



# TIPPS

für Mieter  
und Vermieter





Dr. Beate Merk

**D**as Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Über die Hälfte unserer Bürger wohnt zur Miete. Viele andere sind Vermieter, manche gar gleichzeitig Vermieter und Mieter.

Die vorliegende Broschüre soll dem Laien die wichtigsten Grundregeln des neuen privaten Mietrechts nahe bringen. Selbstverständlich kann sie den individuellen Rechtsrat im Einzelfall nicht ersetzen. Wir hoffen aber, dass sie dazu beiträgt, Vermieter und Mieter mit ihren Rechten und Pflichten besser vertraut zu machen und dadurch in dem einen oder anderen Fall einen Streit von vornherein zu verhindern.

München, im Februar 2011

Dr. Beate Merk, MdL  
Bayerische Staatsministerin der Justiz  
und für Verbraucherschutz

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum</b> | 4  |
| A Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit                | 5  |
| B Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit              | 6  |
| Form der Kündigung                                   | 7  |
| Kündigungsfristen                                    | 8  |
| Kündigungsschutz für den Mieter                      | 11 |
| Sozialklausel  | 15 |
| C Fristlose Kündigung                                | 17 |
| D Sonderfälle  | 19 |
| E Räumungsschutz                                     | 20 |
| <b>Mieterhöhung</b>                                  | 22 |
| A Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete               | 23 |
| B Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung            | 27 |
| C Staffelmiete                                       | 30 |
| D Indexmiete   | 31 |
| E Miete bei staatlich geförderten Wohnungen          | 32 |
| <b>Wohnungsmodernisierung</b>                        | 34 |
| Weitere Rechtsfragen                                 | 38 |
| Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist        | 42 |

# Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum

Soll ein Mietverhältnis beendet werden, so gibt es keine Probleme, wenn sich Vermieter und Mieter darüber einig sind.\*

Sonst gilt folgendes:

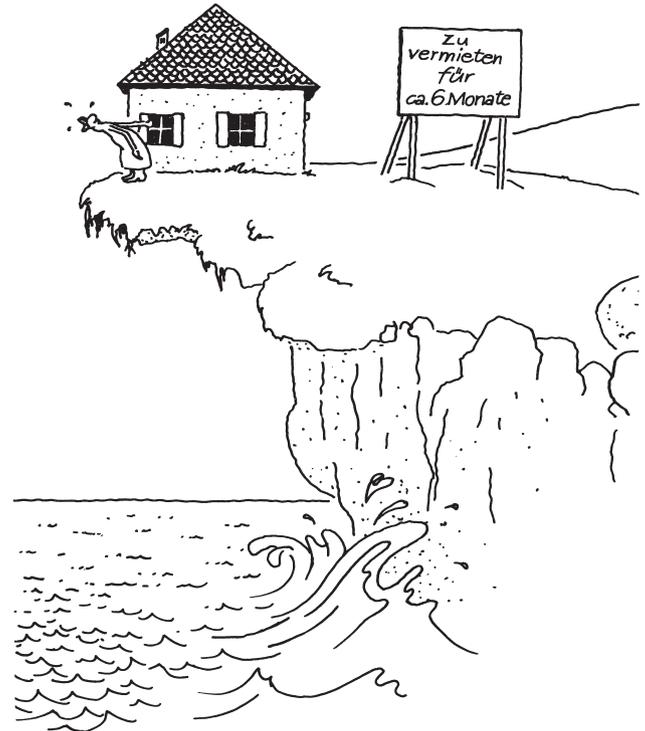
\*Für die Aufhebung von Mietverhältnissen aus städtebaulichen Gründen (z. B. in einem Sanierungsgebiet) gelten die besonderen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 182 ff.).

## A

### Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen, z. B. auf 5 Jahre, so endet es grundsätzlich nach der vertraglich vereinbarten Zeit (§ 575 BGB – **Zeitmietvertrag**).

Ein derartiger Zeitmietvertrag setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich mitgeteilt hat, dass er die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit für den Eigenbedarf (vgl. S. 11) nutzen, sie beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen oder sie an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Der Mieter kann jedoch frühestens vier Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses verlangen, dass der Vermieter ihm



binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung, kann der Mieter ebenfalls eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

### Wichtig

Liegt ein solcher Zeitmietvertrag vor, so kann sich der Mieter nicht auf die so genannte Sozialklausel (vgl. S.15 ff.) berufen.

Setzt der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ein befristetes Mietverhältnis mit Wissen des Vermieters fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nicht der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von 2 Wochen zum Ausdruck bringt (§ 545 BGB). Es kann dann nur noch nach den allgemeinen Grundsätzen für Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit gekündigt werden.

## B

### Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

Mietverhältnisse, die nicht auf eine bestimmte Zeit befristet sind, enden, wenn durch den Mieter oder Vermieter wirksam gekündigt worden ist.

Folgende Punkte müssen beachtet werden:

#### Form der Kündigung

#### Kündigungsfristen

#### Kündigungsschutz für den Mieter

#### Sozialklausel

### Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen!

Die Kündigungserklärung muss eigenhändig unterschrieben sein, ein Vertreter muss seine Vollmacht nachweisen. Sind an dem Mietverhältnis mehrere Personen beteiligt – z. B. Eheleute – so kann die Kündigung nur von allen bzw. gegenüber allen ausgesprochen werden.



