

# Das kleine Handbuch Wohnen und Mieten

Die wichtigsten Grundlagen im deutschen Mietrecht

*Herausgegeben vom Initiativenforum Stadtpolitik Berlin*

*Getragen durch: Stadtprojekte e.V.*

*Gefördert durch: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin*

*Autorin: RA Frauke Roßmann*

## Artikelübersicht

Vorwort: Fair Wohnen in Berlin? Wie wohnt Berlin und wie läuft es hier? .....	1
1. Der Mietvertrag .....	4
2. Befristete Verträge – der Ausnahmefall .....	7
3. Untermietverträge .....	8
3.1 Die Untermieterlaubnis .....	9
3.2 Der Untermietvertrag .....	10
a) Befristete Untermietverträge .....	10
b) Unbefristete Untermietverträge .....	11
c) Untermietvertrag und Hauptmietvertrag .....	11
d) Mietpreis .....	12
4. Die Miete .....	12
4.1 Bruttomieten und Nettomieten .....	12
4.2 Mieterhöhungen .....	14
4.3 Mietpreisbremse .....	15
5. Kündigung von unbefristeten Mietverträgen – der Regelfall .....	15
5.1 Vermieterkündigung und Härteeinwand der Mieter .....	16
5.2 Mieterkündigung .....	17
6. Auszug und Übergabe der Wohnung .....	18

## Vorwort: Fair Wohnen in Berlin? Wie wohnt Berlin und wie läuft es hier?

Berlin mietet. Von den 1,9 Millionen Wohnungen in der ganzen Stadt sind 1,5 Millionen Mietwohnungen. Das entspricht 81,5 Prozent. Deutschlandweit sind 57,9 Prozent der Haushalte Mieterhaushalte. Sämtliche Mietwohnungen unterliegen dem für Gesamtdeutschland geltenden Mietrecht und damit dem Bundesrecht. Das Mietrecht ist dementsprechend in allen Teilen Deutschlands gleich. Allerdings haben die Bundesländer, Städte und Gemeinden einige – wenige – Möglichkeiten, spezielle Regelungen im Bau- und Mietrecht für Ihre Region zu erlassen und damit Einfluss auf den Wohnraum und die Mietverhältnisse zu nehmen. Eine einheitliche Mietpolitik innerhalb der EU gibt es nicht. Wie gemietet wird, ist in ganz Europa unterschiedlich.

### **Eigentümergebote**

Die Berliner Mietshäuser gehören entweder Privatpersonen, großen Immobilienkonzernen, Genossenschaften oder landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sind Wohnungsunternehmen, die der Stadt gehören. Sie sollen einen Ausgleich zur Privatwirtschaft schaffen.

Genossenschaften sind Unternehmen, bei denen einzelne Einzahler zusammen eine Gruppe bilden und das Unternehmen besitzen. Auch im Bereich Wohnen gibt es Genossenschaften. Die Mitglieder der Genossenschaft zahlen Mitgliedsbeiträge und können eine Wohnung der Genossenschaft zu fairen Preisen mieten. Genossenschaften arbeiten meistens, aber nicht immer, kostendeckend. Sie wollen keine Profite erwirtschaften.

### **Eigentumswohnungen**

Häuser in Deutschland können einem Eigentümer alleine gehören oder in Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt sein. In diesem Fall gehört jede Wohnung verschiedenen Eigentümern. Diese Privatpersonen sind miteinander in einer sogenannten Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) verbunden. Sie sind als Gemeinschaft für den Erhalt des Gebäudes verantwortlich. Ihre eigenen Wohnungen können sie aber individuell vermieten oder selbst bewohnen. Für die Mieter einer sogenannten Eigentumswohnung oder einer gewöhnlichen Wohnung eines Hauses gilt das gleiche Recht. Es ist also grundsätzlich egal, ob es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung handelt oder nicht.

### **Wohngemeinschaften**

In Deutschland gibt es viele Wohngemeinschaften, abgekürzt heißen sie WGs. In WGs wohnen oft Studierende, die sich noch keine eigene Wohnung leisten können, aber auch ältere Personen, die sich eine Wohnung teilen. Der Mietvertrag für eine solche WG wird entweder mit einem Mieter alleine (Hauptmieter) geschlossen, der wiederum einzelne Zimmer an weitere Personen vermietet (Untermiete) und hierfür auch eine Erlaubnis hat. Er trägt die Verantwortung für die Mietzahlungen und andere Pflichten dann alleine. Häufig werden aber auch mehrere Personen Mieter im Mietvertrag. Sie

sind dann alle Vertragspartner und teilen sich die Verantwortung für die Wohnung. Schwierigkeiten können entstehen, wenn jemand von ihnen ausziehen möchte. Je mehr Personen Mietpartei sind und je eindeutiger es sich um einen typischen Fall einer studentischen Wohngemeinschaft handelt, umso höher sind die Chancen, Personen des Vertrages auswechseln zu dürfen. Egal, wie viele Personen eine Wohnung gemeinsam anmieten und egal, ob Zimmer direkt vom Eigentümer oder von einem Hauptmieter angemietet werden: Es gilt immer das gleiche Mietrecht.

### **Kauf bricht nicht Miete**

Wird eine Wohnung oder ein Haus verkauft, wird der neue Eigentümer in der Regel auch zum Vermieter derjenigen, die die Wohnung angemietet haben. Wichtig: Der Mietvertrag endet nicht aufgrund eines Eigentümerwechsels!

Jeder Eigentümerwechsel muss im sogenannten Grundbuch eingetragen werden. Mieter haben jederzeit das Recht, das Grundbuch einzusehen und sich darüber zu informieren, wem ihr Haus oder ihre Wohnung gehört. Sämtliche Berliner Bezirke haben für alle Grundstücke auf ihrem Gebiet ein eigenes Grundbuchamt.

### **Sozialwohnungen und Wohnberechtigungsschein**

Die Anmietung von Wohnraum erfolgt über den freien Markt und unterliegt keinerlei staatlicher Reglementierung. Die einzige Ausnahme sind die sogenannten Sozialwohnungen in Berlin. Sie sind für einkommensschwache Menschen reserviert und können angemietet werden, wenn die Bewerber einen sogenannten Wohnberechtigungsschein vorlegen.

Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) ist ein Dokument, das Geringverdiener erhalten können. Sie müssen dafür die deutsche oder eine EU-Staatsangehörigkeit besitzen. Sie müssen außerdem länger als ein Jahr in Berlin gemeldet sein. Auch Nicht-EU-Angehörige können unter bestimmten Voraussetzungen einen WBS erhalten, wenn sie länger als ein Jahr in Berlin leben oder hierher geflüchtet sind.

### **Gewerbemietrecht**

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen Wohnungsmietrecht (Miete von Räumen zum privaten Wohnen) und Gewerbemietrecht (Miete von Räumen zum Arbeiten, zum Betreiben von Hotels oder Ferienwohnungen oder zum Verkauf). Im Wohnungsmietrecht gibt es zahlreiche Schutzvorschriften zugunsten der Mieter, die im Gewerbemietrecht nicht gelten. So gilt zum Beispiel in einigen deutschen Großstädten – auch in Berlin – eine Mietpreisbegrenzung. Sie sorgt dafür, dass Wohnungen nicht zu einem beliebigen, sondern zu einem regulierten Preis neuvermietet werden müssen. Für Gewerbemieten gilt diese Regelung nicht. Gewerbemietverhältnisse sind in der Regel befristet und werden nach einigen Jahren neu ausverhandelt oder enden von alleine. Wohnungsmietverträge sind in der Regel unbefristet. Das bedeutet, dass sie nicht von alleine auslaufen und gekündigt werden müssen, wenn sie enden sollen. Hierzu gibt es eigene Regeln, die für Mieter und Vermieter unterschiedlich sind.

