gegenüber der ursprünglich angekündigten Höhe hat diese aufschiebende Wirkung aber nicht.

Härtefall: keine Mieterhöhung

Wenn die nach Mieterhöhung zu zahlende Miete einschließlich ggf. erhöhter Betriebskosten für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, ist für diesen Mieter die Mieterhöhung ausgeschlossen (BGB § 559 Abs. 4 - Neuregelung seit Mai 2013). Bei der Beurteilung der Härte ist zwischen den Interessen des Mieters einerseits und denen des Vermieters sowie der anderen Mieter im Objekt und des Klimaschutzes andererseits abzuwägen. In der Abwägung ist das Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder des Mieters und ggf. ein Anspruch auf Wohngeld (unabhängig davon, ob der Mieter einen Wohngeldantrag tatsächlich stellt) zu berücksichtigen. Die Rechtsprechung hält eine Mietbelastungsquote von 25% noch nicht für eine Härte, bei höheren Einkommen ggf. auch einen höheren Prozentsatz. Wie auch nach der alten Rechtslage (vor dem MietRÄndG) ist die Mieterhöhung als Härtegrund unerheblich, wenn die Wohnung durch die Modernisierung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Die Rechtsprechung sieht einen allgemein üblichen Zustand dann als gegeben an, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen in einem Bundesland diesen Zustand haben – dabei kann sich dies nach Baualter differenzieren. Auch im Hinblick auf Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist die Mieterhöhung als Härtegrund unbeachtlich. Der Mieter muss den Härtegrund spätestens zum Ablauf des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt, dem Vermieter mitteilen, es sei denn, die Mieterhöhung übersteigt die angekündigte um mehr als 10%. Sofern mit der Mieterhöhung diese Grenze eingehalten wird, weiß der Vermieter nach Ablauf der Überlegungsfrist also, ob ein Mieter diesen Härtegrund geltend macht. Notfalls muss der Vermieter auf die Mieterhöhung in der betreffenden Wohnung verzichten.

Abb. 2.29 Modernisierung: Fristen (Beispiel)



Förmliches Verfahren oder Vereinbarung mit dem Mieter?

Schon nach alter Rechtslage war es dem Vermieter nicht verwehrt, anstelle des förmlichen und aufwendigen Verfahrens der Modernisierungsankündigung und Mieterhöhung (nach BGB §§ 554 a. F. und 559 ff a. F.) mit dem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen und eine Mieterhöhung nach BGB § 557 Abs. 1 zu vereinbaren. Dies war in der Praxis auch weit verbreitet. Seit dem 01.05.2013 sind Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nun in BGB § 555 f geregelt. Das Gesetz empfiehlt „insbesondere“ die in Abb. 2.30 aufgelisteten Inhalte. Diese sind nicht zwingend, andere Vereinbarungen sind also denkbar, Beuermann (2013) enthält eine Mustervereinbarung. Die Erhaltungs- oder Modernisierungsvereinbarung gilt nur für be-

stehende Mietverhältnisse, analog zum BGB § 557 Abs. 1, der eine freiwillige Vereinbarung über eine Mieterhöhung ebenfalls nur für bestehende Mietverhältnisse zulässt. Wenn also bei Neuvermietung eine Modernisierung schon absehbar oder geplant ist, müssen die künftige Miete (ggfs. als Staffelmiete) und der künftige Zustand der Wohnung im Mietvertrag vereinbart werden; dabei sind jedoch Vereinbarungen unwirksam, die das Recht des Mieters auf Aufwendungsersatz und Vorschuss (BGB § 555 a) ausschließen. Bei der Vereinbarung nach BGB § 555 f handelt es sich um eine einvernehmliche Vertragsänderung: der Vermieter bietet eine Verbesserung der Wohnung bei gleichzeitiger Mieterhöhung an, der Mieter akzeptiert das Angebot. Ankündigungs- und Überlegungsfristen sowie Sonderkündigungsrechte entfallen, auch die genaue Berechnung des Erhöhungsbetrags ist nicht erforderlich. Dieses Verfahren der Modernisierungsvereinbarung ist in all den Fällen zu empfehlen, in denen Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die von den Mietern gewünscht werden und die zu bezahlen sie bereit sind. Für den Vermieter bringt dies erhebliche organisatorische Vereinfachungen mit sich, und da beide Seiten frei in ihrer Entscheidung sind, ist es in hohem Maße fair.

Voraussetzung

- Bestehendes Mietverhältnis

Gesetzlicher Inhalt („insbesondere“)

- Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen
- Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters
- Künftige Höhe der Miete

(Mustervereinbarung z. B. bei Beuermann, Das neue Mietrecht 2013)

Abb. 2.30
Erhaltungs-/
Modernisierungs-
vereinbarung nach
§ 555 f BGB

Anstelle des Verfahrens nach BGB § 559 könnte aber auch eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Miete in Frage kommen (im einzelnen zur Erhöhung nach BGB § 558 vgl. oben). Nach der Modernisierung könnte für die Wohnung eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend sein, z. B. wenn sie nun nicht mehr ofenbeheizt, sondern mit einer Sammelheizung ausgestattet ist. In diesem Fall kann nach Abschluss der Maßnahmen das Erhöhungsverfahren nach BGB § 558 ff. durchgeführt werden. Allerdings ist dann die Kappungsgrenze (Erhöhung um nicht mehr als 15 % bzw. 20 % in drei Jahren) einzuhalten. Die Kumulation beider Erhöhungsmöglichkeiten ist aber nicht möglich: durch den Heizungseinbau kann nicht eine Mieterhöhung nach BGB § 558 und zugleich eine Umlage nach BGB § 559 verlangt werden. Im Einzelfall sollte der Vermieter überprüfen, was für ihn günstiger ist, auch unter Abwägung der Marktchancen, denn nicht immer sind maximale Mieten am Markt erzielbar. In der Regel wird die 11 %-Umlage zu einer höheren Miete nach Modernisierung führen, als die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung. Eine ggf. gesetzlich erforderliche Reduzierung der Mieterhöhung aufgrund von Zuschüssen und/oder Zinsvergünstigungen für die Finanzierung der Modernisierung ist auch dann an den Mieter weiterzugeben, wenn die Mieterhöhung nicht auf der Grundlage des BGB § 559 (11 %-Umlage), sondern des § 558 (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) geltend gemacht wird (BGB § 558 Abs. 5). Unabhängig davon kann selbstverständlich gleichzeitig mit der Erhöhung nach BGB § 559 eine (noch) nicht verlangte Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete **für die nicht modernisierte** Wohnung nach BGB § 558 „nachgeholt“ werden.

Mieterhöhung
nach § 559 oder
§ 558 BGB?

Abb. 2.31
Betriebskosten:
Definition

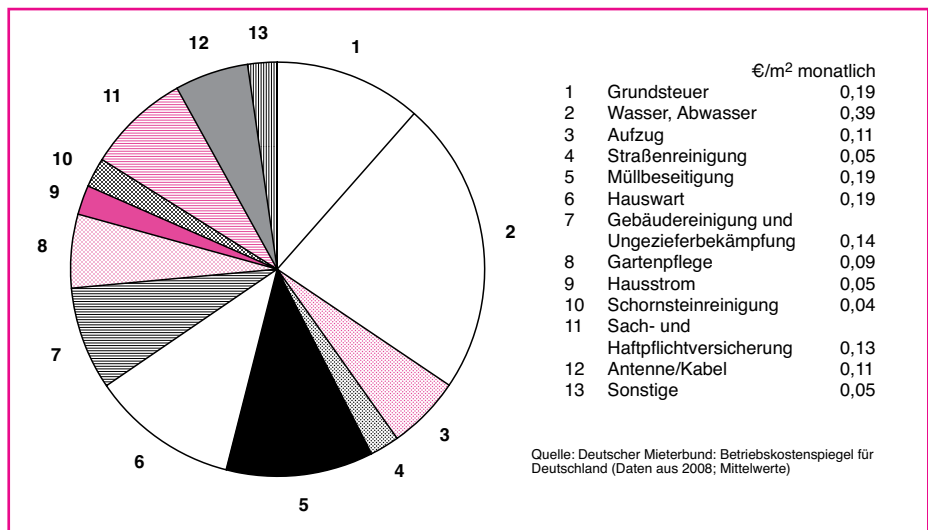
Betriebskosten im Wohnungsmietverhältnis sind Kosten, die

- dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten
- durch das Eigentum oder den Gebrauch der Gebäude, Anlagen usw.
- laufend entstehen.
- Umlegbar sind nur die in der BetrKV aufgeführten Betriebskosten

**Wirtschaftliche
Bedeutung**

Die Betriebskosten der Wohnungsbewirtschaftung sind in den letzten beiden Jahrzehnten deutlich schneller gestiegen als die Nettomieten und umfassen heute einen erheblichen Teil der Gesamtausgaben der Mieterhaushalte für das Wohnen. Für die Konkurrenzfähigkeit einer Wohnung ist nicht alleine die Nettomiete, sondern die Gesamtmiete, die der Mieter zu zahlen hat, ausschlaggebend. Daher ist es im wirtschaftlichen Interesse nicht nur der Mieter, sondern auch der Vermieter, die Betriebskosten niedrig zu halten. Auch vom Gesetz ist der Vermieter gehalten, dem Mieter nur diejenigen Kosten in Rechnung zu stellen, die wirtschaftlich gerechtfertigt sind (dazu im Einzelnen: Beyer in GE 2008, S. 1472 ff.). Auf viele Betriebskostenarten hat der Vermieter allerdings selber wenig Einfluss. Es handelt sich um Kosten, deren Höhe teilweise von öffentlichen Gebühren bzw. Steuern abhängt, teilweise vom Verbrauch durch die Mieter, teilweise von Preisen, die Monopolisten wie Energie- und Wasserversorgungs- sowie Entsorgungsbetriebe setzen. Aktives Betriebskostenmanagement kann den Trend überproportional steigender Betriebskosten zwar verlangsamen, aber nicht umkehren. Mit der von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen im Jahr 2000 initiierten „Geislinger Konvention“ beteiligen sich zahlreiche Unternehmen der Wohnungswirtschaft an der Erfassung und statistischen Auswertung von Betriebskosten und bieten den Mitgliedern ein wirkungsvolles Benchmarking-Instrument.

Abb. 2.32
Betriebskosten:
ein Zahlenbeispiel



Definition

In Bezug auf die Wohnungsmiete definiert das WoFG in § 19 den Begriff Betriebskosten. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2004 die BetrKV erlassen. Vorgängerregelung war die Anlage 3 zur II. BV. Die BGB §§ 556, 556 a nehmen Bezug auf diese Definition und machen sie damit verbindlich für Wohnungsmietverhältnisse. Danach sind Betriebs-

kosten solche Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten entstehen. Kosten aufgrund von Verträgen, die der Mieter direkt mit Versorgern abschließt (z. B. Telefon, Strom) fallen nicht darunter. Betriebskosten müssen durch das Eigentum oder den Gebrauch des Gebäudes und der Anlagen veranlasst sein, damit sind Zinsaufwendungen und ähnliches ausgeschlossen, die nicht durch den Gebrauch, sondern durch die Finanzierung entstehen. Die Rechtsprechung schließt daraus ferner, dass sie wirtschaftlich notwendig sein müssen. Nicht notwendige oder unwirtschaftliche Ausgaben des Vermieters fallen nicht darunter. Schließlich müssen sie regelmäßig entstehen. Auch Kosten, die in größeren Abständen anfallen, gehören dazu; es ist nicht erforderlich, dass sie jährlich entstehen. Die BetrKV listet insgesamt 17 Betriebskostenarten auf, die – wenn sie anfallen – dieser Definition entsprechen. Die Nr. 17 „sonstige Betriebskosten“ ist dabei keineswegs eine Öffnungsklausel. Vielmehr fallen darunter Betriebskosten für besondere Einrichtungen (z. B. Sauna im Haus) oder Betriebskosten, die in den Ziff. 1 - 16 nicht enthalten sind, wie z. B. Wartung von Feuerlöschern. In jedem Fall müssen auch diese Betriebskosten den Kriterien der Regelmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen. BetrKV § 1 stellt ausdrücklich klar, dass Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nicht zu den Betriebskosten zählen.

- 1. laufende öffentliche Lasten** (Grundsteuer etc.)
- 2. Wasserversorgung**
- 3. Entwässerung**
- 4. Zentralheizung**
- 5. Zentrale Warmwasserversorgung**
- 6. Verbundene zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung**
- 7. Personen- und Lastenaufzug**
- 8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung**
- 9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**
- 10. Gartenpflege**
- 11. Beleuchtung** (Außen- und gemeinsam genutzte Flächen/Räume)
- 12. Schornsteinreinigung**
- 13. Sach- und Haftpflichtversicherung**
- 14. Hauswart**
- 15. Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz**
- 16. Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege**
- 17. Sonstige**

Die BetrKV erläutert diese Arten näher

Abb. 2.33
Betriebskostenarten
nach BetrKV

Die BetrKV stellt klar, dass auch eigene Arbeitsleitungen des Vermieters angesetzt werden dürfen, und zwar in Höhe vergleichbarer Kosten für Leistungen Dritter, allerdings mit dem Nettobetrag, also ohne Umsatzsteuer (MwSt.). Bei einigen Arten sind bestimmte Positionen genannt, die ausdrücklich zu den Betriebskosten (und damit nicht zu den Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten) zählen, so bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Nr. 2 bis 6 und ggf. 8) die Kosten der Bedienung, Wartung und Pflege von Anlagen und Kosten der Eichung und Ablesung von Erfassungsgeräten sowie für Verbrauchserfassung und Abrechnung, bei der Gartenpflege (Nr. 10) Kosten für Nach-

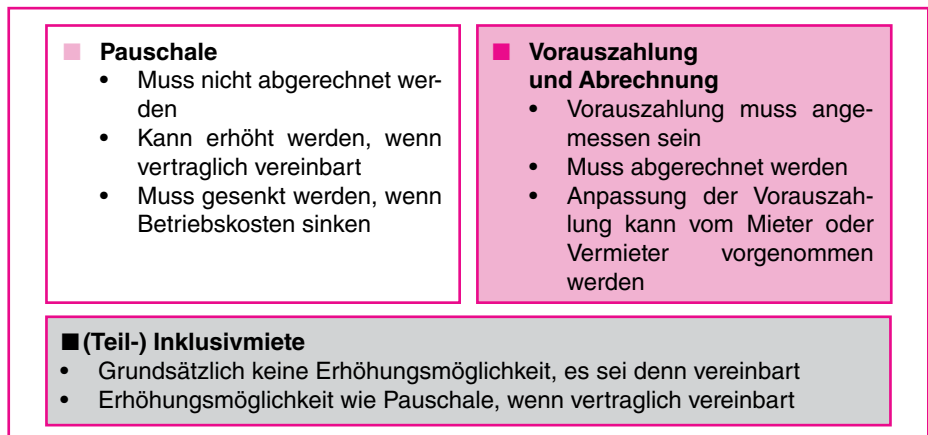
Abgrenzung

pflanzen von Gehölzen und Austauschen von Spielsand. Auf der anderen Seite müssen Kostenbestandteile herausgerechnet werden, die der Instandhaltung oder Verwaltung zuzurechnen sind. Dies gilt insbesondere beim Hauswart. Wenn dieser auch kleine Reparaturen und Verwaltungstätigkeiten (z. B. Zustellungen, Wohnungsbesichtigungen) durchführt, so ist durch eine Arbeitszeitstatistik der Anteil der reinen Hauswartstätigkeit zu ermitteln und nur dieser dem Mieter in Rechnung zu stellen. Ein pauschaler Abzug für nicht umlagefähige Kostenanteile reicht nicht aus.

Mietstruktur

Nach dem Grundsatz, dass der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat (BGB § 535 Abs. 1 S. 3), stellt ein Mietvertrag, bei dem über die Betriebskosten **keine** weitere Regelung getroffen wurde, eine Vereinbarung über eine Inklusivmiete (Bruttomiete) dar. Alle Betriebskosten hat in diesem Fall der Vermieter zu tragen. Eine Ausnahme bilden aber auch dabei die Kosten für zentrale Heizung und Warmwasserbereitung (sofern sie anfallen); diese sind gesetzlich grundsätzlich den Nutzern (Mietern) gegenüber entsprechend ihrem Verbrauch abzurechnen. Dies ist in der HeizKV (auf der Grundlage des EnEG von 1976) geregelt. Die HeizKV ändert insoweit auch privatrechtliche Verträge, also auch Altverträge, in denen eine Bruttowarmmiete vereinbart war. Auf der Grundlage von BGB § 556 können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, entweder in Form einer Betriebskostenpauschale oder in Form einer Vorauszahlung, die abzurechnen ist. Die Überwälzung der Betriebskosten auf den Mieter hat sich bei Neuabschlüssen von Mietverträgen schon seit langem durchgesetzt und wird von beiden Seiten als gerecht empfunden. Nur in Ausnahmefällen und bei sehr alten Mietverträgen dürfte eine (Teil-) Inklusivmiete (brutto-kalt) heute noch vorkommen. Die Überwälzung im Rahmen von AGB, also durch Formularverträge, muss allerdings für den Mieter transparent im Sinne des BGB § 307 sein. Nach überwiegender Ansicht reicht dafür der Verweis auf II. BV § 27 bzw. Anlage 3 oder auf die BetrKV aus. Entstehen Betriebskosten aufgrund einer Modernisierung, die der Mieter zu dulden hatte, neu (vgl. oben 2.2.1.4), so sind diese vom Mieter zu tragen.

Abb. 2.34
Betriebskosten
BGB § 556



Pauschale

Wird im Mietvertrag neben der Grundmiete ein Betrag für Betriebskosten ausgewiesen, so handelt es sich um eine Betriebskostenpauschale. Der Vermieter muss über diese nicht abrechnen, sie sollte aber in angemessener Höhe vereinbart werden. Dabei ist darauf zu achten, dass zugleich mit der Pauschale die Möglichkeit vereinbart wird, dass sie bei Erhöhung der Betriebskosten entsprechend erhöht werden kann. Eine solche Vereinbarung ist Voraussetzung für die Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten gemäß BGB § 560. Sinken die Betriebskosten, muss die Pauschale entsprechend gesenkt werden. Sowohl bei der Erhöhung als auch bei der Senkung kommt es auf den Gesamtbetrag der Betriebskosten an. Der Anstieg einzelner Betriebskostenarten

bei gleichzeitigem Sinken anderer begründet eine Veränderung nur im Umfang des veränderten Gesamtbetrags. Die Regelung des BGB § 560 ersetzt seit dem 1. September 2001 den MHG § 4, wonach eine Inklusivmiete bei gestiegenen Betriebskosten erhöht werden durfte und bei Sinken entsprechend abzusenken war. Allerdings bezog sich der MHG § 4 auf die (Teil-) Inklusivmiete und nicht auf die - neben der Miete ausgewiesene - Pauschale. Eine Überleitungsvorschrift im Mietrechtsreformgesetz (EGBGB Art. 229 § 3 Nr. 4.) ermöglicht auch die Erhöhung der Miete bei Altverträgen, sofern in diesen ebenfalls eine vertragliche Vereinbarung über die Erhöhung vorgesehen war. Bei denjenigen Altverträgen, bei denen diese Klausel fehlt, ist keine Erhöhung möglich. Letzteres ist vor allem bei Mietverträgen über preisgebundene Altbauwohnungen der Fall, die in West-Berlin vor 1988 abgeschlossen worden sind.

■ **Voraussetzungen:**

- gestiegene Betriebskosten
- Erhöhungsmöglichkeit vereinbart

■ **Erhöhungsverlangen**

- Textform
- Begründet und erläutert

■ **Fälligkeit** zum übernächsten Monatsersten

■ **Rückwirkende Erhöhung möglich**

- wenn Betriebskosten rückwirkend erhöht worden sind **und**
- wenn innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung erklärt wird
- längstens bis zum 1.1. des Vorjahres

■ **Senkung der Pauschale bei gesunkenen Betriebskosten**

Abb. 2.35
Erhöhung der
Betriebskosten-
pauschale

Sind die Betriebskosten gestiegen, so kann der Vermieter durch Erklärung in Textform die Erhöhung auf die Mieter umlegen, es hat also jede Mietpartei entsprechend ihrem Anteil eine erhöhte Miete zu tragen. Die Erhöhung wird zu Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung fällig. Der Mieter hat also mindestens einen vollen Kalendermonat Zeit, sich auf die erhöhte Miete einzustellen. Einen Sonderfall regelt BGB § 560 Abs. 2 S. 2: Wenn der Vermieter selber erst im nachhinein von einer Betriebskostenerhöhung erfährt, kann er die Erhöhung dem Mieter gegenüber auch rückwirkend geltend machen. Hauptsächlich kommt dies bei einer Erhöhung der Grundsteuern vor, die bisweilen im Rahmen der Kommunalhaushalte im laufenden Haushaltsjahr rückwirkend auf den Jahresbeginn beschlossen wird. Eine rückwirkende Betriebskostenerhöhung muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis davon hat, dem Mieter gegenüber erklären. Dann kann eine Betriebskostenerhöhung rückwirkend auf den Zeitpunkt der Erhöhung geltend gemacht werden. Weiter zurück als bis zum Beginn des vorherigen Jahres ist dies allerdings nicht möglich. Eine Betriebskostenerhöhung nach BGB § 560 begründet (anders als Erhöhungen nach §§ 558, 559) **kein** Sonderkündigungsrecht des Mieters.

Erhöhung der
Pauschale

Abb. 2.36 Betriebskosten- abrechnung: Grundlagen

- **Der Mieter hat Anspruch auf Abrechnung und Ausgleich**, wenn Vorauszahlung vereinbart ist
- **Abrechnungszeitraum ein Jahr**
- **Vorlage der Abrechnung spätestens nach einem Jahr**
 - es sei denn, Verzögerung ist vom Vermieter nicht zu vertreten
 - Folge des Fristversäumnisses: keine Nachforderung möglich
- **Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung spätestens ein Jahr nach deren Vorlage**

Vorauszahlung und Abrechnung

Die am meisten verbreitete Mietstruktur ist die Nettomiete (Exklusivmiete) mit Betriebskostenvorauszahlung und jährlicher Abrechnung. Auch dies muss vertraglich vereinbart werden. Die Vorauszahlung sollte angemessen sein. Sowohl viel zu hohe als auch viel zu niedrige Vorauszahlungen sind unangemessen. Zu hohe Vorauszahlungen könnte ein Vermieter verlangen, um sich bis zur Abrechnung einen zinslosen Kredit vom Mieter zu verschaffen; zu niedrige Vorauszahlungen könnte ein Vermieter vor allem bei Neuvermietung verlangen, um die Gesamtmiete niedrig erscheinen zu lassen. Über die Vorauszahlung ist abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum ist ein Jahr (zwölf Monate, nicht unbedingt Kalenderjahr). Weitere zwölf Monate nach dem Abrechnungszeitraum muss die Abrechnung dem Mieter vorgelegt werden (Abrechnungsfrist). Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter keine Nachforderung mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Vorlage der Abrechnung nicht zu vertreten. Legt der Vermieter bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist keine Betriebskostenabrechnung vor, so kann der Mieter auf Abrechnung klagen und – meist wirksamer und schneller – die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten des laufenden Jahres zurückbehalten. Nach Vorlage der Abrechnung hat der Mieter seinerseits zwölf Monate Zeit, Einwendungen gegen die Abrechnung zu machen (Prüfungsfrist). Nach Ablauf der Prüfungsfrist kann der Mieter keine Einwendungen gegen die Abrechnung mehr machen. Diese Fristen stellen sicher, dass spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungszeitraum Klarheit für beide Seiten besteht, wie hoch die Betriebskosten waren und ob die Abrechnung anerkannt wurde. Auf der Grundlage des Abrechnungsergebnisses hat jede Seite das Recht, die künftigen Vorauszahlungen (nach oben oder unten) angemessen anzupassen.

Umlagemaßstab

Den Umlagemaßstab für Betriebskosten können die Vertragsparteien vereinbaren. Für den Fall, dass keine Vereinbarung getroffen wurde (oder dem Vermieter vertraglich das Recht eingeräumt wurde, den Maßstab nach billigem Ermessen festzulegen), schreibt das Gesetz (sowohl zur Abrechnung einer Vorauszahlung als auch zur Ermittlung des Erhöhungsbetrags bei einer Pauschale) folgendes vor (BGB § 556 a Abs. 1): die Betriebskosten, die entsprechend einem Verbrauch (z. B. Wasser, Heizung) oder einer Verursachung (z. B. Erfassung der Müllmenge) abgerechnet werden können, sind nach Verbrauch/Verursachung umzulegen. Andere Betriebskosten sind nach der Wohnfläche umzulegen. Andere Umlagemaßstäbe sind damit für Abrechnungen, die nach dem 1. September 2001 erstellt werden, nur noch zulässig, wenn sie vertraglich ausdrücklich vereinbart sind. Sinnvoll kann für einzelne Betriebskostenarten z. B. eine Umlage nach Wohnungen sein; dies wäre dann ausdrücklich zu vereinbaren.

Änderung des Umlagemaßstabs

Selbstverständlich können die Vertragsparteien den Umlagemaßstab einvernehmlich ändern. Dies wird allerdings in Mehrfamilienhäusern in der Praxis meist auf unüberwindliche Hindernisse stoßen, denn es müsste das Einvernehmen mit allen Mietern hergestellt werden, und bei einer Änderung des Maßstabs wird es immer Benachteiligte geben, die geneigt sind, nicht zuzustimmen. Das Gesetz (BGB § 556 a Abs. 2) gibt dem

Vermieter das Recht, durch **einseitige Erklärung** von einem anderen Umlagemaßstab zu einer verbrauchs- bzw. verursachungsabhängigen Abrechnung überzugehen. Auch wenn eine (Teil-) Inklusivmiete vereinbart ist, kann der Vermieter durch einseitige Erklärung bestimmte Betriebskosten verbrauchsabhängig abrechnen, also von der Bruttomiete zur Vorauszahlung mit Abrechnung übergehen. Damit soll die verbrauchsabhängige Abrechnung erleichtert werden, denn diese stellt einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit Ressourcen dar: der Mieter, der die Kosten gemäß seinem Verbrauch tragen muss, wird sparsamer sein. Die Erklärung muss vor Beginn der Abrechnungsperiode dem Mieter in Textform zugehen. Damit kann ein Vermieter, der Verbrauchserfassungsgeräte (z. B. Wasseruhren) eingebaut hat, bestimmen, dass künftig nach Verbrauch abgerechnet wird. Dieses einseitige Bestimmungsrecht des Vermieters gilt allerdings **nicht** für den Übergang zu anderen Abrechnungsmaßstäben, **sondern nur** für den Übergang zu einer verbrauchs- bzw. verursachungsabhängigen Abrechnung.

Gesetzlich formfrei, aber Abrechnung i. S. v. BGB § 259, daher:

- Vermieter
- Mieter
- Abrechnungszeitraum
- Bezeichnung der Wohnung
- Einzelne Ausgabeposten
- Zeitliche Abgrenzung der Kosten
- Gesamtkosten
- Verteilungsschlüssel (erläutert oder Verweis auf Mietvertrag)
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Zusammenstellung der Vorauszahlungen
- Saldo aus Anteil des Mieters und Vorauszahlungen
- Ausgleich des Saldo (Rückzahlung oder Nachforderung)
- Termin (Fälligkeit) und Art der Rückzahlung/Nachforderung bzw. Hinweis auf Verzug nach 30 Tagen
- Begründung und Bestimmung der neuen Vorauszahlung*
- Fälligkeit der ersten angepassten Vorauszahlung*
- Hinweis auf Möglichkeit, Unterlagen einzusehen

*) nicht notwendig, aber empfehlenswert

**Abb. 2.37
Betriebskosten-
abrechnung:
Anforderungen**

Die formalen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung ergeben sich aus den Vorschriften für die Rechnungslegung gemäß BGB § 259, das heißt es muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben vorgelegt werden. Die Pflicht, Belege vorzulegen, kann dadurch erfüllt werden, dass den Mietern die Gelegenheit gegeben wird, die Belege einzusehen und Kopien von diesen zu erhalten (letzteres gegen Kostenerstattung). Eine Pflicht, Belege dem Mieter zu übergeben, besteht nicht, da in der Regel gegenüber mehreren Mietparteien abgerechnet wird. Aus der Pflicht zur Rechnungslegung hat die Rechtsprechung für die Betriebskostenabrechnung eine Reihe weiterer Grundsätze entwickelt, die beachtet werden müssen (vgl. Abb. 2.37). In der Regel wird es sich um eine Abrechnung in schriftlicher oder Textform handeln. Sie muss für „normale“ Mieter verständlich und nachvollziehbar sein.

**Anforderungen an
eine Betriebs-
kostenabrechnung**

Einzelne Kostenarten; Abgrenzung

Die einzelnen Betriebskostenarten sind mit ihren Gesamtbeträgen aufzuführen, eine Auflistung der einzelnen Rechnungsbeträge und -daten ist allerdings im freifinanzierten Wohnungsbau (anders bei öffentlich geförderten Wohnungen) nicht erforderlich. Viele EDV-Systeme zur Mietwohnungsverwaltung werfen dennoch einzelne Rechnungsbeträge und -daten aus, so dass sowohl Sozialwohnungen wie preisfreie mit dem gleichen Programm abgerechnet werden können. Kosten, die mehrere Jahre (Abrechnungsperioden) betreffen, brauchen (nach neuer Rechtsprechung) nicht mehr auf die jeweilige Periode abgegrenzt zu werden. Eine Darstellung in Form der doppelten Buchführung ist nicht notwendig und für nicht betriebswirtschaftlich gebildete Mieter auch oft nicht verständlich.

Verteilungsschlüssel, Gesamtbetrag und Vorauszahlung, Abrechnungssaldo

Die Abrechnung muss ferner den Verteilungsschlüssel darstellen, ggf. verschiedene Schlüssel für verschiedene Betriebskostenarten. Pro Betriebskostenart ist die Gesamtsumme für das Objekt und der Anteil des betreffenden Mieters nachvollziehbar darzustellen, indem z. B. der Gesamtverbrauch und der individuelle Verbrauch bzw. die Gesamtfläche und die individuelle Wohnfläche ausgewiesen werden. Daraus ist der Anteil des jeweiligen Mieters zu ermitteln.