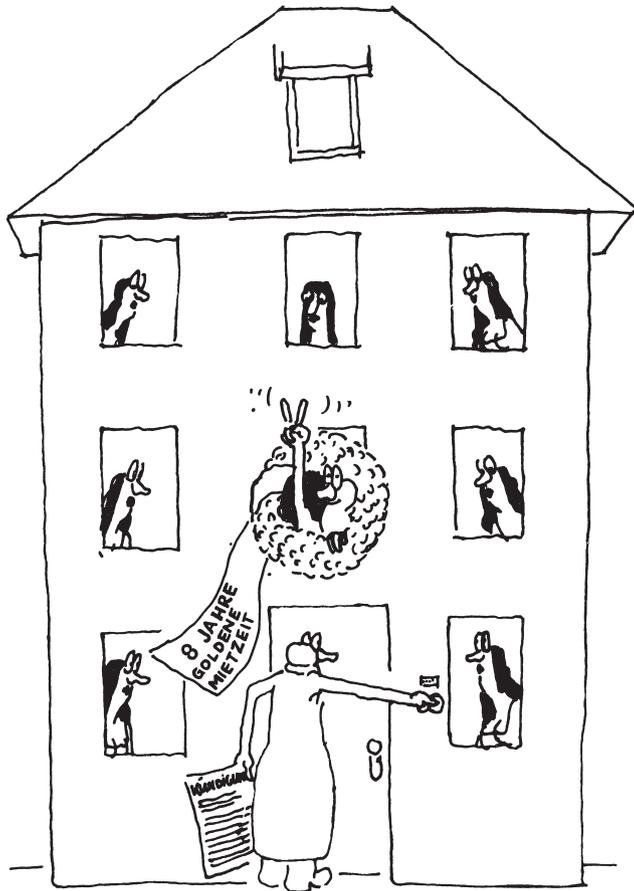
Die Erklärung des Vermieters muss regelmäßig die Kündigungsgründe nennen. Der Vermieter kann sich im Streitfall für sein berechtigtes Interesse an der Kündigung nur auf die Gründe in seinem Kündigungsschreiben berufen, sofern die Gründe nicht erst nach der Kündigung entstanden sind.

Kündigt der Vermieter, soll er den Mieter ferner auf die Form und Frist des Widerspruchsrechts nach der Sozialklausel (§ 574 ff. BGB) hinweisen (vgl. S. 15 ff.). Tut er das nicht, so verlängert sich die Frist für den Widerspruch nach der Sozialklausel (§ 574 b Abs. 2 Satz 2 BGB).

### Die gesetzlichen Kündigungsfristen

sind in § 573c BGB geregelt.

Danach kann grundsätzlich ein Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekün-



digt werden, die Kündigungsfrist beträgt also fast 3 Monate.

Wenn der Mieter mindestens fünf Jahre in der Wohnung gewohnt hat, verlängert sich diese Frist für den Vermieter auf sechs Monate, bei einer Mietzeit von mehr als acht Jahren auf neun Monate.

### Achtung

Maßgebend ist nicht das Absenden, sondern der Zugang der Kündigung beim Vermieter oder Mieter! Am besten per Einschreiben mit Rückschein schicken oder persönlich abgeben und quittieren lassen!

### Wichtig

Geht die Kündigung verspätet zu, wird sie dadurch nicht etwa unwirksam, es verschiebt sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um die entsprechende Zeit.

### Können die gesetzlichen Fristen im Mietvertrag abweichend festgelegt werden?

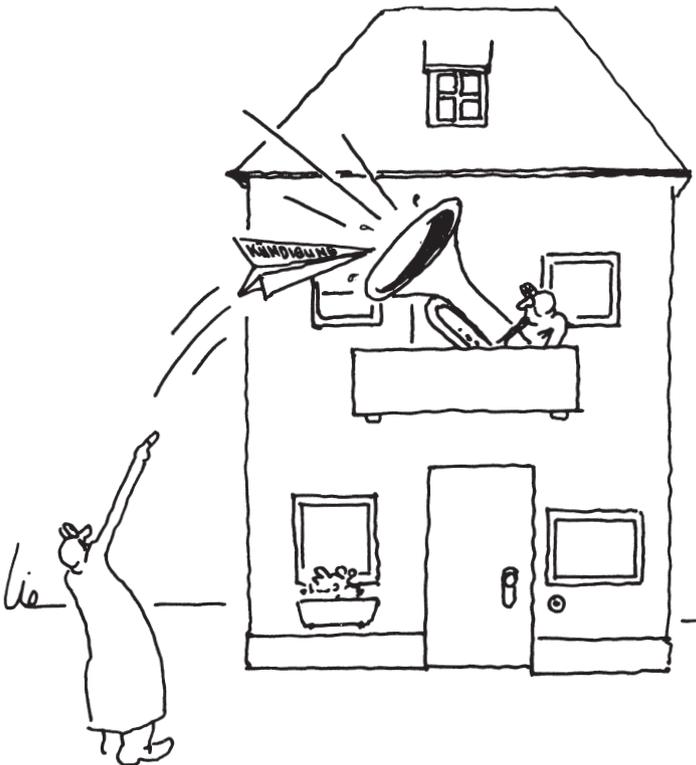
Es steht den Parteien frei, längere Kündigungsfristen für den Vermieter zu vereinbaren. Wurden jedoch kürzere Fristen vereinbart, so kann sich hierauf nur der Mieter, der kündigt, berufen, nicht aber der Vermieter. Bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch überlassen ist, können für beide Teile kürzere Fristen vereinbart werden (§ 573 c Abs. 2 BGB). Eine Vereinbarung, wonach beide Parteien für eine befristete Dauer auf ihr Kündigungsrecht verzichten, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich zulässig. Hierbei darf aber in einem Formularvertrag das Kündigungsrecht nicht einseitig für den Mieter und nicht länger als für einen Zeitraum von vier Jahren ausgeschlossen werden. Der Ausschluss

kann auch unwirksam sein, wenn er für den Mieter aus besonderen Gründen einseitig nachteilig ist, z.B. bei einem Studentenappartement.

### Bei möblierten Wohnräumen

gelten grundsätzlich die normalen Kündigungsfristen. Nur wenn es sich um einen Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung handelt, der nicht einer Familie oder dem Mieter mit Personen, mit denen er einen auf Dauer angelegten Haushalt führt, zum dauernden Gebrauch überlassen wurde, gelten folgende kürzere Fristen:

Diese Mietverhältnisse können jeweils spätestens am 15. zum Ablauf dieses Monats gekün-



digt werden. Diese Frist kann im Mietvertrag für beide Vertragsteile abweichend festgelegt werden.

### Kündigungsschutz des Mieters

Der Vermieter kann dem vertragstreuen Mieter nur dann wirksam kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 BGB).

### Wichtig

Die Gründe, aus denen sich das berechtigte Interesse ergibt, müssen bereits im Kündigungsschreiben genannt sein! Nicht erwähnte Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie erst später entstanden sind (vgl. S. 7 f.).