Die gewerbliche Vermietung von Wohnungen an Touristen ist seit einigen Jahren verboten und heute nur in Ausnahmefällen (höchstens 90 Tage im Jahr) und nach Registrierung möglich.

### **Teilgewerbliche Vermietung**

Viele Bauobjekte werden schon von vornherein als Gewerbeobjekte (Kaufhäuser, Ladenflächen) oder als Wohnhaus (Wohnanlagen) gebaut. Das Baurecht trifft eine Vorentscheidung, ob diese Fläche gewerblich oder zum Wohnen genutzt werden darf. Spätere Änderungen müssen vom Baurecht erlaubt sein. Viele Objekte dürfen aber sowohl gewerblich als auch zum Wohnen genutzt werden. So ist es in Berlin häufig der Fall, dass eine Wohnung gleichzeitig zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt werden darf (Büros, Läden, Praxen mit angeschlossenen Wohnräumen). Dies wird von Vermietern häufig dazu genutzt, neben der (begrenzten) Wohnungsmiete einen (unbegrenzten) Gewerbezuschlag zu verlangen. Auch wollen sich Vermieter über diesen Weg die Option einer späteren gewerblichen Nutzung dauerhaft sichern. Dies ist jedoch nicht erlaubt, wenn die Wohnung faktisch nur zu Wohnzwecken angemietet wird und dort gar kein Gewerbe durchgeführt werden kann und soll. Grundsätzlich gilt: Ein Mietvertrag mit Regelungen zu teilgewerblicher Nutzung ist untypisch und kann Mieterrechte unterlaufen.

### **Hausverwaltungen**

Für die Vermietung und Verwaltung von Mietwohnungen sind gewöhnlich Hausverwaltungen zuständig. Es handelt sich dabei um kleine oder mittelständische Dienstleistungsfirmen. Sie werden von privaten Eigentümern beauftragt und übernehmen die Bewirtschaftung des Objektes. Im Namen der Eigentümer schließen sie Verträge mit dienstleistenden Firmen ab, entrichten Gebühren (Müll, Wasser), beauftragen Reparaturarbeiten und kümmern sich um die Vermietung. Große Immobilienkonzerne haben eigene Hausverwaltungen in ihrem Firmennetzwerk. Kleine Einzelvermieter verwalten ihre Immobilie oder Wohnung aber auch häufig selbst. Private Vermieter müssen die gleichen mietrechtlichen Regelungen umsetzen wie große Konzerne.

Wohnungsinserate, Besichtigungen, Mietvertragsabschlüsse können von Privat an Privat erfolgen, von großen Hausverwaltungen für private Eigentümer oder von Immobilienfirmen selbst durchgeführt werden. Auch Maklertätigkeit kann von beiden Seiten in Anspruch genommen werden.

### **Vorsicht bei der Wohnungssuche**

Wohnungssuchende sollten vorsichtig sein, wenn sie auf vermeintlich gute Angebote auf Internetplattformen oder in Anzeigen stoßen. Betrug ist hier aufgrund der angespannten Marktsituation häufig geworden. Es sind Fälle bekannt geworden, in denen Wohnungssuchende aufgefordert wurden, eine Kautionszahlung zu leisten, eine Wohnung besichtigen zu dürfen (häufig kombiniert mit einer Kontoverbindung im Ausland) oder Gebühren dafür zu bezahlen, am Bewerbungsverfahren teilnehmen zu können. Gefordert werden auch Aufnahmegebühren in Wohnungsvermittlungsagenturen und der Abschluss von Abonnements.

## **Beratungsstellen für Mieter**

In Berlin gibt es in jedem Bezirk städtische Beratungsstellen für Mieter. Außerdem unterhalten Mieterorganisationen Büros in fast allen Teilen der Stadt, an die ihre Mitglieder sich wenden können. Der angespannte Wohnungsmarkt sorgt dafür, dass sich die Probleme der Mieter häufen. Alleine können sie diese so gut wie nie lösen. Deshalb sollten sich Mieter in Schwierigkeiten oder bei Unklarheiten immer beraten lassen.

### 1. Der Mietvertrag

Ein Mietvertrag ist erst einmal ein ganz gewöhnlicher Vertrag, für den die gleichen rechtlichen Grundlagen gelten wie für Kaufverträge, Handy-Verträge oder Werkverträge. Sie sind – theoretisch – frei verhandelbar und die Parteien müssen sich für die Dauer des Vertrages (im Mietrecht können dies viele Jahrzehnte sein) an den vereinbarten Inhalt halten. Spätere Vertragsänderungen sind nur möglich, wenn beide Parteien sich darauf verständigen oder das Gesetz spätere Änderungen erlaubt. Sonst bleibt alles so, wie es vereinbart wurde.

In der Praxis handelt es sich – wie bei allen anderen Verträgen auch – meist um Formularverträge, in denen zwar über die konkrete Wohnung, ihren Zustand, ihre Ausstattung und ihren Mietpreis eine individuelle Vereinbarung getroffen wird, der größte Teil aber über sogenannte allgemeine Geschäftsbedingungen geregelt wird, auf die Mieter in der Regel keinen Einfluss nehmen können.

Mietverträge unterliegen grundsätzlich keiner bestimmten Form. Sie können mündlich geschlossen und dann vollzogen werden. Sie bedürfen also weder einer persönlichen Unterschrift, noch überhaupt eines schriftlichen Vertrages. Lediglich befristete Mietverträge müssen schriftlich geschlossen werden, wenn sie länger als ein Jahr laufen sollen. Werden sie nicht schriftlich geschlossen, gelten sie als unbefristete Mietverträge.

#### **Warum Mieter sich mit einem Vertrag absichern sollten**

In der Praxis findet man sowohl handschriftlich unterschriebene Verträge als auch solche mit eingescannter Unterschrift oder fehlender Unterschrift. Zahlreiche Mietverträge über WG-Zimmer und zur Untermiete werden mündlich vereinbart oder über Textnachrichten fixiert. Sofern die Wohnung dann längere Zeit genutzt wurde, können Vermieter nicht mehr behaupten, dass es gar keinen Vertragsschluss gab. Soll eine Wohnung dann gekündigt werden, gelten die gleichen Regelungen für die Kündigung (z.B. schriftlich) wie bei einem schriftlich geschlossenen Vertrag. Mieter mit einem mündlich geschlossenen Mietvertrag sind vor Kündigung also genau gleich geschützt wie Mieter mit einem schriftlichen Mietvertrag und können nicht einfach vor die Tür gesetzt werden. Gibt es allerdings Streit um die Details der mündlichen Vereinbarung, haben es beide Seiten schwer, diese zu beweisen. Grundsätzlich ist Mietern deswegen zum Abschluss eines schriftlichen Vertrages zu raten, und sei es in ganz rudimentären Zügen, zum Beispiel in Form eines einfachen, handschriftlichen Zettels. Jedenfalls sollten vorhandene Textnachweise wie Chatverläufe,

Überweisungsträger, Quittungen, Annoncen und E-Mails immer ausgedruckt und aufbewahrt werden. Verweigert der Vermieter, Quittungen für Zahlungen auszustellen, sollten die Zahlungen im Beisein von Zeugen (zum Beispiel Freunde oder Freundinnen) erfolgen, um sie später im Streitfall beweisen zu können.