Betriebskosten- abrechnung und haushaltsnahe Dienstleistungen

Steuerpflichtige können Steuervergünstigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG in Anspruch nehmen. Sinn der Regelung ist die Eindämmung von Schwarzarbeit. Das Schreiben des BMF zur Anwendung des § 35 a EStG vom 3.11.2006 stellt ausdrücklich klar, dass nicht nur der unmittelbare Auftraggeber solcher Leistungen sondern auch Mieter die Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen können, wenn in den Nebenkosten solche Leistungen enthalten sind. Begünstigt sind jeweils nur die **Dienstleistungen**, nicht aber Lieferungen. Also ist in der Abrechnung der Anteil an Materialkosten aus dem jeweiligen Rechnungsbetrag herauszurechnen (dagegen können neben den Löhnen alle anderen Kosten im Zusammenhang mit der Dienstleistung wie Fahrtkosten etc. drinbleiben). Weitere Voraussetzung ist, dass die Zahlung aufgrund einer Rechnung erfolgt ist und auf ein Konto (und nicht etwa bar) geleistet wurde. Dies ist nachzuweisen. In der ab Veranlagungszeitraum 2009 geltenden Fassung wird in § 35 a EStG zwischen drei Fallgruppen unterschieden, wobei nur zwei für die Betriebskostenabrechnung relevant sind, nämlich

- haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen (§ 35 a Abs. 2)
- Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35 a Abs. 3)

Beispiele für § 35 a Abs. 2 sind der festangestellte Hauswart oder die beauftragte Hausreinigungsfirma, für § 35 a Abs. 3 Nachpflanzungen im Rahmen der Gartenpflege. Von den in den Kosten jeweils enthaltenen Dienstleistungsanteilen („Nicht-Material-Anteilen“) können für Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen 20 % bis zum Höchstbetrag von 4.000 €, für Handwerkerleistungen 20 % bis zum Höchstbetrag von 1.200 € jährlich geltend gemacht werden. Nicht anzusetzen sind Handwerkerleistungen für Maßnahmen, die im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW gefördert werden. Die Steuerermäßigung wird auf Antrag gewährt und besteht in einem Abzug von der Steuerschuld (nicht etwa in einer Absetzung von den Einkünften). Die Steuervergünstigungen aus den verschiedenen Fallgruppen können kumulativ geltend gemacht werden. Selbstverständlich kann es sein, dass der einzelne Mieter noch andere haushaltsnahe Dienstleistungen selber direkt beauftragt hat. Während der direkte Auftraggeber einer haushaltsnahen Dienstleistung die Belege dem Antrag befügen muss, reicht es für den Mieter aus, wenn er eine Aufstellung des Vermieters vorlegt, aus der die Höhe der auf ihn entfallenden Betriebskosten **ohne Materialkosten** hervorgeht. Die Betriebskostenabrechnungen sollten also nunmehr in geeigneter Form für jede Position den Anteil des Mieters an den Materialkosten und den Anteil des Mieters an den übrigen Kosten

wie Lohn usw. darstellen (im einzelnen dazu vgl. H.-J. Beck, Haushaltsnahe Dienstleistungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, GRUNDEIGENTUM-VERLAG, Berlin 2010).

In der Abrechnung sind die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen seinem Anteil an den Kosten gegenüberzustellen. Der Saldo ist als Nachforderung des Vermieters oder Rückzahlung an den Mieter darzustellen. Im Falle einer **Rückzahlung an den Mieter** hat diese zügig zu erfolgen, eine bestimmte Frist nennt das Gesetz nicht. **Nachforderungen des Vermieters** sind sofort fällig. Die Rechtsprechung billigt allerdings dem Mieter eine Prüfungsfrist von zwei Wochen zu. Gemäß BGB § 286 Abs. 3 gerät der Schuldner (Mieter) 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung in Verzug, sofern er in der Rechnung besonders darauf hingewiesen worden ist. Daher sollte die Betriebskostenabrechnung einen Hinweis enthalten, dass Verzug eintritt, wenn nicht binnen 30 Tagen gezahlt wird. Sofern der Mieter eine Einzugsermächtigung erteilt hat, die nicht nur die regelmäßigen Zahlungen, sondern auch den Ausgleich von Betriebskostenforderungen umfasst, kann die Miete automatisch mit dem Abrechnungssaldo verrechnet werden.

Bei größeren Nachzahlungs- oder Erstattungsbeträgen sollte der Vermieter die Vorauszahlung anpassen. Auch der Mieter hat das Recht, eine Anpassung vorzunehmen. Sofern Betriebskostenerhöhungen bereits bekannt oder zu erwarten sind, ist die angepasste Vorauszahlung auch dann angemessen, wenn sie diese Erhöhung bereits berücksichtigt. Es ist nicht erforderlich, die Vorauszahlungen genau um ein Zwölftel des Abrechnungssaldos zu verändern. Der Termin, von dem an die neue Vorauszahlung fällig ist, sollte ebenfalls angegeben werden. Es empfiehlt sich, auch die neue Gesamtmiete anzugeben.

Da der Ausgleich des Saldos der Betriebskostenabrechnung nicht Teil der regelmäßigen Mietzahlung ist, gerät der damit säumige Mieter nicht in einen Mietrückstand gemäß BGB § 543. Eine fristlose Kündigung wegen Rückstand aus der Betriebskostenabrechnung ist nicht möglich. Der Vermieter kann wegen seiner Forderung aus Betriebskostenabrechnung lediglich das normale Mahn- und Klageverfahren einleiten und bei Vorliegen eines Titels vollstrecken.

Schließlich sollte die Betriebskostenabrechnung einen Hinweis darauf enthalten, wann und wo die Abrechnungsunterlagen (Belege) einzusehen sind. Grundsätzlich hat der Mieter kein Recht, Belegkopien zu verlangen. Wenn der Vermieter im Einzelfall Kopien zusendet, dann kann er eine Kostenerstattung verlangen. Der Betrag von 0,25 € pro Kopie kann dabei als angemessen gelten.

Aus Sicht des Vermieters ist die Vorauszahlung mit Abrechnung der Pauschale vorzuziehen, trotz des höheren Aufwands, den die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung erfordert. Auch bei Vereinbarung einer Pauschale muss der Vermieter die Entwicklung der Betriebskosten überwachen, um Erhöhungsmöglichkeiten wahrnehmen zu können, und die Erhöhung der Pauschale muss begründet werden. Der Begründungsaufwand ist dabei ähnlich hoch, wie der Abrechnungsaufwand. Die Pauschale hat für den Vermieter den Nachteil, dass mehrere Erhöhungen in einem Jahr vorkommen können, so dass er entweder erhöhte Betriebskosten zunächst tragen muss oder mehrfach den Aufwand einer Betriebskostenerhöhung hat. Demgegenüber kann sich der Vermieter durch Vorauszahlungen, die um ein geringes über den erwarteten Betriebskosten liegen, zinslos liquide Mittel verschaffen. In der überwiegenden Zahl begrüßen die Mieter Erstattungsbeträge, so dass es auch dem Image des Vermieters nicht schadet, Vorauszahlungen

Ausgleich und dessen Fälligkeit

Anpassung der Vorauszahlungen

Rückstand der Nachzahlung des Mieters kein Kündigungsgrund

Hinweis auf Belegeinsicht; Rechnungskopien

Pauschale oder Vorauszahlung?

Abb. 2.38
Auszug aus einer
Betriebskosten-
abrechnung

HILFSWERK – SIEDLUNG GMBH
 EVANGELISCHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN BERLIN

Hilfswerk-Siedlung GmbH • Postfach 37 04 00 • 14124 Berlin

Herrn [REDACTED]
 Viktoria-Luise-Platz [REDACTED]
 10777 Berlin

Girokonto für Ihre Zahlungen:
 BLZ 10010424, Kto.6958978452
 Aareal Bank AG Berlin
 (Einzugsratschlagung liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: [REDACTED] 0205.02
 Unsere Zeichen, E-Mail: 69803 MW433
 C.Nr. ANZU
 Telefon: (030) 816003-0
 14124 Berlin, am: 01.06.10

Abrechnung der Umlagen

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

wir haben die Kosten, die in vergangenem Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens in Einzelnen wiedergegeben.

Berechnungsdaten zur Umlage (per Abrechnungsstichtag)

Wohnfläche	gesamt: 2603,35 m² Wfl.	Ihr Anteil: 48,17 m² Wfl.
(nur Aufzugskosten)	gesamt: 2321,93 m² Wfl.)	
Heizfläche	gesamt: 2209,16 m² Hzfl.	Ihr Anteil: 39,51 m² Hzfl.
Einheiten	gesamt: 37 Einh.	Ihr Anteil: 1 Einh.
Verbrauch Heizung	gesamt: 116844,00 Einh.	Ihr Anteil: 907,00 Einh.

an folgenden Kostenarten sind nicht beteiligt:

Be- und Entwässerung	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.
Versicherungen	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.
Öffentl. Lasten d. Grundst.	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.

Beteiligte Häuser
 Soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf das Haus Viktoria-Luise-Platz [REDACTED] in Berlin Welsestraße 1 in Berlin

Berechnung der Umlage für Betriebskosten (Abrechnungsperiode 01.01.09-31.12.09)

Kostenart	anfallende Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Be- und Entwässerung	16.290,85	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	337,96
Niederschlagswasser	1.707,52	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	31,59
Versicherungen	120,61	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	2,23
Versicherungen	2.688,58	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	55,78
Kosten der Gartenpflege	1.311,27	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	24,26
Hausbeleuchtung	1.438,99	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	26,63
Straßenreinigung	878,72	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	16,26
Müllabfuhr	2.640,80	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	48,86
Kabel-TV-Gebühren	3.002,45	: 37 Einh. x 1 Einh.	81,15
Hausreinigung	687,72	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	12,73
Ungezieferbekämpfung	653,97	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	12,10
Schnee- und Glätteabseil.	619,28	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	11,46
Sonstige Betriebskosten	1.037,91	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	19,21
Fremde Hauswartleistungen	339,90	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	6,29
Hauswart	1.510,31	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	27,95
Öffentl. Lasten d. Grundst.	8.696,78	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	180,42
Zwischensumme			894,88
Umlageausfallwagnis	2,0% v. 894,88 EURO		17,80
Gesamtbetrag			912,78
vereinh.Vorauszahlg.			- 1.144,20
Abrechnungsguthaben			231,42
			=====
			619,28
			11,46
			1,850
			605,22
			339,90
			6,29
			1,850
			339,90
			52,11
			7,84
			=====
			1.037,91
			1.001,13
			6.058,84
			138,14
			2.074
			4.186,94
			664,02
			8,51
			1.281
			146,02
			=====
			108,67

Berechnung der Umlage für Aufzugskosten (Abrechnungsperiode 01.01.09-31.12.09)

Kostenart	anfallende Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Aufzugskosten	6.658,84	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	138,14
Umlageausfallwagnis	2,0% v. 138,14 EURO		2,76
Gesamtbetrag			140,90
vereinh.Vorauszahlg.			- 148,74
Abrechnungsguthaben			7,84
			=====
			1.037,91
			1.001,13
			6.058,84
			138,14
			2.074
			4.186,94
			664,02
			8,51
			1.281
			146,02
			=====
			108,67

Neuberechnung der Vorauszahlung für Aufzugskosten

Kosten 11. Abrechnung	01.01.09-31.12.09	140,90 EURO
erwartete Erhöhung (2,0% v. 140,90 EURO)		+ 2,82 EURO
voraussichtliche Kosten	01.01.10-31.12.10	143,72 EURO
neue monatl. Vorauszahlung	ab 01.07.10	11,98 EURO

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

Einzelmiet	366,09 EURO	neue	Änderung
Aufzugskosten	11,98 EURO	11,98 EURO	+ 0,03 EURO
Vorauszahlg. f. Betriebskosten	76,48 EURO	76,45 EURO	- 0,03 EURO
Vorauszahlg. f. Heizungskosten	16,24 EURO	16,24 EURO	
gesamt per 01.07.2010	470,76 EURO	470,76 EURO	

- Bitte weiter auf Blatt 2 -

	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	entspricht einem Anteil von	
Sonstige Betriebskosten	1.037,91	Gesamtkosten	1,41
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	entspricht einem Anteil von	
Aufzugskosten	1.001,13	Gesamtkosten	18,53
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	entspricht einem Anteil von	
Wartung-Prüfkosten	4.186,94	Gesamtkosten	86,86
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	entspricht einem Anteil von	
Summe	146,02	Gesamtkosten	1,87
			108,67

an der Obergrenze der erwarteten Betriebskosten zu verlangen. Einzelne Mieter, denen an einer geringeren Vorauszahlung gelegen ist, werden ohnehin von ihrem Recht Gebrauch machen, diese herabzusetzen. Die übrigen freuen sich über eine Rückzahlung bei Abrechnung.

Einen Sonderfall der Betriebskosten stellen die Kosten für Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung dar. Sie müssen entsprechend der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Auf der Grundlage des EnEG von 1976 wurden von der Bundesregierung die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) und die Heizanlagenverordnung (HeizAnIV) erlassen. Die HeizAnIV ist inzwischen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die mehrfach novelliert wurde und nun in der Fassung von 2012 (EnEV 2012) gilt; die nächste Novellierung (EnEV 2013) ist bei Abschluss dieses Manuskripts von der Bundesregierung beschlossen. Mit diesen Regelungen soll der Verbrauch von Primärenergie für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung gesenkt werden. Durch die HeizkostenV sollen die Nutzer im Verhältnis ihres individuellen Verbrauchs an den Kosten beteiligt werden, denn wer entsprechend seinem Verbrauch zahlt, wird sparsam verbrauchen. Daher greift die HeizkostenV auch in die Vertragsfreiheit ein und ändert bestehende Verträge (HeizkostenV § 2 „Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen“). Vereinbarungen über die Verteilung und Abrechnung von Heizkosten, die von der HeizkostenV abweichen, sind unwirksam, auch bestehende Verträge sind durch die HeizkostenV abgeändert. Lediglich für Zweifamilienhäuser, in denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt wird, gilt dieser Vorrang der HeizkostenV vor vertraglichen Regelungen nicht. Hier können nach wie vor andere Regelungen bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten wirksam vereinbart werden. Seit Jahresbeginn 2009 gilt die am 19. September 2008 novellierte Fassung.

Heizkosten

■ Energieeinsparungsgesetz → HeizkostenV

■ Ziel: Einsparung von Heizenergie

- Beeinflussbarkeit des Verbrauchs durch den Nutzer (Verursacher)
- Verbrauchserfassung
- Belastung der Verursacher mit Heizkosten entsprechend Verbrauch

■ DAHER stets anzuwenden, wenn Verbraucher und Eigentümer der Heizung nicht identisch sind

(also z. B. **nicht** bei Gasetagenheizungen, elektrischen Fußbodenheizungen, Heizung im Einfamilienhaus, Einzelöfen)

- **unabdingbar** für Wohnen und Gewerbe
- **geht** vertraglichen Regelungen **vor** (ändert Altverträge)

Abb. 2.39 Heizkosten- abrechnung: Grundlagen und Ziele

Die HeizkostenV ist anzuwenden, wenn der Nutzer der Heizung oder des Warmwassers nicht mit dem Eigentümer der Anlage identisch ist, sondern der Gebäudeeigentümer oder ein Dritter im Auftrag des Gebäudeeigentümers dem Nutzer die Wärme liefert. Auch Wohnungs-/Teileigentumsanlagen gehören ausdrücklich dazu. Somit fallen Zentralheizungen, Fernwärmelieferung, Lieferung von Wärme durch Dritte, z. B. im Rahmen des Contracting unter die HeizkostenV, die Nutzungsart für Wohnen oder gewerbliche Zwecke spielt keine Rolle. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Heizungs- und Warmwasserbereitungsarten, bei denen der Nutzer unmittelbar den Energieverbrauch bestimmt und bezahlt, nicht unter die HeizkostenV fallen, so z. B. Einzelöfen, Durchlauferhitzer, Gasetagenheizungen, elektrische Fußbodenheizungen.

Anwendungsbereich

Abb. 2.40 HeizkostenV: Rechte und Pflichten

■ Pflichten des Vermieters

- Geräte zur Verbrauchserfassung installieren
- Verbrauch erfassen
- Kosten abrechnen und nach Verbrauch verteilen

■ Rechte und Pflichten des Nutzers (i. d. R. Mieter)

- Pflicht, das Anbringen der Geräte und das Ablesen zu dulden (*bei Weigerung muss der Vermieter dies gerichtlich durchsetzen, Mieter wird ggf. schadensersatzpflichtig*)
- Recht auf verbrauchsabhängige Abrechnung (einklagbar)
- Recht auf Kürzung des Abrechnungsbetrags um 15 %, falls nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird

Rechte und Pflichten

Die EnEV 2009 § 14 Abs. 2 verpflichtet den Vermieter, Regelungseinrichtungen an den Heizanlagen zu installieren, so z. B. Thermostatventile an den Heizkörpern. Die HeizkostenV verpflichtet den Vermieter (bzw. Gebäudeeigentümer, Wärmelieferant etc.) ferner, Geräte zur Verbrauchserfassung zu installieren, den Verbrauch zu erfassen, die Kosten abzurechnen und verbrauchsabhängig auf die Nutzer (Mieter) zu verteilen. Einzelheiten der Abrechnung regeln die §§ 6 ff. der HeizkostenV. Vermieter beauftragen damit regelmäßig Wärmemessdienst-Unternehmen, so ist sichergestellt, dass diese für die fachgerechte Erfassung und Abrechnung, die Einhaltung der HeizkostenV und der anerkannten Regeln der Technik haften. Der Mieter muss das Anbringen der Erfassungsgeräte und die Ablesung dulden (HeizkostenV § 4 Abs. 2). Der Mieter hat ein Recht auf verbrauchsabhängige Abrechnung, das er einklagen kann. Er kann außerdem gemäß HeizkostenV § 12 Abs. 1 seine individuelle Abrechnung um 15% kürzen, wenn nicht entsprechend der HeizkostenV abgerechnet wurde.

Heizkostenerfassung

Zur Heizkostenerfassung können nach HeizkostenV Geräte verwendet werden, die den Wärmeverbrauch in MWh direkt messen (Wärmezähler) oder lediglich den anteiligen Wärmeverbrauch des jeweiligen Heizkörpers erfassen (Heizkostenverteiler). Für die Erfassung von Warmwasser kommen nur Zähler in Frage; zwar nennt die HeizkostenV auch „andere geeignete Ausstattungen“, doch sind bisher keine anderen Geräte auf dem Markt. Wärmezähler verursachen höhere Anschaffungskosten und müssen alle fünf Jahre geeicht werden, sind aber weniger anfällig für Bedienungs- und Ablesefehler. Ihr Einbau ist sinnvoll, wenn für jede Wohnung ein eigener Heizkreislauf besteht, so dass pro Wohnung nur ein Gerät angeschafft werden muss. Heizkostenverteiler arbeiten nach dem Verdunstungsprinzip (Röhrchen mit Flüssigkeit und Skala) oder erfassen den relativen Wärmeverbrauch elektronisch. Sie werden an jedem Heizkörper angebracht. Die Verteilung der Heizkosten erfolgt nach dem Verhältnis der einzelnen Anzeige (abgelesene Striche bzw. angezeigte Zahl) zur Gesamtsumme der abgelesenen Einheiten eines Objekts. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip sind in der Anschaffung kostengünstig, aber nicht für alle Heizsysteme bzw. Heizkörper geeignet. Fehlanzeigen können auch dadurch zustande kommen, dass die Messflüssigkeit unter Sonneneinstrahlung verdunstet oder dass die Geräte sich – z. B. verdeckt durch Vorhänge – im Bereich aufgestauter Wärme befinden. Die Verbreitung elektronischer Geräte, deren Daten nicht mehr in der Wohnung abgelesen werden müssen, so dass die Daten durch Fernübertragung der Messdienstfirma übermittelt werden können, nimmt zu.

Kauf oder Miete der Geräte?

Die Kosten für die Ausstattung mit Erfassungsgeräten können nach BGB § 559 Abs. 1 als Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, mit 11 % auf die Jahresmiete umgelegt werden. Alternativ dazu kann der Vermieter die Geräte mieten bzw. leasen und die Gerätemiete im Rahmen der Heizkostenabrechnung dem Mieter in Rechnung stel-

len. Die Wärmemessdienste bieten in der Regel auch Geräte zur Miete an und rechnen die Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung ab. Die mietweise Ausstattung ist den Mietern gegenüber unter Angabe der auf den Mieter zukommenden Kosten vorher anzukündigen. Die Mieter haben in diesem Fall ein Widerspruchsrecht: widerspricht die Mehrheit der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang dieser Ankündigung, so muss die Anmietung unterbleiben. Der Vermieter kann dann nur die erste Alternative wählen. Aus Vermietersicht ist die Anmietung zu bevorzugen, denn sie spart Eigenkapital.

Für die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten gilt, dass zwischen 50 % und 70 % der Kosten nach dem erfassten Verbrauch auf die Nutzer zu verteilen sind (verbrauchsabhängiger Anteil), der Rest nach der Wohnfläche. Besondere Regelungen gelten für Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht erfüllen (HeizkostenV § 7 Abs. 1 Sätze 2 ff.). Für die Heizkosten kann anstelle der Nutzfläche auch die beheizte Fläche oder der Rauminhalt der beheizten Räume angewendet werden. Eine Verteilung nach Rauminhalt ist sachgerecht, wenn beheizte Räume unterschiedliche Raumhöhen haben (z. B. größere Geschosshöhen im EG, mehrgeschossige Räume, Dachgeschosse etc.). Dass ein Anteil nach Fläche oder Rauminhalt verteilt wird, trägt der Tatsache Rechnung, dass eine Heizanlage Fixkosten produziert (Betriebsbereitschaft, Aufheizung der Gebäudekonstruktion etc.), die unabhängig vom Verbrauch der einzelnen Nutzer anfallen. Auch können damit Mehr- oder Minderkosten einzelner Nutzer, die sich aus der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben, ausgeglichen werden. Sofern vertraglich nichts über den Verteilerschlüssel vereinbart ist, kann ihn der Vermieter in den genannten Grenzen festlegen. Der Vermieter kann den Verteilerschlüssel unter den in HeizkostenV § 6 Abs. 4 genannten Bedingungen auch für künftige Abrechnungsperioden ändern. Vertraglich kann auch ein höherer verbrauchsabhängiger Anteil als 70 % wirksam vereinbart werden, was bei hoch effizienten Heizanlagen sinnvoll sein kann, weniger als 50 % dürfen es aber nicht sein.

Schlüssel für Verteilung

Das Ergebnis der Ablesung der Geräte zur Messung oder Verteilung muss dem Nutzer (Mieter) innerhalb eines Monats mitgeteilt werden, sofern es nicht in der Wohnung (also i. d. R. in der Anzeige des Geräts) für längere Zeit gespeichert ist. Diese Vorschrift ist mit der Novelle von 2009 neu in die HeizkostenV § 6 Abs. 1 eingefügt worden und soll es dem Nutzer ermöglichen, das Ableseergebnis zu überprüfen. Es ist darauf zu achten, dass beauftragte Messdienstfirmen diese Vorschrift einhalten.

Mitteilung des Ableseergebnisses

Abb. 2.41
Beispiel
Heizkostenverteilung

In der kleineren Wohnung 1 wird viel Wärme verbraucht, die größere Wohnung 2 wird nur mäßig beheizt.		
Wohnung 1		
Wohnfläche in m ²		50
Abgelesene Messeinheiten der Heizkostenverteiler der Wohnung		80
Wohnung 2		
Wohnfläche in m ²		90
Abgelesene Messeinheiten der Heizkostenverteiler der Wohnung		70
Gesamtobjekt		
Wohnfläche in m ²		600
Abgelesene Messeinheiten aller Heizkostenverteiler		500
Verteilung nach Verbrauch	70,00 %	
Heizkosten gesamt		
		8.400,00
davon nach Verbrauch umzulegen		5.880,00
davon nach Fläche umzulegen		2.520,00
Abrechnung Wohnung 1		
Anteil am Verbrauch	80 von 500 EH = 16,00 %	
verbrauchsabhängige Kosten		940,80
Anteil an der Wohnfläche	50 von 600 m ² = 8,33 %	
flächenbezogene Kosten		210,00
Heizkosten für Wohnung 1		1.150,80
Abrechnung Wohnung 2		
Anteil am Verbrauch	70 von 500 EH = 14,00 %	
verbrauchsabhängige Kosten		823,20
Anteil an der Wohnfläche	90 von 600 m ² = 15,00 %	
flächenbezogene Kosten		378,00
Heizkosten für Wohnung 2		1.201,20

Vorerfassung

Die Verteilung der Heizkosten alleine nach Verbrauch und Fläche kann vor allem in folgenden Fällen unangemessen sein:

- Für die Verbrauchserfassung werden unterschiedliche Gerätetypen verwendet.
- Beheizte Räume haben Nutzungen mit typischerweise sehr unterschiedlichem Wärmebedarf (z. B. Sauna, Schwimmbad im Wohngebäude).
- Aus anderen Gründen ist eine getrennte Erfassung unterschiedlicher Nutzergruppen sachgerecht.

Im ersten Fall schreibt HeizkostenV § 5 Abs. 2 eine Vorerfassung vor, für die anderen Fälle hat der Gebäudeeigentümer (oder ggf. der Wärmelieferant) die Möglichkeit dazu. Vorerfassung bedeutet, dass die Räume mit jeweils gleichen Erfassungsgeräten oder vergleichbarem Wärmebedarf zunächst zu Nutzergruppen zusammengefasst werden. Der Gesamtverbrauch ist in einem ersten Schritt auf die Nutzergruppen zu verteilen. Dabei ist zwischen 50 % und 100 % des Gesamtverbrauchs nach dem erfassten Verbrauch zu verteilen, der Rest, also maximal 50 % nach Fläche oder Rauminhalt. Vorerfassung setzt also voraus, dass für jede Nutzergruppe mindestens ein Wärmehzähler den Verbrauch der Gruppe erfasst. Ob ein Wärmehzähler pro Gruppe ausreicht, hängt von den technischen Gegebenheiten (Leitungsführung) der Heizanlage ab. Innerhalb der Gruppe kann dann auch mit Heizkostenverteilern erfasst werden.

Abb. 2.42
Beispiel
Vorerfassung

Wohngebäude mit zehn Wohnungen zu je 60 m ² und einer Sauna mit 120 m ² Fläche; Vorerfassung mit je einem Wärmezähler für Sauna und für alle Wohnungen, Verteilung zwischen den Wohnungsmietern mit Heizkostenverteilern		
Vorerfassung		
nach Verbrauch		90 %
nach Fläche		10 %
Gesamtobjekt		
Nutz-/Wohnfläche in m ²		720
Wärmeverbrauch gesamt in MWh		210
davon Wohnungen in MWh		160
davon Sauna in MWh		50
Heizkosten gesamt		14.000,00
davon nach Verbrauch vorzuerfassen		12.600,00
davon nach Fläche vorzuerfassen		1.400,00
Nutzergruppe Wohnen		
verbrauchsabhängiger Anteil	160 von 210 MWh = 76,2 %	9.600,00
flächenabhängiger Anteil	600 von 720 m ² = 83,3 %	1.166,67
Heizkosten der Nutzergruppe Wohnen		10.766,67
Sauna		
verbrauchsabhängiger Anteil	50 von 210 MWh = 23,8 %	3.000,00
flächenabhängiger Anteil	120 von 720 m ² = 16,7 %	233,33
Heizkosten der Sauna		3.233,33
Verteilung unter den Wohnungen		
nach Verbrauch		70 %
nach Fläche		30 %
Abgelesene Messeinheiten der Heizkostenverteiler aller Wohnungen		700
Beispielwohnung		
Wohnfläche in m ²		60
Abgelesene Messeinheiten der Heizkostenverteiler der Wohnung		80
Abrechnung der Beispielwohnung		
Anteil am Verbrauch	80 von 700 Messeinh. = 11,43 %	1.097,14
Anteil an der Wohnfläche	60 von 600 m ² = 10,00 %	116,67
Heizkosten für die Beispielwohnung		1.213,81

Zu den Heizkosten gemäß HeizkostenV §§ 7, 8 gehören die Kosten der Wärmeversorgung und ggf. der Versorgung mit Warmwasser. Zusammengefasst handelt es sich um:

- Betrieb der Anlage einschließlich Brennstoffe bzw. Wärmelieferung und Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung, Pflege, Wartung und Einstellung
- Abgasmessungen nach dem Immissionsschutzgesetz
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- ggf. Aufbereitung des Wassers für die Warmwasserversorgung
- Miete der Erfassungsgeräte und Zähler
- Erfassung und Abrechnung

Kosten

Soweit bei der Warmwasserversorgung die Kosten des Frischwassers nicht bereits als Betriebskosten abgerechnet werden, können sie auch als Kosten der Warmwasserversorgung im Rahmen der Heizkostenabrechnung angesetzt werden. Es dürfen nur die Kosten der „verbrauchten Brennstoffe“ (z. B. Heizöl) angesetzt werden. Daher ist am Ende der Abrechnungsperiode jeweils der nicht verbrauchte Bestand festzustellen. Die Kosten dafür sind nach dem Prinzip „first in – first out“ zu ermitteln, das heißt die Restmenge (z. B. in Liter) wird mit dem Preis pro Menge (z. B. Literpreis) der letzten Lieferung multipliziert. Der Anfangsbestand ist gleich dem Endbestand des Vorjahres. Die Kosten der Erfassung, Berechnung und Aufteilung (obige Aufstellung, letzter Punkt), also die Vergütung der Wärmemessdienstfirmen ist ausdrücklich Teil der umlegbaren Heizkosten (HeizkostenV § 7 Abs. 2).

Verbundene Anlagen

Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgen häufig durch eine Anlage. Die Aufteilung der einheitlichen Kosten einer solchen „verbundenen Anlage“ sind diejenigen Kosten, die nicht für Heizung oder Warmwasser jeweils gesondert anfallen (z. B. Kosten der Wasseraufbereitung entstehen nur für Warmwasser). Diese einheitlichen Kosten können nach HeizkostenV § 9 noch bis Ende 2013 auf die Kostenarten Wärmeversorgung und Warmwasserversorgung aufgeteilt werden. Ab 2014 ist der Verbrauch für die Wassererwärmung grundsätzlich mit einem Wärmezähler zu erfassen. Bei der Aufteilung ohne einen Wärmezähler wird der Anteil für Warmwasserversorgung an den einheitlichen Kosten ermittelt und

- aufgrund des Brennstoff- oder Energieverbrauchs bei Zentralheizungen

oder

- aufgrund des Wärmeverbrauchs bei Fernheizungen

herausgerechnet. Für beide Arten der Ermittlung (Brennstoff- oder Wärmeverbrauch) gibt HeizkostenV § 9 in Abs. 2 und 3 je eine Berechnungsformel.