Wann im Einzelnen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, ist beispielhaft in § 573 Abs. 2 BGB geregelt. Hiernach ist ein berechtigtes Interesse vor allem in folgenden Fällen gegeben:

- Der Mieter hat seine vertraglichen Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt. Beispiel: Der Mieter feiert in seiner Wohnung trotz Beanstandung wiederholt lautstarke Feste bis spät in die Nacht oder zahlt die Miete über längere Zeit hinweg bewusst oder aus Nachlässigkeit nur mit monatelangen Verspätungen.
- Der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Angehörige seines Haushalts oder für seine Familienangehörigen (**Eigenbedarf**).

Die Rechtsprechung verlangt, dass der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Wunsch haben muss, in der vermieteten Wohnung selbst zu wohnen oder dort eine

der genannten Personen wohnen zu lassen. Ein Vermieter, der Eigenbedarf nur vortäuscht, kann sich wegen Betrugs strafbar machen und muss außerdem mit Schadensersatzansprüchen des Mieters rechnen!

### Achtung

Werden die Wohnräume nach Überlassen an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten veräußert, gilt, sofern der Mieter nicht das nach § 577 BGB bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht ausübt, Folgendes: Der Erwerber kann Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit seiner Eintragung in das Grundbuch geltend machen. Die Frist verlängert sich in bestimmten Gebieten – in Bayern seit dem 01.04.2007 in 116 Städten und Gemeinden (vgl. S. 43 f.) – auf 10 Jahre. Eigenbedarf des Erwerbers wird also bis zum Ablauf von 10 Jahren nach der Veräußerung nicht berücksichtigt. Bei Sozialwohnungen kann sich der Erwerber auf Eigenbedarf nicht berufen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt.

- Der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden. Beispiel: Ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Vermieter kann sich aber nicht darauf berufen, dass er die Wohnräume nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt hat oder umzuwandeln beabsichtigt und sie veräußern will. Für den Erwerber einer solchen umgewandelten Eigentumswohnung, der sie wieder verkaufen und deshalb kündigen will, gelten in den erwähnten 116 Städten und Gemeinden in Bayern (vgl. S. 43 f.) dieselben Sonderregelungen wie bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs (vgl. oben).

- Der Vermieter will Nebenräume, z.B. Speicher, oder Grundstücksteile, z.B. Freiflächen, dazu verwenden, Mietwohnraum zu schaffen oder einen solchen mit Nebenräumen auszustatten, z.B. durch Ausbau oder Aufstockung, und beschränkt die Kündigung auf die Nebenräume oder Grundstücksteile.

**Neben diesen aufgeführten Beispielen sind durchaus noch andere Gründe denkbar, sie müssen aber in ihrer Bedeutung von gleichem Gewicht sein! Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist jedoch unzulässig.**

### Ausnahmen vom Kündigungsschutz

In den folgenden Fällen kann der Vermieter kündigen, ohne ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen zu müssen:

**Kein Kündigungsschutz** besteht nach § 549 Abs. 2 BGB

- bei möbliertem Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern dieser dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (Nr. 2),
- bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (Nr. 1), und
- bei Wohnraum, den die Gemeinde oder eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts, z.B. ein Studentenwerk, oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Vermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf angemietet hat (besonderer Hinweis des Vermieters an den Mieter hinsichtlich der Zweckbestimmung des Wohnraumes und der Nichtanwendbarkeit der sonstigen Kündigungsvorschriften erforderlich!, Nr. 3), Entspre-

chendes gilt bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist (§ 549 Abs. 3 BGB).

### Eingeschränkter Kündigungsschutz

gewährt das Gesetz nach § 573 a BGB

- bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (Einliegerwohnung), sowie
- bei möblierten Zimmern, die dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen sind, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, und bei Leerzimmern, jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

In diesen Fällen ist ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich, jedoch verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um 3 Monate. Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben ausdrücklich angeben, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse stützt. Er kann sich aber auch auf ein berechtigtes Interesse berufen und die kürzere (normale) Kündigungsfrist in Anspruch nehmen.

### Wichtig

Der Kündigungsschutz, aber auch seine Ausnahmen, gelten auch für das Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter. Endet aber das Verhältnis zwischen Eigentümer und Hauptmieter, so hat der **Untermieter** gegenüber dem Eigentümer grundsätzlich keinen Kündigungsschutz. Eine Ausnahme davon gilt bei **Zwischenvermietung**: Hat der Eigentümer den Wohnraum einem Dritten zur gewerblichen Weitervermietung überlassen und endet der Vertrag zwischen dem Eigentümer und diesem Zwi-

schenvermieter, tritt der Eigentümer oder der neue Zwischenvermieter in den Vertrag des bisherigen Zwischenvermieters mit dem Mieter ein. Dieser hat damit immer denselben Kündigungsschutz.

### Sozialklausel – Widerspruchsrecht des Mieters bei besonderen Härtefällen

Selbst wenn der Vermieter die Kündigung rechtswirksam ausgesprochen hat, kann ihr der Mieter widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Sozialklausel).



Eine besondere Härte liegt insbesondere dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Es sind aber auch andere Gründe denkbar, so z.B. hohes Alter oder schwere Krankheit; maßgebend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls.

Die Voraussetzungen und die Durchführung des Widerspruchs sind im Einzelnen in §§ 574 ff. BGB geregelt. Insbesondere muss der Mieter wissen, dass

- der Widerspruch schriftlich erklärt werden und
- das Widerspruchsschreiben spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zugegangen sein muss.

Wenn allerdings der Vermieter nicht rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs (vgl. S. 7) sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen hat, kann der Mieter den Widerspruch auch noch später – bis zum Schluss des ersten Termins eines Räumungsrechtsstreits – einlegen.

Die Sozialklausel gilt nicht bei Zeitmietverträgen (vgl. S. 5 f.).

Sie ist auch nicht anzuwenden

- bei möbliertem Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, der nicht zum dauernden Gebrauch an den Mieter mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und
- in den weiteren auf Seite 13 genannten Fällen des § 549 Abs. 2 BGB. Die Sozialklausel ist jedoch anzuwenden bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Auf die Sozialklausel kann sich der Mieter auch dann nicht berufen, wenn er selbst gekündigt hat oder wenn der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist (vgl. unten).