In der Praxis ist die Fixierung eines schriftlichen Mietvertrages schon deshalb ratsam, weil der Mietvertrag auch bei dritten Stellen regelmäßig vorgelegt werden muss (beispielsweise Meldeamt, Jobcenter, BAföG-Amt). Hier führt der Verweis auf mündliche Verträge häufig zu Schwierigkeiten bei der Bearbeitung von Anträgen.

### **Verbraucherschutz für Mieter**

In der Regel werden Mietverträge selbstverständlich schriftlich geschlossen. Dabei nutzen Vermieter vorformulierte Vertragstexte, die von Mieterseite mit nur wenig Anpassungsoptionen unterschrieben werden müssen. Aufgrund der massiven Wohnungsnot in Berlin besteht für Mieter seit geraumer Zeit faktisch überhaupt keine Möglichkeit mehr, über den Vertrag zu verhandeln. Vom Grundsatz der Vertragsfreiheit kann also nur selten Gebrauch gemacht werden. Vereinbarungen, die den Mietern zum Beispiel ein dauerhaftes Recht zur Untervermietung von Zimmern geben oder Erklärungen von Vermietern im Vertrag dazu, dass für alle Zeit auf eine Eigenbedarfskündigung verzichtet wird, findet man heute kaum noch in Verträgen. Mieter sind deshalb aber nicht schutzlos. Die Formularverträge unterliegen dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Recht), und damit greift für die Mieter der Verbraucherschutzstandard der EU. Überraschende und benachteiligende Klauseln sind hiernach unwirksam. So kommt es im Zuge der Vertragsabschlüsse aktuell zwar weder zu mieterfreundlichen Abweichungen vom gesetzlichen Standard (weil diese bei der Vertragsverhandlung nicht durchsetzbar sind), aber auch nicht zu besonders negativen Abweichungen (weil diese Klauseln dann unwirksam sind). Ein häufiger Fall ist die Umlage kleinerer Reparaturkosten. Kommt es zum Streit über das sogenannte Kleingedruckte, lohnt es sich oft feststellen zu lassen, ob die Vertragsklauseln zulässig sind.

### **Pflichten des Mieters**

Durch den Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Wohnung ab einem bestimmten Zeitpunkt zu überlassen und sie auch in dem Zustand zu erhalten, in dem er sie übergeben hat. Mieterinnen und Mieter sind durch den Mietvertrag berechtigt, die Wohnung als Wohnung alleine zu benutzen und verpflichtet, die vereinbarte (oder zulässige) Miete zu zahlen. Sie sind ferner verpflichtet, Mängel (Schäden) sofort zu melden. Häufig finden sich im Hausflur Notfallnummern. Diese sind in Fällen von Rohrbrüchen, Sturmschäden, Heizungsausfall und anderen Notfällen unbedingt zu nutzen, bevor weitere, teure, Notdienste angerufen werden. Es besteht sonst die Gefahr, auf den Kosten für den Notdienst sitzen zu bleiben.

### **Rechte des Mieters**

Der Vertrag berechtigt Mieter zu bestimmen, wer die Wohnung betreten darf. Dies gilt auch gegenüber dem Vermieter. Dieser darf keinen Wohnungsschlüssel behalten und die Wohnung nur angekündigt, unter Angabe von Gründen und im Beisein der Mieter betreten.



Bei Reparaturen oder zulässigen Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter gegenüber dem Mieter ein Recht auf Duldung von Baumaßnahmen haben.

Das Nutzungsrecht an der Wohnung hat Grenzen. Mieter können die Wohnung nicht beliebig weitervermieten oder umbauen.

### **Mietparteien**

Der Mietvertrag legt fest, wer genau die Mietpartei sein soll. Gibt es einen schriftlichen Mietvertrag, ist nur Mietpartei, wer namentlich als Mietpartei in diesem Mietvertrag aufgeführt ist und den Vertrag auch handschriftlich unterschrieben hat. Sollen mehr erwachsene Personen in der Wohnung leben, als Mietparteien aufgenommen worden sind, muss dies genehmigt und möglichst schriftlich fixiert worden sein. Auch der Zuzug von Lebenspartnern oder -partnerinnen bedarf einer förmlichen Zustimmung durch den Vermieter. Kinder wohnen einfach mit.

### **Gemeinsam mieten**

Mietern muss bewusst sein, dass der Eintritt in einen Mietvertrag mit weiteren Mitmietern eine enge Bindung untereinander bedeutet: Der Vertrag kann nur gemeinsam gekündigt werden, und alle Änderungen des Vertrages oder Streitigkeiten über den Vertrag können nur gemeinsam durchgeführt werden. Möchte einer der Mieter ausziehen, kann der Vermieter ihn aus dem Vertrag entlassen, muss es aber nicht. Nur in wenigen Ausnahmefällen (zum Beispiel bei einer Scheidung) kann der Vermieter gezwungen werden, eine Person aus dem Vertrag zu entlassen. Möglicherweise bleibt also jemand noch viele Jahre im Mietvertrag, obwohl er oder sie gar nicht mehr in der Wohnung lebt. Solange ihr Name noch im Mietvertrag steht, kann der Vermieter auf diese Person auch für Zahlungen (Miete, Schadenersatz) zugreifen.

Auch ein Recht auf eine spätere Aufnahme von weiteren Mietparteien in den Mietvertrag gibt es nicht. Der Vermieter kann gegen den Zuzug von Ehepartnern oder Lebensgefährten zwar nichts einwenden. In den Vertrag muss er diese jedoch nicht nachträglich aufnehmen.

### **Dauer des Mietvertrags**

Der Mietvertrag gilt so lange, wie die Mieter in der Wohnung leben. Es gibt keine Möglichkeit für den Vermieter, im laufenden Mietverhältnis einen neuen Mietvertrag zu verlangen und die Konditionen damit zu verändern. Der Mietvertrag bleibt auch gültig, wenn der Vermieter wechselt (Eigentumsübertragung der Wohnung).

### **Den Zustand der Wohnung dokumentieren**

Der Vertrag bestimmt, meist in Kombination mit einem Übergabeprotokoll, die Ausstattung der Wohnung. Sollten Einbauküchen oder Kellerräume mitvermietet sein, muss dies schriftlich fixiert sein, damit es später überprüfbar ist. Sofern der Mieter Gegenstände des Vermieters (Spülen, Küchenschränke, Elektrogeräte) durch eigene Sachen austauscht, sollte er sie aufbewahren, um die Wohnung wieder im Originalzustand zurückgeben zu können. Verbaute Teile wie Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärausstattung, Rigipswände oder ähnliches dürfen nicht eigenmächtig entfernt/getauscht werden.



Da Mieter auf Schadenersatz haften, wenn Schäden durch sie entstehen, sollte immer eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Für Schäden, die an den Möbeln, am Boden oder einer Einbauküche der Mieter entstehen, haftet der Vermieter nur dann, wenn er für diesen Schaden verantwortlich ist. Kommt es zu unvorhergesehenen Schäden, zum Beispiel einen Wasserrohrbruch, muss der Vermieter häufig nicht zahlen. Für diese Fälle gibt es Hausratversicherungen. Gerade in älteren Wohnhäusern und immer dann, wenn Mieter viel Geld in die Wohnung gesteckt haben, weil diese in einem schlechten Zustand gemietet wurde, ist der Abschluss einer Hausratversicherung sehr ratsam.