Nutzerwechsel

Bei einem Nutzer- (z. B. Mieter-) Wechsel während der Abrechnungsperiode ist eine Zwischenablesung erforderlich. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter, sofern er gekündigt hat. Eine Zwischen**abrechnung** muss dagegen **nicht** erstellt werden, es kann dem ausziehenden Mieter zugemutet werden, bis zur Abrechnung der gesamten Periode zu warten. Die verbrauchsabhängigen Kosten sind entsprechend der Zwischenablesung auf den ausziehenden und den neuen Mieter (bzw. bei Leerstand auf den Vermieter) aufzuteilen. Erfolgt der Mieterwechsel außerhalb der Heizperiode (und wurde auch tatsächlich in dieser Zeit nicht geheizt), so sind keine verbrauchsabhängigen Kosten für Wärmeversorgung (ggf. jedoch für Warmwasser) entstanden. Die verbrauchsunabhängigen Kosten können zeitanteilig (also nach Monaten) aufgeteilt werden, hinsichtlich des **Warmwasserverbrauchs** ist dies die **einzige zulässige** Methode. Die verbrauchsunabhängigen Kosten der **Wärmeversorgung** können auch nach den Gradtagszahlen aufgeteilt werden. Die Gradtagszahlen stellen für jeden Monat den Promill-Anteil am klimatisch bedingten Wärmeverbrauch eines jeden Jahres dar. Sie werden von meteorologischen Instituten ermittelt und veröffentlicht. Mit der Gradtagszahl-Methode werden also kältere Monate stärker gewichtet als wärmere. Ist keine Zwischenablesung möglich, ist die Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- (nicht aber Warmwasser-) kosten nach Gradtagszahlen zulässig.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung

- Für die **Einliegerwohnung im Zweifamilienhaus** besteht Vertragsfreiheit (HeizkostenV § 2)
- technisch **unmöglich** oder **unverhältnismäßige** Kosten
- **vor 1981 errichtet und** Heizung vom Nutzer **nicht beeinflussbar**
- **Heime** und Räume für besondere Personengruppen, die üblicherweise keine Mietverträge haben (z. B. Kloster)
- **energieeffiziente Gebäude** (Energieverbrauch < 15 kWh/m² jährlich)
- **Bei Genehmigung** durch die zuständige Landesbehörde (i. d. R. Bauaufsicht), wenn **aus sonstigen Gründen unverhältnismäßig oder unbillig**

Abb. 2.43
HeizkostenV
Ausnahmen

Die HeizkostenV lässt in § 11 bestimmte Ausnahmen zu, das bedeutet, dass in diesen Fällen der Vermieter nicht zur Ausstattung mit Erfassungsgeräten und zur Abrechnung verpflichtet ist, der Mieter entsprechende Maßnahmen nicht dulden muss. Die Ausnahmen sind in obiger Abb. zusammengefasst und in der zitierten Vorschrift näher erläutert.

Ausnahmen

Unter Wärmecontracting versteht man die Beauftragung eines Dritten, des Contracting-Unternehmens, mit der Beheizung (und ggf. Warmwasserversorgung) durch den Gebäudeeigentümer. Dies geschieht in der Regel im Zuge der Modernisierung einer bestehenden Heizanlage. Das Contracting-Unternehmen modernisiert die Heizanlage, finanziert diese Modernisierung und rechnet fortan laufende Heizkosten entweder gegenüber dem Gebäudeeigentümer oder als Dienstleister des Vermieters gegenüber jedem Mieter ab. Es gibt auch Contracting, das nur den Betrieb (evtl. mit optimierter Betriebsführung) bestehender Heizanlagen ohne Modernisierung umfasst. Der Gebäudeeigentümer hat den Vorteil, dass er weder für das Management noch für die Finanzierung der Modernisierung sorgen muss, er spart Kapital. Das Contracting-Unternehmen kalkuliert in seinen Wärmelieferungspreis selbstverständlich die Finanzierungskosten sowie eine Risiko- und Gewinnmarge ein. War die Umstellung vor dem 12. März 2013 erfolgt (Verkündung des MietRändG), so war der Mieter nur dann zur Zahlung der vollen Heizkosten (einschließlich Finanzierungskosten und Marge) verpflichtet, wenn dies eindeutig vertraglich vereinbart ist. Eine solche Vereinbarung kann entweder bereits im Mietvertrag als einseitiges Recht des Vermieters verankert sein, dann muss die Klausel auch die Pflicht des Mieters umfassen, die vollen Heizkosten, die das Contracting-Unternehmen in Rechnung stellt, gemäß seinem Anteil zu bezahlen. Oder (wenn eine solche Klausel fehlt oder unklar sein sollte) Vermieter und Mieter einigen sich während der Mietzeit, natürlich auf freiwilliger Basis, über die Umstellung der Heizungslieferung und der Heizkostenabrechnung.

Wärmecontracting

Mit dem MietRändG 2013 wurde auch der Zweck verfolgt, die Umstellung auf Contracting zu erleichtern, wenn damit eine höhere Effizienz der Heizungs- oder Warmwasserversorgung erreicht wird. Dazu wurde in das BGB der neue § 556 c eingefügt und die darauf basierende MietWohn-WärmelV erlassen. BGB § 556 c trat – anders als die anderen Regelungen des MietRändG – am Tage nach der Verkündung des Gesetzes, also am 12. März 2013 in Kraft. Die neue Regelung erlaubt es dem Vermieter, unter bestimmten Voraussetzungen auf gewerbliche Wärmelieferung umzustellen und die Kosten als Heizkosten auf den Mieter umzulegen; es geht also um bestehende Mietverhältnisse. Die Umstellung wird mietrechtlich ähnlich behandelt, wie eine energetische Modernisierung, denn auch hier lautet das Ziel Energieeinsparung. Der Vermieter hat

Gewerbliche Lieferung von Wärme
(§ 556 c BGB)

ein einseitiges Recht, den bestehenden Mietvertrag zu ändern, einer Zustimmung des Mieters bedarf es nicht, dieser kann auch keine Härtegründe geltend machen.

Abb. 2.44
Umstellung auf
gewerbliche
Wärmelieferung
gem. § 556 c BGB

Voraussetzungen:

- Bestehendes Mietverhältnis
- Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung zu tragen
 - vertraglich i. S. der II. BV § 27 oder
 - als neue Betriebskostenart nach wirksam angekündigter Modernisierung
- Heizkosten nach Umstellung nicht höher als vorher
- Höhere Effizienz der gewerblichen Lieferung
 - durch neue Anlage
 - aus einem Wärmenetz (Fernwärme oder Nahwärme)
 - Ausnahme: bei Jahresnutzungsgrad >80% reicht auch verbesserte Betriebsführung der Altanlage
- Umstellungsankündigung 3 Monate vorher in Textform
- Liefervertrag entspricht MietWohn-WärmeLV

Mieter trägt Wärme-
lieferungskosten;
Umstellung ist
kostenneutral

In vielen Fällen ist der Mieter vertraglich verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, nämlich immer dann, wenn er vertraglich die Betriebskosten gemäß II. BV in der Fassung von 1989 (bzw. in den neuen Ländern ab Beitritt 1990) übernommen hat. Fehlt – z. B. bei Altverträgen – diese Verpflichtung, kann sie durch eine wirksame Modernisierungsankündigung (zusätzlich bzw. zusammen mit der Umstellungsankündigung) ersetzt werden, denn diese verpflichtet den Mieter, auch die Betriebskosten, die durch die Modernisierung entstehen, zu tragen. Dies setzt aber voraus, dass die Umstellung eine Modernisierung i. S. des BGB § 555 b ist, was bei Fern- und Nahwärmelieferung wegen der damit verbundenen Energieeinsparung meist der Fall sein wird, beim reinen Wärmecontracting aber fraglich sein kann. Geschützt ist der Mieter dadurch, dass die auf ihn entfallenden Kosten der Energielieferung seine bisherigen Heizkosten nicht übersteigen dürfen. Wenn die Umstellung also für den Mieter mindestens kostenneutral ist und er zur Tragung der Wärmelieferkosten verpflichtet ist, kann er nicht den Einwand erheben, die Kosten der Wärmelieferung enthielten auch Finanzierungskosten, Gewinn- und Risikoaufschläge sowie weitere Kostenbestandteile des Lieferanten oder Contractors, die keine Heizkosten i. S. der HeizKV sind. Aus Vermieter- und Lieferantensicht ist also die Umstellung wirtschaftlich nur dann sinnvoll, wenn Effizienzsteigerungen diese zusätzlichen Kosten mindestens kompensieren.

Kostenvergleich
vorher – nachher
gem. MietWohn-
WärmeLV § 6

Wie der Nachweis zu führen ist, dass die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Betriebskosten für Heiz- und/oder Warmwasserkosten nicht übersteigen, ist in MietWohn-WärmeLV § 6 im Detail geregelt. Die Vorschrift ist kompliziert, läuft aber im Prinzip darauf hinaus, dass auf der Basis des durchschnittlichen (um Witterungseinflüsse bereinigten) Energieverbrauchs der letzten drei Abrechnungsjahre vor der Umstellung multipliziert mit den Betriebskosten des letzten Abrechnungsjahrs vor der Umstellung die durchschnittlichen Betriebskosten vor der Umstellung errechnet werden. Zum Vergleich sind dann die durchschnittlichen fiktiven Wärmelieferungskosten zu ermitteln, und zwar auf der Basis des selben Energieverbrauchs im selben Dreijahreszeitraum und der Preisbestandteile des Wärmelieferanten. Diese fiktiven Wärmelieferungskosten dürfen nicht

höher sein als die bisherigen durchschnittlichen Betriebskosten für Wärme. Einen ggf. übersteigenden Betrag muss der Mieter nicht tragen.

Die Umstellung kann entweder durch Bau einer neuen Heizanlage oder durch Anschluss an ein Wärmenetz (Fernwärme, aber auch Versorgung durch ein dezentrales „Nah“-Wärmenetz) erfolgen. Effizienzsteigerung lediglich durch einen optimierten Betrieb einer bestehenden Anlage ist nur dann wirksame Voraussetzung, wenn die bestehende Anlage bereits einen sehr hohen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80% hat. Der Jahresnutzungsgrad ist das Verhältnis zwischen verbrauchter Primärenergie und erzeugter Wärme für Raumheizung oder Wassererwärmung über ein Jahr gerechnet.

Effizienzsteigerung

Die beabsichtigte Umstellung hat der Vermieter drei Monate zuvor in Textform anzukündigen; die Frist entspricht der für eine Modernisierungsankündigung gemäß BGB § 555 c, allerdings ohne dass der Mieter hier ein Sonderkündigungsrecht hätte oder Härtegründe geltend machen könnte. Die Ankündigung muss mindestens folgende Angaben enthalten:

Umstellungsankündigung

- Art der Wärmelieferung bzw. der Neuerrichtung der Heizanlage
- Vergleich der Betriebskosten vor/nach Umstellung
- Zeitpunkt der Umstellung
- Preise und Vereinbarungen über Preisanpassungen aus dem Vertrag mit dem Wärmelieferanten oder Contractor

Geht dem Mieter keine oder eine fehlerhafte Ankündigung zu, so kann er die Heizkostenabrechnung um 15% kürzen.

Mit dem Wärmelieferungsvertrag verpflichtet der Vermieter einen Lieferanten, die Kosten der Lieferung müssen aber die Mieter tragen. Auch zum Schutze der Mieter enthalten die MietWohn-WärmeLV §§ 2 bis 4 umfangreiche Vorschriften für Wärmelieferungsverträge und Preisanpassungsklauseln in solchen Verträgen. Daher müssen die Verträge auch für Mieter transparent sein und der Vermieter muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit einhalten können. Die Preisangaben müssen transparent sein und Preisanpassungen dürfen nur auf der Basis der Kostenelemente der ursprünglichen Kalkulation erfolgen. Der Leistungsumfang muss definiert sein und es müssen sowohl der Grundpreis in € pro Monat und pro Jahr als auch der Arbeitspreis in € pro kWh angegeben sein, ferner die Bedingungen und Berechnungsgrundlagen für Preiserhöhungen. Die voraussichtlichen Wärmelieferungskosten sind im Vertrag zu berechnen und die Grundlagen für den Vergleich mit den bisherigen Betriebskosten für Wärme und Warmwasser sind anzugeben. Die Mieter haben das Recht, bei der Umstellung und bei der Heizkostenabrechnung die Wärmelieferungsverträge einzusehen, daher ist für sie die Schriftform vorgeschrieben. Wegen der Einzelheiten zur MietWohn-WärmeLV sei auf Beuermann (2013) verwiesen.

Vorschriften für Wärmelieferungsverträge

Abb. 2.45 Übliche Sicherheiten des Vermieters

■ Gesetzliches Vermieterpfandrecht

BGB § 562

■ Vertragliche Sicherheiten

- Wohnungen: maximal 3 Nettokaltmieten
- Geschäftsraum: Höhe frei vereinbar
- besichert sind alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis, wenn nichts anderes vereinbart
- Bei Sozialwohnungen sind nur Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache und Schönheitsreparaturen besichert
- Kautions, Forderungsabtretung
- Bürgschaft
 - Ausfallbürgschaft
 - Gesetzliche („normale“) Bürgschaft gemäß BGB §§ 765 ff.
 - Selbstschuldnerische Bürgschaft
 - Selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern

Sicherung des Vermieters

Zur Sicherung von Forderungen gegenüber dem Mieter steht dem Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht zu (BGB § 562). Dieses Vermieterpfandrecht hat allerdings in der Praxis wenig Bedeutung. Daher ist es verbreitet, dass der Vermieter vertraglich weitere Sicherheiten erhält, meist in Form der Barkautions. Bei Wohnungsmietverhältnissen dürfen diese vertraglichen Sicherheiten den Umfang von drei Monatsmieten (ohne Betriebskostenpauschale oder -vorauszahlung, also „netto kalt“) nicht übersteigen (BGB § 551 Abs. 1). Besichert sind durch das Pfandrecht und durch eine ggf. vereinbarte Kautions alle Forderungen aus dem Mietverhältnis, es sei denn, die Kautionsabrede definiert einen anderen Sicherungszweck. Für öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. 2.1.2) gilt die Einschränkung, dass eine Kautions nur vereinbart werden darf zur Sicherung von Vermieterforderungen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Schäden an der Mietsache, die der Mieter zu vertreten hat.

Abb. 2.46 Gesetzliches Vermieterpfandrecht

■ Besichert sind alle Forderungen aus dem Mietverhältnis

■ Sicherheit sind alle „eingebrachten“ Sachen (auch Geld und Wertpapiere) des Mieters, aber nicht

- unpfändbare Sachen (Wohnungseinrichtung, zur Fortführung des Geschäfts erforderliche Gegenstände, z. B. halbfertige Erzeugnisse)
- nur vorübergehend eingebrachte Sachen (z. B. Tageskasse)
- bereits anderweitig verpfändete, vor Einbringung sicherungsübereignete und im Eigentum Dritter stehende Sachen

■ in der Praxis wenig geeignetes Sicherungsmittel

Vermieterpfandrecht

Das Pfandrecht steht dem Vermieter aufgrund des BGB § 562 zu, ohne dass dies vertraglich vereinbart werden muss. Es sichert alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag. Es erstreckt sich auf die in die Mieträume „eingebrachten Sachen“, sofern diese nicht nur vorübergehend eingebracht sind (vorübergehende Aufbewahrung) und im Eigentum des Mieters stehen. Damit sind alle Gegenstände vom Pfandrecht ausgenommen, die der Mieter zwar besitzt, die aber unter Eigentumsvorbehalt eines Dritten

stehen. Beispielsweise stehen Einrichtungsgegenstände, die auf Ratenzahlung erworben werden, bis zur vollständigen Abzahlung regelmäßig unter Eigentumsvorbehalt des Lieferanten. Unpfändbare Gegenstände unterliegen nicht dem Vermieterpfandrecht. Unpfändbar sind alle Gegenstände, die der Mieter für seinen persönlichen Gebrauch und seinen Haushalt bei bescheidener Lebensführung benötigt. Daraus ergibt sich, dass in der Praxis kaum wertvolle pfändbare Gegenstände vorhanden sein werden, wenn ein Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt.

Der Vermieter kann Gegenstände, an denen er ein Pfandrecht hat, in Besitz nehmen und versteigern lassen, wenn der Mieter eine fällige Forderung aus dem Mietverhältnis nicht beglichen hat. Der Vermieter braucht dazu keinen vollstreckbaren Titel, die Ausübung des Pfandrechts ist keine gerichtliche Vollstreckung. Wenn der Vermieter die Sachen in Besitz hat, muss er dem Mieter lediglich den Verkauf androhen und eine Wartefrist von einem Monat einhalten. Dann kann er den Gerichtsvollzieher mit einer öffentlichen Versteigerung beauftragen und aus dem Versteigerungserlös seine Forderung (einschließlich Nebenkosten für Versteigerung, Verwahrung der Sachen etc.) begleichen. Übersteigt der Erlös die Forderung des Vermieters, so ist der Rest an den Mieter auszukehren (BGB §§ 562 ff., 1204 ff.). Der Mieter kann die Pfändung abwenden, indem er dem Vermieter andere Sicherheiten stellt (z. B. eine Bürgschaft oder Kautions in Höhe des Werts der Pfänder). Will der Vermieter die Pfandgegenstände erst noch in Besitz nehmen, so muss er notfalls auf Herausgabe klagen. Praktische Bedeutung hat das Pfandrecht, wenn überhaupt, bei einer Räumung der Wohnung z. B. aufgrund eines Räumungsurteils. In diesem Fall kann der Vermieter während der Räumung vom Gerichtsvollzieher die Herausgabe derjenigen Sachen verlangen, an denen er sein Pfandrecht ausüben will. Der Vermieter hat das Recht, zu verhindern, dass der Mieter eingebrachte Sachen aus den Räumen wegschafft in der Absicht, die Pfändung zu vereiteln (Selbsthilferecht). Allerdings muss die Ausübung des Selbsthilferechts verhältnismäßig sein, Gewaltanwendung scheidet also aus.

Verwertung des Pfands, Selbsthilferecht

- **Bis zu 3 Nettokaltmieten plus Zinsen**
- **In 3 Monatsraten ab Mietbeginn zahlbar**
- **Konkurs sichere Anlage:**
 - gemeinsames Konto
 - „offenes Treuhandkonto“ des Vermieters oder
 - Konto des Mieters und Verpfändung des Guthabens
 - Kapitalertragsteuer: vertraglich regeln!
- **Pflicht des Vermieters: Abrechnung und Rückgewähr nach Mietende**

Abb. 2.47 Barkautions, Verpfändung eines Guthabens

Als Kautions bezeichnet man die Hinterlegung eines Geldbetrags beim Gläubiger (Vermieter), den dieser verwenden kann, wenn der Schuldner (Mieter) mit der Erfüllung von Forderungen in Verzug gerät. Die Kautions muss vertraglich vereinbart werden. Es sollte in der Kautionsabrede (meist Klausel im Mietvertrag) vereinbart sein, was durch die Kautions besichert ist (empfehlenswert: alle Forderungen aus dem Mietverhältnis) und unter welchen Bedingungen der Gläubiger die Kautions verwenden darf (empfehlenswert: wenn der Mieter während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses mit einer Zahlungsverpflichtung in Verzug gerät). Bei Wohnungen kann höchstens ein Betrag in Höhe des Dreifachen der bei Mietbeginn geschuldeten Monatsmiete vereinbart werden. Der Mieter hat das (unabdingbare) Recht, die Kautions in drei Monatsraten zu leisten, wobei die erste Rate bei Mietbeginn (nicht schon bei Vertragsabschluss) und die weiteren Raten zusammen mit der zweiten und dritten Monatsmiete fällig sind (klargestellt durch

Kautions

MietRÄndG 2013, § 551 BGB). Auf die Möglichkeit der Ratenzahlung sollte der Mieter im Vertrag hingewiesen werden. Über die Grenze von drei Monatsmieten hinaus können „Sonder“-Kauttionen vereinbart werden, etwa zur Absicherung des Rückbauanspruchs des Vermieters nach barrierefreiem Umbau durch den Mieter (BGB § 554 a Abs. 2) oder nach anderen baulichen Veränderungen, die der Mieter mit Einverständnis des Vermieters durchführt.

Fristlose Kündigung bei Verzug mit der Kautionszahlung

Bei Mietverträgen, die ab dem 1. Mai 2013 abgeschlossen wurden, hat der Vermieter das Recht der fristlosen Kündigung, wenn der Mieter mit der Zahlung einer vereinbarten Mietsicherheit mit einem Betrag in Verzug ist, der der Höhe von zwei Monatsmieten entspricht (BGB § 569 Abs. 2 a). Eine Abmahnung vor Kündigung ist nicht notwendig, der Verzug tritt mit Fälligkeit ein – in der Regel ist die Kautionszahlung in drei Monatsraten ab Überlassung der Wohnung zu zahlen. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter nachträglich den gesamten rückständigen Betrag, die volle Kautionssumme zahlt – dies kann er noch bis zwei Monate nach Zustellung einer darauf gestützten Räumungsklage tun. Einer Zahlung durch den Mieter steht die Erklärung einer öffentlichen Stelle gleich, dass diese sich zur Zahlung verpflichtet (z. B. Arbeitsagentur im Falle von ALG-II-Beziehern). Die Regelung entspricht der für die fristlose Kündigung wegen Mietrückstands (vgl. vorn 2.2.2.1).

Anlage und Verzinsung der Kaution

Die Kaution ist verzinslich anzulegen (BGB § 551), mindestens zum Zinssatz für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Vereinbarung einer anderen Anlageform ist möglich. Von Anlageformen, bei denen das Risiko eines Vermögensverlustes besteht (z. B. Aktienfonds) ist dringend abzuraten. Die Zinsen stehen dem Mieter zu, aber sie erhöhen die Sicherheit. Das bedeutet, dass die Zinsen nicht bei Fälligkeit an den Mieter ausgekehrt, sondern dem Kautionsguthaben gutgeschrieben werden. Bei Mietende ist über die Gesamtsumme aus ursprünglicher Kaution und aufgelaufenen Zinsen und Zinsseszinsen dem Mieter gegenüber abzurechnen. Die Anlage der Kautionssumme muss bei einem Kreditinstitut im EU-Raum und vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Damit wird bezweckt, dass Gläubiger des Vermieters nicht das Kautionskonto pfänden können und dass im Falle der Insolvenz des Vermieters der Mieter das Recht hat, dass das Kautionskonto aus der Insolvenzmasse zu seinen Gunsten ausgesondert wird. Da sich Kreditinstitute in ihren AGB regelmäßig ein Pfandrecht an allen Guthaben ihrer Kunden sichern, ist die Anlage „getrennt vom Vermögen des Vermieters“ nur dann gewährleistet, wenn der Vermieter bei seinem Kreditinstitut ein „offenes Treuhandkonto“ einrichtet. Beim offenen Treuhandkonto erklärt der Vermieter gegenüber dem Kreditinstitut, dass es sich bei dem Konto um Geld handelt, das er nur treuhänderisch verwaltet, und das Kreditinstitut verzichtet auf sein Pfandrecht an diesem Konto. Der Vermieter muss dem Mieter vor Zahlung der ersten Kautionsrate ein solches insolvenzfestes Kautionskonto benennen. Da Zinserträge der Kapitalertragsteuer unterliegen, ist darauf zu achten, dass die Steuerbescheinigung über die KEST, die das Kreditinstitut abgeführt hat, auf den Mieter lautet und diesem ausgehändigt wird, damit er die Verrechnung der KEST mit seiner individuellen Einkommensteuerschuld im Rahmen seiner Steuererklärung vornehmen kann.

Verpfändung eines Guthabens

Als Sicherheit kann auch vereinbart werden, dass der Schuldner (Mieter) dem Gläubiger (Vermieter) ein Guthaben verpfändet. Handelt es sich um ein Sparguthaben, so reicht die bloße Übergabe des Sparguthabens vom Mieter an den Vermieter nicht aus. Vielmehr muss der Mieter seinem Kreditinstitut die Abtretung gemäß BGB § 1280 anzeigen (offene Abtretung, offene Zession) und den Vermieter ermächtigen, über das Guthaben ohne besonderen Nachweis zu verfügen, wenn der Mieter fällige Forderungen nicht erfüllt hat. Hierbei liegt es im Interesse des Vermieters, dass das Kreditinstitut nicht aufgrund seiner AGB ein Pfandrecht an diesem Konto hat und dass im Fall der Insolvenz des Mieters

der Vermieter ein Aussonderungsrecht bezüglich dieses Kontos hat. Auch im Falle der Forderungsabtretung sollte vereinbart und dem Kreditinstitut angezeigt werden, dass die Zinsen dem Konto gutgeschrieben werden und die Sicherheit erhöhen, denn nur so ist ein Inflationsschutz für die Sicherheit gegeben. Da der Mieter Kontoinhaber ist, lautet die Steuerbescheinigung über die KEST ohnehin auf diesen.

Bürgschaft, Garantie

Ein Bürge verspricht, für die Schulden eines anderen (Hauptschuldner) aufzukommen, wenn der Hauptschuldner fällige Forderungen eines Gläubigers nicht begleicht. Über die Bürgschaft muss ein schriftlicher Vertrag (Bürgschaftsurkunde) zwischen Bürgen und Gläubiger abgeschlossen werden. Der praktische Nutzen (die Werthaltigkeit) einer Bürgschaft für den Gläubiger hängt von der Zahlungsfähigkeit (Bonität) des Bürgen ab. Vom Gesetz her (BGB § 765 ff.) ist die Bürgschaft eine akzessorische Sicherheit, das bedeutet, der Bürge haftet nur in dem Umfang, in dem gegen den Hauptschuldner die besicherte Forderung rechtlich am Ende auch durchgesetzt werden kann. Der Hauptschuldner soll keine Möglichkeit haben, seine Forderungen „einfach so“ nicht zu begleichen, wissend dass der Bürge einstehen muss. Daher hat der Bürge das Recht, alle Einreden gegen eine Forderung zu erheben, die der Hauptschuldner auch erheben könnte (BGB § 768), zum Beispiel, dass die Forderung gar nicht fällig oder verjährt ist. Ferner kann der Bürge seine Zahlung verweigern, wenn das Rechtsgeschäft (hier also der Mietvertrag) angefochten, oder wenn mit einer Gegenforderung aufgerechnet werden kann (BGB § 770). Wenn der Hauptschuldner gegenüber dem Gläubiger seine Rechte nicht wahr, kann also der Bürge die Zahlung verweigern, denn er soll nicht für mehr in Anspruch genommen werden, als der Hauptschuldner zahlen müsste. Zur Sicherheit des Bürgen hat dieser außerdem die Einrede der Vorausklage, das heißt, der Bürge kann vom Gläubiger verlangen, dass dieser zunächst eine Vollstreckung gegen den Hauptschuldner betreibt. Erst wenn diese fruchtlos war, kann der Bürge in Anspruch genommen werden (BGB § 771). Diese Regelungen sind allerdings abdingbar, der Bürge kann auf einzelne oder alle Rechte der Einrede verzichten, so dass sich in der Praxis Bürgschaftstypen mit abgestufter Reichweite entwickelt haben. Wenn der Bürge auf alle Einreden verzichtet und verspricht, auf jeden Fall zu zahlen, sobald der Gläubiger das verlangt, so kommt diese Zusage einer Garantie gleich. Die Garantie ist nicht akzessorisch, sondern abstrakt, also unabhängig vom Bestehen der Forderung.

Abb. 2.48 Mietbürgschaft

- **Ausfallbürgschaft:** Vermieter muss erst alle anderen Sicherheiten verwerten, Zwangsvollstreckung betreiben und dies beweisen
- **Gesetzliche Bürgschaft** Bürge hat die Möglichkeit, „Einreden“ zu erheben:
 - Alle Einreden des Hauptschuldners (insbesondere dass die Forderung nicht besteht oder mit Gegenforderungen aufzurechnen ist)
 - Einrede der Vorausklage (dass andere Sicherheiten vorrangig zu verwerten seien)
- **Selbstschuldnerische Bürgschaft**
 - Bürge verzichtet auf die Einrede der Vorausklage
 - Bürge kann (auch als AGB) auch auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit verzichten
- **Selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern**
 - Kann nur von Kreditinstituten und Versicherungen übernommen werden
 - kostet Bürgschaftszinsen („Avalzins“) ca. 0,5%
 - garantieähnlich
 - Vermieter muss Forderung darlegen, nicht beweisen
 - **Kann im Wohnraummietverhältnis nicht im Rahmen von AGB verlangt werden**
 - **Aus Vermietersicht beste Bürgschaftsart**

Ausfallbürgschaft, gesetzliche Bürgschaft

Wenn nichts anderes in der Bürgschaftsurkunde vereinbart ist, hat der Bürge die oben dargelegten, gesetzlichen Einreden. Der Vermieter muss also, bevor er den Bürgen in Anspruch nehmen kann, erst erfolglos versucht haben, alle anderen ihm zustehenden Sicherheiten zu verwerten. Bei der Ausfallbürgschaft muss der Vermieter dies beweisen, ohne dass der Bürge überhaupt die Einrede der Vorausklage erheben müsste. Praktisch sind damit gesetzliche und Ausfallbürgschaft für den Vermieter nur mit großem Aufwand zu verwerten, da dem Vermieter immer das gesetzliche Vermieterpfandrecht zusteht. Er muss also erst von diesem Gebrauch machen und gegen den Mieter vollstrecken lassen. Erst nach fruchtloser Vollstreckung kann er den Bürgen in Anspruch nehmen. Da gerade das Vermieterpfandrecht eine häufig wertlose Sicherheit ist, stellen die gesetzliche und die Ausfallbürgschaft aus Sicht des Vermieters keine hinreichenden Sicherheiten dar.

Selbstschuldnerische Bürgschaft

Der Bürge kann auf die Einrede der Vorausklage verzichten, dann handelt es sich um eine selbstschuldnerische Bürgschaft. Der Bürge kann auch auf die anderen, ihm zustehenden Einreden verzichten. Diese Form der Bürgschaft kann auch im Formularmietvertrag, also im Rahmen von AGB als Sicherheit verlangt werden. Wenn der Bürge vom Vermieter in Anspruch genommen wurde, obgleich der Vertrag anfechtbar war oder die Forderung des Vermieters gegen Mieterforderungen (z. B. wegen unterlassener Instandhaltung) aufrechenbar war, muss der Bürge einen Rückforderungsprozess gegen den Gläubiger (Vermieter) führen.

Selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern

Wenn der Bürge verspricht, anstelle des Hauptschuldners zu zahlen, sobald der Gläubiger seine Forderung lediglich schlüssig darstellt, so handelt es sich um eine selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern. Eine solche Bürgschaft kann nur von Versicherungen und Kreditinstituten übernommen werden. Im Wohnungsmietvertrag kann die Stellung einer solchen Bürgschaft nicht im Rahmen der AGB verlangt werden, sondern nur auf der Grundlage einer Individualvereinbarung. Aus Vermietersicht ist sie natürlich die beste Art der Bürgschaft, denn sie kommt einer Garantie gleich.

