

Die wichtigsten Fragen und Antworten rund um das Wohnen:

Rätsel Mietrecht – was ist nun erlaubt und was nicht? Das hat Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München, nun ein für alle Mal geklärt. Mit seinem Kollegen Michael Koch beantwortete er die häufigsten juristischen Fragen. „Mietrecht von A-Z, 101 Fragen und Antworten für Mieter und Vermieter“ (Haufe Verlag, 9,95 Euro) heißt sein Buch. Wir verraten Ihnen im zweiten Teil erneut 25 wichtige Fragen und Antworten. S. SASSE



1 Was tun bei Ablehnung?
Durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) sollen Mieter vor Benachteiligung aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, Religion oder Weltanschauung, wegen einer Behinderung, der sexuellen Identität oder des Alters geschützt werden. Heißt: Es darf aus diesen Gründen nie ein Mieter abgelehnt werden.

2 Alle Infos angeben?
Bei unzulässigen Fragen des Vermieters darf der Mietbewerber bei den Antworten schummeln, ohne dass das Folgen für die Gültigkeit eines Mietvertrags hat. Wahrheitsgemäß beantworten muss der Mietbewerber Fragen, die Rückschlüsse auf seine Solvenz zulassen – also Fragen nach seiner beruflichen Stellung oder ob er Mietschulden hat. Lügen darf er bei unzulässigen Fragen, also etwa nach Religion, sexueller Orientierung, Familienplanung, nach staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren oder auch danach, ob der Mietbewerber Mitglied im Mieterverein ist.

3 Was fällt unter den Datenschutz?
Bei der Neuvermietung dürfen die Daten nur stufenweise erhoben werden. So dürfen bei der Besichtigung der Wohnung nur Name und Kontaktdaten abgefragt werden. Erst wenn klar ist, dass der Bewerber echtes Interesse an der Wohnung hat, darf der Vermieter nach den Einkommensverhältnissen fragen.

Teil 2

Das tz-Miet-Lexikon

8 Wann droht Kündigung?
Eine fristlose Kündigung ist bei zwei ausstehenden Monatsmieten oder Nebenkosten in dieser Höhe möglich. Hier hat der Mieter aber die Möglichkeit, innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung einer Räumungsklage noch zu zahlen und so die Kündigung unwirksam zu machen. Aber: Ist der Mieter eine Monatsmiete schuldig, kann ihm der Vermieter wegen Pflichtverletzung ordentlich, also mit Kündigungsfrist, kündigen.



9 Abnahmeprotokoll nötig?
Eine rechtliche Verpflichtung dazu gibt es nicht. Es reicht, wenn die Parteien Zwischenstände ablesen und der Mieter den Schlüssel zurückgibt. Wenn sich Mieter und Vermieter nicht einig sind, kann jeder sein eigenes Protokoll erstellen. Unterschreiben Mieter und Vermieter ein gemeinsames Protokoll, gehen sie beide damit Risiken ein. Der Vermieter kann später keine Schäden geltend machen, die nicht enthalten sind.

13 Vorzeitig ausziehen?
Zu den häufigsten Irrtümern zählt, dass der Mieter drei Nachmieter stellen muss und dann vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag freikommt. Das ist falsch! Bei einem langfristigen Mietvertrag muss der Vermieter den Mieter nicht vorzeitig entlassen. Ausnahme: Der Mieter muss die Wohnung aus objektiven Gründen verlassen, die vor den Interessen des Vermieters überwiegen – etwa wegen Umzug ins Altenheim oder weil sich die Familie vergrößert.

14 Was darf Mieter mitnehmen?
Der Mieter hat bei Auszug ein Wegnahmerecht und sogar eine Mitnahmepflicht, wenn er die Wohnung selbst verbessert hat. Er darf also den teuren Parketboden oder die Einbauküche ausbauen und mitnehmen, muss aber den ursprünglichen Zustand der Wohnung bei Vertragsabschluss wiederherstellen. Will der Vermieter den schönen Boden oder die vom Mieter angepasste Einbauküche übernehmen, kann der Mieter eine finanzielle Entschädigung verlangen. Nicht mitnehmen darf der Mieter im Garten gepflanzte Bäume und Hecken.