## 2. Befristete Verträge – der Ausnahmefall

Das Gesetz sieht grundsätzlich den Abschluss von unbefristeten – das heißt auf Lebenszeit laufende – Mietverträge vor. Der Abschluss von befristeten Mietverträgen – also Mietverträge, die nach einer bestimmten Zeit oder zu einem bestimmten Datum ablaufen – stellen eine gesetzliche Ausnahme dar. Diese Ausnahmen sind im Gesetz genau benannt und es gibt keine weiteren. Praktisch relevant sind der Befristungsgrund „Eigenbedarf“ und der Befristungsgrund „Umbau oder Abriss“. Eigenbedarf bedeutet, dass der Vermieter die Wohnung nach der Vermietungszeit für sich selbst benötigt. Wird ein Mietvertrag wegen Eigenbedarf befristet, muss dieser Eigenbedarf ausreichend erläutert sein und schon bei Vertragsschluss vorliegen. Der Vermieter muss exakt beschreiben, dass er die Wohnung unmittelbar nach dem Ende der zeitlichen Befristung für eigene Zwecke (in der Regel Wohnzwecke) für sich selbst oder ein Familienmitglied oder eine ähnlich nahestehende Person benötigt. Diese Person muss namentlich genannt oder genau beschrieben sein. Das gleiche gilt für den Befristungsgrund „Umbau“ oder „Abriss“. Es muss umfänglich beschrieben werden, welche Maßnahmen geplant sind. Diese müssen derart umfangreich sein, dass sie in bewohntem Zustand nicht möglich wären.

Mietverträge, die ohne jeden Grund zu einem bestimmten Zeitpunkt enden, oder einen gesetzlich zulässigen Grund nennen, diesen aber nicht näher beschreiben, gelten als unbefristete Mietverträge. Der Mieter muss dann nicht zum Ende des Mietverhältnisses ausziehen und auch keinen neuen Mietvertrag unterschreiben.

### **Mietverträge mit Verlängerung**

Häufig erhalten Mieter sogenannte Kettenverträge. Dabei wird ihnen von Beginn des Mietverhältnisses an stets nur ein befristeter Mietvertrag vorgelegt, der aber eine Art Verlängerungsmöglichkeit enthält, wenn nicht eine der beiden Vertragsparteien vor Ablauf der Frist widerspricht. Oft geht die Verlängerung dann mit einer Mieterhöhung einher, und das Mietverhältnis kann grundlos jederzeit von Vermieterseite aus beendet werden. Solche Kettenverträge sind gesetzlich in Deutschland nicht vorgesehen. Mieter können hier fast immer einen unbefristeten Mietvertrag verlangen.

Ist ein wirksamer Befristungsgrund genannt, muss dieser Befristungsgrund auch tatsächlich eintreten. Fällt der Grund für den Eigenbedarf oder die Bauplanung zum Umbau weg, entfristet dies den Vertrag dauerhaft. Verschieben sich die Zeitpunkte, verschiebt sich die Befristung nach hinten.

Der Mieter hat frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung das Recht, den Vermieter danach zu fragen, ob der Befristungsgrund noch weiter besteht. Von sich aus muss der Vermieter keine Auskunft darüber erteilen, ob er die Wohnung wirklich nach Ende der Mietzeit für sich selber nutzen möchte. Erteilt der Vermieter auf Nachfrage keine oder eine wahrheitswidrige Antwort, kann die Fortsetzung des Mietvertrages verlangt werden. Notfalls muss ein Gericht darüber entscheiden.

Ein – in der Regel wegen Eigenbedarf – befristeter Mietvertrag kann wegen Eigenbedarf nicht vorzeitig gekündigt werden. Selbst dann, wenn der Eigenbedarf nachweislich besteht und nachvollziehbar ist. Der Vermieter ist dann an die vereinbarte Mindestlaufzeit gebunden. Die Mindestlaufzeit gilt auch für den Mieter. Die gewöhnliche Kündigungsfrist von drei Monaten (ohne Grund) gilt für befristete Mietverträge nicht. Der Mieter kann nur vorzeitig kündigen, wenn entweder ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht (zum Beispiel wegen schwerer Mängel) oder besondere Sonderkündigungsrechte greifen. Das Recht zur fristlosen Kündigung (zum Beispiel wegen Mietschulden) steht dem Vermieter auch bei einem befristeten Mietvertrag zu.

Befristete Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen sollen, müssen schriftlich vereinbart werden. Andernfalls gelten sie als unbefristete Mietverträge.

Wie bei jedem anderen Vertrag auch, sind mündliche Zusagen des Vermieters immer schwer zu beweisen. Vor allem dann, wenn schriftlich sogar das Gegenteil vereinbart wurde. Mündliche Vereinbarungen über die Verlängerung des Mietverhältnisses sind besser als nichts, aber häufig wenig wert.

### 3. Untermietverträge

Der Themenbereich Untermiete enthält zahlreiche rechtliche Problemkreise und kann ganz unterschiedliche Konstellationen betreffen. Wie in anderen Großstädten auch, ist in Berlin ein regelrechter Untermietmarkt entstanden. Zahlreiche Wohnungen werden dem regulären Wohnungsmarkt sowohl von Eigentümern als auch Mietern entzogen – mit positiven und negativen Folgen.

Von Untervermietung spricht man nicht, wenn Kinder oder Ehepartner mit in der Wohnung leben oder später dazukommen. Eine klassische Untermieterlaubnis benötigt man auch dann nicht, wenn ein Lebenspartner oder eine Lebenspartnerin mit in die Wohnung einziehen soll. Hier ist rechtlich lediglich eine Zustimmung zur Aufnahme erforderlich.

Auch Besucher sind keine Untermieter. Wer also nur einige Wochen einen Gast in der Wohnung beherbergt und von diesem kein Geld erhält, benötigt keine Untermieterlaubnis. Hierüber besteht auch keine Informationspflicht an den Vermieter.

Selbstverständlich bleibt der Hauptmieter im Fall einer Untervermietung für die Mietzahlungen an den Vermieter verantwortlich und haftet auch für Schäden an der Wohnung.

### 3.1 Die Untermieterlaubnis

Um einen Untermieter aufzunehmen, benötigt der Hauptmieter der Wohnung hierfür die Genehmigung durch den Vermieter. Eine solche Genehmigung (oder vertragliche Erlaubnis) sollte sich der Untermieter auch zeigen lassen. Die Untervermietung ohne Untermieterlaubnis stellt eine gravierende Vertragsverletzung dar und kann zur fristlosen Kündigung des Hauptmietvertrages führen. Dann verlieren die Hauptmietpartei und die Untermietpartei gleichermaßen den Wohnraum. Ein Untermieter, der sich darauf verlassen hat, dass der Hauptmieter eine Erlaubnis für die Untermiete hat und nun ausziehen muss, kann von dem Hauptmieter Schadenersatz verlangen (z.B. für die Umzugskosten oder eine höhere Miete).

#### **Wann besteht für den Hauptmieter ein Anspruch auf Untermieterlaubnis?**

Der klassische Fall der Untervermietung betrifft zunächst die Wohngemeinschaft (WG). Hier lebt die untervermietende Person (Hauptmieter) mit in der Wohnung und vermietet eines oder weitere Zimmer. Wenn das nicht generell laut Mietvertrag erlaubt ist, muss sich der Hauptmieter solche dauerhaften Untervermietungen vom Vermieter genehmigen lassen. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht immer dann, wenn sich Änderungen im Mietverhältnis ergeben, die für den Hauptmieter eine neue, andere oder erstmalige Untervermietung nötig machen: Wenn also beispielsweise Lebenspartner, Kinder oder Untermieter ausziehen oder sich die Einkommensverhältnisse ändern. Man spricht dann von einem „berechtigten Interesse“ an der Untervermietung. Wer in einem solchen Fall eine Untermieterlaubnis beantragt, muss dieses berechnete Interesse erläutern und gegebenenfalls in einem späteren Gerichtsverfahren auch beweisen. Die Genehmigung muss für eine konkrete Person unter Nennung von Personalien (Name, aktueller Wohnsitz, Geburtsdatum), beantragt werden.