Bei Wohnungsmietverträgen dürfen die vertraglichen Sicherheiten insgesamt nicht mehr als den Betrag von drei Netto-Monatsmieten umfassen. Bürgschaften sind also entsprechend zu begrenzen. Werden mehrere vertragliche Sicherheiten vereinbart (z. B. Kautions plus Bürgschaft), so ist der insgesamt wirksam besicherte Betrag auf drei Monatsmieten begrenzt, es nützt dem Vermieter also nichts, zusätzlich zu einer Kautions in Höhe von drei Monatsmieten noch eine Bürgschaft zu verlangen. Eine Ausnahme bilden zusätzliche Sicherheiten für die Rückbaukosten, die ein Mieter zu leisten hat, wenn er einen barrierefreien Umbau der gemieteten Wohnung nach BGB § 554 a vornimmt oder im Rahmen sonstiger Umbauten, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters vornimmt. Die Barkautions und die Abtretung eines Guthabens sind wohl die am weitesten verbreiteten Mietsicherheiten. Die Kautions hat für den Vermieter den Vorteil, dass er ohne weiteres auf das Geld zugreifen kann, wenn der Mieter im Verzug ist. Bei der Abtretung ist darauf zu achten, dass sie dem Kreditinstitut gegenüber offengelegt wird. Für den Mieter besteht das Problem, dass er den Kautionsbetrag aufbringen muss bzw. über das abgetretene Guthaben nicht verfügen kann. Bei der Kautions hilft ihm zwar das Recht, den Betrag in drei Monatsraten zu erbringen (BGB § 551 Abs. 2 S. 1), aber da die Anmietung einer Wohnung meist ohnehin mit weiteren Ausgaben verbunden ist (Umzug, Wohnungseinrichtung etc.) kann auch dies problematisch sein. Im Interesse einer erfolgreichen Vermarktung kann der Vermieter daher auf die Bürgschaft ausweichen. Im Vermietungs-Massengeschäft wird allerdings die Bonität eines individuellen Bürgen kaum nachprüfbar sein, so dass auf jeden Fall eine Bankbürgschaft verlangt werden sollte, was als AGB möglich ist. Die Bankbürgschaft hat aus Sicht des Mieters den Vorteil, dass er nicht gleich zu Beginn des Mietverhältnisses einen größeren Geldbetrag aufbringen muss. Die Bank wird nur dann eine Bürgschaft stellen, wenn sie den Mieter – ihren Kunden – für zahlungsfähig hält, dies stellt implizit eine zusätzliche Bonitätsprüfung des Mieters dar. Für Bürgschaften verlangen Banken allerdings laufende Gebühren, sogenannte Avalzinsen, häufig in Höhe von ca. 0,5 % der Bürgschaftssumme. In jüngster Zeit werben Bürgschaftsversicherungen für ein „Kautionsbürgschaft“ genanntes Produkt; die hierfür verlangten Gebühren sind aber weitaus höher als bankübliche Avalzinsen – ein aus Mietersicht schlechtes Geschäft. Während bei der Kautions dem Mieter also Zinsen zufließen, hat er bei der Bürgschaft laufende Kosten. Ist nichts anderes vereinbart, so hat der Mieter das Recht, eine Sicherheit durch eine andere zu ersetzen (BGB § 262). Dieses Recht sollte im Interesse des Mieters nicht abbedungen werden. Es kann und sollte im Interesse des Vermieters aber auf bestimmte Sicherheiten beschränkt werden, z. B. den Ersatz einer Barkautions nur durch offene Abtretung eines Guthabens oder durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in gleicher Höhe.

Wenn der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses seine Verpflichtungen erfüllt hat, sind die vertraglichen Sicherheiten zurück zu gewähren. Im Falle einer Bürgschaft ist die Bürgschaftsurkunde zurückzugeben. Im Falle der Kautions muss der Vermieter diese abrechnen, einschließlich der seit Stellung der Kautions gutgeschriebenen Zinsen. Der Zeitpunkt, bis zu dem abzurechnen und zurückzuzahlen ist, kann vertraglich vereinbart werden. Ist im Mietvertrag nichts vereinbart, hält die Rechtsprechung sechs Monate nach Mietende für angemessen. Allerdings wird häufig die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten vorgelegt (in der Regel besteht kein Anspruch des Mieters auf eine individuelle Zwischenabrechnung bei Mietende innerhalb des Abrechnungsjahres). Nach Auffassung einiger (aber nicht aller) Gerichte kann der Vermieter einen Teil der Kautions bis zur Betriebskostenabrechnung zurückbehalten, sofern die Kautions auch Forderungen aus Betriebskostenabrechnung besichert; der zurückbehaltene Teil muss in der Höhe angemessen sein, also einem zu erwartenden Nachzahlungsbetrag des Mieters entsprechen, und ist dann abzurechnen, wenn die Betriebskostenabrechnung vorliegt. Vermieter müssen beachten, dass mit vorbehaltloser Rückgewähr der Kautions keine Ansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung mehr geltend gemacht werden können. Der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr verjährt nach drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Rückzahlungsanspruch entstanden ist.

Sicherheiten bei Eigentumswechsel

Wird ein Mietobjekt (Miethaus, vermietete Eigentumswohnung) verkauft, so ist der Käufer als neuer Vermieter verpflichtet, die Sicherheit bei Mietende und Erfüllung der Mieterpflichten zurückzugeben. Diese Pflicht hat ein Käufer unabhängig davon, ob er vom Verkäufer (dem früheren Vermieter) die Kautions erhalten hat. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass offene Treuhandkonten und Bürgschaften beim Eigentumswechsel von Gesetz wegen auf den Käufer übergehen. Dennoch sollte ein Käufer vermieteter Wohnungen vom Verkäufer die Aushändigung von Sicherheiten verlangen, um diesem nicht später, bei Ende eines Mietverhältnisses und damit ggf. lange nach dem Kauf, hinterherlaufen zu müssen. Der Mieter kann aber auch vom Verkäufer (seinem früheren Vermieter) die Herausgabe einer Kautions oder Bürgschaft verlangen, wenn der Käufer (sein aktueller Vermieter bei Mietende) dies verweigert (BGB § 566 a).

Sicherheiten und Mieterinsolvenz

Auch im Falle der Mieterinsolvenz wird der Vermieter seine Forderungen in der Regel gegen den Rückzahlungsanspruch aufrechnen können. Dies jedenfalls dann, wenn die Forderungen des Vermieters vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind (im Einzelnen dazu vgl. Beuermann, Die Kautions in der Mieterinsolvenz, in: DAS GRUNDEIGENTUM, 6/2008, S. 371 ff.).

2.2.1.7

Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

Öffentlich-rechtliche Aufhebung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs kann die Gemeinde in Umlegungsgebieten (BauGB § 61) und in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sowie zur Durchsetzung städtebaulicher Gebote (BauGB § 181) mit einer Frist von sechs Monaten Mietverhältnisse aufheben. Dabei muss sichergestellt sein, dass den betroffenen Mietern angemessener Ersatzraum zur Verfügung steht. Sofern ein Eigentümer die Aufhebung beantragt hat, kann die Gemeinde die Aufhebung nur verfügen, wenn der Eigentümer keine Möglichkeit hat, das Mietverhältnis zivilrechtlich zu kündigen. Vom Recht der Aufhebung werden Gemeinden nur als letztes Mittel Gebrauch machen, Sanierungsverfahren werden regelmäßig so gemanagt, dass notwendige Umsetzungen – unter Einsatz von finanziellen Beihilfen – einvernehmlich mit Bewohnern durchgeführt werden. Doch als letztes Druckmittel kann die Aufhebung eingesetzt werden.

Abb. 2.49 Zivilrechtliche Beendigung des Mietverhältnisses

■ Möglichkeiten

1. Einigung (Aufhebungsvertrag)
2. Ordentliche Kündigung bei unbefristeten Verträgen
3. Fristablauf bei Zeitmietverträgen
4. außerordentliche Kündigung
 - mit Frist
 - fristlos aus wichtigem Grund
5. Sonderkündigung durch den Mieter

Zivilrechtliche Beendigung, Kündigungsschutz

Zivilrechtlich enden Wohnungsmietverträge durch einvernehmliche Aufhebung des Vertrags, durch Kündigung oder durch Ablauf – letzteres sofern sie wirksam zeitlich befristet sind. Die Kündigung kann vom Vermieter oder vom Mieter ausgesprochen werden. Der Schutz des Mieters vor Kündigung ist zusammen mit den Regelungen zur Miethöhe und Mieterhöhung das Kernstück des sozialen Mietrechts. Vertragstreue Wohnungsmieter sollen dagegen geschützt sein, dass Vermieter willkürlich oder zur Durchsetzung unangemessen hoher Mietforderungen kündigen. Naturgemäß wird diese soziale Schutz-

funktion von Vermieterseite eher negativ, von Mieterseite eher positiv beurteilt. Nach wie vor wohnt die Mehrheit der deutschen Haushalte zur Miete, so dass sichere Mietverhältnisse eine wesentliche Grundlage für die private Haushaltsführung und die Entfaltung der Persönlichkeit sind. Auf der anderen Seite steht die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG: die Beschränkung der Eigentumsrechte des Vermieters muss stets durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gerechtfertigt sein. Der Vermieter muss Möglichkeiten haben, Mietverhältnisse zu beenden, wenn er ein Eigeninteresse von einigem Gewicht hat. In diesem Spannungsfeld sind die Regelungen zur Beendigung von Wohnungsmietverhältnissen zu sehen. Sie sind nicht eben einfach und übersichtlich, da sie den unterschiedlichen Interessen- und Problemlagen gerecht werden müssen.

Ebenso, wie beim Abschluss von Mietverträgen Vertragsfreiheit herrscht, so sind die Parteien auch bei der Aufhebung eines bestehenden Mietvertrags frei, sich zu einigen. Ein Aufhebungsvertrag kommt zustande, indem beide Seiten des Mietverhältnisses den übereinstimmenden Willen haben, dieses zu beenden. Dabei sind sie weder an bestimmte Fristen noch an eine bestimmte Form gebunden. Der Aufhebungsvertrag kann also auch mündlich oder konkludent geschlossen werden. Es ist jedoch dringend zu raten, den Aufhebungsvertrag schriftlich abzuschließen. Der Aufhebungsvertrag muss mit allen Vertragspartnern des Mietverhältnisses abgeschlossen werden, wenn also auf einer oder beiden Seiten Personenmehrheiten stehen (z. B. BGB-Gesellschaften, Ehepaare usw.), ist sicherzustellen, dass alle, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Aufhebungsvertrags Mieter bzw. Vermieter sind, diesen abschließen, i. d. R. also aufgeführt sind und unterzeichnen. Bei BGB-Gesellschaften muss also die Vertretungsbefugnis geklärt sein, wenn nicht alle Gesellschafter unterzeichnen.

Der Aufhebungsvertrag muss mindestens eindeutig bezeichnen, welches Mietverhältnis (Wohnung, Mieter, Vermieter) zu welchem Zeitpunkt beendet werden soll. Ein ggf. vom Mietende abweichender Rückgabetermin kann vereinbart werden. Außerdem sollte die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Zeitpunkt der Beendigung hinaus (BGB § 545) ausgeschlossen werden. Ferner sollten alle Punkte geregelt werden, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Mietverhältnisses bedeutsam sein können, insbesondere gegenseitige Forderungen aus dem Mietverhältnis. Dazu gehören u. a. die Ansprüche des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen (sofern wirksam vereinbart) und auf Beseitigung von Schäden, die der Mieter zu vertreten hat. Bezüglich der Einbauten des Mieters ist zu regeln, ob diese vom Vermieter übernommen werden (und ggf. ob und in welcher Höhe diese zu entschädigen sind), oder ob sie vom Mieter weggenommen werden (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands). Die für den Mieter bedeutsamen Forderungen beziehen sich vor allem auf die Abrechnung der Kautions bzw. Rückgewähr anderer Sicherheiten und die Betriebskostenabrechnung. Auch hierfür sind Regelungen vorzusehen (Termin der Abrechnung, teilweise Rückgewähr, sofern Sicherheiten den zu erwartenden Abrechnungssaldo übersteigen; vgl. unten Abwicklung des Mietverhältnisses).

Im Gegensatz zur Aufhebung ist die Kündigung eine einseitige Erklärung seitens des Mieters oder des Vermieters, dass das Mietverhältnis beendet werden soll. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (BGB § 568), eine Formvorschrift, die für beide Vertragsseiten gilt. Während also für die Begründung (Ausnahme: befristet länger als ein Jahr) und die Aufhebung des Mietverhältnisses keine Formvorschriften bestehen, sollen beide Vertragsparteien durch das Schriftformerfordernis vor leichtfertiger Kündigung gewarnt werden. Nach BGB § 568 Abs. 2 soll der Vermieter zudem den Mieter auf sein Widerspruchsrecht gemäß BGB 574 ff. hinweisen. Dieses Recht hat nur der Mieter von geschütztem Wohnraum (zu Widerspruch und Fortsetzungsverlangen vgl. unten).

Einvernehmliche Aufhebung

Inhalt des Aufhebungsvertrags

Kündigung: Schriftform

Abb. 2.50 Soziales Mietrecht: Kündigungsschutz

■ **Geschützter Wohnraum** (BGB § 573): Kündigung **nur** aus berechtigtem Interesse, insbesondere

1. schuldhafte nicht unerhebliche Vertragsverletzung
2. Eigenbedarf
3. Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

- Gründe sind anzugeben
- unabdingbar

■ **Nicht geschützter Wohnraum** (BGB § 549)

1. Nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet
2. Möbliert, in der Wohnung des Vermieters und nicht an Familie/gemeinsamen Haushalt überlassen
3. Von der öffentlichen Hand oder Trägern der Wohlfahrtspflege angemieteter Wohnraum zur Unterbringung von Wohnungsnotfällen
4. In Studenten-/Jugendwohnheimen

■ **Erleichterte Kündigung** (BGB § 573 a)

- Im Zweifamilienhaus oder der Wohnung des Vermieters
- Fristen um 3 Monate verlängert

Nicht geschützter Wohnraum

Für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter gilt der Kündigungsschutz im Rahmen des sozialen Mietrechts. Die Definition der Ausnahmen vom sozialen Schutz (nicht geschützter Wohnraum) gilt für Mieterhöhung und Kündigung (BGB § 549):

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- möblierter Wohnraum **in** der Wohnung des Vermieters **und nicht** an eine Familie oder einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt **und nicht** nur vorübergehend vermietet
- Wohnraum, der im Rahmen der Wohlfahrtspflege angemietet und zur Unterbringung an Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen wird
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen

Im einzelnen wurde darauf im Zusammenhang mit der Mieterhöhung (vgl. oben 2.2.1.3) schon eingegangen. Für die ersten drei Fallgruppen gilt der Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts nicht. Für Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen gelten das soziale Mietpreisrecht (BGB §§ 557 - 561) und der Kündigungsschutz (BGB §§ 573 ff.) ebenfalls nicht, **mit Ausnahme der BGB §§ 574-574 b**: Wenn eine Kündigung für den Mieter in einem Studenten- oder Jugendwohnheim eine Härte darstellt, kann er widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (im einzelnen dazu vgl. unten Widerspruch und Fortsetzungsverlangen). Die Kündigungsfristen sind für die unterschiedlichen Fallgruppen des nicht geschützten Wohnraums differenziert geregelt (BGB §§ 549 Abs. 2, 3, 573 c): Für Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. Für Wohnraum in der Wohnung des Vermieters kann die Kündigungsfrist vertraglich so verkürzt werden, dass spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden kann. Für die übrigen Fallgruppen (Unterbringung, Studenten- und Jugendwohnheim) gelten die gleichen Fristen wie bei geschütztem Wohnraum (vgl. unten Kündigungsfristen).

Wohnraum mit Kündigungsschutz

Geschützter Wohnraum kann vom Vermieter ordentlich nur mit bestimmten Gründen gekündigt werden. Die Regelungen des Kündigungsschutzes sind in dem Sinne zwingend, dass sie nicht zum Nachteil des Mieters verändert werden können. Für den Mieter günstigere Regelungen können vertraglich vereinbart werden. Der Vermieter kann

ordentlich nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (BGB § 573). Die Kündigung muss also begründet sein und nicht jeder beliebige Grund rechtfertigt diese. Das Gesetz nennt „insbesondere“ drei Arten von Kündigungsgründen, die ein berechtigtes Interesse darstellen, nämlich schuldhaft Pflichtverletzung durch den Mieter, Eigenbedarf und Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Weitere, nicht aufgeführte Gründe sind im Einzelfall denkbar. Hier kommt unter anderem in Frage, dass Werkwohnungen anderweitig vergeben werden sollen, wenn mit einem Mieter das Arbeitsverhältnis endet (zur erleichterten Kündigung von Werkwohnungen vgl. unten). Ferner hat der BGH in einem Urteil vom März 2004 bestätigt, dass die Absicht, ein Wohngebäude abzureißen, in dem ein Großteil der Wohnungen leersteht, ein solches berechtigtes Interesse sein kann.

Die Pflichtverletzung durch den Mieter muss schuldhaft und nicht unerheblich sein. Schuldhaft bedeutet, dass sie dem Mieter oder anderen Personen seines Einflussbereichs (also beispielsweise auch Haushaltsangehörigen, Besuchern etc.) zugerechnet werden kann. Der Kündigung sollte sicherheitshalber eine Abmahnung vorausgehen: der Vermieter sollte den Mieter auf die Pflichtverletzung hinweisen und ihm Gelegenheit geben, diese abzustellen. Denkbare Kündigungsgründe sind Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter verursacht hat und nach Abmahnung nicht beseitigt, wiederholte, auch nach Abmahnung fortgesetzte Störung anderer Mieter (Lärm, laute Musik etc.). Auch unregelmäßige Mietzahlung nach Abmahnung ist ein Kündigungsgrund, auch und gerade wenn die Schwelle für eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstand nicht erreicht wird. Der Rückstand muss in diesem Fall allerdings eine Monatsmiete erreichen (Zur fristlosen Kündigung wegen erheblichem Zahlungsrückstands vgl. 2.2.1.2).

Der wohl häufigste Grund einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter dürfte die Eigenbedarfskündigung sein. Eigenbedarf ist nur dann ein Kündigungsgrund, wenn der Vermieter die Wohnung zum Wohnen für sich, seine Angehörigen oder sonst in enger Beziehung zu ihm stehende Personen benötigt. Die Absicht, eine Wohnung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken nutzen zu wollen, stellt keinen Eigenbedarf i. S. dieser Regelung dar. Den Bedarf muss nicht unbedingt der Vermieter selber haben, der Kreis der Angehörigen ist eher weit gefasst, Verwandte, Schwiegereltern- und -kinder, aber auch sonstige Personen, die in einem Verhältnis zum Vermieter stehen, das ihn veranlasst, diese mit Wohnraum zu versorgen, gehören dazu. Hat der Vermieter mehrere Wohnungen, so muss er keine Sozialauswahl unter den Mietern treffen; es muss sich um eine für den Eigenbedarf geeignete Wohnung handeln und es muss ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund bestehen, die gekündigte Wohnung nutzen zu wollen. Hat er allerdings gleichwertige leerstehende Wohnungen, so muss er diese dem Mieter zuvor anbieten. Nach einem Urteil des BGH vom 16. Juli 2009 ist auch der Eigenbedarf eines Gesellschafters einer GbR, die ein Miethaus zum Zweck der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder erworben hat, ein Grund, der die Kündigung rechtfertigt. Andere als Wohnzwecke (etwa eine gewerbliche Nutzungsabsicht) können die Kündigung aber nicht begründen.

Eigenbedarf wird bisweilen von Vermietern auch vorgetäuscht, um eine Wohnung frei zu bekommen. Wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses beweisen kann, dass zum Zeitpunkt der Kündigung gar kein Eigenbedarf bestand (z. B. weil sich herausstellt, dass nach Mietende eine gewerbliche Nutzung realisiert wurde, die schon bei Kündigung beabsichtigt war), so wird der Vermieter schadenersatzpflichtig. Der Schaden des Mieters kann beträchtlich sein: Suchkosten für eine neue Wohnung, Umzugskosten, höhere Miete in der neuen Wohnung für drei bis fünf Jahre etc. Daher ist vor einer missbräuchlichen Eigenbedarfskündigung dringend zu warnen.

Pflichtverletzung

Eigenbedarf

Eigenbedarf nicht vortäuschen!

Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

Die „Verwertungskündigung“ kommt in der Praxis seltener zum Tragen. Ausgeschlossen sind die beiden wichtigsten denkbaren Anreize für eine Verwertungskündigung, nämlich die Möglichkeiten, durch Vermietung als Gewerberaum eine höhere Miete zu erzielen und nach Umwandlung in Wohnungseigentum für eine leere Wohnung einen höheren Kaufpreis zu erzielen, als für die bewohnte (BGB § 573 Abs. 2 Ziff. 3.). Die angemessene wirtschaftliche Verwertung muss durch das zu kündigende Mietverhältnis verhindert und nicht lediglich erschwert werden. Eine geringere Rendite als die maximal erzielbare muss vom Vermieter hingenommen werden. Damit scheidet auch als Grund aus, dass bei Neuvermietung (unter Beibehaltung der Wohnnutzung) mehr Miete erzielt werden kann als durch Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen. Aufgrund dieser Einschränkungen bleiben wenige Fälle, in denen eine Verwertungskündigung vor Gericht Bestand hatte, so z. B. bei Wegfall der Wohnung im Zuge einer Modernisierung des Gebäudes oder der Abriss eines Gebäudes, wenn dessen Sanierung mit wirtschaftlichem Kostenaufwand nicht möglich ist.

Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus

Dem Vermieter einer Einliegerwohnung („Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“; BGB § 573 a) soll nicht zugemutet werden, erst bei Vorliegen eines besonders begründeten berechtigten Interesses kündigen zu können. Bei solchen Mietverhältnissen, die in der Regel ein recht enges Zusammenleben von Vermieter und Mieter mit sich bringen, hat der Vermieter die Möglichkeit, auch ohne die Gründe des BGB § 573 zu kündigen. Der Vermieter kann sich also von seinem Mieter trennen, weil ihm „dessen Nase nicht passt“. Kompensiert wird dieser geringere Schutz für den Mieter dadurch, dass sich die Kündigungsfristen in diesem Fall um drei Monate verlängern (zu den Fristen vgl. unten), der Mieter also mehr Zeit hat, im Fall einer Kündigung nach einer anderen Wohnung zu suchen. Diese Regelung gilt auch für Räume in der Wohnung des Vermieters, die an eine Familie vermietet sind oder an Personen, die einen gemeinsamen Hausstand führen. Die Räume in der Wohnung des Vermieters („möblierte Untermieter“) fallen also entweder überhaupt nicht unter den sozialen Mieterschutz, nämlich dann, wenn sie von Einzelpersonen bewohnt werden (BGB § 549 Abs. 2 Ziff. 2.). Oder es handelt sich um geschützte Mietverhältnisse, nämlich dann wenn sie von einer Familie (oder Personen, die einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führen) bewohnt werden; dann aber gilt die erleichterte Kündigung des § 573 a Abs. 2. Im Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass von der Erleichterung des BGB § 573 a Gebrauch gemacht wird.

Teilkündigung

Das Mietverhältnis stellt einen einheitlichen Vertrag über die Gebrauchsüberlassung der Wohnung und der Nebenräume sowie über die Mitbenutzung gemeinschaftlich von den Mietern genutzter Flächen und Räume dar. Der Vermieter könnte über Nebenräume und gemeinschaftlich genutzte Flächen nur dann anderweitig verfügen, wenn er den Mietvertrag insgesamt kündigt. Die Absicht, Flächen anderweitig zu nutzen, stellt aber keinen Kündigungsgrund dar. Damit der Kündigungsschutz nicht die Neuschaffung von Mietwohnungen in Bestandsgebäuden durch An- und Ausbau blockiert, räumt BGB § 573 b dem Vermieter das Recht ein, Nebenräume und -flächen, die **nicht** zum Wohnen bestimmt sind, zu kündigen. Das Mietverhältnis bleibt dabei im übrigen bestehen. Nur die Schaffung von Mietwohnungen oder die Ausstattung neu zu schaffender Mietwohnungen mit Nebenräumen berechtigt zu dieser Teilkündigung. Durch die Teilkündigung kann beispielsweise die Benutzung eines Trockenbodens durch die Mieter beendet werden, wenn der Dachraum zu Wohnungen ausgebaut werden soll, oder die Benutzung einer Waschküche kann beendet werden, um aus diesem Raum Kellerverschläge für die neu geschaffenen Wohnungen zu machen. Es muss sich um neue Mietwohnungen handeln, Maßnahmen, die im Zuge einer Umwandlung in Wohnungseigentum durchgeführt werden sollen, sind nicht begünstigt.

Asymmetrische Kündigungsfristen; Kündigung durch den ...

■ **Mieter:**
stets 3 Monate
(kürzere Fristen vertraglich möglich; z. B. DDR-Altverträge: 14 Tage)

■ **Vermieter:**
Abhängig von Wohndauer
(Zeitraum zwischen Überlassung der Wohnung und Zugang der Kündigung)
bis 5 Jahre 3 Monate
über 5 bis 8 Jahre 6 Monate
über 8 Jahre 9 Monate
Bei erleichterter Kündigung (BGB § 573 a) **plus 3 Monate**

- **Kündigung schriftlich, Vermieter muss Gründe angeben**
- **Zugang bis zum 3. Werktag** des ersten Monats der Frist

Abb. 2.51
Fristen bei
ordentlicher
Kündigung

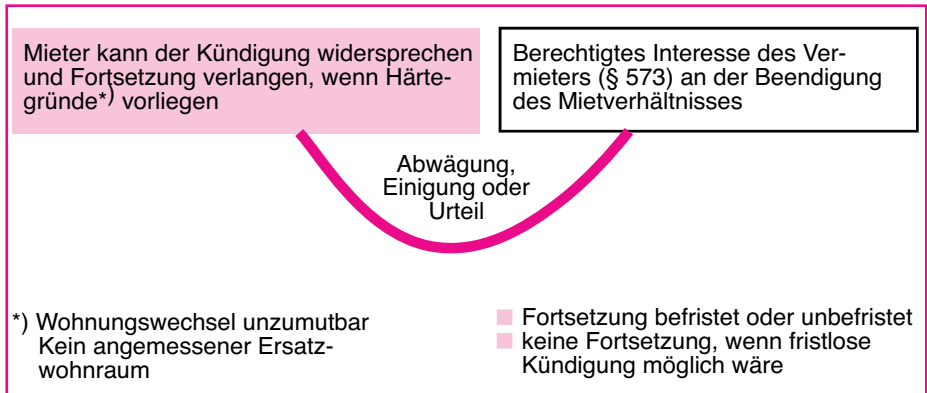
Asymmetrische Kündigungsfristen

Die Kündigung muss der anderen Vertragspartei spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen („drei Monate minus drei Karenztage“). Sollte der erste oder zweite der Karenztage auf einen Samstag fallen, so gilt er als Werktag; ist der dritte Tag ein Samstag, kann auch noch am folgenden Montag gekündigt werden. Kündigt der Mieter, so gilt immer eine Frist von drei Monaten. Kündigt der Vermieter, so verlängern sich die Fristen abhängig von der Wohndauer des Mieters. Die Wohndauer ist zu berechnen ab Überlassung (nicht ab ggf. abweichendem Vertragsbeginn!) bis zum Zugang der Kündigungserklärung (nicht beabsichtigtes Mietende!). Die Kündigungsfrist für den Vermieter beträgt also drei, sechs oder neun Monate minus drei Karenztage. Diese Fristen verlängern sich um drei Monate, wenn der Vermieter das Mietverhältnis über eine Einliegerwohnung kündigt bzw. über Räume in der Wohnung des Vermieters (sofern diese unter den Kündigungsschutz fallen; vgl. oben). In diesem Fall können sie also maximal zwölf Monate betragen. Die Kündigungsfrist kann für den Mieter nicht verlängert und für den Vermieter nicht verkürzt werden, denn dies wären abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters.

In Verträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, sind in der Regel andere Fristen vertraglich vereinbart, meist die seinerzeit nach BGB § 565 Abs. 2 a. F. symmetrischen Fristen von drei, sechs, neun und zwölf Monaten, abhängig von der Wohndauer. Sofern die alten Fristen lediglich im Rahmen von AGB im Vertragstext erscheinen, gelten sie nicht zu Lasten des Mieters weiter; dieser kann also mit der neuen Dreimonatsfrist kündigen. Lediglich individuell vereinbarte längere Fristen in Verträgen, die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, gelten weiter (EGBGB Art. 229 § 3 Abs. 10 i. d. F. vom 26.5.2005).

Kündigungsfristen in Altverträgen

Abb. 2.52 Widerspruchsrecht des Mieters



Widerspruchsrecht des Mieters

Auch wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse geltend macht, kann der Mieter einer Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, sofern die Kündigung eine Härte darstellt (BGB § 574 ff.). Dabei muss es sich um eine Härte für den Mieter, seine Familie oder ein Mitglied seines Haushalts handeln. Beispielsweise kann die Schwangerschaft der Mieterin eine solche persönliche Härte sein. Als Härtegrund nennt das BGB § 574 Abs. 2 neben persönlichen Gründen ausdrücklich den Umstand, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Zumutbar bedeutet nicht, dass es sich um gleiche Bedingungen handeln muss. Zumutbar kann auch eine Wohnung mit geringfügig kleinerer Fläche oder mit einer etwas höheren Miete sein. Auch ist dem Mieter zuzumuten, dass er sich selber um Ersatzwohnraum kümmert. Allgemeine Regeln über die Zumutbarkeit gibt es nicht. Macht der gekündigte Mieter Härtegründe geltend, so ist abzuwägen, ob das berechnete Interesse des Vermieters (dessen Kündigungsgrund) oder die Härtegründe des Mieters überwiegen. Nur die vom Vermieter im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe (berechtigtes Interesse) sind in die Abwägung einzubeziehen. Wenn allerdings seit Ausspruch der Kündigung weitere berechnete Interessen des Vermieters neu hinzu gekommen sind (nicht nachgeschoben, sondern tatsächlich neu entstanden), werden auch diese berücksichtigt. Härtegründe werden in der Regel für eine befristete Zeit vorliegen (Beispiel Schwangerschaft). Die Abwägung der Vermieterinteressen und der Härtegründe des Mieters kann zu einer einvernehmlichen Lösung führen, nämlich dass das Mietverhältnis für eine bestimmte Frist fortgesetzt wird, bis der Härtegrund voraussichtlich nicht mehr besteht. In diesem Falle handelt es sich um eine Änderung des Mietvertrags in einen befristeten. Wenn er länger als ein Jahr laufen soll, muss er schriftlich abgefasst werden. Härtegründe können auch auf nicht absehbare Zeit bestehen, dann kann eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses in Betracht kommen. Erfährt der Vermieter vom späteren Wegfall, kann er erneut kündigen. Kommt über das Fortsetzungsverlangen des Mieters keine Einigung zustande, so entscheidet das Gericht. Auch durch Urteil kann eine befristete oder unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses bestimmt werden.