## C

### Die „fristlose“ Kündigung

Unter bestimmten Voraussetzungen können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung von Fristen und vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit beenden (außerordentliche fristlose Kündigung). Auch diese Kündigung muss schriftlich erfolgen (vgl. S. 7).

Das Gesetz sieht im Einzelnen folgende Möglichkeiten vor:

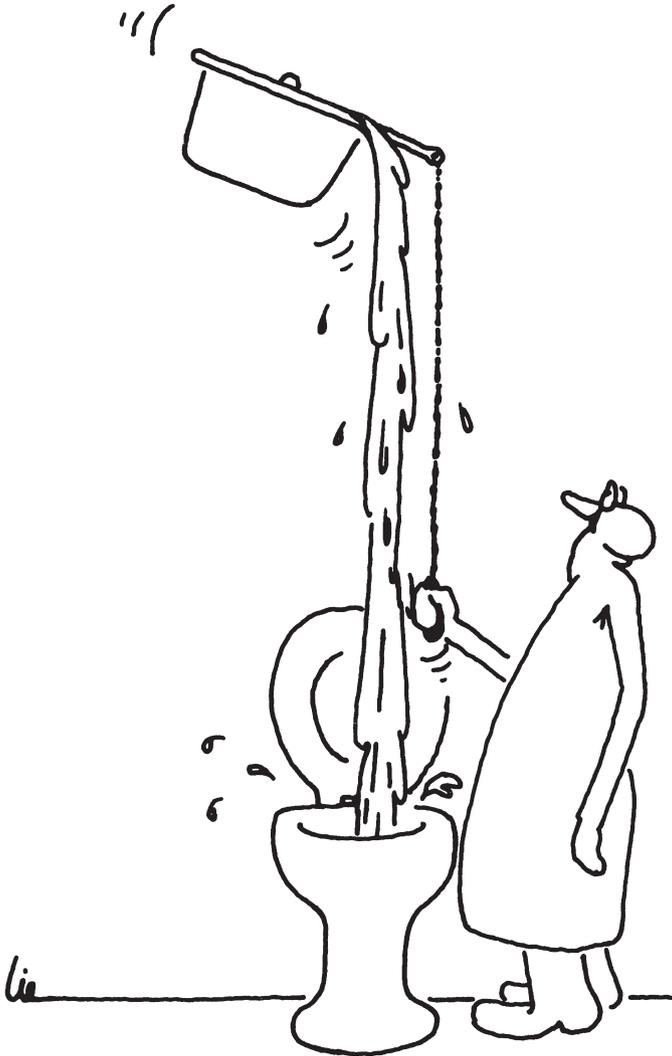
Der Mieter kann kündigen,

- wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und der Vermieter trotz einer Abmahnung innerhalb einer vom Mieter gesetzten Frist keine Abhilfe schafft (§ 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB) oder
- wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass die Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist (§ 569 Abs. 1 BGB).

Der Vermieter kann kündigen,

- wenn der Mieter die Wohnung trotz Abmahnung oder innerhalb einer gesetzten Frist durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt und dadurch die Rechte des Vermieters erheblich verletzt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB) oder
- wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete erheblich in Verzug ist. Einzelheiten, vor allem

über den Betrag, mit dem der Mieter im Rückstand sein muss, und über Einschränkungen des Kündigungsrechts bei nachträglicher Zahlung der Mietschuld ergeben sich aus § 543 Abs. 2 Nr. 3 und § 569 Abs. 3 BGB. Unabhängig davon kann die wiederholt unpünktliche Zahlung der Miete einen außerordentlichen Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB darstellen.



Vermieter und Mieter können kündigen, wenn ein Vertragsteil den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem anderen Teil – unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 569 Abs. 2 BGB). Beispiel: Schwere Beleidigungen, Bedrohungen und tätliche Angriffe.

### Wichtig

Eine Vereinbarung, wonach der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den vorstehend genannten Gründen fristlos zu kündigen, ist unwirksam.

### D

### Sonderfälle

Der Tod des Vermieters beendet das Mietverhältnis nicht. An die Stelle des Vermieters treten seine Erben.

Stirbt der Mieter, so wird das Mietverhältnis an sich mit den Erben des Mieters fortgesetzt. Jedoch treten vorrangig der Ehegatte, der Lebenspartner, mit diesem im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder des Mieters, sonst die Familienangehörigen in das Mietverhältnis ein, wenn sie in der Wohnung mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben (§ 563 BGB). Diese Personen können aber auch binnen eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters erfahren haben, dem Vermieter gegenüber erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Ist der Ehegatte selbst Mitmieter, kann er das Mietverhältnis auch für seinen Teil unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (d.h. bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, vgl. S. 8 f.)

zum nächstzulässigen Termin kündigen (§ 563a Abs. 2 BGB). Ein solches außerordentliches Kündigungsrecht haben auch der Vermieter und die Erben des Mieters, wenn weder der Ehegatte oder der Lebenspartner noch andere Angehörige in das Mietverhältnis eintreten (§ 564 BGB).

Bei Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen kann dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen (vgl. S. 26, 30, 33, 36).

Veräußert der Vermieter seine Wohnung, so besteht das Mietverhältnis mit dem Erwerber fort („Kauf bricht nicht Miete“). Der Erwerber kann allerdings nach seinem Eintritt in das Mietverhältnis kündigen, wenn ihm Kündigungsgründe (z. B. Eigenbedarf) zur Seite stehen, selbst wenn solche Gründe in der Person des bisherigen Vermieters nicht gegeben waren (vgl. aber S. 11 f.).

Bei Zeitmietverträgen (S. 5) kann nur der an wesentlich engere Voraussetzungen gebundene Vollstreckungsschutz, nicht aber Räumungsschutz gewährt werden.

Der Räumungsschutz für den Mieter ist auch eingeschränkt worden bei der Kündigung eines Wohnraums, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts, z. B. Studentenwerk, oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Vermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf angemietet hat. Es empfiehlt sich, nähere Informationen einzuholen, wenn der Wohnraum zu dieser Gruppe gehört.