#### **Untervermietung einer Einzimmerwohnung**

Ein weiterer klassischer Fall ist die Untervermietung eines (weiteren) Zimmers oder auch der gesamten eigenen Einzimmerwohnung während eines Auslandsaufenthaltes oder sonstiger, längerer (aber zeitlich begrenzter) Abwesenheit. Auch hier muss der Mieter sein berechtigtes Interesse darlegen und erläutern, dass sich seine Lebenssituation geändert hat und dies erst nach Beginn des Mietverhältnisses passiert ist. Wichtig: Der eigene Zugriff auf die Wohnung darf nicht ganz und gar aufgegeben werden. Es muss sichergestellt bleiben, dass sich der Untervermieter auch weiterhin um die Wohnung kümmern kann und will, selbst wenn sein aktueller Lebensmittelpunkt derzeit und auch länger an einem anderen Ort liegt. Dafür kann es beispielsweise ausreichend sein, dass er oder sie einen Schlüssel behält, eigene Sachen und Möbel in der Wohnung lässt und für den Vermieter erreichbar bleibt.

Einen Anspruch darauf, eine Wohnung auf Dauer und vollständig unterzuvermieten, während der Hauptmieter in eine andere Wohnung innerhalb der gleichen Stadt zieht, gibt es nach dem Gesetz nicht. Möglich ist diese Konstellation nur dann, wenn dies vertraglich (am besten schriftlich) vereinbart wurde – dann ist auch ein neuer Eigentümer der Wohnung an die Vereinbarung gebunden – oder von Vermieterseite aus Kulanz genehmigt wurde oder über Jahre und Jahrzehnte wissentlich geduldet wurde. Neue Eigentümer können bestehende Genehmigungen unter engen

Voraussetzungen widerrufen. Sie sind nicht verpflichtet, ohne Genehmigung die Untervermietung zu dulden, nur weil vorige Vermieter es erlaubt haben.

Vermietung an beliebige Touristen, (z.B. weil die Wohnung nur am Wochenende benötigt wird und unter der Woche leer steht), ist keine Untervermietung, da diese schon keine „Untermieter:innen“ im Sinne des Gesetzes sind.

### **Untermietzuschlag**

Zahlreiche Vermieter in Berlin verlangen für eine genehmigte Untervermietung einen Untermietzuschlag. Dies ist gesetzlich nicht vorgesehen und nur in seltenen Ausnahmen erlaubt. Mieter können auf eine Erlaubnis ohne Untermietzuschlag klagen oder aber den Zuschlag zunächst zahlen und dann zurückverlangen. Dabei ist zu beachten, dass Zahlungen immer nur dann zurückverlangt werden können, wenn sie mit dem Zusatz „unter Vorbehalt“ gezahlt wurden.

Vertragliche Regelungen zur Untermieterlaubnis engen Mieterrechte häufig zu stark ein, wenn grundsätzlich ein Untermietzuschlag verlangt wird oder die Erlaubnis von vorneherein auf eine bestimmte Personenzahl begrenzt ist. Solche Vertragsregelungen sind dann nicht anwendbar.

### 3.2 Der Untermietvertrag

Der Untermietvertrag berechtigt zum Wohnen in der Wohnung wie ein gewöhnlicher Mietvertrag. Für die Miethöhe, die Aufteilung der Nebenkosten und sonstige Vereinbarungen (zum Beispiel Schönheitsreparaturen, Kellernutzung, Kautions) gelten die gleichen gesetzlichen Regelungen und vertraglichen Auslegungsregelungen.

Allerdings enthält das Gesetz einige Sonderregelungen zur Befristung und Kündigung von Untermietverträgen. Diese Regelungen sind recht unübersichtlich und lassen sich wegen der zahlreichen möglichen Wohnsituationen nicht gut darstellen.

Grundsätzlich gilt:

#### a) Befristete Untermietverträge

Untermietverträge können, wie gewöhnliche Mietverträge auch, befristet werden. Es gilt dann die vertraglich vereinbarte Laufzeit. Der Vertrag muss und kann nicht gekündigt werden. Die Miete muss während der gesamten Laufzeit gezahlt werden. Damit die Befristung gültig ist, kommt es darauf an, ob ein gesetzlich vorgesehener Befristungsgrund, meist Eigenbedarf, ausreichend konkret genannt ist und dann auch eintritt. Vier Monate vor Ablauf der Mietzeit kann der Untermieter vom Untervermieter Auskunft darüber verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Geht die Antwort verspätet ein, verlängert sich das Mietverhältnis um die Dauer der Verspätung. Häufig gibt es den Grund für die Befristung nicht oder nicht mehr. Dann wandelt sich der Vertrag in einen unbefristeten Mietvertrag und ist dann nur nach den gesetzlichen Vorgaben kündbar.

## b) Unbefristete Untermietverträge

Ein unbefristeter Untermietvertrag über eine gesamte Wohnung, in welcher der Untervermieter nicht selbst lebt, kann – wie ein gewöhnlicher Mietvertrag – durch den Untermieter mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Der Untervermieter muss sich an die gesetzlichen Kündigungsfristen halten (drei, sechs oder neun Monate, jeweils nach Dauer des Mietverhältnisses) und einen gesetzlichen Kündigungsgrund nennen. Der häufigste Grund wird hier der „Eigenbedarf“ sein, weil der Hauptmieter wieder in seine Mietwohnung zurück möchte. Die Kündigung muss unter Angabe der Gründe schriftlich ausgesprochen werden.

Lebt der Hauptmieter mit in der Wohnung (klassische Wohngemeinschaft), darf er das (unmöbliert vermietete) WG-Zimmer auch ohne einen gesetzlich zulässigen Grund (Eigenbedarf, Mietschulden, Vertragsverletzung, o.ä.) kündigen. Auf die Motive für die Kündigung kommt es dann also nicht an (unliebsame Person, Auflösung der Wohngemeinschaft, Aufgabe der Wohnung, etc.). Die Kündigungsfrist von drei Monaten verlängert sich – je nach Dauer des Mietverhältnisses – jedoch auf sechs oder neun Monate, wenn ohne Angabe eines Kündigungsgrundes gekündigt wird.

Lebt der Hauptmieter mit in der Wohnung und vermietet ein möbliertes Zimmer an einen Untermieter, kann er ohne Kündigungsgrund kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt dann sogar nur 14 Tage. Dies gilt allerdings auch für den Untermieter, der ebenfalls kündigen kann und entsprechend nur noch zwei Wochen lang Miete zahlen muss.

## c) Untermietvertrag und Hauptmietvertrag

Der Untermietvertrag ist rechtlich als eigenständiger Vertrag anzusehen. Trotzdem teilt er faktisch das Schicksal des Hauptmietvertrages. Kündigen Vermieter oder Hauptmieter den Hauptmietvertrag, bleibt der Untermietvertrag zwar bestehen, die Wohnung muss aber zurückgegeben werden. Dem Untermieter können Schadensansprüche gegen den Hauptmieter zustehen. Dem Vermieter können Rechte zustehen, wonach der Untermieter ausziehen muss (Räumungsansprüche). Dieser wiederum kann dem Räumungsanspruch entgegenhalten, dass das Mietverhältnis nicht wirksam gekündigt wurde und er deshalb berechtigterweise weiterhin in der Wohnung wohnen darf. Es kommt in sämtlichen Konstellationen auf den Einzelfall, die Interessenlage und die Umstände an, die zur Kündigung geführt haben.