Form und Frist für Widerspruch

Der Mieter muss den Widerspruch und sein Fortsetzungsverlangen schriftlich spätestens zwei Monate vor Mietende geltend machen. Er muss in seinem Widerspruchsschreiben seine Härtegründe nicht nennen, wohl aber auf Rückfrage des Vermieters. Der Mieter hat also mindestens einen Monat (bei dreimonatiger Kündigungsfrist), maximal zehn Monate (bei Kündigung einer mehr als acht Jahre bewohnten Einliegerwohnung) Zeit zu prüfen, ob er von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will. Der Vermieter soll in seinem Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs hinweisen (BGB § 568 Abs. 2); fehlt dieser Hinweis in der Kündigung, so ist der Mieter mit seinem Widerspruch nicht an die Zweimonatsfrist vor Mietende gebunden. Er kann dann auch noch später, sogar noch im ersten Termin eines Räumungsprozesses

widersprechen und Härtegründe geltend machen. Auch nach einer Fortsetzung aufgrund eines Widerspruchs kann ein Mieter erneut Härtegründe geltend machen, allerdings nur unter den eingeschränkten Bedingungen des BGB § 574 c.

Werkmietwohnung	Werkdienstwohnung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Zwei Verträge: Arbeitsvertrag und Mietvertrag ■ Kündigung nach Ende des Dienstverhältnisses 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ein Vertrag: Wohnungsnutzung Teil des Arbeitsentgelts ■ Nach Ende des Dienstverhältnisses „normales“ Mietrecht ■ Kündigung <ul style="list-style-type: none"> • wie Werkmietwohnung, sofern Voraussetzungen erfüllt • sonst normales Kündigungsrecht
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>„Normale“ Werkmietwohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kündigungsfrist 3 Monate (wenn Mietzeit kürzer als 10 Jahre war) • Bei Widerspruch des Mieters auch Belange des Arbeitgebers zu berücksichtigen </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Funktionsgebundene Werkmietwohnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kündigungsfrist 1 Monat • Kein Widerspruchsrecht des Mieters </div>	

Abb. 2.53
Werkwohnungen

Der Vermieter hat erleichterte Kündigungsmöglichkeiten, wenn eine Wohnung im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis an den Mieter überlassen worden ist. Dies kann geschehen, weil es für das Arbeitsverhältnis wichtig ist, dass der Beschäftigte in einer bestimmten Wohnung wohnt (z. B. Hausmeister, Aufsichtspersonal), oder einfach als Sozialleistung des Arbeitgebers. Wenn das Arbeitsverhältnis endet, soll der Arbeitgeber bzw. Vermieter die Möglichkeit haben, die Wohnung an einen anderen Beschäftigten zu vergeben. Das Gesetz (BGB §§ 576-576 b) unterscheidet zwischen Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen. Bei **Werkmiet**wohnungen besteht neben dem Arbeits- oder Dienstvertrag ein gesonderter Mietvertrag über die Wohnung („Überlassung mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses“ – BGB § 576). Es kommt nicht darauf an, ob Vermieter und Arbeitgeber identisch sind, auch ein vom Arbeitgeber gefördertes Wohnungsunternehmen kann Vermieter sein. **Werkdienst**wohnungen werden dem Beschäftigten ohne gesonderten Vertrag im Rahmen des Arbeitsverhältnisses zur Verfügung gestellt; die Wohnungsnutzung ist Teil der Vergütungsleistung des Arbeitgebers („Überlassung im Rahmen eines Dienstverhältnisses“ – BGB § 576 b).

Werkmiet- und
Werkdienst-
wohnungen

Während des bestehenden Arbeitsverhältnisses gilt das normale Mietrecht. **Nach Beendigung** des Arbeitsverhältnisses hat der Vermieter die Möglichkeit, mit kürzerer Frist ordentlich zu kündigen; das Recht des Mieters, der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung zu verlangen, ist eingeschränkt. Sofern das Mietverhältnis weniger als zehn Jahre bestanden hat, verkürzt sich die Kündigungsfrist auf drei Monate minus drei Karenztage (BGB § 576 Abs. 1 Ziff. 1.). Bestand das Mietverhältnis zehn Jahre oder länger, so gilt die normale Kündigungsfrist des BGB § 573 c von neun Monaten minus drei Tagen. Der Mieter hat das Recht, nach BGB § 574 der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung zu verlangen. Bei der Abwägung der berechtigten Interessen des Vermieters und der Härtegründe des Mieters sind auch die Belange des Arbeitgebers einzubeziehen, und zwar auch dann, wenn der Arbeitgeber nicht Vermieter ist (sondern z. B. ein vom Arbeitgeber gefördertes Wohnungsunternehmen). Der Mieter hat kein Widerspruchsrecht, wenn er selbst das Arbeitsverhältnis freiwillig gekündigt hat oder dem Arbeitgeber Gründe für eine verhaltensbedingte Kündigung gegeben hat. Die Kündigung der Wohnung kann erst nach Beendigung des Dienstverhältnisses ausgesprochen

Werkmietwohnungen

werden, d. h., die Kündigungsfrist kann frühestens am Tage nach dem letzten Tag des Arbeitsverhältnisses zu laufen beginnen.

Funktionsgebundene Werkmietwohnungen

Bei Wohnungen, die in engem räumlichen Zusammenhang mit genau dem Dienstverhältnis des Mieters stehen (z. B. Hausmeister- oder Pförtnerwohnung), ist die Kündigungsfrist sogar auf einen Monat minus drei Karenztage verkürzt (BGB § 576 Abs. 1 Ziff. 2). Der Mieter hat in diesem Fall kein Widerspruchsrecht.

Werkdienst- wohnungen

Werkdienstwohnungen können während des Dienstverhältnisses nicht gekündigt werden, die Überlassung der Wohnung ist ja Teil des Arbeitsentgelts. **Nach Ende** des Dienstverhältnisses besteht für den Wohnraum dann ein normales Mietverhältnis, wenn der Arbeitnehmer

- die Wohnung selbst möbliert hat

oder

- mit seiner Familie einen eigenen Hausstand führt.

Der Mieter schuldet dann eine Nutzungsentschädigung (Miete). Der Vermieter kann kündigen, und zwar „normal“ (BGB §§ 573 ff.), wenn hierfür die Voraussetzungen vorliegen, oder erleichtert, wenn er die Wohnung wiederum als Werkwohnung benötigt.

Besonderer Schutz des Mieters bei Umwandlung

Kauf bricht nicht Miete (BGB § 566). Wechselt der Eigentümer einer vermieteten Wohnung oder eines Mietwohngrundstücks, so tritt der Käufer in den bestehenden Mietvertrag ein. Der Mieter erhält einen neuen Vermieter. Bei der Umwandlung von Mietwohngrundstücken in Wohnungseigentum gemäß WEG und Verkauf der einzelnen Einheiten erhöht sich aber das Risiko des Mieters, vom neuen Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt zu werden. Der Käufer könnte Interesse haben, die erworbene Wohnung selbst zu nutzen. Gegen dieses erhöhte Risiko ist der Mieter durch ein Vorkaufsrecht und durch verlängerte Kündigungsfristen geschützt. Ein Urteil des BGH vom 16. Juli 2009 bezog sich nicht auf eine Umwandlung nach WEG, sondern auf den Erwerb eines Miethauses durch eine GbR und anschließende Eigenbedarfskündigung, um die Gesellschafter mit Wohnraum zu versorgen. Der Umgehung der Schutzvorschriften der §§ 577 f. BGB durch diese Gestaltung wurde mit dem MietRändG ab Mai 2013 ein Ende gesetzt. Nunmehr gilt der Schutz auch bei Erwerb durch Personengesellschaften oder -mehrheiten (§ 577 a Abs. 1 a BGB).

Vorkaufsrecht des Mieters

Nach BGB § 577 hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, wenn die von ihm bewohnte Wohnung veräußert wird. Vorkaufsrecht (BGB § 463) bedeutet in diesem Fall, dass der Mieter in einen Kaufvertrag eintreten kann, den der Vermieter mit einem Dritten, also dem ursprünglichen Kaufinteressenten abgeschlossen hat, und zwar zu genau den Bedingungen, die der Vermieter mit dem Dritten vereinbart hat. Der ursprüngliche Kaufinteressent geht dann leer aus, der Vermieter erhält den Kaufpreis vom Mieter, dieser wird Eigentümer seiner Wohnung. Dieses Vorkaufsrecht hat der Mieter, wenn an der von ihm bewohnten Wohnung nach Überlassung Wohnungseigentum begründet wird oder begründet werden soll. Das Vorkaufsrecht haben also nur solche Mieter, die schon vor Umwandlung Mieter in der Wohnung waren. Wer nach Umwandlung anmietet, weiß ja, dass er in eine Eigentumswohnung und nicht in ein Miethaus einzieht. Der Mieter einer betroffenen Wohnung muss vom Verkäufer/Vermieter oder von dem ursprünglichen Käufer über den Verkauf, den Inhalt des Kaufvertrags und über sein Vorkaufsrecht informiert werden. Das Vorkaufsrecht muss schriftlich, spätestens nach Ablauf von zwei Monaten ab Empfang der Mitteilung über den Verkauf, gegenüber dem Verkäufer erklärt werden, eine notarielle Beurkundung dieser Erklärung ist nicht erforderlich. Somit ist auch der Verzicht auf

das Vorkaufsrecht ohne Beurkundung wirksam. Verkauft der Vermieter an Familien- oder Haushaltsangehörige, so hat der Mieter kein Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht haben auch Mieter, die nach dem Tod des ursprünglichen Mieters in das Mietverhältnis eingetreten sind (vgl. unten Tod des Mieters). Wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht beim ersten Verkaufsfall seiner Wohnung nach Umwandlung ausübt, steht es ihm bei weiteren Verkäufen nicht mehr zu. Die Regelung kann nicht zum Nachteil des Mieters vertraglich verändert werden.

Neben dem Vorkaufsrecht ist der Mieter einer umgewandelten Wohnung durch verlängerte Kündigungsfristen geschützt (BGB § 577 a). Eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf oder wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann der Käufer einer Eigentumswohnung erst einige Jahre nach Erwerb aussprechen (Sperrfrist). Dies gilt seit Mai 2013 auch bei Veräußerung des nicht umgewandelten Objekts an eine Personengesellschaft oder -mehrheit und Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitglieds. Für die ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzung und für außerordentliche Kündigungen gilt die Sperrfrist **nicht**. Die reguläre Sperrfrist beträgt drei Jahre ab Erwerb. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden oder auch Teile von Gemeinden festlegen, in denen die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist. Für diese festgelegten Gebiete kann die Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden. Derartige Rechtsverordnungen können eine Wirksamkeitsdauer von bis zu zehn Jahren haben. Erst nach Ablauf der Sperrfrist (zwischen drei und zehn Jahren) kann eine Kündigung dem Mieter zugestellt werden, die Kündigungsfristen gemäß BGB § 573 c beginnen also erst nach der Sperrfrist zu laufen. BGB § 577 a ist die Nachfolgeregelung des „Sozialklauselgesetzes“ von 1990, durch das seinerzeit die Kündigungsfristen des BGB § 564 b alter Fassung um eine Sperrfrist erweitert wurden. Bereits auf der Grundlage des Sozialklauselgesetzes waren die Bundesländer ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung auf bis zu zehn Jahre auszudehnen. Die Länder haben vielfach auf dieser Grundlage Verordnungen mit längeren Sperrfristen erlassen. Diese alten Verordnungen gelten weiter. Sie haben teils befristete Laufzeiten, teils gelten sie unbefristet. Es muss also im einzelnen bei einer Umwandlung mit Verkaufsabsicht geprüft werden, ob das Objekt in einem Gebiet liegt, für das eine Kündigungssperrfrist festgelegt wurde, wie lange die entsprechende Verordnung noch gilt und welche Sperrfrist in der Verordnung festgelegt wurde. Die Sperrfrist schützt (wie das Vorkaufsrecht) nur den Mieter **vor** Umwandlung oder Verkauf bereits Mieter der verkauften Wohnung war. Die Sperrfrist beginnt mit dem ersten Verkaufsfall zu laufen. Weitere Verkaufsfälle danach verlängern die Sperrfrist nicht, setzen sie aber auch nicht außer Kraft. Auch diese Regelung kann nicht zum Nachteil des Mieters vertraglich verändert werden.

Kündigung nach Umwandlung

Abb. 2.54 Zeitmietvertrag

- **Nur zulässig, wenn bestimmte Gründe vorliegen**
 1. **Eigene Nutzung**
 2. **Abriss, Umbau, Instandsetzung**
 - Sofern zulässig (z. B. Baugenehmigung, Abrissgenehmigung)
 - Fortsetzung des Mietverhältnisses wäre erhebliche Erschwernis
 3. **Vermietung als Dienstwohnung**
- **Grund muss bei Vertragsabschluss schriftlich angegeben werden**
- **Rechte des Mieters**
 - **Auskunft frühestens vier Monate vor Vertragsende**
 - **Verlängerung**
 - falls Grund später eintritt
 - unbefristet, falls Grund entfallen ist
- **Keine Verlängerung wegen Härte**

Befristeter Vertrag

Befristete Verträge beginnen zum vereinbarten Termin und enden zum vereinbarten Termin, ohne dass eine der Vertragsseiten dies der anderen gesondert mitteilen oder gar kündigen müsste. *Pacta sunt servanda*: während der Laufzeit kann keine der Vertragsparteien einseitig die Konditionen ändern, die ordentliche Kündigung ist also ausgeschlossen. Zeitmietverträge müssen schriftlich abgeschlossen werden, wenn die Befristung länger als ein Jahr sein soll; wird diese Formvorschrift nicht berücksichtigt, handelt es sich um einen unbefristeten Vertrag, der nicht vor Ablauf eines Jahres gekündigt werden kann. Für Wohnraummietverhältnisse lässt BGB § 575 Zeitmietverträge nur unter bestimmten Befristungsgründen zu. Die Befristungsgründe betreffen die künftige Nutzung der Wohnung **nach** Ablauf des befristet abzuschließenden Mietvertrags. Wenn danach

- der Vermieter, seine Familien- oder Haushaltsangehörigen die Wohnung selbst nutzen möchten
- die Wohnung abgerissen, umgebaut oder instand gesetzt werden soll und das Fortbestehen des Mietverhältnisses dies erheblich erschweren würde
- die Wohnung als Dienstwohnung genutzt werden soll

kann ein Zeitmietvertrag bis zum voraussichtlichen Eintritt des Befristungsgrunds wirksam abgeschlossen werden. Bei Eigennutzung muss es sich um Wohnzwecke handeln, insofern ähnelt der Befristungsgrund dem Kündigungsgrund Eigenbedarf (BGB § 573), allerdings sind die Anforderungen weniger hoch: der Vermieter muss die Wohnung nicht „benötigen“, es ist also keine Notwendigkeit, sondern lediglich eine Absicht der Nutzung erforderlich. Bei den baulichen Maßnahmen als Befristungsgrund kommt es darauf an, dass das Fortbestehen eines Mietverhältnisses diese erheblich erschweren würde. Bei Abriss ist dies klar, bei Umbau gilt folgendes: Einfache bauliche Maßnahmen, die ein Mieter zu dulden hat, scheiden als Befristungsgrund aus. Wenn es jedoch fraglich ist, ob ein Mieter die Maßnahmen dulden müsste, oder wenn diese bei fortbestehendem Mietverhältnis gar nicht ausgeführt werden können, stellt dies einen Befristungsgrund dar. Die Maßnahmen müssen auch zulässig, also genehmigungsfähig oder genehmigungsfrei i. S. der Bauordnung sein.

Der Vermieter muss dem Mieter die Befristungsgründe bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilen. Sofern es sich um einen Vertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr handelt, ist ohnehin ein schriftlicher Abschluss nötig. Es empfiehlt sich, die Befristungsgründe in diese Vertragsurkunde aufzunehmen. Entsprechende Mietvertragsformulare (z. B. die des GRUNDEIGENTUM-VERLAGES) sehen dies vor. Auch Verträge unter einem Jahr sollten in gleicher Weise abgefasst werden, schon aus Beweisgründen. Der Befristungsgrund muss so genau benannt sein, dass der Mieter erkennen kann, ob es sich um einen Grund handelt, der zur Wirksamkeit der Befristung führt. Der Mieter hat das Recht, frühestens vier Monate vor Vertragsende vom Vermieter Auskunft darüber zu erhalten, ob der Befristungsgrund noch besteht. Nur Befristungsgründe, die bei Vertragsabschluss genannt worden sind, rechtfertigen die Beendigung des Zeitmietvertrags, andere Gründe könne nicht nachgeschoben werden. Hat sich der Eintritt des Befristungsgrunds verzögert (beispielsweise späterer Baubeginn als geplant), so kann der Mieter eine Fristverlängerung verlangen. Bestehen die Befristungsgründe nicht mehr, so wird aus dem befristeten ein unbefristeter Mietvertrag. Es tritt allerdings keine automatische Verlängerung ein: der Mieter ist in diesem Fall nicht an eine längere Vertragslaufzeit gebunden. Ein Recht des Mieters, die Vertragsverlängerung aus Härtegründen zu verlangen, besteht beim Zeitmietvertrag **nicht**. Hat der Vermieter es versäumt, den Befristungsgrund bei Vertragsbeginn mitzuteilen, so ist die Befristung nicht wirksam.

Bis zur Mietrechtsreform 2001 bestand die Möglichkeit, einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen, bei dem beide Vertragsparteien für einige Zeit auf ihr Kündigungsrecht verzichten: dies war der „einfache Zeitmietvertrag“ nach BGB 564 Abs. 1 a. F. Nach Wegfall dieser Regelung bestand zunächst Unsicherheit darüber, ob auch künftig ein befristeter Kündigungsausschluss wirksam vereinbart werden kann. Im Rahmen von Staffelmietvereinbarungen lässt BGB § 557 a Abs. 3 dies für bis zu vier Jahre ausdrücklich zu. Der BGH hat in einem Urteil vom 22. Dezember 2003 klargestellt, dass ein befristeter Kündigungsausschluss auch als AGB weiterhin wirksam vereinbart werden kann, sofern die Kündigung für nicht mehr als vier Jahre ausgeschlossen wird. In einem solchen Fall endet das Vertragsverhältnis nicht durch Zeitablauf, vielmehr ist lediglich die ordentliche Kündigung für die erste – von den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegte – Zeit ausgeschlossen. Im Gegensatz zum befristeten Kündigungsausschluss, der für Mieter und Vermieter gleichermaßen gilt, ist ein einseitiger Ausschluss einer Kündigung durch den Mieter nach einem Urteil des BGH vom 19. November 2008 unwirksam. Ein beidseitiger Kündigungsausschluss für mehr als vier Jahre kann wirksam nur als Individualvereinbarung abgeschlossen werden.

Das Gesetz gibt in bestimmten Fällen beiden Vertragsparteien oder einer Vertragspartei außerordentliche bzw. Sonderkündigungsrechte. Durch außerordentliche oder Sonderkündigung können sowohl befristete als auch unbefristete Mietverhältnisse beendet werden, wenn ein entsprechender Kündigungsgrund vorliegt. Es gibt die außerordentliche Kündigung mit und ohne Frist. Eine außerordentliche Kündigung unter Einhaltung einer Frist kann unter anderem dann ausgesprochen werden, wenn der Mieter stirbt. Im Zusammenhang mit dem Tod des Mieters sind auch die Rechte von Erben, Haushaltsangehörigen und Ehepartnern des verstorbenen Mieters von Bedeutung. Daher wird die Frage Tod des Mieters hier im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung abgehandelt.

Abb. 2.55 Tod des Mieters

■ **Angehörige oder Lebenspartner im Haushalt** BGB § 563

- ... treten in das Mietverhältnis ein (= neues Mietverhältnis zu alten Bedingungen)
- Rangfolge Ehegatte - Kinder, daneben Lebenspartner
- Können erklären, dass sie nicht eintreten wollen, dann Fortsetzung mit den Erben
- Vermieter hat außerordentliches Kündigungsrecht, sofern wichtiger Grund in der Person der Fortsetzenden

■ **Mitmieter überleben** BGB § 563 a

- setzen fort (= Mietverhältnis besteht weiter)
- Fortsetzende haben außerordentliches Kündigungsrecht

■ **Keine Angehörigen oder Lebenspartner im Haushalt** BGB § 564

- Erben setzen fort (= Mietverhältnis besteht weiter)
- Erben und Vermieter haben außerordentliches Kündigungsrecht

Tod des Mieters

Stirbt ein Wohnungsmieter, so sind drei Fallkonstellationen denkbar, die der Gesetzgeber geregelt hat:

- Mit dem verstorbenen Mieter haben die Ehefrau, ein Lebenspartner oder andere Angehörige oder Personen in der Wohnung gelebt, diese hatten einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt und wollen die Wohnung weiter mieten, waren jedoch **nicht** Mitmieter (nur der Verstorbene war Vertragspartner des Vermieters).
- Der verstorbene Mieter hat Mitmieter, die überleben, der Mietvertrag wurde also mit mehreren Personen als Mieter abgeschlossen.
- Weder Fall 1 noch Fall 2 treffen zu, der verstorbene Mieter hat also alleine in der Wohnung gelebt (oder hatte lediglich Mitbewohner, die keine Angehörigen waren und keinen mit ihm auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben).

Für diese drei Konstellationen trifft das Gesetz unterschiedliche Regelungen:

Ehefrau, Lebenspartner, Angehörige oder dauernder Haushalt

Im ersten Fall treten die überlebenden Haushaltsangehörigen in das Mietverhältnis, das der Verstorbene mit dem Vermieter hatte, ein (BGB § 563). Eintreten bedeutet, es beginnt ein neues Mietverhältnis zu den alten Konditionen. Dazu bedarf es keiner Erklärung der Eintretenden, der Eintritt erfolgt von Gesetz wegen. Die Eintretenden können (jeder für sich) erklären, dass sie nicht in das Mietverhältnis eintreten wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Eine entsprechende Erklärung muss der Ablehnende dem Vermieter innerhalb eines Monats zustellen, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat. Wenn mehrere Angehörige in der Wohnung leben, treten sie gemeinsam in das Mietverhältnis ein, das Gesetz regelt jedoch hierfür eine Rangfolge: erst tritt die Ehefrau oder daneben der Lebenspartner des verstorbenen Mieters ein, danach die Kinder. Lehnt also die Ehefrau den Eintritt ab, so können die Kinder das Mietverhältnis fortsetzen oder ebenfalls ablehnen. Das Recht des Eintritts in das Mietverhältnis ist unabhängig davon, ob die Eintretenden auch Erben des verstorbenen Mieters sind und ob sie das Erbe annehmen oder ausschlagen. Sofern ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden liegt, hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Eintretenden. Er muss dieses Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats ausüben, nachdem er seinerseits Kenntnis davon erlangt hat, dass Ehegatten bzw. Angehörige in das Mietverhältnis eingetreten sind. Die eingetretenen Mieter wiederum können gemäß BGB § 574 in diesem Fall Härtegründe vorbringen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (vgl. oben Widerspruchsrecht des Mieters). Tritt keine dieser Personen ein, so wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt.

Überlebende Mitmieter setzen das Mietverhältnis nach dem Tod eines Mieters fort. Fortsetzen bedeutet, dass das Mietverhältnis weiter besteht ohne den verstorbenen Mieter. Die Mitmieter haben ein außerordentliches Kündigungsrecht, es soll ihnen nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis fortzusetzen, wenn sie die Wohnung nach dem Tod eines Mitmieters nicht mehr benötigen bzw. nicht mehr bezahlen können oder wollen. Die außerordentliche Kündigung muss von den überlebenden Mitmieters dem Vermieter innerhalb eines Monats zugehen, nachdem sie Kenntnis vom Tod des Mitmieters erlangt haben. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Das Mietverhältnis kann nur einheitlich gekündigt werden, die überlebenden Mitmieter müssen sich also einig sein, ob sie das Mietverhältnis fortsetzen oder beenden wollen.

Wird das Mietverhältnis nicht durch eintretende Angehörige oder fortsetzende Mitmieter weiter geführt, so setzen die Erben das Mietverhältnis fort. Gibt es mehrere Erben, so stellen sie eine Gesamthandsgemeinschaft dar, können also das Mietverhältnis nur gemeinschaftlich beenden und haften dem Vermieter gesamtschuldnerisch. Sowohl der Vermieter als auch die Erben haben ein außerordentliches Kündigungsrecht, das sie jeweils binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters ausüben können mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Über die Tatsache des Todes des Mieters hinaus bedarf es keines weiteren Kündigungsgrundes. Härtegründe können nicht geltend gemacht werden. Gibt es keine Erben oder gelingt es nicht, diese zu ermitteln, so ist der Fiskus (der Staat) Erbe. Um die Kündigung gemäß § 564 BGB auszusprechen, kann der Vermieter als Nachlassgläubiger beim Nachlassgericht (Amtsgericht des letzten Wohnsitzes des Verstorbenen) die Bestellung eines Nachlasspflegers gemäß §§ 1960 f. BGB beantragen (vgl. auch DAS GRUNDEIGENTUM 2006, S. 1272).

■ **Durch beide Vertragsparteien**

- BGB § 544: befristeter Vertrag nach 30 Jahren; Frist: 3 Monate
- BGB § 564: Tod des Mieters: Kündigung binnen 1 Monat nach Kenntnis mit 3 Monaten Frist

■ **Durch den Vermieter**

- BGB § 563 Nach dem Tod des Mieters gegenüber eintretenden Angehörigen, wenn in der Person des eintretenden Mieters ein wichtiger Grund vorliegt; Kündigung binnen 1 Monat nach Kenntnis mit weiteren 3 Monaten Frist
- ZVG § 57 a bzw. InsO § 111 Ersteher bzw. Käufer, sofern berechtigtes Interesse zum nächstmöglichen Termin; Frist 3 Monate

■ **Durch den Mieter**

- BGB § 563 a: Tod eines Mitmieters; Frist 1 + 3 Monate
- BGB § 540: Versagung der Untermieterlaubnis; Frist: 3 Monate
- BGB § 561: Mieterhöhung (Vergleichsmiete, Modernisierung); Frist 2 + 2 Monate
- BGB § 554: Modernisierungskündigung; Frist 1 + 1 Monat

Abb. 2.56
Außerordentliche bzw. Sonderkündigungsrechte mit Frist

Vorn wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Ersteher in der Zwangsversteigerung bzw. der Käufer, der vom Insolvenzverwalter eines Vermieters gekauft hat, ein Sonderkündigungsrecht hat (ZVG § 57 a bzw. InsO § 111). Es muss zum nächstmöglichen Termin ausgeübt werden. Bei Wohnraum muss der Kündigende ein berechtigtes Interesse i. S. d. BGB § 573 haben; die Sperrfrist gemäß § 577 a BGB gilt auch für den Ersteher (vgl. vorn).

Insolvenz des Vermieters oder Zwangsversteigerung

Vertrag mit mehr als 30 Jahren Laufzeit

Ein außerordentliches Kündigungsrecht haben ferner beide Vertragsseiten im Falle eines befristeten Vertrags mit einer Laufzeit von mehr als 30 Jahren (BGB § 544): keine Vertragsseite soll die andere für die Dauer von mehr als einer Generation binden können. Die Regelung ist von untergeordneter praktischer Bedeutung und sei hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Das Kündigungsrecht kann nur bei Ablauf der dreißig Jahre ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Kündigungsrechte des Mieters

Sonderkündigungsrechte hat der Mieter im Falle der angekündigten baulichen Maßnahmen (BGB § 554) sowie der Mieterhöhung zur Anpassung an das ortsübliche Entgelt (BGB § 558) und wegen Modernisierung (BGB § 559). Diese Sonderkündigungsrechte wurden oben im Zusammenhang mit der Modernisierung bzw. der Mieterhöhung bereits erläutert. Über diese Sonderkündigungsrechte und die oben erläuterten außerordentlichen Kündigungsrechte hinaus hat der Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn ihm die Untermieterlaubnis vom Vermieter versagt wurde. Der Mieter ist verpflichtet, für eine Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Er hat auch einen **Anspruch** auf eine Erlaubnis, **einen Teil** seiner Wohnung unterzuvermieten, sofern nicht in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für den Vermieter liegt, die Erlaubnis zu versagen. Der Mieter kann also auf Erteilung einer Untermieterlaubnis klagen. Daneben hat er aber bei Versagung der Erlaubnis auch das außerordentliche Kündigungsrecht. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Versagung der Untermieterlaubnis durch den Vermieter berechtigt war oder nicht. Der Mieter muss sich allerdings entscheiden, ob er kündigt oder auf Erlaubnis klagt. Denn die Erlaubnis hat für ihn kein Interesse mehr, wenn er außerordentlich gekündigt hat. Die Kündigungsfrist beträgt auch in diesem Falle drei Monate.

Bedeutung der Rechte für den Mieter

Die außerordentlichen und Sonderkündigungsrechte des Mieters haben für unbefristete Mietverhältnisse wegen der asymmetrischen Kündigungsfristen nur wenig Bedeutung. Der Mieter hat nur drei Monate Kündigungsfrist, so dass eine außerordentliche bzw. Sonderkündigung diese Frist kaum verkürzt. Anders bei befristeten Verträgen: hier kann durch außerordentliche oder Sonderkündigung ein Vertrag ggf. erheblich vor Ende der Laufzeit beendet werden.

Abb. 2.57 Besondere Fristen

Fall	Frist
Gesetzliche Frist	3 Monate, Zugang 3. Werktag
Härteklausel: Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	2 Monate vor Ende des Mietverhältnisses
Verlängerung der Frist bei erleichterter Kündigung (Wohnung im Zweifamilienhaus oder Räume in der Wohnung des Vermieters)	um 3 Monate
Tod des Mieters	1 Monat Überlegungsfrist, 3 Monate Kündigungsfrist
bei Mieterhöhung	2 Monate Überlegungsfrist, 2 Monate Kündigungsfrist
Ankündigung baulicher Maßnahmen	1 Monat Überlegungsfrist, 1 Monat Kündigungsfrist
Werkmietwohnung	3 Monate, bei funktionsgebundener: 1 Monat, Zugang 3. Werktag

Vorstehende Tabelle fasst die unterschiedlichen Fristen zusammen, die bei außerordentlicher Kündigung mit Frist, Sonderkündigungsrechten des Mieters und Fortsetzung bzw. Eintritt beim Tod des Mieters zu beachten sind.