## E

---

### Räumungsschutz

Ist der Mieter durch gerichtliches Urteil rechtskräftig zur Räumung verpflichtet, so kann ihm das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine nach den Umständen angemessene Räumungsfrist gewähren. Das gleiche gilt, wenn sich der Mieter in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung der Wohnung verpflichtet hat. Der Räumungsaufschub kann auf Antrag verlängert werden, darf jedoch insgesamt nicht mehr als 1 Jahr betragen.

Ist die Gewährung von Räumungsschutz nicht oder eine Verlängerung nicht mehr möglich, so kann der Mieter in besonderen Fällen durch das Vollstreckungsgericht noch Vollstreckungsschutz erlangen.

# Mieterhöhung

Die Bestimmungen über Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum (für Sozialmietwohnungen vgl. S. 32 unter E) finden sich in §§ 557 bis 561 BGB. Danach können die Mietvertragsparteien nach Beginn des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung grundsätzlich frei vereinbaren. Können sie sich nicht einigen, so darf der Vermieter nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann er aber eine Mieterhöhung auch gegen den Willen des Mieters durchsetzen (vgl. nachfolgend unter A und S. 27 unter B). Diese Grundsätze gelten allerdings nicht für Wohnungen, für die kein Kündigungsschutz besteht (vgl. S. 13). Sonderregelungen gelten auch für die Staffel- (vgl. S. 30 unter C) und die Indexmiete (vgl. S. 31 unter D).

## A

### Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete

Der Vermieter kann vom Mieter unter folgenden Voraussetzungen Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen:

#### 1

Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen sein.

Ein solcher Ausschluss kann auch anzunehmen sein, wenn der Mietvertrag mit einem festen Mietzins auf bestimmte Zeit (z.B. auf 3 Jahre) abgeschlossen wurde.

#### 2

Die bisherige Miete muss seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 1 Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

#### 3

Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen. Darunter versteht man die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder unter Außerachtlassung von Betriebskostenleistungen geändert worden sind.

Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). Hierbei bleiben Mieterhöhungen auf Grund Modernisierung und gestiegener Betriebskosten (vgl. S. 27 ff.) außer Betracht.

#### 4

Die Kappungsgrenze gilt nicht, darf also überschritten werden, wenn bei einer öffentlich

geförderten Wohnung die Preisbindung (vgl. S. 32 f.) entfällt und der Mieter bisher neben der Miete eine Fehlbelegungsabgabe zahlen musste. Der Vermieter kann dann die Miete nach Wegfall der öffentlichen Bindung bis zu der Höhe anheben, die der Mieter einschließlich Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat.

### Wichtig

Die Voraussetzungen für die Erhöhung müssen nebeneinander vorliegen. Hat z.B. der Mieter 2009 die Wohnung bezogen und damals 500,- € Miete bezahlt, so kann der Vermieter die Miete im Jahr 2011 nicht um 100,- € (=20%) steigern, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete lediglich 575,- € beträgt. Denn hier bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze für die Mieterhöhung, auch wenn die Kappungsgrenze eingehalten ist.

### Wie muss das Verlangen auf Mieterhöhung gestellt werden?

Der Vermieter muss die Mieterhöhung in Textform (Schreiben, Telefax, E-Mail etc.) geltend machen und begründen. Dabei muss er darlegen, dass die verlangte höhere Miete ortsüblich ist. Dies kann insbesondere geschehen durch

- Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der von der Gemeinde oder gemeinsam von Mieter- und Vermietervereinigungen erstellt oder anerkannt worden ist; es kann auch ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden; enthält der Mietspiegel für die verschiedenen Wohnungskategorien Mietzinsspannen, so genügt es, wenn die geforderte Miete innerhalb der entsprechenden Spanne liegt, oder
- Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Ge-



meinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein muss. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Angaben aus einem qualifizierten Mietspiegel sind in einem Erhöhungsverlangen auch mitzuteilen, wenn die Erhöhung auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird, oder

- Bezugnahme auf eine von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam geführte oder anerkannte Mietdatenbank, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässt, oder
- Bezugnahme auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- Hinweis auf die Miete für in der Regel mindestens 3 Vergleichswohnungen, wobei es sich auch um Wohnungen des Vermieters handeln kann.

## Welche Möglichkeiten hat der Mieter?

Der Mieter hat zunächst eine Überlegungsfrist bis zum Ende des 2. Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Während dieser Frist hat er folgende Möglichkeiten:

- Er stimmt der Mieterhöhung zu. Der erhöhte Mietzins wird dann vom Beginn des 3. Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel:

Zugang des Verlangens 15.2. – Überlegungsfrist bis 30.4. – höhere Miete ab 1.5.

- Er kann das Mietverhältnis für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Eine Mieterhöhung tritt dann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht ein.

Beispiel:

Zugang des Verlangens 15.2. – Kündigungserklärung bis spätestens 30.4. – Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.6.

- Er verweigert die Zustimmung oder äußert sich nicht. Dann tritt zunächst keine Mieterhöhung ein. Der Vermieter kann jedoch innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Das Gericht prüft dann, ob die verlangte Miete ortsüblich, das Erhöhungsverlangen also berechtigt ist. Den entsprechenden Nachweis muss der Vermieter führen. Der Hinweis auf die Begründung des Mieterhöhungsverlangens (S. 24) reicht hierfür, vor allem wenn lediglich drei Vergleichswohnungen angegeben wurden, meist nicht aus. Gibt das Gericht der Klage statt, so ist die erhöhte Miete ab dem ursprünglich vorgesehenen Erhöhungstermin zu zahlen.

## B

### Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung

sieht das Gesetz bei Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Umlage gestiegener Betriebskosten vor.

#### Auch hier gilt

Erhöhungen sind nicht zulässig, wenn sie vertraglich ausgeschlossen sind (vgl. S. 23).

#### 1

Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparung von Energie oder Wasser durch (**Modernisierung**), so kann die Jahresmiete um 11 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten angehoben werden (§ 559 BGB). Stattdessen ist aber auch eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich (vgl. S. 23 ff.).

#### Wichtig

Der Vermieter muss sich alle Leistungen anrechnen lassen, die er zum Zwecke der Modernisierung aus öffentlichen Mitteln, von dem Mieter oder von Dritten erhalten hat.