15 Wer zahlt Ablesung bei Auszug?
Der Vermieter muss die Zwischenablesung und die Zwischenabrechnung bezahlen. Als Betriebskosten dürfen nur laufende, also immer wiederkehrende Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Kosten für eine Zwischenablesung fallen aber nur einmalig an. Beziehen muss der Mieter nur, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag festgelegt ist. Ist eine Zwischenablesung nicht möglich, ist der Vermieter verpflichtet, die Kosten nach den im Haus üblicherweise geltenden Maßstäben auszurechnen.



16 Wer renoviert?
Die Rechtsprechung wird immer strenger, und so sind viele Klauseln aus alten Mietverträgen ungültig. Etwa Folgende: Wird der Mieter zu einer Renovierung bei Einzug oder kurz danach verpflichtet, ist die unwirksam. Ebenso, wenn im Mietvertrag steht, der Mieter müsse die Wohnung bei Auszug renoviert übergeben. Unwirksam sind starre Fristen, nach denen der Mieter alle fünf, sieben oder zehn Jahre renovieren muss.

19 Wer streicht?
Der Mieter – Voraussetzung ist eine wirksame Vereinbarung über Schönheitsreparaturen. Sind Fristen für die Malerarbeiten abgelaufen, muss der Vermieter dem Mieter Gelegenheit geben, diese nachzuholen. Der Vermieter muss detailliert schreiben, auf welche Arbeiten er besteht und dass er sie nach Ablauf der neuen Frist selbst durchführen wird und dafür Schadensersatz geltend machen wird. Auch tz-Leser Andreas Link (Foto) hatte Ärger wegen Streicharbeiten.

20 Bürge und Kautions?
Auch bei Bürgschaften gilt, dass die Höhe der Sicherheit auf das Dreifache der Monatsmiete beschränkt bleibt. Eine Vereinbarung, nach der der Vermieter zusätzlich zur Barkautions einen Bürgen verlangt, ist unzulässig. Ausnahme: Der Bürge sagt von sich aus freiwillig die Bürgschaft zu. Da es schwierig ist, die Freiwilligkeit später zu beweisen, empfiehlt Rudolf Stürzer, die Person lieber als Mietvertragspartner in den Mietvertrag aufzunehmen.

21 Wann Kautions zurück?
Zurückzahlen muss ein Vermieter die Kautions dem Mieter nicht gleich nach dessen Auszug, sondern erst nach einer angemessenen Frist. Wie lange diese ist, hängt ab vom Einzelfall. In der Regel darf der Vermieter drei bis vier Monate lang überlegen, in Einzelfällen hat er auch sechs Monate lang Zeit. Zum Beispiel dann, wenn die Höhe der Betriebskostennachforderung wegen fehlender Belege noch nicht feststeht.

22 Kautions statt Miete?
Nein, das Abwohnen der Kautions ist nicht erlaubt. Denn diese hat ja den Zweck, Ansprüche des Vermieters nach dem Auszug des Mieters abzusichern. Deswegen Anspruch auf Zahlung der Miete ist aber zuvor schon fällig, nicht aber der Rückzahlungsanspruch des Mieters. Das hat zur Folge, dass der Vermieter den Mieter trotz bestehender Kautions auf Mietzahlung verklagen kann oder die Mieten per Mahnbescheid fordern kann.

23 Erlaubte Höhe der Kautions?
Die Kautions darf nicht mehr als drei Monatsmieten ohne Betriebskostenspauschale oder Vorauszahlung betragen. Bei der Höhe kommt es auf die vereinbarte Miete – Mieterhöhungen können also zu Nachforderungen führen. Der Mieter ist nach dem Gesetz dazu berechtigt, die Kautions in drei Raten innerhalb von drei Monaten zu begleichen. Der Vermieter kann ihn nicht dazu zwingen, den Betrag vollständig bei Mietvertragsbeginn zu begleichen.