Zusammenfassung: Besondere Fristen

Fristlose Kündigung bedeutet, dass das Mietverhältnis mit Zugang der Kündigungserklärung bei der anderen Vertragsseite beendet ist. Die Wohnung ist am folgenden Tag herauszugeben. Allerdings kann der Vermieter, wenn er die fristlose Kündigung ausspricht, dem gekündigten Mieter eine Räumungsfrist gewähren, bis zu der er die Wohnung zurückzugeben hat. Für die Miete während dieser Räumungsfrist hat der Mieter Nutzungsentschädigung i. d. R. in Höhe der bisherigen Miete zu zahlen. Da die fristlose Kündigung den Eingriff in das Mietverhältnis mit den schwersten Konsequenzen für die gekündigte Vertragspartei darstellt, gibt es nur sehr eng begrenzte Gründe dafür: es muss der anderen Vertragspartei unzumutbar sein, das Mietverhältnis bis zum Ablauf (beim befristeten Vertrag) bzw. bis zum Ablauf der Frist für eine ordentliche Kündigung (beim unbefristeten Vertrag) fortzusetzen.

Außerordentliche fristlose Kündigung

■ Durch beide Vertragsparteien

- Unzumutbarkeit der Fortsetzung (erhebliche schuldhafte Vertragsverletzung)
- Störung des Hausfriedens

■ Durch den Mieter

- Keine Gebrauchsgewährung
- Gesundheitsgefährdung

■ Durch den Vermieter

- Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht
- Unberechtigte Untervermietung
- Erheblicher Zahlungsverzug
 - 2 aufeinanderfolgende Termine > 1 Monatsmiete
 - mehr als 2 Termine 2 Monatsmieten
 - Bei Nachzahlung binnen 2 Monaten nach Rechtshängigkeit unwirksam

Abb. 2.58 Außerordentliche fristlose Kündigung

Jede der beiden Vertragsparteien kann fristlos kündigen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar geworden ist, weil die andere Vertragsseite schuldhaft und erheblich ihre Pflichten verletzt hat. Die Schwelle liegt deutlich höher, als bei der ordentlichen Kündigung wegen Vertragsverletzung (hier: „erheblich“ dort nur: „nicht unerheblich“). In den meisten Fällen wird eine Abmahnung erforderlich sein, bevor die Kündigung ausgesprochen wird. Es kann jedoch Fälle eines derart schwerwiegenden Vertragsverstoßes geben, dass es keiner vorherigen Abmahnung bedarf, etwa die Drohung mit Gewaltanwendung gegen die Person der anderen Vertragsseite.

Für beide Vertrags- parteien: erhebliche Vertragsverletzung

Einen besonderen Grund für die fristlose Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses hat der Mieter, wenn von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefahr ausgeht (§ 569 Abs. 1 BGB). Die Gefahr muss von den Räumen ausgehen und objektiv, d. h. aufgrund des aktuellen Erkenntnisstandes der Medizin vorhanden sein. Eine Wohnung, die aufgrund älteren Kenntnisstandes also gesundheitlich unproblematisch war, kann aufgrund neuer Forschungsergebnisse gesundheitsgefährdend im Sinne des BGB § 569 Abs. 1 werden. Dieser Kündigungsgrund hat in letzter Zeit wieder an Bedeutung gewonnen: mit teilweise entspannten Mietwohnungsmärkten auf der einen Seite und neueren Erkenntnissen über gesundheitlich problematische Baustoffe wie etwa Asbest, bestimmte Klebe-, Lösungs- und Holzschutzmittel, machen Mieter vermehrt von diesem Kündigungsrecht Gebrauch.

Gesundheits- gefährdende Wohnung

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

Einen weiteren besonderen Kündigungsgrund normiert § 569 Abs. 2 BGB: die nachhaltige Störung des Hausfriedens, wobei die Schwere der Störung so erheblich sein muss, dass eine ordentliche Kündigung nicht mehr zumutbar ist. Die Störung des Hausfriedens kann sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter ausgehen, daher handelt es sich um ein Kündigungsrecht, das beiden zusteht. Auch ein dritter Mieter kann fristlos kündigen, wenn der Hausfrieden erheblich gestört ist; sein Kündigungsrecht ergibt sich aber aus dem nachfolgend erläuterten § 543 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

Für den Mieter keine Gebrauchsgewährung

Der Mieter kann außerordentlich fristlos kündigen, wenn ihm der Gebrauch der Wohnung gar nicht oder nicht rechtzeitig gewährt, wieder entzogen oder ganz erheblich eingeschränkt wird (§ 543 Abs. 2 Ziff. 1 BGB). Erheblich ist der Gebrauch eingeschränkt, wenn die Wohnung nicht mehr vertragsgemäß genutzt werden kann. Beispielsweise können ein unzureichender Zugang zu den Räumen, fehlende Beheizbarkeit oder andere erhebliche Mängel einen Kündigungsgrund darstellen. Insbesondere, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung nach Fristsetzung weiter in Verzug ist, kann der Mieter (Anstelle der Selbsthilfe mit Aufwendungsersatz) von seinem Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch machen.

Für den Vermieter vertragswidriger Gebrauch

Vertragswidriger Gebrauch der Wohnung durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung. Vertragswidrig ist beispielsweise die ungenehmigte Untervermietung oder eine Vernachlässigung der Sorgfalts- und Obhutspflichten durch den Mieter. Die Pflichtvernachlässigung muss so erheblich sein, dass die Wohnung bzw. das Gebäude in seiner Substanz gefährdet werden. Dazu gehören z. B. nicht genehmigte Umbauten des Mieters. Der Kündigung muss eine Abmahnung vorausgehen. Darin muss der Vermieter den Mieter zur Beendigung des vertragswidrigen Gebrauchs bzw. zur Beseitigung der Schäden auffordern. Dies muss so eindeutig beschrieben sein, dass der Mieter erkennen kann, was er zu tun oder zu unterlassen hat.

Erheblicher Zahlungsverzug

Der wohl häufigste Grund, aus dem Vermieter vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch machen, ist der erhebliche Zahlungsverzug. Wenn der Mieter über zwei aufeinanderfolgende Miettermine mit einem Gesamtrückstand von mehr als einer Monatsmiete in Verzug gekommen ist oder über mehr als zwei Termine der Gesamtrückstand zwei Monatsmieten erreicht hat, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Ein Zahlenbeispiel für die Ermittlung des Rückstands wurde oben gegeben (vgl. oben 2.1.1.2: Fristlose Kündigung wegen erheblichen Mietrückstands). Ebenso kann der Vermieter bei Verzug mit der Zahlung einer Kautions kündigen bei einem Rückstand, der zwei Monatsmieten entspricht (vgl. vorn 2.2.1.6.). Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. Der Mieter kann die Kündigung abwenden, wenn er nachträglich den gesamten Rückstand begleicht. Dies kann er auch noch binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit eines Räumungsverfahrens, also nachdem die Klageschrift des Vermieters dem Mieter vom Gericht zugestellt worden ist. Diese „Schonfrist“ genießt der Mieter allerdings nicht, wenn er innerhalb der letzten zwei Jahre davon schon einmal Gebrauch gemacht hat. Bei Mietrückstand (nicht bei Kautionsrückstand) kann der Vermieter anstelle der fristlosen Kündigung eine ordentliche Kündigung mit Frist wegen nicht unerheblicher schuldhafter Vertragsverletzung (vgl. oben) aussprechen; dieser muss allerdings eine Abmahnung vorausgehen. Die ordentliche Kündigung kann der Vermieter auch dann aussprechen, wenn der Mieter immer wieder mit Mietzahlungen in Rückstand gerät, ohne dass dies erheblich im Sinne des BGB § 549 i. V. m § 563 ist.

Fristlose Kündigung unverzüglich aussprechen

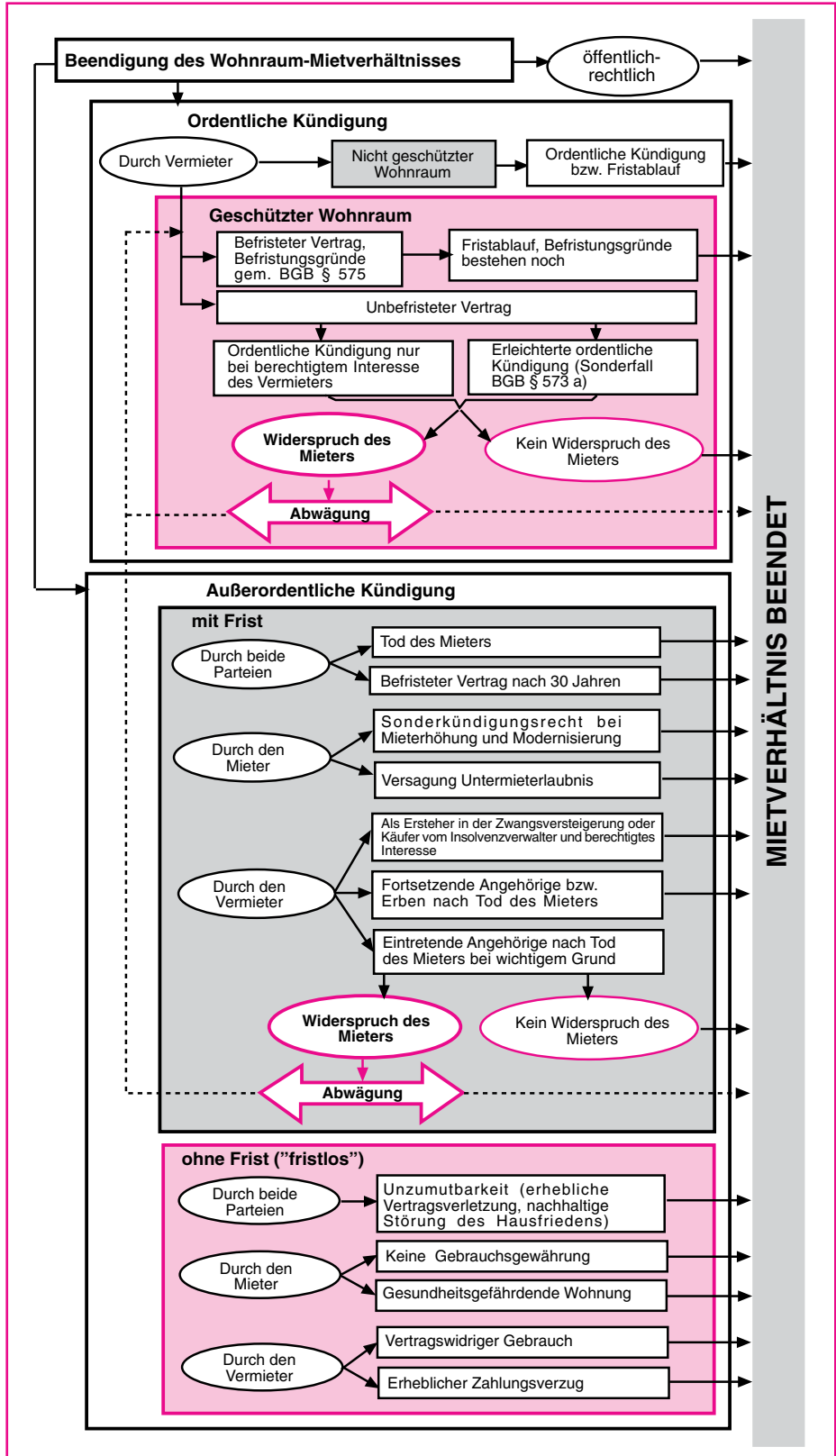
Durch die Schuldrechtsreform zum Jahresbeginn 2002 ist nun im BGB eine Regelung verankert, nach der eine fristlose Kündigung innerhalb einer „angemessenen Frist“ auszusprechen ist (BGB § 314 Abs. 3). Die Regelung ist neu und eine einhellige Auffassung

der Kommentarliteratur, inwieweit sie auf Mietverhältnisse anzuwenden ist, gibt es noch nicht. Für die Praxis muss daher berücksichtigt werden, dass die Kündigung wohl zwei bis drei Monate nach Kenntnis des Kündigungsgrundes erfolgen muss. Dies gilt für beide Vertragsseiten: will der Mieter wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (z. B. auch wegen schwerwiegender Mängel) kündigen, so muss er dies innerhalb von zwei bis drei Monaten tun, nachdem die Frist abgelaufen ist, die er zuvor dem Vermieter zur Mängelbeseitigung gesetzt hat. Will der Vermieter wegen vertragswidrigem Gebrauch fristlos kündigen, so gilt entsprechendes. Diejenige Partei, die kündigen möchte, kann die Regelung nicht durch eine Formulierung umgehen, mit der sie sich eine spätere fristlose Kündigung vorbehält. Bei **Zahlungsverzug** kann der Mieter sich jedoch **nicht** darauf berufen, dass der Vermieter sofort hätte kündigen müssen.

Ebenso, wie ein Mietvertrag konkludent abgeschlossen werden kann, besteht auch die Möglichkeit, dass es nach Mietende (also nach einer wirksamen Kündigung oder nach Ablauf der Mietzeit bei wirksam befristetem Vertrag) konkludent fortgesetzt wird. BGB § 545 regelt ausdrücklich, dass eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Beendigung zu einem unbefristeten Mietverhältnis führt, wenn nicht eine Vertragspartei dem binnen zwei Wochen widerspricht. Benutzt der Mieter die Wohnung weiter, so muss der Vermieter innerhalb von zwei Wochen, nachdem er Kenntnis von der Weiterbenutzung hat, widersprechen. Die Regelung ist abdingbar und sollte bereits bei Vertragsabschluss für die Zukunft ausgeschlossen werden.

**Fortsetzung und
stillschweigende
Verlängerung**

Abb. 2.59
Zusammenfassung:
Beendigung des
Mietverhältnisses



Bei und nach Ende des Mietverhältnisses bestehen noch Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien: das beendete Mietverhältnis muss abgewickelt werden.

Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Abb. 2.60 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

■ Pflichten des Vermieters

- Rücknahme der Mietsache
- ggf. Abrechnung und Rückgabe einer Kautions
- ggf. anteilige Rückerstattung von Vorauszahlungen
- ggf. Aufbewahrung zurückgelassener Sachen
- **ACHTUNG:** Keine Besitznahme vor Rückgabe

■ Pflichten des Mieters

- termingerechte Rückgabe
- Entfernung von Bauten und Einrichtung („besenrein“)
- Beseitigung von Schäden, die der Mieter zu vertreten hat
- Schönheitsreparaturen soweit wirksam vereinbart und erforderlich

Verjährung der Ansprüche des Vermieters 6 Monate nach Rückerhalt der Wohnung

Der Vermieter hat die Pflicht, die Wohnung nach Mietende zurückzunehmen. Auch die Tatsache, dass die Vertragsparteien sich nicht einig sind, etwa über die Länge der Kündigungsfrist und damit das Mietende oder über Schadenersatzpflichten, berechtigt den Vermieter nicht, die Rücknahme zu verweigern. Dem Mieter kann keine Obhutspflicht über das Mietende hinaus auferlegt werden. Der Vermieter ist ferner verpflichtet, eine Kautions ggf. abzurechnen und nicht benötigte Kautionsbeträge zurückzuzahlen; dies gilt sinngemäß auch für die Rückgewähr anderer Sicherheiten. Vorauszahlungen, die er vom Mieter erhalten hat, sind abzurechnen. Dies betrifft in erster Linie Betriebskostenvorauszahlungen, im Einzelfall kann es sich auch um vorausbezahlte Miete, abwohnbare Baukostenzuschüsse des Mieters o. ä. handeln. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung der Betriebskosten bei Mietende vorzunehmen, wenn das Mietverhältnis innerhalb der Abrechnungsperiode endet. Vielmehr kann der Vermieter eine anteilige Betriebskostenabrechnung zusammen mit der Abrechnung für die übrigen Wohnungen, also erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode vorlegen. Sofern der Vermieter eine Kautions abzurechnen hat, kann er einen Teilbetrag in Höhe einer vorausgerichtlichen Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung zurückbehalten und diesen Teilbetrag erst mit der Betriebskostenabrechnung abrechnen und ggf. zurückzahlen.

Pflichten des Vermieters

Der Mieter hat die Pflicht, die Wohnung am Tage des Mietendes bis 24.00 Uhr, nach Auffassung mancher Gerichte auch erst am Tage nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben. Der Mieter hat Einbauten, bauliche Veränderungen und Einrichtungen wegzunehmen bzw. zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wie bei Übergabe wieder herzustellen („besenreine“ Rückgabe). Beschädigungen, die der Mieter zu vertreten hat (die also durch ihn, seine Haushaltsmitglieder, Besucher usw. verursacht sind), hat er zu beseitigen. Der Mieter haftet aber nicht für Schäden, die sich aus dem vertragsgemäßen Gebrauch, also aus Abnutzung oder alterungs- und witterungsbedingtem Verschleiß ergeben. Hat der Mieter Gegenstände (z. B. Möbel) in der Wohnung zurück gelassen, so darf der Vermieter diese nicht wegwerfen. Vielmehr muss er die Sachen aufbewahren und dem Mieter zurückgeben. Aufbewahrungskosten u. dgl. gehen allerdings zu Lasten des Mieters. Gibt der Mieter die Wohnung nicht fristgemäß zurück, so hat der Vermieter kein Recht, die Wohnung eigenmächtig zurückzunehmen, etwa in dem er die Tür aufbricht und die Sachen einlagert. Vielmehr muss der Vermieter in diesem Fall auf Herausgabe klagen, ein Urteil abwarten und daraus vollstrecken lassen.

Pflichten des Mieters

Für daraus entstandene Schäden (Kosten, Mietausfall etc.) haftet aber natürlich der Mieter. Wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen durch eine wirksame Vertragsklausel übernommen hat, so ist er verpflichtet, diese in dem Umfang auszuführen, in dem dies erforderlich ist (nach Bedarf). (Zur Bedeutung einer Fristenregelung in diesem Fall vgl. oben Schönheitsreparaturen.)

Wegnahmerecht und -pflicht

Grundsätzlich ist der Mieter berechtigt, Einrichtungen und Einbauten, mit denen er die Wohnung ausgestattet hat, wegzunehmen (BGB § 539 Abs. 2). Dies gilt auch für einen barrierefreien Umbau. Der Vermieter kann aber dieses Recht des Mieters abwenden und verlangen, dass die Gegenstände in der Wohnung bleiben (BGB § 552). In diesem Falle gehen sie in das Eigentum des Vermieters über. Vermietet er die Wohnung nun mit den Einbauten des früheren Mieters, so kann er künftig eine Miete auf der Grundlage des neuen, durch die Einbauten erreichten Standards erzielen. Für die Einbauten und Einrichtungen hat der Vermieter künftig dann auch die Instandhaltungsverpflichtung. Verlangt der Vermieter, dass die Einbauten vom Mieter in der Wohnung gelassen werden, so hat der Mieter einen Anspruch auf Ersatz des Wertes der Einbauten. Dabei wird es darauf ankommen, um wie viel die Einbauten den Wert der Mietsache erhöhen, und zwar zum Zeitpunkt der Übernahme durch den Vermieter. Der Mieter wiederum kann sein Recht, die Einbauten und Einrichtungen wegzunehmen dagegen durchsetzen, wenn er geltend macht, dass die Gegenstände für ihn von besonderem Interesse sind.

Beispiel

Ein Mieter ist verpflichtet, eine von ihm eingebaute abgehängte Decke wieder zu entfernen und etwaige Putzschäden, die dadurch entstehen, zu beseitigen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Decke drin bleibt. Dann muss er den Wertzuwachs (Differenz Wert der Wohnung mit ./ ohne abgehängte Decke) dem Mieter entschädigen, unter Berücksichtigung des Alters, der Qualität etc. der Decke. Der Mieter wiederum kann anführen, dass es sich um historische Bauelemente handelt, die er eingebaut hat, und er ein besonderes Interesse daran hat, diese mit zu nehmen, da sie Sammlerwert haben. Dann kann er dies tun, ist aber zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vor Einbau der Decke verpflichtet.

Aus Sicht des Vermieters ist also abzuwägen, ob die Einbauten des Mieters fachgerecht sind und den Wert der Wohnung nachhaltig erhöhen. Bei individualistischen Einbauten, die die Vermietbarkeit einer Wohnung auf dem anonymen Markt eher erschweren als erleichtern, sollte der Vermieter auf Wegnahme und Rückbau bestehen.

Entschädigung bei verspäteter Rückgabe

Gibt der Mieter die Wohnung nicht fristgerecht zurück (z. B. auch, weil er nach Mietende noch Schönheitsreparaturen ausführt), so hat er dem Vermieter Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zu leisten. Ist die ortsübliche Miete höher, so in Höhe der ortsüblichen Miete (BGB § 546 a).

Verjährung

Die Ansprüche aus der Abwicklung des Mietverhältnisses verjähren nach sechs Monaten (BGB § 548). Die Verjährung beginnt mit Rückgabe (nicht mit Mietende!), diese kann auch vor dem Mietende liegen. In Verzug ist der Mieter wegen Wegnahme von Einrichtungen, Beschädigungen der Mietsache und nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen erst, wenn ihm der Vermieter eine Frist gesetzt hat, und diese fruchtlos verstrichen ist. Diese „Nach“-Frist fällt in der Regel bereits in die Verjährungsfrist. Die Verjährung kann durch eine Klage, den Antrag auf ein selbständiges (gerichtliches) Beweisverfahren oder einen Mahnbescheid gehemmt werden. Ein Mahnbescheid kann nur auf einen bestimmten Geldbetrag lauten. Will der Vermieter also verhindern, dass seine Forderungen z. B.

wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen verjähren, so muss er einen Betrag ermitteln (z. B. durch Kostenvoranschlag einer Fachfirma), in dessen Höhe (ggf. zuzüglich weiterer Kosten) er einen Mahnbescheid gegen den früheren Mieter erwirkt. Bei der Abwicklung beendeter Mietverhältnisse ist also **rasches Handeln** nötig.

Zu unterscheiden ist dabei, **ob Schadenersatz** z. B. wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen **oder ob die Erfüllung** der Verpflichtung auf z. B. fachgerechte Schönheitsreparaturen verlangt wird. Schadenersatz kann erst nach fruchtlosem Ablauf der „Nach“-Frist verlangt werden, für den Anspruch auf Erfüllung ist keine Fristsetzung erforderlich. Es ist zu empfehlen, den Mieter zusammen mit der „Nach“-Fristsetzung darauf hinzuweisen, dass nach deren fruchtlosem Ablauf Schadenersatz in Geld verlangt werden kann. Nach fruchtlosem Ablauf der „Nach“-Frist bestehen die Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung und Schadenersatz zunächst nebeneinander, er kann entscheiden, ob er weiterhin Erfüllung oder nunmehr Schadenersatz verlangen will. So lange kann der Mieter (auch nach Ablauf der „Nach“-Frist) weiterhin Reparaturen durchführen. Wenn der Vermieter keine weitere Erfüllung mehr möchte (z. B. weil er erwartet, er werde keine fachgerechte Ausführung der Arbeiten erhalten), muss er die weitere Erfüllung ablehnen, am besten dadurch, dass er den Mieter nicht mehr in die Wohnung lässt. Erst wenn der Vermieter ausdrücklich Schadenersatz verlangt, besteht nur noch der Schadenersatzanspruch.

Erfüllungsanspruch oder Schadenersatz- anspruch?

Ebenso, wie bei Mietbeginn der Zustand der Mietsache (Wohnung) durch ein Protokoll dokumentiert werden sollte, so ist dies bei Rücknahme am Mietende sinnvoll. Aus dem Übergabeprotokoll kann der Zustand der Wohnung bei Mietbeginn entnommen werden. Streitigkeiten darüber, ob Einrichtungen und Einbauten vom Mieter eingebracht worden sind, oder bereits vorhanden waren, können minimiert werden, ebenso die Frage, wer Schäden zu vertreten hat. Im Rückgabeprotokoll kann festgehalten werden, welche Einrichtungen und Einbauten zu entfernen sind, in welchem Umfang Schönheitsreparaturen auszuführen sind und ob Beschädigungen durch den Mieter bzw. auf dessen Kosten zu beseitigen sind. Diese Punkte sollten möglichst genau und konkret erfasst werden, ggf. auch durch Fotos dokumentiert (Vorsicht mit Digitalfotos, wenn diese nicht sofort ausgedruckt werden können: sie können nachbearbeitet werden und sind dann als Beweismittel ungeeignet.)

Übernahmeprotokoll

Wenn der Mieter, dessen Mietverhältnis rechtswirksam beendet ist, seiner Herausgabepflicht nicht nachkommt, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit der Zwangsräumung. Eigenmächtig darf der Vermieter die Wohnung auch nach Ende des Mietverhältnisses nicht in Besitz nehmen. Die Räumung kann der Vermieter dann beantragen, wenn er einen vollstreckbaren Räumungstitel hat und diesen dem Schuldner (Mieter ist dieser ja nach beendetem Mietverhältnis nicht mehr) zugestellt hat. Bei Wohnraummietverhältnissen kommt vor allem ein Räumungsurteil oder ein gerichtlicher Vergleich nach einer Räumungsklage als Titel in Frage (die beurkundete, vertragliche Vollstreckungsunterwerfung kann nur vom Geschäftsraummieter schon bei Vertragsabschluss verlangt werden). Der Räumungstitel muss sich gegen alle Bewohner der Wohnung, ggf. auch gegen Untermieter und Haushaltsangehörige richten. Diese müssen also in der Klageschrift bereits benannt werden. Wenn außer den im Räumungstitel genannten Räumungsschuldnern noch andere Personen in der Wohnung sind und wenn der Vermieter davon bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess keine Kenntnis hatte, kann nach dem zum 1. Mai 2005 neu in den § 940 a ZPO eingefügten Abs. 2 eine einstweilige Verfügung auf Räumung erlangt werden. Damit ist einem Trick von Räumungsschuldnern ein Riegel vorgeschoben, nämlich Dritte vor der Räumung als „Untermieter“ in die Wohnung zu bitten. Wird Räumungsklage erhoben, so schaltet das Gericht von Amts wegen das zuständige Sozialamt ein. Das Räumungsurteil kann eine

Zwangsräumung

Räumungsfrist vorsehen, z. B. um die Unterbringung des Schuldners in einer Obdachlosenunterkunft zu ermöglichen. Darüber hinaus kann in besonderen Fällen auch noch ein Vollstreckungsschutz für einige Zeit gewährt werden, wenn die Räumung mit den guten Sitten nicht vereinbar wäre, z. B. bei Selbstmordgefahr des Räumungsschuldners. Die Räumung wird vom Gerichtsvollzieher vorgenommen, und zwar auf Antrag des Gläubigers (Vermieter ist dieser nach beendeten Mietverhältnis nicht mehr).

Vollzug der Räumung

Der Antrag ist bei der Gerichtsvollzieherverteilungsstelle des zuständigen Vollstreckungsgerichts zu stellen. Der Gerichtsvollzieher verlangt einen Kostenvorschuss vom Gläubiger, der nicht nur die Gerichtsgebühren umfasst, sondern in der Regel auch veranschlagte weitere Kosten, darunter die für einen Spediteur, der zur rückgelassene Sachen aus der zu räumenden Wohnung abtransportiert und zur Pfandkammer des Gerichts bringt, wo sie für einen Monat aufzubewahren sind; diese Kosten können sehr hoch sein. Zwar wird der Räumungsschuldner rechtlich die Kosten am Ende zu tragen haben, aber sehr häufig ist bei diesem nichts zu holen, so dass der Vermieter darauf sitzen bleibt. An Stelle dieses Vorgehens nach ZPO § 885 gibt es seit dem 1. Mai 2013 (MietRÄndG Art. 4) mit dem neu eingeführten ZPO § 885 a die Möglichkeit eines „Beschränkten Vollstreckungsauftrags“. Dieses Verfahren lehnt sich an die früher schon praktizierte „Berliner Räumung“ an und erspart dem Räumungsgläubiger („Vermieter“) den Kostenvorschuss für die Beauftragung einer Spedition. Der Gerichtsvollzieher verschafft in diesem Fall dem Gläubiger nur den Besitz der Wohnung und dokumentiert (z. B. durch Fotos) frei ersichtliche bewegliche Sachen. Diese kann der Gläubiger wegschaffen, er muss sie einen Monat aufbewahren und kann sie danach durch öffentliche Versteigerung verwerten. Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, oder die nicht versteigert werden können, darf der Gläubiger vernichten. Unpfändbare Gegenstände und Sachen, für die kein Versteigerungserlös zu erwarten ist, kann der Räumungsschuldner („Mieter“) herausverlangen. Der Gläubiger haftet bei diesem Vorgehen nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Der Gerichtsvollzieher hat beide Seiten auf die Einzelheiten dieser vereinfachten Regelung hinzuweisen.

2.2.2

Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Sozialer Wohnungsbau

Die Bundesrepublik Deutschland hat von 1950 bis 2002 auf der Grundlage des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes den Bau von Sozialwohnungen staatlich gefördert. Die geförderten Wohnungen unterliegen besonderen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Nutzung, Vergabe (Belegung) und Miethöhe; sie sind preis- und belegungsgebunden, der Eigentümer kann nicht frei darüber verfügen. Seit 1. Januar 2002 gilt das Wohnraumförderungsgesetz, durch das Ziel und Systematik des früheren Sozialwohnungsbaus aufgegeben wurde. Nach einer Übergangsfrist bis Ende 2002 wird nunmehr nur noch die Wohnungsversorgung bestimmter Zielgruppen in geringerem Volumen als früher gefördert. Die umfangreichen öffentlich-rechtlichen Regelungen über Miethöhe und Verwaltung gelten nur noch für den Sozialwohnungsbestand (Altbestand; Förderjahrgänge bis 2001 bzw. 2002), für die neu geförderten Wohnungen nicht. Neue Bindungen werden nunmehr im Rahmen der jeweiligen Förderzusage (Bereitstellung von Subventionsmitteln) dem Fördernehmer (Subventionsempfänger) als Bedingungen auferlegt. Für die neu geförderten Wohnungen gilt also das Mietrecht des BGB, lediglich die Belegung und Grundsätze der Förderung sind noch öffentlich-rechtlich geregelt. Der einzelne Fördernehmer hat die Bedingungen der Förderzusage einzuhalten.