#### 2

**Bei Erhöhungen der Betriebskosten** kann der Vermieter den Mehrbetrag auf den Mieter umlegen.

Betriebskosten sind z.B.: Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Wasserversorgung, Müllabfuhr, Heizung, Kosten für eine Sammelantenne oder einen Breitbandkabelanschluss.

#### Wichtig

Ist im Mietvertrag eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, kann der Vermieter bei entsprechen-



der Vertragsabrede Erhöhungen durch Erklärung in Textform anteilig auf die Mieter umlegen. Der Grund für die Umlage ist zu bezeichnen und zu erläutern. Ermäßigen sich die Be-

triebskosten, so ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen. Häufig wird im Mietvertrag vereinbart, dass bestimmte Betriebskosten von den Mietern zu tragen und entsprechende **Vorauszahlungen** zu leisten sind. Solche Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener (d.h. den voraussichtlichen Betriebskosten entsprechender) Höhe vereinbart werden. Der Vermieter muss eine jährliche Abrechnung binnen Jahresfrist nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderung mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB). Der Mieter hat das Recht auf Einsicht in die Belege.

Der Vermieter kann einseitig bestimmen, dass die Betriebskosten künftig ganz oder teilweise nach Verbrauch oder Verursachung umgelegt werden.

Für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gelten in den meisten Fällen die besonderen Vorschriften der Heizkostenverordnung (vgl. S. 38 ff).

### 3

#### Wie muss die Erhöhung geltend gemacht werden und ab wann ist sie wirksam?

Die Erhöhung ist nur gültig, wenn sie zumindest durch Erklärung in Textform erfolgt. Diese muss den Grund der Erhöhung und ihre Berechnung mit Erläuterungen enthalten.

Wirksam wird die Erhöhung bei Veränderungen von Betriebskosten zum Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats, bei Erhöhungen wegen Modernisierung mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung.

## Ausnahmen

- Bei Erhöhungen wegen Modernisierung verlängert sich die Frist um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter nicht 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitgeteilt hat. Gleiches gilt, wenn die tatsächliche Erhöhung um mehr als 10% über dem angekündigten Betrag liegt.
- Erhöhungen der Betriebskosten können grundsätzlich auch rückwirkend umgelegt werden, höchstens jedoch ab dem Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter innerhalb von 3 Monaten, nachdem er von der Erhöhung erfahren hat, die Erklärung abgibt.

## Achtung Kündigungsrecht des Mieters

Wird die Miete wegen Modernisierung erhöht, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (§ 561 BGB). Die Mieterhöhung tritt dann für die restliche Zeit des Mietverhältnisses nicht ein.

## C

### Staffelmiete

Vermieter und Mieter können bei Neubegründung eines Mietverhältnisses oder auch im Rahmen eines laufenden Mietverhältnisses die Miete von vornherein für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe festlegen (Staffelmiete). Beispiel: monatliche Miete für das Jahr 2009 500,- €, für 2010 525,- €, für 2011 550,- €.

Eine solche Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden. Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Die jeweilige

Miete oder die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein. Während der Laufzeit der Vereinbarung sind Mieterhöhungen nach der Vergleichsmietenregelung und wegen Modernisierungen (nicht aber wegen Betriebskostensteigerungen) ausgeschlossen.

Die Staffelmiete kann nur einvernehmlich vereinbart, nicht einseitig von einer Partei, z.B. dem Vermieter, eingeführt werden. Der Mieter kann an einen in einer solchen Vereinbarung enthaltenen Ausschluss des Kündigungsrechts auch nur höchstens 4 Jahre gebunden werden; danach hat er die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis durch Kündigung zu beenden (§ 557a Abs. 3 BGB). Ein Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht ist ebenfalls nur bis zu einer Dauer von vier Jahren zulässig.

## D

### Indexmiete

Vermieter und Mieter können vereinbaren, dass sich die Entwicklung der Miete nach der Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richten soll (Indexmiete).

Die Vereinbarung muss schriftlich geschlossen werden. Das Ausmaß der Mietanpassung richtet sich nach der prozentualen Indexänderung.

Die Änderung der Miete auf Grund der Vereinbarung tritt nicht automatisch ein. Der Vermieter muss die Erhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen und dabei die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Indexes sowie die jeweilige Miete oder Erhöhung in einem Geldbetrag angeben. Die geänderte Miete ist vom Beginn des auf den Zugang der Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.

Während der Geltungsdauer der Vereinbarung muss die Miete jeweils mindestens 1 Jahr grundsätzlich unverändert bleiben. Zugelassen sind nur Änderungen der Betriebskosten und Mieterhöhungen wegen Modernisierung auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. zwingend vorgeschriebene Maßnahmen zur Energieeinsparung).

## E

### **Miete bei staatlich geförderten Wohnungen**

Bei Sozialmietwohnungen gelten besondere Bestimmungen.

Bei nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes geförderten (Sozialmiet-)Wohnungen wird in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete bestimmt; sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. Der Vermieter darf eine solche Wohnung grundsätzlich nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Die Erhebung von Betriebskosten nach Maßgabe der zivilrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zusätzlich zur Miete ist zulässig. Die höchstzulässige Miete bewegt sich regelmäßig am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mieter einer nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnung, deren Wohnberechtigung festgestellt worden ist, erhalten je nach Einkommensstufe eine Zusatzförderung in Form des Unterschiedsbetrags zwischen der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete und der für sie zumutbaren Miete.

Bei sogenannten öffentlich geförderten (Sozialmiet-)Wohnungen (insbesondere solche des ers-

ten Förderungsweges) gilt hingegen der Grundsatz der Kostenmiete. Das ist diejenige Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Mieterhöhungen sind in der Regel nur möglich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters (z. B. Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung oder der Müllbeseitigung, Zinsaufwand) erhöht haben, ohne dass er das zu vertreten hat, oder wenn höhere Ansätze für Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten durch Rechtsvorschrift zugelassen wurden.