Untervermieter müssen sich darüber klar sein, dass die Untervermietung von Zimmern und Wohnung den eigenen Handlungsspielraum stark einschränkt. Eine kurzfristige Kündigung des eigenen Hauptmietvertrages oder eine vermietenseitige Kündigung müssen mit dem laufenden Untermietverhältnis in Einklang gebracht werden. Eine Synchronisation der Laufzeiten ist rechtlich kaum möglich. Die finanziellen Vorteile einer Untervermietung stehen hier hohem Konfliktpotential, Haftungsfragen und zahlreichen rechtlichen Fallstricken gegenüber.

Untermieter müssen sich über ihre weniger geschützte Rechtsposition und das hohe Konfliktpotential mit Vermietern und Hauptmietern im Klaren sein. Konflikte können außerdem auch entstehen, weil eine Behörde gegen unerlaubte (gewerbliche)

Untervermietung (AirB&B) vorgeht oder sich die Hausbewohner wegen häufig wechselnder und störender Untermieter beschweren.

#### d) Mietpreis

Die sogenannte Mietpreisbremse gilt auch für Untermietverträge. Es gibt hier keine Besonderheiten. Schwierigkeiten ergeben sich lediglich bei der Frage, wie die zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete) zu ermitteln ist, da eine Mitnutzung von Küche/weiteren Zimmern erfolgt und auch die Möblierung möglicherweise zu berücksichtigen ist. Hierzu hat die Rechtsprechung aber nachvollziehbare Kriterien entwickelt. Eine Besonderheit kann die kurzzeitige Untervermietung darstellen. Siehe hierzu das Mietpreiskapitel.

## 4. Die Miete

### 4.1 Bruttomieten und Nettomieten

Der Regelfall in Berlin ist die Vereinbarung einer Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen. Dabei wird für die reine Anmietung der Wohnung eine Miete pro Quadratmeter vereinbart (Kaltmiete/Grundmiete). Zusätzlich zahlen die Mieter dann noch – je nach individuellem Wohnverhalten – monatliche Vorauszahlungen (Abschläge) auf die im laufenden Jahr anfallenden kalten und warmen Nebenkosten.

Zu den kalten Nebenkosten (sogenannte Betriebskosten) gehören Kosten für die Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherungen für das Haus, Kaltwasser, Hausstrom, Fahrstuhl, Wartungskosten, Reinigungskosten, Hausmeisterkosten etc.. So können weitere Kosten von zirka einem bis über zwei Euro pro Quadratmeter im Monat entstehen. Die Kostenbelastung ist je nach Ausstattung der Wohnung sehr unterschiedlich. Zu den warmen Nebenkosten (Heizkosten) gehören die Kosten für die zentrale Heizungsanlage und in der Regel auch die hiermit erzeugten Kosten für das Warmwasser.

Häufig haben Mietwohnungen aber auch eigene Gasetagenheizungen. Die Wohnung ist dann mit einer Therme ausgestattet und die Mieter schließen für deren Nutzung einen eigenen Vertrag mit einem Gasanbieter ab. Die Heizung- und Warmwasserbereitung läuft dann individuell über die eigene Therme. Auch hier sind Abschlagszahlungen an den Anbieter üblich. Strom für die Wohnung wird in der Regel ebenfalls individuell durch die Mieter von einem Stromlieferanten bezogen.

Beim Nettokaltmietenmodell zuzüglich Nebenkostenvereinbarung müssen Vermieter die Vorauszahlungen jährlich abrechnen. Sie müssen ermitteln, ob die Abschläge ausreichend waren und ob deshalb Guthaben oder Nachforderungen entstanden sind. Entsprechende Nachzahlungsbeträge an den Vermieter und Guthaben der Mieter müssen dann noch gezahlt werden.



## **Abrechnung der Nebenkosten prüfen**

Mieter haben das Recht, die Rechnungen und Verträge, welche den Nebenkosten zugrundeliegen, einzusehen und zu prüfen. Wenn sie die Abrechnung für falsch halten – und sehr viele Abrechnungen sind falsch – ist eine Prüfung der Belege der erste Schritt, um überhaupt präzise gegen konkrete Kostenpositionen zu argumentieren.

Wenn eine zentrale Heizungsanlage die Wohnungen im Haus mit Wärme und Warmwasser versorgt, werden die Verbrauchswerte der einzelnen Mietparteien über Heizkostenverteiler an den Heizkörpern und Wasseruhren im Bad beziehungsweise Bad und Küche gemessen. Diese Geräte müssen jährlich vor Ort oder per Funk abgelesen werden. Da es hier häufig zu Fehlern, Verwechslungen oder Funktionsstörungen kommt, sollten Mieter ihre Wasseruhren und Heizkostenverteiler regelmäßig im Blick behalten und die gemessenen Verbräuche mit Verbräuchen in anderen Räumen, zu unterschiedlichen Jahreszeiten und nach größeren Wasserentnahmen abgleichen und prüfen, ob die Werte plausibel erscheinen. Für Auseinandersetzungen mit dem Vermieter kann es hilfreich sein, den Stand der Messgeräte zu fotografieren.

## **Untermieter und Nebenkosten**

Auch im Untermietverhältnis kann eine Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart werden. Der Untervermieter ist dann verpflichtet, anhand der Nebenkostenabrechnung des Vermieters über die Vorauszahlungen abzurechnen. In Wohngemeinschaften ist eine anteilige Umlage nach Quadratmetern, pro Kopf, pro Zimmer denkbar.

Typischerweise findet man in Untermietverhältnissen und insbesondere in Wohngemeinschaften eine pauschale Regelung über die Miete. Die Miete enthält bereits die Nebenkosten, eine Abrechnung über geleistete Vorauszahlungen ist nicht nötig. Nachzahlungen können deshalb nicht verlangt werden. Allerdings zahlt sich sparsames Verhalten auch nicht aus. Häufig sind in solchen Vereinbarungen auch noch weitere Kostenpositionen, wie WLAN oder Strom, in die Miete einberechnet. Dies ist zulässig.

Warme Nebenkosten wie Heizkosten und Warmwasser dürfen allerdings nicht pauschal in die Untermiete eingerechnet werden. Das verstößt gegen die gesetzliche Regelung, wird allerdings auch nicht sanktioniert. Solange sich die Vertragsparteien über die Gesamtmiete inklusive aller Nebenkosten einig sind, besteht also kein Handlungsbedarf. Mieter, auch Untermieter, haben jedoch immer Anspruch auf Umstellung einer solchen Bruttowarmmiete auf zumindest eine Bruttokaltmiete. Dann setzt sich die Miete aus einer Grundmiete und einer kalten Nebenkostenpauschale zusammen. Für Heizungs- und Warmwasser müssen aber Vorauszahlungen gezahlt und hierüber verbrauchsabhängige Abrechnungen erstellt werden, soweit dies möglich ist.



## 4.2 Mieterhöhungen

Miethöhungen können sowohl die Erhöhung der Grundmiete (Nettokaltmiete) als auch die der Nebenkosten betreffen.

Die Anpassung der Vorauszahlungen für Nebenkosten ist unproblematisch und kann in beide Richtungen erfolgen. So können Vermieter nach höheren Nachzahlungen auf die Nebenkosten höhere Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangen. Entsteht Guthaben für Mieter, können diese die Absenkung der Vorauszahlungen verlangen.

Für die Erhöhung der Grundmiete sieht das Gesetz mehrere Möglichkeiten und unterschiedliche formelle Anforderungen vor. Denkbar sind Mieterhöhungen aufgrund gestiegener Vergleichsmieten, Staffelmietterhöhungen und Indexmietterhöhungen. Selbstverständlich können sich die Parteien auch freiwillig auf höhere Mieten einigen. Mieterhöhungsverlangen müssen immer in Textform erfolgen und treten teils automatisch, teils nur durch Zustimmung der Mieter ein. Vermieter können und müssen die Zustimmung einklagen, wenn sie auf eine Zustimmung Anspruch haben und Mieter die Zustimmung verweigern.