Abb. 2.61
Verwaltung von
preisfreien und von
Sozialwohnungen

	Wohnungen ohne Bindungen (preisfreie Wohnungen)	Sozialwohnungen Erster Förderungsweg (bis 2002 errichtet)
Nutzung	Wohnraum; Umnutzung möglich, soweit nicht im Einzelfall öffentliches Baurecht oder Zweckentfremdungsverbot-VO dem entgegenstehen	Nur als Wohnraum
Belegung	frei	nur an Berechtigte mit WBS, im Einzelfall Benennungsrecht. Nach Vermietung Vermietungsmeldung an Wohnungsamt, bei Freiwerden Freimeldung an Wohnungsamt
Mietstruktur	frei vereinbar	Netto-kalt mit BK-Umlage und -abrechnung
Mieterhöhung	Möglichkeiten nach BGB §§ 557 ff. (Erhöhungvereinbarung, Staffelmiete, Indexmiete, Anpassung an ortsübliches Entgelt, nach Modernisierung, bei gestiegenen Betriebskosten)	Nur wenn Kostenmiete sich erhöht hat durch Modernisierung, Subventionsabbau, Zinserhöhung, Erhöhung von pauschalen Kostenansätzen, Wegfall von Ansatzverzichten
Kaution	max. drei Monatsmieten zur Sicherung von allen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis	max. drei Monatsmieten nur zur Sicherung von Ansprüchen bei Mieter wegen Verschlechterung der Mietsache und nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen

Wohnraumförderungsrecht der Bundesländer

Mit der ersten Stufe der Föderalismusreform haben die Bundesländer im Jahre 2006 die Kompetenz erhalten, das WoFG des Bundes ganz oder hinsichtlich einzelner Regelungen durch eigene Landesgesetze zu ersetzen. Etwa die Hälfte der Bundesländer hatte zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Manuskriptes davon Gebrauch gemacht und eigene Wohnraumförderungsgesetze in Kraft gesetzt. Soweit keine speziellen Regelungen der Länder bestehen, gilt das Bundesrecht – WoFG, WoBindG, II. BV und NMVO 1970. Durch die zahlreichen Landesgesetze und -rechtsverordnungen hat sich der Rechtsrahmen für die Vermietung geförderten Wohnraums stark ausdifferenziert. Daher werden unten nur die auf den Sozialwohnungsbestand anwendbaren bundesrechtlichen Regelungen tabellarisch aufgelistet. Im Einzelfall sind die ggf. sehr differenzierten landesrechtlichen Regelungen heranzuziehen.

Vorhandener Sozialwohnungsbestand

Die Bindungen der **vorhandenen Sozialwohnungsbestände** wurden mit dem WoFG nicht aufgehoben, sondern lediglich modifiziert. Die durch das I. und II. WoBauG begründeten Bindungen sind zeitlich befristet, so dass es auch in Zukunft einen beträchtlichen, durch Bindungsauslauf aber laufend abnehmenden Bestand an Sozialwohnungen gibt. Für diesen Altbestand gilt das Mietrecht des BGB, es wird aber insbesondere hinsichtlich Belegung und Miethöhe eingeschränkt und modifiziert durch die Vorschriften über Sozialwohnungen. Über das WoFG hinaus sind auch für den Altbestand die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung, der II. BV und der Neubaumietenverordnung 1970 zu beachten. Diese Regelungen gelten für Bestandswohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des I. oder II. WoBauG (sogenannter 1. Förderungsweg), ferner für Wohnungen, die im 2. Förderungsweg, mit Wohnungsfürsorgemitteln (Wohnraumbeschaffung für Bedienstete des öffentlichen

Dienstes) oder im Rahmen der Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus in den Jahren 1950 bis 2001 bzw. 2002 gefördert worden sind (WoBindG § 50).

Abb. 2.62
Bundesrechtliche
Regelungen zum
Sozialwohnungs-
bestand

Belegungsbindung	Keine Umnutzung; Vermietung nur an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS – Einkommensgrenzen nach WoFG § 9; Wohnungsgröße nach WoFG § 10)
Sonderregelungen zur Bindung	Freistellung von der Belegungsbindung durch Gemeinde möglich, auch Übertragung der Bindung auf andere Wohnungen, auch im Rahmen von Kooperationsverträgen zwischen Vermieter und Gemeinde
Benennungsrecht	In Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf (Vermieter muss einen von drei Belegungs-Vorschlägen der Gemeinde akzeptieren)
Meldung an Gemeinde	Freimeldung wenn eine Wohnung voraussichtlich bezugsfrei wird; bei Wiedervermietung Meldung anhand des WBS
Mietbindung	Kostenmiete (i. S. d. WoBindG §§ 8 ff.) = maximale Durchschnittsmiete einer Wirtschaftseinheit; Berechnung nach II. BV
Nettomiete	Nettomiete und Betriebskostenumlage verpflichtend; BK-Umlage enthält 2% Umlagenausfallwagnis
Ausgleichszahlungen	Je nach Landesrecht werden Zahlungen von Bestandsmietern erhoben, die die Einkommensgrenzen nach WoFG erheblich überschreiten (Fehlbelegungsabgabe / Ausgleichszahlungen)
Erhöhung der Kostenmiete	„Erstarrungsprinzip“ = Veränderung nur aufgrund von geänderten Positionen der WB, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungskosten • Instandhaltungskosten • Kapitalkosten (Zinsaufwand et c.) • Degression der Aufwandssubvention
Modernisierung	Nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle für Fördermittel; nach Mod. Neuberechnung der Kostenmiete (keine Umlage nach BGB § 559!)

Ende der Bindung

Sozialwohnungen sind nur so lange preis- und belegungsgebunden, so lange noch öffentliche Förderungsmittel in den Wohnungen gebunden sind; teilweise gibt es Nachwirkungsfristen. Die Regelungen sind in WoBindG §§ 15 bis 17 enthalten und für die unterschiedlichen Fallgestaltungen differenziert. Die Abb. 2.61 zeigt zusammenfassend die bundesrechtlichen Regelungen; auch hier sind landesrechtliche Spezifika zu beachten.

- Ende des Jahres, in dem die planmäßige Tilgung der öffentlichen Darlehen (Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen) endet
- sofern **zusätzlich** zu Darlehen **Aufwendungs- und Zinszuschüsse** gezahlt werden, frühestens mit dem Ende des Jahres, in dem die Zahlung der Aufwendungs- oder Zinszuschüsse endet
- sofern **ausschließlich** mit **Aufwendungs- oder Zinszuschüssen** gefördert wurde, am Ende des 3. Jahres nach Ende der Zuschusszahlung
- Ende des 10. Jahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, sofern **nur** mit **Baukostenzuschüssen** gefördert wurde
- Ende des 10. Jahres nach dem Jahr vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der öffentlichen Darlehen (**Ablösung**), jedoch längstens drei Jahre nach dem Zeitpunkt der planmäßigen Tilgung, sofern das Darlehen im Durchschnitt mehr als 1.550 €/WE beträgt
- Mit Rückzahlung (auch vorzeitiger Ablösung), sofern der Darlehensbetrag max. 1.550 €/WE durchschnittlich beträgt
- Ende des 3. Jahres nach Erwerb in der Zwangsversteigerung (sofern die Grundpfandrechte, die die öffentlichen Mittel besichern, mit dem Zuschlag erlöschen; wenn nicht, gelten obige Regelungen)

Abb. 2.63
Ende der Bindung
öffentlich geförder-
ter Mietwohnungen
(WoBindG §§ 15 ff.)

Nach dem Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert gilt für die betreffende Wohnung das allgemeine Wohnungsmietrecht des BGB §§ 535 ff. Für die Mietentwicklung gelten damit BGB §§ 557 ff. Bei der Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (BGB § 558) ist die einjährige Wartefrist und die Dreijahresfrist im Hinblick auf die Kappungsgrenze zu beachten. Die letzte Erhöhung der Kostenmiete löst die Wartefrist aus (denn diese Erhöhung ist ja keine nach BGB § 559 und 560, die keine Wartefrist auslösen). Liegt die letzte Erhöhung der Kostenmiete aber bereits ein Jahr oder mehr zurück, so kann der Vermieter noch während der Preisbindung dem Mieter ein Erhöhungsverlangen nach BGB § 558 zustellen, mit dem er eine Mieterhöhung unmittelbar zum Ende der Preisbindung verlangt.

Mieterhöhung nach Bindungsauslauf

Erhöhung der Kostenmiete letztmals zum 1. Oktober 2012, Bindungsende 31. Dezember 2013, Erhöhungsverlangen geht im Oktober 2013 zu, Mieterhöhung kann zum 1. Januar 2014 wirksam werden.

Beispiel

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze (maximal 15 % bzw. 20 % in drei Jahren) ist bei einer Mieterhöhung nach Bindungsende auf die Kostenmiete abzustellen, die der Mieter drei Jahre zuvor gezahlt hat. Hier ist allerdings BGB § 558 Abs. 4 zu Gunsten des Vermieters zu berücksichtigen: wenn die Mieterhöhung von einem Mieter verlangt wird, der zuvor zur Fehlbelegungsabgabe/Ausgleichszahlung verpflichtet war, so kann die Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auch ohne Berücksichtigung der Kappungsgrenze bis zur Summe aus Kostenmiete plus Fehlbelegungsabgabe erfolgen; der Erhöhungsbetrag darf die Fehlbelegungsabgabe/den Ausgleichsbetrag nicht übersteigen.

2.3

Geschäftsräume

Abb. 2.64 Unterschiede Wohn- raumvermietung - Geschäfts- raumvermietung

	Wohnraum	Geschäftsraum
	Vertragsfreiheit durch soziales Mietrecht eingeschränkt	weitgehende Vertragsfreiheit
Vertragslaufzeit	unbefristete Verträge vorherrschend, befristeter Vertrag nur bei besonderen Befristungsgründen	befristeter Vertrag vorherrschend, Verlängerungsklausel und Verlängerungsoption vereinbar, unbefristeter Vertrag möglich
Mietsicherheiten	Pfandrecht gem. BGB § 562 gesetzlich	
	Vertragliche Sicherheiten (über das Pfandrecht hinaus) auf 3 Nettomieten begrenzt (BGB § 551)	Vertragliche Sicherheiten frei vereinbar
Miethöhe	begrenzt durch Wesentlichkeitsgrenze WiStG § 5 (Verbot der Mietpreisüberhöhung)	frei (Wuchergrenze praktisch von geringer Bedeutung)
Mieterhöhung	Nur gemäß BGB §§ 557 ff. möglich	Bei befristetem Vertrag entsprechend Vereinbarung (z. B. Staffel-, Index-, Umsatz-, Kostenelemente-Klausel). Bei unbefristetem Vertrag Erhöhungskündigung möglich
Modernisierung	Nur gemäß §§ 555 a ff. BGB, Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB	Gemäß §§ 555 a ff. BGB, aber abweichende Vereinbarungen sind zulässig; Miethöhe nach Modernisierung vereinbar
Anbahnungsverhältnisse	unüblich	gängige Gestaltungen: Vorvertrag, bedingter Vertrag, Abschlussoption
ordentliche Kündigung	Schriftform zwingend. Nur wegen der in BGB § 573 aufgeführten Gründe, asymmetrische Fristen gemäß BGB § 673 c	Keine Formvorschrift (Schriftform vereinbaren!), keine Begründung erforderlich, gesetzliche Frist 6 Monate zum Quartalsende, andere Fristen vertraglich möglich
außerordentliche Kündigung mit Frist	identisch	
Sonderkündigungsrecht des Mieters	Nach Modernisierungsankündigung, bei Mieterhöhung gem. BGB §§ 558, 559	nach Modernisierungsankündigung
außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstand	Erheblicher Rückstand: an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete oder über mehrere Termine zwei Monatsmieten, Kündigung wird unwirksam, wenn Mieter nachträglich zahlt	Erheblicher Rückstand: an zwei aufeinanderfolgenden Terminen erheblicher Teil der Miete oder über mehrere Termine zwei Monatsmieten; keine Unwirksamkeit bei nachträglicher Zahlung

**Geschäftsraum-
miete: große
Gestaltungsfreiheit**

Die Vermietung von gewerblich, freiberuflich oder geschäftlich genutzten Räumen ist in viel geringerem Maße gesetzlich reguliert als die Wohnungsvermietung. Man könnte daher der Auffassung sein, dass dieses Tätigkeitsfeld weniger Kenntnisse verlangt. Das Gegenteil ist der Fall: da die Gestaltungsspielräume größer sind, kommt es darauf an, diese zu kennen und zielbewusst zu nutzen. Der wirtschaftliche Erfolg des Vermieters von Geschäftsräumen hängt in erheblichem Maße vom Erfolg seines Mieters ab, selbst dann, wenn die Miethöhe unabhängig vom Umsatz des Mieters vereinbart ist. Ein Vermieter, der die Anforderungen seiner Mieter an Lage, Größe, Ausstattung und sonstige Qualität kennt und im Rahmen seiner Möglichkeiten den wirtschaftlichen Erfolg seiner Mieter fördert, wird weniger Probleme mit Mieterbindung, Neuvermietung und laufenden Kosten während der Mietzeit haben.

Im folgenden werden die wesentlichen Bereiche, in denen Geschäftsraummietverträge frei gestaltet werden können, in Abgrenzung bzw. Gegenüberstellung zur Wohnraumvermietung dargestellt. Es wird also immer wieder auf die obigen Abschnitte zur Wohnungsvermietung zurückgegriffen. Die obige Tabelle enthält die wichtigsten Unterschiede zwischen Wohnraum- und Geschäftsraummietverträgen.

**Unterschiede Wohn-
raumvermietung
- Geschäfts-
raumvermietung**

Vertragstypen

2.3.1

Während das Wohnraummietrecht aus sozialpolitischen Gründen im Laufe der über hundertjährigen Geschichte des BGB immer stärker reguliert wurde, um die gemietete Wohnung als Lebensmittelpunkt von privaten Haushalten und Familien vor Kündigung und Mieterhöhung zu schützen, ist im Bereich gewerblich genutzter Räume der Grundsatz der Vertragsfreiheit weitgehend unangetastet geblieben. Dadurch haben sich für die Gestaltung von Geschäftsraummietverträgen völlig andersartige typische vertragliche Vereinbarungen entwickelt als für Wohnraummietverhältnisse.

**Kein Mieterschutz
für Geschäftsraum-
miete**

Ferner ist das Recht über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Vertragsabschlüsse, bei denen der Mieter nicht „Verbraucher“ ist, weniger streng, als für Wohnungsverträge. Zwar gilt auch für AGB, die gegenüber „Unternehmern“ angewendet werden, das Verbot überraschender Klauseln gemäß BGB § 305 c und die Generalklausel des BGB § 307 Abs. 1 Satz 1, dass eine unangemessene Benachteiligung nicht wirksam ist, aber die einzelnen Klauselverbote der BGB §§ 308 und 309 sind auf Verträge mit Unternehmern nicht anzuwenden.

**AGB-Recht für
Geschäftsraummieter
weniger eng**

■ **Unbefristete Geschäftsraummietverhältnisse sind kündbar**

- 6 Monate zum Quartalsende
- Zugang spätestens am 3. Werktag des Quartals
- vertraglich anders regelbar

■ **Befristete Mietverhältnisse sind nicht ordentlich kündbar**

- Achtung: wenn Laufzeit > 30 Jahre, dann nach Ablauf des 30. Jahres a. o. Kündigungsrecht

■ **Befristete Mietverhältnisse enden mit Ablauf**

**Abb. 2.65
Befristung und
Kündigung**

Unbefristete Mietverträge über Geschäftsräume können gemäß BGB § 580 a Abs. 2 mit einer Frist von einem halben Jahr minus drei Werktagen zum Quartalsende von jeder der beiden Vertragsseiten gekündigt werden. Dies kann auch zum Zweck der Neuverhandlung über eine andere (höhere) Miete geschehen. Auf dieser Basis könnte sich

kaum eine gewerbliche Nutzung in Mieträumen etablieren, da das Risiko für einen Laden, eine Praxis, eine Kanzlei oder einen anderen Betrieb, binnen eines halben Jahres neue Geschäftsräume zu finden, viel zu groß wäre. In der Regel ist die Anmietung von Geschäftsräumen mit weiteren Investitionen (Umzugskosten, Ausstattung, Werbung für neuen Standort etc.) verbunden – Kosten, die bei einem Wechsel in andere Räume jedes Mal erneut anfallen.

Kündigungsausschluss oder Befristung üblich

Für Geschäftsraummietverträge kann zwar die Kündigungsfrist vertraglich auch anders, z. B. länger ausgestaltet werden, und es kann das Recht der ordentlichen Kündigung (für eine bestimmte Zeit) ausgeschlossen werden; nach Ablauf der Kündigungsausschlussfrist ist dann aber entweder eine neuerliche Vereinbarung notwendig oder es gilt wieder die gesetzliche bzw. die vereinbarte Kündigungsfrist. Für beide Seiten akzeptabler und in der Praxis viel weiter verbreitet ist daher der befristete Vertrag: der Mieter kann sicher sein, während der Vertragslaufzeit die Räume nutzen zu können (sofern er den Vertrag erfüllt und der Vermieter nicht in Insolvenz geht oder das Grundstück zwangsversteigert wird). Daraus ergibt sich wiederum, dass die Mietvertragsparteien Regelungen für die Mietentwicklung während der Vertragslaufzeit finden müssen, da ansonsten die vereinbarte Miete unverändert für die gesamte Laufzeit gelten würde, worauf sich vor allem bei längeren Vertragslaufzeiten die Vermieter nicht einlassen könnten. In der Regel enthalten befristete Mietverträge daher Klauseln über Mieterhöhungen.

Übliche Laufzeiten

In Deutschland haben sich allgemein Laufzeiten für Geschäftsraummietverträge von fünf und zehn Jahren durchgesetzt, es gibt aber auch längere oder kürzere Laufzeiten. Im EU-Vergleich sind vor allem in Großbritannien deutlich längere Vertragszeiten üblich (häufig 25 Jahre), während in den kontinentaleuropäischen Ländern Fristen zwischen drei und zehn Jahren verbreitet sind. Häufig wird dem Mieter eine Verlängerungs-Option eingeräumt, das heißt das Recht, die Verlängerung der Vertragslaufzeit unter sonst unveränderten Vertragsbedingungen zu verlangen.

Schriftform?

Befristete Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen, müssen gemäß BGB § 550 i. V. m. § 578 Abs. 1 schriftlich abgeschlossen werden; da es sich weniger um eine Schutzvorschrift für die Mietvertragsparteien, als um eine für Erwerber vermieteter Grundstücke handelt, gilt diese auch für die Geschäftsraummiete. Demgegenüber ist die Schutzvorschrift des BGB § 568, wonach eine Kündigung schriftlich zu erfolgen hat, nur auf Wohnungen bezogen, so dass die Vertragsparteien die **Schriftform** der Kündigung **vereinbaren** sollten.

Stillschweigende Verlängerung; außerordentliche Kündigung

Die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über das Mietende hinaus gemäß BGB § 545 gilt auch für die Geschäftsraummiete; diese Regelung kann schon im Vertrag abbedungen werden, was auch zu empfehlen ist. Der Vollständigkeit halber sei noch auf das außerordentliche Kündigungsrecht gemäß BGB § 544 hingewiesen für Verträge, die länger als dreißig Jahre Laufzeit haben (was auch infolge der mehrmaligen Ausübung eines Optionsrechts zustande kommen kann). Diese können unmittelbar bei Ablauf des 30. Jahres mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Bei Verträgen, die auf Lebenszeit einer Vertragspartei abgeschlossen sind und länger als dreißig Jahre laufen, ist BGB § 544 nicht anzuwenden.

- **Übliche Fristen in Deutschland: 5 oder 10 Jahre**
- **Verlängerungsklausel:** automatische Verlängerung, wenn nicht eine Seite kündigt
- **Verlängerungsoption:** einseitiges, vertragliches Recht einer Vertragspartei (i. d. R. Mieter), den Vertrag zu verlängern
 - Schriftform erforderlich, wenn Mietzeit insgesamt > 1 Jahr
 - vor Ablauf des Vertrags oder ggf. der Kündigungsfrist ausüben bzw. Ausübungsfrist vereinbaren
 - mehrmalige Ausübung kann vereinbart werden
 - Recht der außerordentlichen Kündigung nach 30 Jahren bleibt bestehen

Abb. 2.66
Verlängerung
befristeter Verträge

Verlängerungs-
klausel

Die Verlängerung eines befristeten Vertrags kann von den Vertragsparteien bereits bei Vertragsabschluss geregelt werden. Dafür haben sich verschiedene Möglichkeiten herausgebildet. Zum einen können die Vertragsparteien eine Klausel vereinbaren, nach der sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn nicht eine Vertragspartei dieser Verlängerung widerspricht („kündigt“); dieses Recht, der Verlängerung zu widersprechen, ist meistens bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Vertragsende auszuüben, so dass eine Art Kündigungsfrist vereinbart ist. Als Formulierung für eine Verlängerungsklausel käme in Frage:

„Das Mietverhältnis endet am ... Es verlängert sich um jeweils ... Jahr(e), wenn es nicht sechs Monate vor seinem Ablauf von einer Partei gekündigt wird.“

Beispiel

Zum anderen können die Vertragsparteien eine Verlängerungsoption vereinbaren; diese wird in der Praxis regelmäßig dem Mieter eingeräumt, der dann das einseitige vertragliche Recht hat, die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Fortgeltung der bisherigen Bedingungen zu verlangen. Wenn durch Ausübung der Verlängerungsoption eine Vertragslaufzeit von insgesamt mehr als einem Jahr zustande kommen kann, so bedarf der Vertrag der Schriftform. Sinnvollerweise sollten auch hier die Vertragsparteien eine Frist vereinbaren, bis zu der die optionsberechtigten Vertragspartei die Option ausüben muss (Ausübungsfrist). Ist eine solche Frist nicht vereinbart, so kann die Option bis zum Mietende ausgeübt werden, was für die andere Vertragsseite – i. d. R. der Vermieter – ungünstig wäre.

Verlängerungsoption

„Das Mietverhältnis endet am ... Der Mieter ist berechtigt, dem Vermieter schriftlich mindestens ... Monate vor Ablauf der Mietzeit anzuzeigen, dass sich das bestehende Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen um ... Jahre (oder: bis zum ...) verlängert.“

Beispiel

Das Optionsrecht kann auch so ausgestaltet werden, dass die berechnete Mietpartei es mehrmals hintereinander ausüben kann, so dass insgesamt sehr lange Vertragslaufzeiten entstehen können. Obgleich es sich um ein Recht zu Gunsten des Mieters handelt, ist eine solche Gestaltung durchaus auch für den Vermieter von Interesse. Insbesondere dann, wenn zugleich vertragliche Regelungen getroffen werden, die das Vermieterinteresse an einer marktgerechten Mietentwicklung berücksichtigen, wirkt sich eine kontinuierliche Vermietung von Gewerberäumen meist günstig auf Wert und Attraktivität eines Mietobjekts aus und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Mehrfache Option

Abb. 2.67 Vormietrecht, Anmietrecht

■ Vormietrecht

vertraglich vereinbartes Recht, in einen mit einem anderen Mietinteressenten ausgehandelten Mietvertrag einzutreten (ähnlich Vorkaufsrecht)

■ Anmietrecht

- vertraglich vereinbartes Recht, vor anderen Interessenten das Objekt angeboten zu bekommen
- meist sind die Konditionen, zu denen das Angebot erfolgen soll, vertraglich bestimmt

Vormietrecht, Anmietrecht

Neben Verlängerungsklausel und -option werden bisweilen auch Vormietrecht und Anmietrecht als Möglichkeit der Vertragsverlängerung gewählt. Das **Vormietrecht** räumt dem Mieter (oder auch dem Mietinteressenten) die Möglichkeit ein, in einen Mietvertrag einzutreten, den der Vermieter mit einem anderen Mietinteressenten ausgehandelt hat. Dazu muss der Vermieter natürlich diesem anderen Interessenten gegenüber offenlegen, dass er nur zum Zuge kommt, wenn der Vormietberechtigte von seinem Recht keinen Gebrauch macht. Es soll bisweilen vorkommen, dass Vermieter in betrügerischer Absicht einen Mietvertrag mit einem Strohhalm vereinbaren und den Vormietberechtigten vor die Wahl stellen, zu dadurch übersteuerten Mieten oder sonst für Mieter ungünstigen Bedingungen das Vormietrecht auszuüben oder die Räume aufzugeben. Demgegenüber besagt das **Anmietrecht** lediglich, dass der Vermieter verpflichtet ist, das Mietobjekt zuerst dem Berechtigten anzubieten, ehe es anderen Interessenten angeboten wird. Wenn das Anmietrecht so ausgestaltet ist, dass die wichtigsten oder gar alle Vertragsbedingungen ausgehandelt sind, dann unterscheidet es sich inhaltlich von der Verlängerungsoption lediglich dadurch, dass die Initiative zur Vertragsverlängerung in diesem Falle vom Vermieter und nicht vom Mieter ausgehen muss.

Bonitätsprüfung des Mieters

Bei Unternehmen als Mietinteressenten stehen für die Prüfung der Bonität – über die bei Wohnungen gegebenen Möglichkeiten (vgl. vorn) hinaus – weitere Auskunftquellen zur Verfügung. Über gewerbliche Mieter kann eine **Bankauskunft** eingeholt werden, sofern der Mietinteressent dem nicht ausdrücklich widerspricht. Die Auskunft wird durch das Kreditinstitut des Vermieters beim Kreditinstitut des Mieters eingeholt und informiert über Firma, Angaben aus dem Handelsregister, Mitarbeiterzahl, Umsatz und Bilanzvolumen und weitere Angaben zur Kreditwürdigkeit. Ferner kann das **Schuldnerverzeichnis** beim Amtsgericht des Wohnorts/Geschäftssitzes des Mietinteressenten eingesehen werden; vielfach stellen die IHK auch zusammengefasste Schuldnerverzeichnisse ihres Kammerbezirks zur Verfügung. Im Schuldnerverzeichnis werden die Personen aufgeführt, die in den zurückliegenden drei Jahren eine eidesstattliche Erklärung über ihre Vermögensverhältnisse abgeben mussten, weil eine Vollstreckung nicht zur vollständigen Befriedigung ihrer Gläubiger geführt hat. Ferner können **Wirtschaftsauskunfteien** befragt werden, wie Verband der Vereine Creditreform e. V., Neuss, Schimmelpfeng Forderungsmanagement GmbH, Frankfurt a. M., oder SCHUFA Holding GmbH, Berlin.

Mietsicherheiten

Das gesetzliche Vermieterpfandrecht gilt auch beim Geschäftsraummietvertrag. Auch die anderen bei der Wohnungsvermietung üblichen Sicherheiten für den Vermieter (Kautions, Abtretung eines Guthabens, Bürgschaft) können bei der Vermietung von Geschäftsraum eingesetzt werden; insofern gilt das oben Gesagte. Die Beschränkung der Höhe einer Kautions auf drei Monatsmieten gilt nicht für andere Mietverhältnisse, im Geschäftsraummietvertrag kann also auch eine höhere Kautions vereinbart werden. Auch das Recht, die Kautions in drei Raten zu erbringen, gilt nur für Wohnungsmieter. Bei Geschäftsräumen kann die Wirksamkeit des Vertrags davon abhängig gemacht werden, dass die Kautions

vor Übergabe der Mietsache erbracht wird. Vom Mieter kann darüber hinaus verlangt werden, dass er sich wegen der Mietforderung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Eine solche Unterwerfung ermöglicht es dem Vermieter im Falle des Verzugs ohne Prozess und Urteil, alleine aus der Urkunde vollstrecken zu lassen. Dazu muss der Mietvertrag, zumindest aber die Unterwerfungsklausel notariell beurkundet werden, was bei Vertragsabschluss entsprechende Kosten verursacht.

Mietsache, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

2.3.2

Mietsache muss geeignet sein

Besonderheiten ergeben sich für Geschäftsraummietverträge auch aus den Hauptpflichten beider Vertragsparteien, also aus der Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einem solchen Zustand zu überlassen und zu erhalten, dass sie für den bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist (BGB § 535), und aus der Pflicht des Mieters, die Mietsache auch nur bestimmungsgemäß zu gebrauchen (BGB § 541). Für die Geschäftsraummietsache bedeutet dies nicht nur, dass die baulichen Eigenschaften der Räume geeignet sein müssen, dass also der Vermieter insbesondere seiner Instandhaltungspflicht nachkommt, sondern dass die Räume auch in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht für den vereinbarten Mietzweck geeignet sein müssen.

Ein Mangel der Mietsache besteht zum Beispiel auch dann, wenn ein Mieter für die Ausübung des vereinbarten Geschäftszwecks in den gemieteten Räumen keine öffentlich-rechtliche Genehmigung erhalten kann, wenn etwa zum Betrieb einer Bar für die angemieteten Räume keine planungsrechtliche Genehmigung erteilt wird, weil die Lage in einem reinen Wohngebiet dies ausschließt. Hierfür haftet der Vermieter. Von der Haftung für eine solche öffentlich-rechtliche Zulässigkeit kann er sich auch nicht durch eine AGB-Klausel freizeichnen. Hier könnte höchstens eine tatsächlich ausgehandelte Individualvereinbarung auf der Grundlage eines deutlichen Hinweises an den individuellen Mietinteressenten vor oder bei Vertragsabschluss beinhalten, dass der Vermieter keine Haftung für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung übernimmt. Ein Vorgehen, das den Mietinteressenten aber wohl abschrecken dürfte.

Vermieterhaftung für rechtliche Zulässigkeit

Geschäftsräume: Mietsache

- **Hauptnutzfläche: Größe und Lage**
- **Nebenflächen**
 - Art, Lage, Größe, Umfang, Dauer, Zeiten der Nutzung
- **Außenwände**
 - Warenautomaten, Werbung, Markisen

Was nicht vertraglich definiert ist, richtet sich nach der örtlichen „Verkehrs-sitte“

Abb. 2.68 Mietsache definieren

Bei Geschäftsraummietverträgen ist es wichtiger als bei der Wohnraummietsache, die Mietsache genau zu definieren, insbesondere muss klargestellt werden, welche Nebenräume und Nebenflächen vom Mieter alleine oder gemeinschaftlich mit anderen Mietern mitbenutzt werden dürfen. So kann für Schaufenster, Außenwände usw. vereinbart werden, ob und an welchen Stellen Warenautomaten, Werbetafeln, Schilder, Markisen, Fahrradständer u. ä. angebracht werden dürfen. Bei Abstellflächen im Hof- oder Anlieferungsbereich sollte definiert werden, in welchem Umfang und zu welchen Zeiten (beispielsweise außerhalb der Ruhezeiten, wenn auch Wohnungen im Objekt sind) solche Flächen genutzt werden dürfen. Gewerbemieter schließen oft individuelle Verträge

Mietsache definieren

mit Abfallentsorgern, so dass die Aufstellung der Abfallgefäße geregelt werden muss. Schließlich ist an Vereinbarungen über Mitarbeiter- und Kundenparkplätze zu denken. Alles was nicht vertraglich geregelt ist, richtet sich nach der „örtlichen Verkehrssitte“, das heißt, der Mieter kann das durchsetzen, was auch in der Umgebung üblich ist.

Instandhaltung kann auf Mieter übertragen werden

Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache kann bei der Geschäftsraummiete in größerem Umfang vertraglich auf den Mieter überwältzt werden, als dies im Wohnraummietrecht der Fall ist. Individualvertraglich kann sogar die gesamte Instandhaltung und Instandsetzung vom Mieter wirksam übernommen werden, solche Ausgestaltungen sind in Leasing-Verträgen üblich. Im Rahmen von AGB kann die Instandhaltung und Instandsetzung derjenigen Teile der Mietsache, die durch den Gebrauch des Mieters abgenutzt werden, auf jeden Fall zu Lasten des Mieters wirksam vereinbart werden, also etwa alle Arbeiten im Innern der Mieträume.