Für die Erhöhung ist eine schriftliche Erklärung des Vermieters erforderlich. Sie muss eine Berechnung der Mieterhöhung mit Erläuterungen enthalten; außerdem muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ggf. eine Abschrift der Genehmigung des zulässigen Entgelts durch die Bewilligungsstelle beigefügt werden.

Geht die Erklärung bis zum 15. eines Monats beim Mieter ein, wird die Erhöhung zum 1. des folgenden Monats wirksam. Geht sie später ein, so wirkt sie erst zum 1. des übernächsten Monats. Die Parteien können längere Fristen vereinbaren. Betriebskostenerhöhungen können auch rückwirkend geltend gemacht werden. U.U. ist für die Erhöhung die Genehmigung der Bewilligungsstelle nötig. Ist der Mieter mit einer berechtigten Mieterhöhung nicht einverstanden, kann er spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem ab die Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Monats kündigen. Kündigt er, so tritt keine Erhöhung ein.

Weitere Informationen zu mit staatlichen Mitteln geförderten Wohnungen erhalten Sie auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern ([www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)) unter dem Begriff „Wohnen in Bayern“.

# Wohnungsmodernisierung

Die Modernisierung von Wohnungen ist ein Anliegen der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit dem Ziel, ältere Wohnungen zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzugleichen. Sie bringt für den Vermieter einen erheblichen finanziellen Aufwand und bereitet dem Mieter wegen der damit verbundenen Unannehmlichkeiten meist keine reine Freude.

Folgendes sollten beide Vertragsteile wissen:



## Duldungspflicht des Mieters

Will der Vermieter Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierung) oder zur Schaffung neuen Wohnraums durchführen, so berechtigt ihn das in der Regel nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter muss aber die notwendigen Arbeiten grundsätzlich dulden (§ 554 BGB). Diese Duldungspflicht entfällt, wenn die geplante Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch bei Berücksichtigung der Interessen des Vermieters oder anderer Mieter nicht zu rechtfertigen ist. Bei dieser Interessenabwägung werden für den Mieter vor allem eine Rolle spielen

- der Umfang der Beeinträchtigung durch die notwendigen Bauarbeiten,
- die baulichen Folgen der Maßnahme (z.B. für den Mieter nicht tragbare Änderungen des Wohnungszuschnitts),
- vorausgegangene Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat und die nunmehr hinfällig würden,
- die durch die Modernisierung zu erwartende Erhöhung der Miete (Verhinderung von Luxusmodernisierungen); sie bleibt allerdings außer Betracht, wenn die Wohnung oder das Gebäude nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werden soll (z.B. Einbau von fließendem Wasser oder von Toiletten).

Bei Maßnahmen, die sich auf die Wohnung oder die Miethöhe nicht nur unerheblich auswirken, hat der Vermieter dem Mieter drei Monate vorher deren Art, Umfang, Beginn und

voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Unterlässt er das, so entfällt schon deshalb die Duldungspflicht.

Der Mieter hat das Recht, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Tut er dies, darf der Vermieter mit der Maßnahme nicht vor Ablauf der Mietzeit beginnen.

Neben diesem Kündigungsrecht ergeben sich folgende

### Rechte des Mieters

- Der Mieter kann vom Vermieter Ersatz von Aufwendungen verlangen, die ihm durch die Maßnahme entstehen.

Solche Aufwendungen können z. B. sein:

Kosten für die Einlagerung von Möbeln und Hausrat, die Reinigung der Wohnung, die Montage von Beleuchtungskörpern und Vorhängen, das Wiederaufstellen der Möbel, unter Umständen auch für notwendig gewordene Schönheitsreparaturen. Ist dem Mieter wegen der Baumaßnahmen ein Verbleiben in der Wohnung nicht mehr zumutbar, so kann auch Ersatz der Kosten für eine vorübergehende andere Unterbringung, u. U. auch in einem Hotel, verlangt werden.

In allen Fällen müssen die Aufwendungen aber durch die Maßnahme erforderlich geworden und den Umständen nach auch angemessen sein. Für die Aufwendungen kann der Mieter sogar einen Vorschuss verlangen.

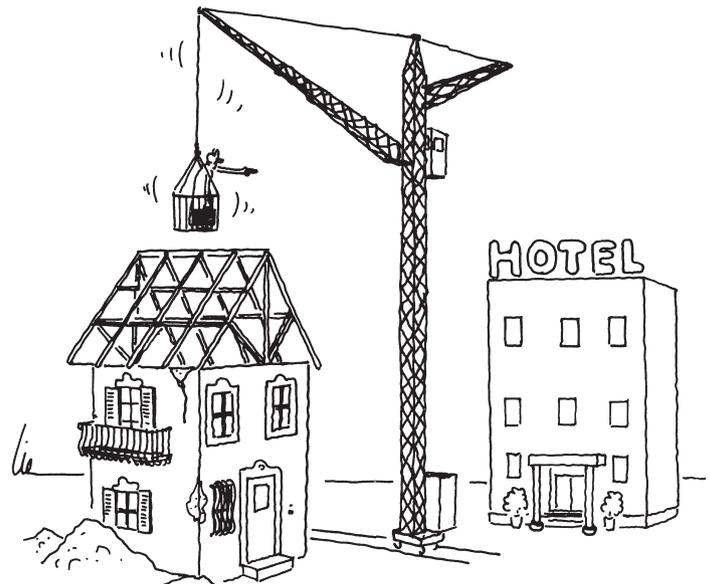
- Ist während der Maßnahme die Nutzung der Wohnung erheblich beeinträchtigt, so kann der Mieter die Miete angemessen kürzen. Wenn die

Wohnung überhaupt nicht mehr benutzt werden kann, entfällt die Pflicht des Mieters, die Miete zu entrichten.

- Erleidet der Mieter bei der Durchführung der Maßnahme einen Schaden, der vom Vermieter oder von den von ihm beauftragten Handwerkern verschuldet wurde, so kann der Mieter Ersatz verlangen.

### Achtung

Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung der Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand erforderlich sind (z. B. notwendige Reparaturarbeiten), sind keine Modernisierung. Solche Arbeiten muss der Mieter stets dulden, ohne dass ihm ein besonderes Kündigungsrecht zusteht. Aufwendungsersatz, Mietminderung und Schadensersatz (S. 36 f.) kann er aber geltend machen. Auch darf der Vermieter nicht die Miete erhöhen.