### **Staffelmiete**

Ist eine Staffelmiete im Mietvertrag vereinbart, erhöht sich die Miete jährlich um einen bestimmten Prozentsatz auf einen bestimmten Betrag. Mieter müssen hier selbst darauf achten, die gestiegene Miete zum genannten Zeitpunkt zu zahlen und zum Beispiel ihren Dauerauftrag zu ändern.

### **Indexmiete**

Indexmietterhöhungen richten sich nach dem Verbraucherpreisindex, der deutschlandweit ermittelt wird. Sie erlauben eine Anpassung der Miete gemäß den dort erhobenen Steigerungssätzen. Zuletzt konnten Vermieter aufgrund der hohen Inflationsrate kräftige Mieterhöhungen verlangen, für die auch keine gesetzlichen Deckelungen gelten. Ist eine Indexmietterhöhung begründet und formell ordnungsgemäß verlangt worden, wird die erhöhte Miete entsprechend fällig.

### **Berliner Mietspiegel**

In Berlin werden Mieten meistens anhand des Berliner Mietspiegels erhöht. Er entsteht durch stadtweite Erhebungen, mit denen Durchschnittsmieten ermittelt werden. In den Mietspiegel fließen Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen ein. Daraus ergibt sich die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für eine Wohnung. Liegt die aktuelle Miete unterhalb dieses Werts, kann sie bis zur Vergleichsmiete angehoben werden. Sie darf sich jedoch nicht um mehr als 15 Prozent in drei Jahren und nicht häufiger als einmal im Jahr erhöhen.

### 4.3 Mietpreisbremse

Eine Besonderheit in Berlin ist die sogenannte Mietpreisbremse. Diese gesetzliche Regelung verhindert, dass Wohnungen zu weit höheren Mieten als die der ortsüblichen Vergleichsmiete neu vermietet werden. Bei der Neuvermietung ist lediglich ein Aufschlag von zehn Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig. Dabei ist es egal, dass sich Mieter im Vertrag dazu verpflichtet haben, eine höhere Miete zu akzeptieren. Mieter können sich über diesen Mietpreis – ohne Kündigungsrisiko – nachträglich beschweren. Das Gesetz benutzt die Formulierung „den Mietpreis rügen“. Für diese Rüge (Beschwerdeschreiben) sind einige Vorgaben im Gesetz genannt, die von den Mietern beachtet werden müssen. So müssen sie den Mietpreis nennen, den sie für rechtmäßig halten. Sie müssen also die richtige Miete (die sogenannte zulässige Neuvermietungsmiete) ermitteln und vom Vermieter verlangen, dass diese rückwirkend und zukünftig gilt. Das heißt: Mieter können nicht nur ihre Miete absenken lassen, sondern auch zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Ausgangspunkt für die Berechnung ist, wie bei Mieterhöhungen, der Berliner Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt auch für Untermietverträge und Verträge über möblierte Wohnungen.

Die gesetzlichen Regelungen für die Mietpreisbremse sind zahlreiche Male seit ihrer Einführung überarbeitet worden. Je nachdem, wann Mieter ihren Vertrag abgeschlossen haben, gelten derzeit unterschiedliche Regelungen zu Ausnahmen, Informationspflichten und Rückforderungsmöglichkeiten. Besonderheiten können entstehen, wenn die Wohnung vor der Neuvermietung modernisiert wurde und die Vormiete bereits über der zulässigen neuen Miete lag. Bei vorübergehender, kurzzeitiger Vermietung und im Neubau kann die Mietpreisbremse ganz ausgeschlossen sein.

Vermieter versuchen die Mietpreisbremse häufig zu umgehen und reagieren auf Rügen der Mieter häufig erst, wenn zusätzlich ein Gericht eingeschaltet wird. Besonders oft wird ausgenutzt, dass die überhöhte Grundmiete bei Bruttowarmmieten/Bruttokaltmieten (Inklusivmieten) oder möblierten Wohnungen auf den ersten Blick nur schwer zu berechnen ist. Die Mieter:innen müssen zunächst ermitteln, wie hoch der Möblierungsanteil oder die Nebenkostenanteile der Miete eigentlich sind.

Trotz aller Ausnahmen und unterschiedlichen Regelungen sollten Neuverträge immer auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse überprüft werden.

## 5. Kündigung von unbefristeten Mietverträgen – der Regelfall

Unbefristete Mietverträge können von Mietern und Vermietern gekündigt werden.

Eine Kündigung muss immer schriftlich erfolgen. Dies gilt für beide Seiten. Schriftlich bedeutet nach den gesetzlichen Vorgaben nicht nur in Textform (zum Beispiel E-Mail), sondern auch mit einer handschriftlichen Unterschrift sämtlicher Mieter oder Vermieter.

Sofern die Hausverwaltung für den Vermieter handelt, muss eine Vollmacht mit handschriftlicher Unterschrift von Vermieterseite beigelegt sein.

## 5.1 Vermieterkündigung und Härteeinwand der Mieter

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er einen gesetzlichen Kündigungsgrund hat. Andere Kündigungsgründe als die im Gesetz genannten Gründe gibt es nicht. Der wichtigste Grund ist die Vertragsverletzung. In den meisten Fällen ist dies die Verletzung der Pflicht, die Miete pünktlich und vollständig zu zahlen. Auch unerlaubte Untervermietungen können eine solche vertragliche Pflichtverletzung darstellen.

Bei groben Pflichtverletzungen kann eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein. Fristlos bedeutet, dass keine weitere Zeit abzuwarten ist. Der Vertrag endet dann von einem Tag auf den anderen und der Mieter muss die Wohnung kurzfristig verlassen. Oft kombinieren Vermieter die fristlose Kündigung mit einer sogenannten fristgemäßen Kündigung. Unter fristgemäßer Kündigung versteht man eine Kündigung unter Beachtung der Kündigungsfrist (drei, sechs oder neun Monate). Für den Fall, dass ein Gericht die fristlose Kündigung später für nicht wirksam erklärt – beispielsweise, weil der Vertragsverstoß nicht so gravierend war –, endet das Vertragsverhältnis dann mit einigen Monaten Verzögerung möglicherweise trotzdem, weil die fristgemäße Kündigung wirksam geworden ist.

### **Eigenbedarf**

Verhält sich der Mieter nicht vertragswidrig, gibt es letztlich nur die Möglichkeit der Kündigung, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst benötigt. Weitere gesetzliche Fälle haben praktisch keine Bedeutung. Der Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ wird daher sehr häufig geltend gemacht. Der Vermieter muss nicht selbst in der Wohnung leben wollen, sondern kann den Eigenbedarf auch für enge Angehörige wie volljährig gewordene Kinder oder pflegebedürftige Eltern geltend machen. Die Eigenbedarfskündigung ist auch bei untervermieteten Räumen möglich, wenn der Untervermieter die Wohnung oder das Zimmer wieder für sich selbst benötigt.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf kann nur als fristgemäße Kündigung ausgesprochen werden. Sie gibt also nie das Recht zu einer fristlosen, sofortigen, Kündigung. Je nach Wohndauer kann die Kündigungsfrist dann drei Monate, sechs Monate (nach mehr als fünf Jahren) oder neun Monate (nach mehr als acht Jahren) betragen.