Bettina Weicker wehrte sich tapfer gegen den Sanierungs-Irrsinn in ihrem Haus in Haidhausen

Lesen Sie heute Teil 2 unseres Reports – von der Kautions bis zu Schönheitsreparaturen

4 Ist ein Energieausweis Pflicht?

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Er muss von privaten Eigentümern dann vorgelegt werden, wenn eine Wohnung vermietet oder verkauft werden soll. Der Mieter kann aus den im Energieausweis genannten Werten keine Ansprüche auf Mietminderung geltend machen, wenn die tatsächlichen Verbrauchswerte die im Energieausweis ausgewiesenen Werte übersteigen. Ein einmal ausgestellter Energieausweis gilt zwei Jahre lang. Übrigens: Bei Häusern, die unter Denkmalschutz stehen, muss der Vermieter keinen Energieausweis vorlegen.

5 Wann gilt ein Neuvertrag?

Nach einem Eigentümerwechsel hat der neue Vermieter gegenüber dem Mieter die gleichen Rechte und Pflichten wie der vorherige Vermieter. Der Abschluss eines neuen Mietvertrags zwischen dem Käufer und dem Mieter kann nur im Einvernehmen erfolgen.

Der Käufer hat kein Recht, dies zu verlangen. Ebenso wenig darf er einen Inklusivmietvertrag umwandeln und vom Mieter die Nebenkosten einzeln abbkassieren, wenn diese bisher in der Miete inbegriffen waren. Stimmt der Mieter Änderungen eines Mietvertrags aber freiwillig zu, ist er vollumfänglich daran gebunden, auch wenn sie für ihn nachteilig sind.

6 Darf Käufer kündigen?

Grundsätzlich gilt: „Kauf bricht nicht Miete“. Heißt, der Mietvertrag besteht weiter. Solange der Eigentumswechsel nicht vollzogen ist und der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, kann er den Mieter nicht kündigen, selbst wenn auf seiner Seite Eigenbedarf oder ein anderer gesetzlicher Kündigungsgrund besteht. Den darf er erst geltend machen, wenn der Kauf vollständig abgeschlossen wurde. Wurde vor dem Verkauf ein Mietshaus aufgeteilt und die Wohnungen darin als Eigentumswohnungen verkauft, dann sind die Mieter drei Jahre lang vor Kündigung geschützt. In München beträgt die Kündigungsfrist zehn Jahre.

7 Neue Kautions?

Wenn der Mieter vertragsgemäß dem alten Eigentümer und Vermieter eine Kautions bezahlt hat, dann kann er diese nach einem Eigentümerwechsel vom neuen Eigentümer nach dem Auszug verlangen – unabhängig davon, ob der sie vom alten Eigentümer bekommen hat oder nicht. Der Verkauf einer Wohnung gibt dem Mieter aber nicht das Recht, die Kautions zu verlangen. Umgekehrt hat auch der Erwerber nicht das Recht, vom Mieter erneut eine Kautions zu verlangen – nur wenn gar keine bezahlt wurde.



10 Wer muss reparieren?

Schönheitsreparaturen sind genau im Gesetz definiert. Sie umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken, das Streichen der Heizkörper, der Innentüren sowie der Fenster und Türen von innen sowie das Reinigen von Teppichböden (allerdings nicht das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden oder die Neuverlegung von Teppichen). Grundsätzlich ist der Vermieter dafür zuständig. Er kann diese Pflicht auf Mieter übertragen – mehr als die oben genannten Schönheitsreparaturen darf er aber auch nicht verlangen.