Beispiel

„Der Mieter führt auf seine Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung aller ausschließlich von ihm gemieteten Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Installationen durch.“

Die gesamte Instandhaltung – also auch Maßnahmen an der Gebäudehülle und an tragenden Teilen („an Dach und Fach“) – kann im Rahmen von AGB dem Mieter nicht vollständig aufgebürdet werden. Eine Kostenbeteiligung des Mieters an diesen Maßnahmen mit einer Begrenzung (ähnlich wie bei den Bagatellreparaturen im Wohnraummietrecht) ist aber wohl möglich; empfohlen wird eine Kostenbegrenzung auf 10% der Jahresmiete. Dabei müssen Ersatzbeschaffungen, Beseitigung von Schäden, die Dritte verursacht haben und Schäden, die vor Mietbeginn schon bestanden haben, ausgenommen bleiben; hierfür muss der Vermieter haften.

Konkurrenzschutz

Aus der Pflicht der Gebrauchsgewährung ergibt sich auch, dass der Vermieter den Mieter gegen Konkurrenz auf dem eigenen Grundstück des Vermieters (und ggf. auch auf Grundstücken des selben Vermieters, die sich in der Nachbarschaft befinden) zu schützen hat; der Vermieter darf weder ein Geschäft mit dem gleichen „Sortiment“ selber betreiben, noch an einen anderen Mieter vermieten, der das gleiche Sortiment wie der erste Mieter führt. Dies ist immer dann relevant, wenn mehrere Gewerbeeinheiten auf einem Grundstück/in einem Objekt sind. Dabei ist der Begriff des „Sortiments“ nicht nur auf den Einzelhandel zu beziehen, sondern in einem weiten Sinne auf das Angebot an Gütern oder Leistungen des jeweiligen Mieters, also auch etwa auf die Facharzt-Spezialisierung einer Arztpraxis, wenn verschiedene Praxen in einem Objekt sind. Konkurrenzschutz ergibt sich immanant aus BGB § 535, das heißt, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, besteht dieser.

... bezieht sich auf das „Hauptsortiment“

Der vertragsimmanente Konkurrenzschutz bezieht sich auf das „Hauptsortiment“ des Mieters, Nebenartikel sind davon nicht erfasst. Die Rechtsprechung hat zahlreiche Einzelfälle zum Gegenstand gehabt, beispielsweise wurde zwischen einer Bäckerei und einem Milchgeschäft, das auch Brot als Nebenartikel führt, kein Konkurrenzverhältnis gesehen. Allerdings kann der Konkurrenzschutz ganz oder teilweise vertraglich ausgeschlossen werden. Wenn er nur teilweise ausgeschlossen wird – beispielsweise für die „Hauptartikel“ des Mieters – empfiehlt es sich, diese möglichst genau zu definieren. Wenn Konkurrenzschutz nicht vertraglich ausgeschlossen ist, kommt es auch darauf an, wie die Zweckbestimmung im Mietvertrag gefasst ist: eine enge Bestimmung erleichtert es dem Vermieter, Konkurrenzschutz zu gewähren, eine unscharfe Bestimmung (z. B. „Einzelhandel“) kann für den Vermieter zur Folge haben, dass an kein weiteres Geschäft

vermietet werden kann, das ähnliche Artikel führt, wie der erste Mieter. In Shopping-Centers wird häufig dem wichtigsten Mieter („Magnet“ – z. B. Lebensmittelsupermarkt) Konkurrenzschutz vor anderen Supermärkten, nicht jedoch vor kleinen Fachgeschäften gewährt, während den Mietern kleinerer Fachgeschäfte gerade kein Konkurrenzschutz gewährt wird, da ein breiter Branchenmix ein Attraktivitätsmerkmal für ein Shopping-Center ist.

1. Konkurrenzschutz

- vertragsimmanent
- ist abdingbar
- bezieht sich auf den vereinbarten Geschäftszweck
- bezieht sich auf das Grundstück und ggf. benachbarte Grundstücke desselben Vermieters

2. Haftung für Mängel

- Geeigneter Zustand
- Öffentlich-rechtliche Zulässigkeit

Abb. 2.69
Vermieterpflicht: Gebrauchsgewährung

Die Gewährleistungsrechte, die der Mieter zur Durchsetzung einer mängelfreien, bestimmungsgemäß nutzbaren Mietsache hat, sind die selben, wie im Wohnraummietrecht, nämlich

- Minderung der Miete
- Einbehalt der Miete bis zur Beseitigung des Mangels
- Schadenersatz
- Selbsthilfe und Aufwendungsersatz **oder** Kündigung.

Diese Rechte bestehen nebeneinander (kumulativ); allerdings bedarf es einer Ankündigung mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung der Mängel.

Gewährleistungsrechte des Mieters

■ Sortimentsänderung bedarf der Zustimmung des Vermieters

- vertragsimmanent
- Zustimmungspflicht ist abdingbar

■ Betriebspflicht

- besteht **nicht** vertragsimmanent (außer bei Pacht)
- kann vereinbart werden; wenn vereinbart: Nichtgebrauch = bestimmungswidriger Gebrauch
- auch als AGB

Abb. 2.70
Mieterpflicht: bestimmungsgemäße Nutzung

Die „spiegelbildliche“ Pflicht zum Konkurrenzschutz besteht für den Mieter darin, dass eine Sortimentsänderung durch den Vermieter genehmigt werden muss. Eine ungenehmigte Sortimentsänderung ist ein bestimmungswidriger Gebrauch, der den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung (nach vorheriger Abmahnung) berechtigt. Der Vermieter kann auch nur dann beurteilen, ob er seiner Pflicht, Konkurrenzschutz zu gewähren, überhaupt nachkommen kann, wenn er vom Sortiment und eventuellen Sortimentsänderungen des Mieters Kenntnis hat. Eine Sortimentsänderung könnte auch den Konkurrenzschutz, den ein Vermieter anderen Gewerbemietern gewähren muss oder

Sortimentsänderung genehmigungspflichtig

eingerräumt hat, berühren. Allerdings kann die Pflicht, die Zustimmung zur Sortimentsänderung einzuholen, vertraglich ausgeschlossen werden, dies erscheint jedoch aus Vermietersicht nur in den seltensten Fällen ratsam.

Keine Betriebspflicht

Auch bei klar definiertem Gebrauchszweck kann daraus alleine nicht geschlossen werden, dass der Mieter verpflichtet wäre, sein Gewerbe auch in den angemieteten Räumen zu betreiben. Solange nichts anderes vereinbart ist, erfüllt der Mieter auch dann den Vertrag, wenn er regelmäßig die Miete zahlt, seiner Obhutspflicht nachkommt und im übrigen den „Rollladen unten lässt“. Lediglich bei einem Pachtverhältnis wird aus der Pflicht zur „ordnungsgemäßen Wirtschaft“ (BGB § 581) eine Betriebspflicht hergeleitet, bei normaler Geschäftsraummieta aber nicht. Wenn es also aus Vermietersicht darauf ankommt, dass der Mieter sein Geschäft betreibt – evtl. auch zu bestimmten Öffnungszeiten, was bei einem Shopping-Center, aber auch bei anderen zusammenhängenden Gewerbeeinheiten durchaus der Fall sein kann – so muss dies im Vertrag vereinbart werden. Eine solche Betriebspflichts-Klausel im Mietvertrag ist nicht überraschend und weicht nicht vom gesetzlichen Leitbild ab, so dass sie auch als AGB wirksam vereinbart werden kann.

Gebrauchszweck: eng oder weit definieren?

Unter dem Gesichtspunkt der Haftung für die Gebrauchstauglichkeit einerseits, dem Gesichtspunkt des Konkurrenzschutzes und der Möglichkeit, bestimmungswidrigen Gebrauch zu unterbinden andererseits, ist abzuwägen, ob in einem Mietvertrag der Gebrauchszweck eher weit („Gastronomie“) oder eng („Tagescafé“) gefasst werden soll. Bei weiter Fassung verringert sich das Haftungsrisiko des Vermieters für die Eignung der Räume, es erweitern sich aber seine Konkurrenzschutzpflichten (so Konkurrenzschutz nicht abgedungen ist) und die Grenzen des bestimmungswidrigen Gebrauchs sind weiter gesteckt. Vermieter neigen insgesamt eher zu einer engen Fassung des Gebrauchszwecks.

Werbegemeinschaft

Mieter in Shopping-Centern werden häufig durch AGB mietvertraglich verpflichtet, der Werbegemeinschaft beizutreten. Diese sorgt für das gemeinschaftliche Marketing des Centers und seiner Mieter (Werbung, Events etc.). Sofern die Werbegemeinschaft als GbR oder nicht rechtsfähiger Verein organisiert ist, haften die Mitglieder gesamtschuldnerisch und unbegrenzt, z. B. auch für Verstöße gegen das Wettbewerbsrecht. Nach einem Urteil des BGH aus dem Jahr 2006 ist eine formularvertragliche Pflicht zum Beitritt unwirksam, wenn keine Haftungsbegrenzung vereinbart ist. Außerdem muss der Beitrag eines Mitglieds bestimmt oder bestimmbar sein und die Kündigung der Mitgliedschaft aus wichtigem Grund darf nicht ausgeschlossen sein.

2.3.3

Miethöhe, Modernisierung, Mieterhöhung

Bei der Vereinbarung der Miethöhe herrscht Vertragsfreiheit. Nichtig ist allerdings eine sittenwidrig hohe oder wucherische Miete (BGB § 138). Mietwucher liegt vor, wenn die Miete um mehr als 100 % über der für vergleichbare Räume liegt und der Vermieter eine Zwangslage, Unerfahrenheit, einen Mangel an Urteilsvermögen, eine erhebliche Willensschwäche oder andere sonstige Umstände, die auf ein besonderes Ungleichgewicht zwischen den Vertragsparteien schließen lassen, ausbeutet. Diese Voraussetzungen dürften bei Gewerbemieter in den seltensten Fällen vorliegen.

Miete für Geschäftsräume

- **Höhe frei vereinbar**
- **Orientierung z. B. an**
 - Marktlage
 - Bewirtschaftungsaufwand
 - Ertragslage des Mieters
- **Wucherverbot des BGB § 138 (2) ist praktisch von geringer Bedeutung**

Miete

- **enthält Umsatzsteuer, sofern dafür optiert ...**
 - **enthält Nebenkosten ...**
- ... es sei denn, anders vereinbart**

Nettomiete und
Umlagen vereinbaren;
Nebenkosten
vertraglich definieren

Zu beachten ist die Mietstruktur: wenn nichts anderes vereinbart ist, handelt es sich um eine Inklusivmiete, die alle Nebenkosten und – sofern der Vermieter dafür optiert hat – auch die Umsatzsteuer enthält. Lediglich für Heizkosten ist zwingend vorgeschrieben (HeizkostenV), dass sie gesondert nach erfasstem Verbrauch abzurechnen sind. In der Praxis werden regelmäßig Nettomieten und gesondert abzurechnende Umlagen vereinbart. Die Umlagen für Betriebskosten sind nicht auf diejenigen Kostenarten beschränkt, die in der BetrKV (bzw. früher in der II. BV § 27 bzw. Anl. 3) aufgeführt sind, vielmehr können die Vertragsparteien vereinbaren, was gesondert abgerechnet werden soll. Hier kommen außer den üblichen Betriebskosten insbesondere Betriebs- und Wartungskosten für besondere gebäudetechnische Anlagen, Reinigungskosten, Kosten für Empfangspersonal, Sicherheitsdienste usw. in Frage. Bei der Auflistung der Nebenkosten ist zu berücksichtigen, dass zusätzliche Nebenkosten, die sich im Laufe der Mietzeit als notwendig erweisen sollten (z. B. Einführung eines Sicherheitsdienstes), neu vereinbart werden müssen, wenn der Vertrag nicht von Anfang an eine Klausel über weitere Betriebskosten enthält; eine solche Klausel muss allerdings auf unvermeidbare Betriebskosten beschränkt sein. Nach einem Urteil des BGH vom 9.12.2009 sind auch Verwaltungskosten im Geschäftsraummietvertrag im Rahmen von AGB auf den Mieter umlegbar, sofern sie sich im üblichen und notwendigen Umfang bewegen.

Der Vermieter kann für die Umsatzsteuerpflicht der Mieteinnahmen optieren (vgl. Kapitel 8), sofern der Mieter seinerseits umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer ist. In diesem Fall müssen Mietverträge Name und Anschrift des Vermieters und des Mieters, die Steuer-Nr. oder die USt-Identifikationsnummer des Vermieters, eine fortlaufende Rechnungsnummer, den USt-Satz und den USt-Betrag enthalten. Gleiches gilt für Rechnungen für Sonderzahlungen, z. B. für die Betriebskostenabrechnung.

Miete mit
Umsatzsteuer

Abb. 2.72 Änderung der Miethöhe

Mieterhöhung bei Geschäftsraum

- Bei unbefristeten Verträgen: Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung möglich
- Bei befristeten Verträgen Erhöhung nur möglich, wenn im Vertrag vereinbart
 - Umsatzmiete
 - Staffelmiete
 - Kostenelemente-Klausel
 - Wertsicherungsklausel (Indexmiete oder Leistungsvorbehalt)
 - Leistungsvorbehalt (Marktanpassungs-Klausel)

Mieterhöhungs- Kündigung

Das Verbot der „Mieterhöhungs-Kündigung“ besteht nur für Wohnraum; beim Geschäftsraum ist also eine ordentliche Kündigung und Neuverhandlung über eine andere (höhere) Miete möglich; in der Praxis herrschen allerdings befristete Verträge vor, für die es kein ordentliches Kündigungsrecht gibt. Daher müssen Möglichkeiten der Mietanpassung vertraglich vereinbart werden. Dafür haben sich unterschiedliche Klauseln herausgebildet, die im Prinzip auch als AGB wirksam und auch untereinander kombiniert vereinbart werden können.

Abb. 2.73 Umsatzmiete

■ Umsatzmiete besteht aus

- fester Miete oder Mindestmiete (Sockel)
- umsatzabhängigem Anteil (Prozentsatz vom Umsatz)
- Vereinbarung über Abschlagszahlung auf Umsatzanteil
- Vereinbarung über Ausgleich nach Feststellung der Jahresumsätze
- Vereinbarung über Definition der Umsätze und Verfahren der Feststellung (z. B. Testat des Steuerberaters oder USt-Erklärung)

■ Umsatzmiete beinhaltet keine Betriebspflicht (diese kann aber zusätzlich vereinbart werden)

■ Gewinnabhängige Miete ist unüblich und für Vermieter kaum nachprüfbar

Umsatzmiete

Bei der Umsatzmiete sollte stets ein Sockelbetrag (Festmiete oder Mindestmiete) vereinbart werden, der aus Sicht des Vermieters die Miete darstellt, die er mindestens erzielen will; dabei sollte es sich mindestens um die aufwandsdeckende Miete handeln, es kann aber auch ein höherer Betrag sein. Darüber hinaus ist vom Mieter ein weiterer Betrag zu zahlen, der als Prozentsatz vom Umsatz definiert wird. Üblicherweise werden monatliche Vorauszahlungen auf den umsatzabhängigen Teil vereinbart, die beim ersten Vertragsabschluss geschätzt werden müssen. Die Vorauszahlungen werden meist jährlich abgerechnet, Über- oder Unterzahlungen ausgeglichen und die neuen Vorauszahlungen angepasst – wie das von der Betriebskosten-Abrechnung her bekannt ist. Abrechnungsgrundlage kann die Umsatzsteuererklärung oder eine vom Steuerberater als korrekt testierte Umsatzsteuerermittlung sein. Umsatzmietvereinbarungen bieten sich daher insbesondere bei Mietern an, die umsatzsteuerpflichtig sind; welche Umsätze der Berechnung zugrunde gelegt werden (z. B. netto oder brutto), sollte in der Klausel definiert sein. Bei Unternehmen, die Handel und Dienstleistungen erbringen (z. B. EDV-Verkauf und Wartung), muss definiert werden, ob auch Umsätze, die nicht in den angemieteten Räumen, sondern z. B. beim Kunden erbracht werden, Grundlage der Mietberechnung sein sollen. Gewinnabhängige Mieten sind demgegenüber nicht ratsam: hier stehen

dem Mieter zu viele Gestaltungsmöglichkeiten bei der Gewinnermittlung offen. Eine Umsatzmietvereinbarung schließt nicht schon eine Betriebspflicht stillschweigend mit ein; vielmehr sollte diese zusätzlich vereinbart werden. Ist keine Betriebspflicht vereinbart, schuldet der Mieter, der sein Gewerbe nicht betreibt, allerdings nicht nur die Grundmiete, sondern auch einen umsatzabhängigen Betrag, der dann anhand eines üblichen, fiktiven Umsatzes zu ermitteln ist.

Staffelmiete besteht aus

■ **Vereinbarung über**

- Zeitpunkte der Erhöhung
- Betrag oder Prozentsatz der Erhöhung

■ **Keine Beschränkung von Laufzeiten oder Fristen**

■ **Keine besondere Erklärung des Vermieters zum jeweiligen Erhöhungszeitpunkt erforderlich**

Abb. 2.74
Staffelmiete

Staffelmietvereinbarungen sind auch aus dem Wohnungsmietrecht bekannt; die Beschränkungen des BGB § 557 a greifen jedoch nicht bei Geschäftsräumen: hier können Laufzeit und Termine für die einzelnen Erhöhungen beliebig vereinbart werden, üblich sind jedoch auch hier jährliche Erhöhungen. Die Erhöhung kann betragsmäßig oder prozentual ausgewiesen werden. Die erhöhte Miete wird ohne weitere Nachricht des Vermieters an den Mieter zu den bestimmten Zeitpunkten fällig.

Staffelmiete

Kostenelemente-Klausel

■ **Vereinbarung darüber, dass sich die Miete entsprechend bestimmter Kostenpositionen („Kostenelemente“) des Vermieters erhöht**

- z. B. Umsatzsteuer, Grundsteuer, Versicherungsprämien, Zinsaufwand

Abb. 2.75
Kostenelemente-Klausel

Kostenelemente-Klauseln regeln, dass die Erhöhung bestimmter Kosten, die dem Vermieter entstehen (Elemente der Vermieter-Kosten) an den Mieter weitergegeben werden. Es muss definiert werden, welche Kostenpositionen zu Mieterhöhungen führen können und es muss geregelt werden, dass die Erhöhung der Miete proportional zur Kostenerhöhung erfolgt. Das Grundmuster einer Kostenelemente-Klausel stellt der für Wohnräume anwendbare BGB § 560 dar. Viele Kostenelemente werden in der Praxis als Betriebskosten definiert und abgerechnet, so dass hierfür Erhöhungen ohnehin beim Mieter ankommen. Es gibt jedoch Positionen, die keine Betriebskosten darstellen, und für die Kostenelemente-Klauseln zu empfehlen sind – etwa die Umsatzsteuer (sofern dafür optiert) und Zinsaufwendungen des Vermieters.

Kostenelemente-Klausel

Abb. 2.76 Indexmiete

Indexmiete

- **Grundsätzlich Verbot der Koppelung von Preisen verschiedener Güter/Leistungen aneinander**
- **Gesetzliche Ausnahme (PreisKIG):**
 - Koppelung an Verbraucherpreisindex EU oder Bund
 - Erhöhung und Senkung der Miete proportional zum Index
 - Laufzeit zu Gunsten des Mieters mindestens 10 Jahre (z. B. auch 5 Jahre plus Option für weitere 5 Jahre)
= „echte Wertsicherungsklausel“

Indexmiete

Vor allem in Zeiten hoher Inflationsraten war die Index-Mietvereinbarung („Wertsicherungsklausel“ im engeren Sinne) eine aus Vermietersicht beliebte Regelung. Solche Klauseln koppeln die Miethöhe an den Verbraucherpreisindex. Da durch diese Koppelung ein Preissteigerungs-Automatismus eintritt – Preiserhöhungen ganz anderer Waren oder Dienstleistungen schlagen auf die indexierten Güter (hier: Mieten) durch – wurden solche Klauseln schon lange als problematisch im Hinblick auf die Geldwertstabilität gesehen; daher bedurften sie in der Vergangenheit der Genehmigung durch die Bundesbank. Mit Einführung des EURO zum Jahresbeginn 1999 wurde das Recht der Koppelung von Preisen an Indizes neu geregelt und seither mehrfach geändert. Eine Genehmigung ist nun nicht mehr erforderlich, wenn die gesetzlichen Vorgaben des PreisKIG eingehalten werden. Danach müssen die in Abb. 2.74 aufgelisteten Kriterien eingehalten werden. Eine Indexklausel kann entweder vorsehen, dass die Miete in regelmäßigen Zeiträumen (z. B. jährlich) an den Verbraucherpreisindex angepasst wird, oder dass dies immer dann erfolgt, wenn sich der Index um einen bestimmten Prozentsatz oder eine bestimmte Punktzahl ändert. Da der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes alle fünf Jahre umbasiert, d. h. erneut = 100 gesetzt wird, ist die Berechnung auf Basis von Punkten etwas unübersichtlicher. Hier hilft ein automatisiertes Rechenprogramm auf der Website des Statistischen Bundesamtes, www.destatis.de/wsk (vgl. Schimmel/Ingendoh, in: DAS GRUNDEIGENTUM, 7/2009, S. 427).

Abb. 2.77 Leistungsvorbehalt

Leistungsvorbehalt

- **Kann sich (durch Urteil) ergeben anstelle einer Indexklausel, wenn diese unzulässig oder nicht genehmigungsfähig war:**
- **Bei Indexveränderung sind Vertragsparteien verpflichtet, Miethöhe neu zu verhandeln.**
- **Wird zunehmend auch vereinbart als „Marktanpassungsklausel“ nach englischem Vorbild.**

Leistungsvorbehalt

Ein Leistungsvorbehalt bedeutet, dass eine Vertragsseite sich vorbehält, die geschuldete Leistung nur zu erbringen, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt werden – in den hier zur Debatte stehenden Fällen behält sich der Vermieter vor, die Mietsache nur dann weiter zum Gebrauch zu überlassen, wenn nach einer bestimmten Laufzeit oder bei einer bestimmten allgemeinen Preissteigerung die Miete angepasst wird. Das heißt, es ist vertraglich im vorhinein vereinbart, dass über eine neue (höhere) Miete geredet werden muss, es ist aber nicht vereinbart, um wie viel die Miete erhöht werden soll; dies soll durch die Verhandlung ja gerade erst ausgehandelt werden, wenn „es soweit ist.“ Leistungsvorbehalts-Klauseln waren in der Vergangenheit häufig nicht als solche vereinbart,

sondern ergaben sich aus der Umdeutung einer nicht genehmigten oder nicht genehmigungsfähigen Indexklausel. Dabei wurden unwirksame Indexklauseln dahin gehend umgedeutet, dass sich die Vertragsparteien verpflichten, bei entsprechender Erhöhung des Index sich über eine höhere Miete zu einigen; die Einigung bestand dann meist in einer einvernehmlich am Index orientierten Miete, es war aber eben kein Erhöhungsautomatismus. Aus dem angelsächsischen Bereich kommen nun auch zunehmend Klauseln in deutsche Verträge, durch die sich die Vertragsparteien verpflichten, zu bestimmten Zeitpunkten (z. B. alle fünf Jahre) oder beim Eintritt bestimmter anderer Bedingungen (z. B. bei Ausübung einer Verlängerungsoption) über eine Anpassung der Miete an geänderte Marktverhältnisse zu verhandeln. Derartige Regelungen sind gerade bei sehr langen Vertragslaufzeiten im Interesse beider Parteien überaus sinnvoll, denn der Verbraucherpreisindex sagt wenig über den Gewerbemiet-Markt an einem konkreten Standort. In solchen Klauseln sollte auf jeden Fall vereinbart werden, dass ein neutraler Dritter (Gutachter) im Falle des Scheiterns solcher Anpassungsverhandlungen die marktübliche Miete feststellt, oder es sollte ein anderes Verfahren festgelegt werden, durch das die Marktüblichkeit ermittelt wird.

Welche Klausel wann?

Selbstverständlich haben Vermieter und Mieter zunächst gegensätzliche Interessen, was die Miethöhe anlangt. Allerdings ist es normalerweise auch nicht im Interesse des Vermieters, die wirtschaftliche Existenz „seiner“ Gewerberaummieter durch zu hohe Mieten zu gefährden. So kann es auch im Vermieterinteresse sinnvoll sein, niedrigere Einstiegsmietten zu gewähren, um den Aufbau eines Gewerbes an einem bestimmten Standort zu fördern im Hinblick auf spätere hohe und stabile Mieteinnahmen. Dieser Zweck kann durch Staffelmietvereinbarungen oder durch umsatzabhängige Mieten erreicht werden. Wenn der Vermieter einen positiven Einfluss auf die Umsatzentwicklung des Mieters nehmen kann, was z. B. im Shopping-Center durch gutes Center-Management möglich ist, liegt eine umsatzabhängige Miete im Interesse beider Parteien. Wenn der Vermieter wenig Einfluss auf die Qualität des Objekts und des Umfelds hat, sondern eher externe Faktoren und die unternehmerische Qualität des Mieters die Umsatzentwicklung beeinflussen, ist eine Staffelmiete angemessen. Die Kombination mit einer Kostenelemente-Klausel ist immer dann anzuraten, wenn Kostenentwicklungen nicht vom Vermieter beeinflusst werden können. Für viele Kostenpositionen bietet sich im Gewerbemietverhältnis allerdings die Ausgliederung in getrennt abzurechnende Nebenkosten an. Bei Verträgen, die eine sehr lange Laufzeit haben – was auch dann eintreten kann, wenn der Mieter ein mehrmals auszuübendes Verlängerungsrecht hat – sollte zudem eine Marktanpassung möglich sein, um die Entwicklungen am konkreten Standort (die sowohl positiv als auch negativ sein können) in der Miete zu berücksichtigen.

Modernisierung

Die Bestimmungen des BGB zur Modernisierung und zum Wärmecontracting (§§ 555 a ff., 556 c) gelten auch für Gewerbemietverhältnisse, allerdings können hier abweichende Regelungen auch zu Lasten des Mieters wirksam vereinbart werden. Wenn im Gewerbemietvertrag also nichts anderes vereinbart ist, kann und muss bei der Modernisierung ebenso verfahren werden, wie bei Wohnraum. Es kann aber z. B. der Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen infolge einer Instandsetzung oder Modernisierung ausgeschlossen werden, es kann das Recht des Mieters auf Sonderkündigung bei angekündigter Modernisierung ausgeschlossen werden und es können die Ankündigungspflichten des Vermieters eingeschränkt werden. Eine durchgeführte Modernisierung berechtigt den Vermieter aber nicht, die Gewerberaummiete zu erhöhen, der BGB § 559 gilt nur für Wohnraum. Daher empfiehlt es sich, eine Erhöhungsmöglichkeit analog zum Wohnraummietrecht schon bei Vertragsabschluss zu vereinbaren, um insbesondere bei gemischt genutzten Objekten eine Modernisierung ggf. nach einheitlichem Verfahren durchzuführen.

2.3.4

Anbahnung von Mietverhältnissen

Warum besondere Anbahnungsverhältnisse?

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen kommt es viel häufiger als bei der Wohnraumvermietung darauf an, im Vorfeld des eigentlichen Vertragsabschlusses einen bereits erreichten Verhandlungsstand zu fixieren: Zur Anbahnung eines Mietverhältnisses können eigene Regelungen erforderlich werden. Während bei der Wohnraumvermietung in der Regel fertige oder zumindest fertig geplante Wohnungen vertrieben werden, müssen sowohl bei der Erstvermietung als auch bei der Wiedervermietung von Geschäftsräumen von beiden interessierten Vertragsparteien Vorbereitungen getroffen und Entscheidungen gefällt werden, für die längere Zeiträume erforderlich sind. So kann es für einen Bauherrn/Investor bei der Entscheidung über die Fortführung eines Projektes ausschlaggebend sein, ob er Mieter für die geplanten Räume findet, auch Banken verlangen bei Finanzierungsanfragen in der Regel Informationen über den Vorvermietungsstand. Für einen Mietinteressenten ist die Attraktivität des Standorts und die Eignung der Räume zu prüfen. Da der Innenausbau und die Ausstattung von Gewerberäumen oft durch den Mieter vorgenommen werden, sind für beide Vertragsparteien auch dazu Kalkulationen und Verhandlungen erforderlich. All dies hat dazu geführt, dass besondere Anbahnungsverhältnisse bei der Geschäftsraumvermietung eine große Rolle spielen können.

Vertrag mit hinausgeschobenem Vertragsbeginn

Selbstverständlich können die Vertragsparteien bereits zu einem frühen Zeitpunkt einen Mietvertrag abschließen, der erst zu einem späteren, vereinbarten Termin beginnen soll. Dies ist aber nur dann sinnvoll, wenn für keine der beiden Seiten ein Zweifel daran besteht, dass der Vertrag mit allen vereinbarten Klauseln zum vereinbarten Termin auch tatsächlich erfüllt werden kann. Wenn für eine der beiden Seiten oder für beide Gründe bestehen (sei es solche, die sie beeinflussen können oder zu vertreten haben, sei es solche, die außerhalb ihrer Einflussosphäre liegen), die dies zweifelhaft erscheinen lassen, sollten sie zu einer anderen vertraglichen Regelung finden, die entsprechende „Rückzugsmöglichkeiten“ offen lässt.

Abb. 2.78 Anbahnungsverhältnisse

■ **Bedingter Vertrag**

Vollständig ausgehandelter Mietvertrag, der wirksam wird, wenn die vereinbarte Bedingung eintritt (z. B. Baufertigstellung).

■ **Abschlussoption**

Vollständig ausgehandelter Mietvertrag, der wirksam wird, wenn die berechnete Partei (i. d. R. Mieter) das Optionsrecht ausübt

■ **Mietvorvertrag**

Die Parteien verpflichten sich, einen Mietvertrag (Hauptvertrag) abzuschließen

- grundsätzliche Einigkeit über wesentliche Bedingungen
- bestimmte Vertragsbedingungen können noch nicht ausgehandelt werden (z. B. Laufzeit oder Miethöhe)
- Kriterien oder Verfahren, nach denen die noch offenen Bestimmungen ausgefüllt werden, möglichst genau bestimmen
- **Bei Nichterfüllung oder Hauptvertrags-Angebot mit wesentlichen Änderungen → Rücktrittsrecht und Schadenersatz**

■ **Vormietrecht** (vgl. vorn)

■ **Anmietrecht** (vgl. vorn)