Eine Eigenbedarfskündigung auf Vorrat, also für einen möglicherweise später eintretenden Bedarf, ist unzulässig. Der Bedarf muss zum Zeitpunkt der Kündigung bereits bestehen. Er muss sich auch auf genau diese Wohnung beziehen. Besitzt ein Vermieter mehrere Wohnungen, muss wohl begründet sein, dass genau diese Wohnung benötigt wird und keine andere Wohnung zur Verfügung steht.

Die Missbrauchsquote im Bereich Eigenbedarfskündigung ist außerordentlich hoch. Dies liegt daran, dass die Eigenbedarfskündigung letztlich die einzige Möglichkeit für die Vermieterseite ist, unlieb gewordene Bestandsmietverhältnisse zu kündigen – beispielsweise langjährigen Mietern mit niedrigen Mieten.

Im Falle einer Kündigung kann deswegen auch ein Gericht angerufen werden, um den behaupteten Eigenbedarf zu überprüfen. Hierfür kann und muss das Gericht Zeugen vernehmen und Beweismittel prüfen. Sofern betroffene Mieter das Gefühl haben, eine Eigenbedarfskündigung sei nur vorgeschoben, sollten sie zügig Unterlagen, Zeugenaussagen, Fotos oder andere Beweismittel dafür sammeln. dass hier Missbrauch vorliegt und der Vermieter die Wohnung in Wirklichkeit nicht wie behauptet braucht.

Einer Eigenbedarfskündigung kann von Mieterseite ein sogenannter Härteeinwand in Form eines Widerspruchs entgegengehalten werden. Ein solcher Widerspruch muss zwei Monate vor Ablauf der Mietzeit eingelegt werden und sollte nicht verfrüht ausgesprochen werden. Ein früher Widerspruch erlaubt es dem Vermieter, schon vor Ablauf der Kündigungsfrist das Räumungsverfahren vor Gericht zu bringen.

Ein erfolgreicher Härteeinwand aus gesundheitlichen Gründen kann in der Regel nur bei besonders hohem Alter oder besonders gravierenden körperlichen und geistigen Krankheiten (Behinderungen, Suizidgefahr) geltend gemacht werden.

Das Gesetz sieht weiterhin vor, dass ein Härteeinwand auch dann vorgetragen werden kann, wenn kein Ersatzwohnraum zur Verfügung steht und trotz intensiver, nachgewiesener Suche seit dem Zeitpunkt der Kündigung keine angemessene Wohnung gefunden wurde. Die Gerichte verlangen in Berlin dabei eine stadtweite Wohnungssuche von erheblichem Aufwand. Den Wegzug aus den Innenstadtbezirken, den Wechsel von Schulen und Kindergärten und lange Fahrzeiten zur Arbeitsstätte, die Absenkung der Wohnqualität und eine teurere Miete müssen durchschnittlich gesunde Menschen und Familien dabei in Kauf nehmen. Hilfsangebote von Behörden müssen angenommen werden. Besteht ein Recht auf einen Wohnberechtigungsschein, muss ein solcher beantragt werden. Kommt ein Wohngeldanspruch in Betracht, müssen solche finanziellen Mittel abgerufen werden, um die Wohnraumsuche zu erleichtern.

Ob tatsächlich ein Eigenbedarf auf Seiten der Vermieter vorliegt und ein Härteeinwand für die betroffenen Mieter vorliegt, ist immer eine Frage des Einzelfalles und wird in großem Umfang täglich von den Berliner Gerichten bewertet, geprüft und entschieden. Zu einem vorzeitigen, kampfblosen Auszug nach einer Eigenbedarfskündigung ist im Normalfall nicht zu raten. Nicht zuletzt deshalb, weil die Möglichkeit eines Widerspruchs und die Durchführung eines gerichtlichen Überprüfungsverfahrens kostbare Zeit in der angemieteten Wohnung verschafft.

## 5.2 Mieterkündigung

Das Mietverhältnis kann jederzeit und ohne Gründe vom Mieter schriftlich gekündigt werden. In diesem Fall beträgt die Kündigungsfrist immer höchstens drei Monate. Wurden im Mietvertrag kürzere Fristen vereinbart, gehen diese zugunsten von Mieterinnen und Mietern vor. Eine Kündigung muss immer bis zum dritten Werktag eines Monats zugegangen sein. Dann zählt dieser Monat bereits bei der Kündigungsfrist mit.

Ist die Wohnung verlassen und übergeben (durch Rückgabe der Schlüssel), endet dadurch nicht automatisch die Pflicht für den Mieter, noch bis zum Ende der

Vertragslaufzeit Miete zu zahlen. Auch kann die Mietzahlung nicht eingestellt werden, weil eine Kautions hinterlegt wurde. Es gibt auch kein Recht für Mieter, frühzeitig aus dem Vertrag entlassen zu werden oder einen Nachmieter zu stellen.

Einigen sich die Parteien aber auf ein früheres Vertragsende oder vermietet der Vermieter die Wohnung bzw. das Zimmer noch innerhalb der Vertragslaufzeit weiter, endet auch die Pflicht zur Zahlung der Miete.

## 6. Auszug und Übergabe der Wohnung

Rechtliche Probleme ergeben sich häufig beim Auszug aus der Wohnung. Die Wohnung ist nämlich im vertragsmäßigen Zustand zurückzugeben. Darüber, was der vertragsmäßige Zustand ist, lässt sich ausgiebig streiten.

Zum einen spielen hier Vertragsklauseln zum Thema Schönheitsreparaturen eine Rolle. Diese Klauseln sollen regeln, wer am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung streicht und lackiert. Als grobe Orientierung gilt hier: Wurde eine Wohnung frisch renoviert übergeben und mehrere Jahre mit durchschnittlicher Intensität bewohnt, ist eine solche Wohnung auch wieder frisch renoviert zurückzugeben. Dafür kann der Mieter eine Fachfirma beauftragen oder auch selbst Hand anlegen. Als grobe Orientierung gilt auch: Mieter müssen ersetzen, was sie nachweislich beschädigt haben (angebrannte Arbeitsplatten, beschädigte Fliesen, beschädigtes Parkett). Der allmähliche Verschleiß der Wohnung (abgenutzte Böden, kleine Spannungsrisse in Fliesen, ausgeleierte Scharniere und Verschlüsse) geht nicht zulasten der Mieter.

Zum Streit kommt es in der Regel bei Wohnungen, die nur besonders kurz bewohnt worden sind oder überdurchschnittlich stark abgenutzt wurden, zum Beispiel durch intensive WG-Nutzung. Streit gibt es auch dann, wenn eine Wohnung teilweise renoviert war oder bei Anmietung schon in einem besonders schlechten Zustand war und nun kaum noch ermittelt werden kann, wie sich dieser Zustand durch die erneute Nutzung weiter verschlechtert hat.

Auch hier ist eine rechtliche Beurteilung immer nur am Einzelfall möglich. Ratsam ist es immer, den Zustand der Wohnung bei Anmietung möglichst gut zu dokumentieren (Zeugen, Fotos, Übergabeprotokoll) und das gleiche bei Mietende durchzuführen. Parteien sollten sich von Beginn an Klarheit darüber verschaffen, wem welche Ausstattungsgegenstände gehören, was von Vormieter übernommen wird und am Ende auch von Mieterseite entsorgt werden muss und was als „mitvermietet“ gilt.

Verlangt der Vermieter nach Übergabe der Wohnung noch Arbeiten vom Mieter (Streichen, Ausräumen, Reinigung), muss er grundsätzlich dazu auffordern und ein Datum setzen, bis wann er die Arbeiten erwartet. Es ist immer ratsam, sich frühzeitig darüber zu einigen, wie die Wohnung verlassen werden soll.