11 Wann darf die Miete erhöht werden?

Generell darf die Miete nicht innerhalb von drei Jahren um mehr als 20 Prozent erhöht werden. In München ist wegen der Wohnungsknappheit diese Erhöhungsmöglichkeit auf 15 Prozent gedeckelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf durch die Erhöhung nicht überschritten werden. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen schriftlich begründen, mit dem Mietspiegel, einer Auskunft aus der Mietdatenbank, einem Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen. Damit der Mieter das Erhöhungsverlangen überprüfen kann, muss der Vermieter die tatsächliche Wohnfläche der Wohnung und den neu verlangten Quadratmeterpreis angeben.

12 Welche Frist gilt bei Mieterhöhung?

Stellt der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen, hat der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Wenn allerdings der Vermieter sein Erhöhungsverlangen nicht ordnungsgemäß begründet hat, muss der Mieter ihn nicht darauf hinweisen und muss auch nicht antworten oder gar zustimmen. Stimmt er einer Erhöhung zu, muss er ab dem dritten Monat nach der Erhöhung diese auch bezahlen. Stimmt der Mieter nicht oder nur teilweise zu, kann ihn der Vermieter verklagen. Hierfür hat er eine Frist von weiteren drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters.

18 Was ist zumutbar?

Der Mieter muss eine Modernisierung nicht dulden, wenn der Vermieter sie nicht ordnungsgemäß angekündigt hat, indem er mindestens drei Monate vor Baubeginn Art, Umfang, voraussichtlichen Beginn, Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten darlegt. Ansonsten hat der Mieter eine Duldungspflicht. Nur in Ausnahmefällen bei Unzumutbarkeit kann der Mieter innerhalb eines Monats widersprechen. Solche Härtegründe können sein: Alter und Gesundheit oder wenn zum Beispiel der Grundriss der Wohnung einschneidend geändert wird.



17 Was genau ist Modernisierung?

Eine Modernisierungsmaßnahme ist zu unterscheiden von einer Erhaltungsmaßnahme, die der Vermieter nicht umlegen darf. Gemäß Paragraph 555b des BGBs sind Modernisierungen bauliche Veränderungen, durch die etwa nachhaltig Energie eingespart wird oder neuer Wohnraum geschaffen wird. Keine Modernisierung ist eine Erhaltungsmaßnahme, etwa der Austausch undichter Fenster.

24 Wer zahlt die Modernisierung?

Nach neuem Recht kann der Vermieter die Modernisierungskosten in Höhe von jährlich 8 Prozent auf den Mieter umlegen. Der Vermieter muss die Erhöhung per Kostenaufstellung darlegen und den auf die jeweilige Wohnung entfallenden Teilbetrag und den Verteilungsschlüssel erklären. Erhaltungsmaßnahmen (siehe Punkt 17) müssen abgezogen werden. Seit Januar 2019 beträgt die Obergrenze für Modernisierungsmaßnahmen pro Wohnung 10 000 Euro. Von den geltend gemachten Kosten werden pauschal 30 Prozent als Erhaltungsmaßnahmen abgezogen. Erhöht der Vermieter wegen einer Modernisierung die Miete, darf er dies in den darauffolgenden fünf Jahren nicht mehr tun.

25 Mehr Miete nach Umbau?

Seit Januar 2019 gilt für Modernisierungserhöhung die Kappungsgrenze von 3 Euro plus pro Quadratmeter Wohnfläche. Lag die Miete zuvor bei unter 7 Euro pro Quadratmeter, liegt die Erhöhungsgrenze sogar bei 2 Euro pro Quadratmeter. Ebenfalls neu eingeführt: Legt der Vermieter nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem angekündigten Baubeginn mit der Modernisierung los, wird eine Pflichtverletzung auf seiner Seite vermutet. Ebenso, wenn er den Mieter über das notwendige Maß hinaus belästigt oder wenn er die Arbeiten nach deren Beginn für zwölf Monate ruhen lässt.



Fotos: Westermann (2), Jantz, dpa, keystone