## Mieterhöhung durch die Modernisierung

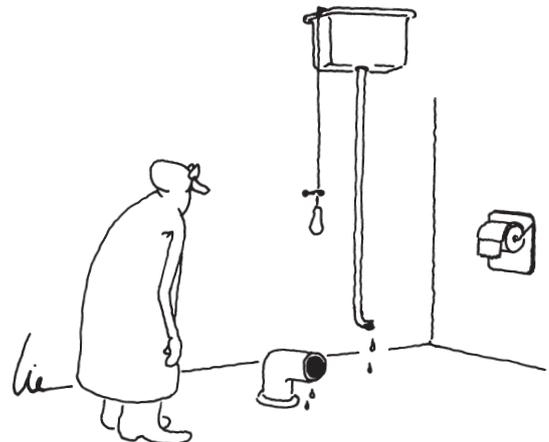
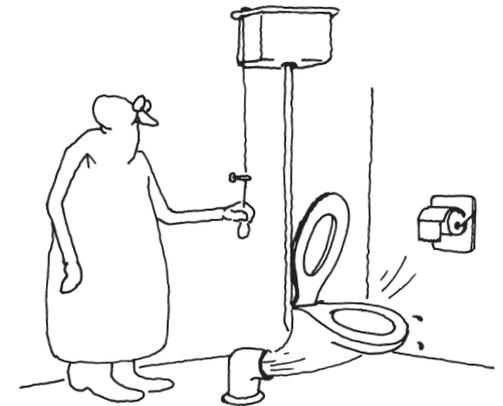
Inwieweit der Vermieter auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen kann und welche Folgen sich daraus ergeben, lesen Sie auf den Seiten 27 ff.

### Weitere Rechtsfragen

Diese Broschüre vermittelt nur einen Überblick über einige wichtige Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Deshalb zum Abschluss noch ein paar Hinweise zu weiteren häufig auftretenden Problemen:

- Eine **Mietkaution** schuldet der Mieter nur, wenn sie vertraglich vereinbart ist. Sie darf nach dem Gesetz drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung der als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten) nicht übersteigen. Der Vermieter hat sie bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz von seinem Vermögen getrennt anzulegen, wenn nichts anderes vereinbart wird. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat er die Kautions nebst den angelaufenen Zinsen an den Mieter auszuzahlen, kann aber evtl. berechnete Gegenforderungen verrechnen. Nähere Einzelheiten finden sich in § 551 BGB.

- Wird die Wohnung aus einer zentralen Anlage mit Heizwärme und Warmwasser oder aufgrund eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme und Warmwasser durch Dritte versorgt, so gelten für die Verteilung der dadurch anfallenden Kosten auf mehrere Nutzer (z.B. die Mieter verschiedener Wohnungen) die Regeln der Verordnung über Heizkostenabrechnung (**Heizkostenverordnung**). Bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, können die Parteien abweichende Vereinbarungen treffen.



Nach der Heizkostenverordnung muss der anteilige Verbrauch an Wärme und Warmwasser für jeden Nutzer gesondert erfasst werden (z. B. durch Wärmezähler oder Verdunstungsgeräte). 50% bis höchstens 70% der Kosten sind nach dem Verbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen, mit Öl oder Gas beheizt werden und in denen die freiliegenden Heizungsleitungen überwiegend gedämmt sind, müssen 70 % der Kosten nach Verbrauch verteilt werden. Bei einem Nutzerwechsel ist grundsätzlich eine Zwischenablesung vorzunehmen, die Kosten sind nach bestimmten, in der Verordnung festgelegten Regeln zu verteilen; jedoch können die Beteiligten insoweit abweichende Vereinbarungen treffen. Die näheren Einzelheiten sind in der Heizkostenverordnung geregelt.

- Die so genannten Schönheitsreparaturen (z.B. das Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken, Heizkörpern, Innentüren) sind grundsätzlich Sache des Vermieters. Häufig wird jedoch im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter diese Reparaturen übernimmt. Eine solche Regelung wird allgemein als zulässig angesehen, soweit es sich um die laufenden, während der Mietzeit immer wieder anfallenden Verschönerungsarbeiten handelt. Das gilt in der Regel auch dann, wenn die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses nicht renoviert ist. Jedoch können sich hier, ebenso wie bei der Übernahme der Endrenovierung, im Einzelfall Besonderheiten ergeben. Getrennte Klauseln in einem Formularmietvertrag, nach denen der Mieter laufende Schönheitsreparaturen und außerdem unabhängig vom Zeitpunkt ihrer letztmaligen Vornahme eine Endrenovierung vorzunehmen hat, sind

nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam. Gleiches kann für Formulklauseln gelten, die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ vom tatsächlichen Renovierungsbedarf unabhängigen Fristenplan auferlegen bzw. den Mieter bei vorzeitigem Auszug zur Zahlung eines Anteils für die Kosten noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen auch dann verpflichten, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Wohnung noch nicht gegeben ist. Für preisgebundenen Wohnraum gelten Sonderregelungen.

- Das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht wurde zum 1. Januar 2009 umfassend geändert. Über steuerliche Fragen in diesem Zusammenhang informieren die Broschüren „Die Erbschafts- und Schenkungssteuer“ und „Steuertipps für Haus und Grund“, die auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen ([www.stmf.bayern.de](http://www.stmf.bayern.de)) unter der Rubrik Service/Informationsbroschüren abgerufen werden können. Die Broschüren können beim Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Postfach 22 00 03, 80535 München ([E-Mail: info@stmf.bayern.de](mailto:info@stmf.bayern.de)) auch kostenlos in Papierform angefordert werden.

Selbstverständlich kann diese Broschüre nicht alle möglichen Detailfragen beantworten und vor allem den individuellen Rechtsrat im Einzelfall nicht ersetzen. Hierfür stehen die rechtsberatenden Berufe, insbesondere die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, sowie die Mieter- und Vermieterorganisationen zur Verfügung. Bürger mit geringem Einkommen können auch Beratungshilfe erhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Amtsgericht.

## Gebiete mit verlängerter Kündungssperrfrist

Der besondere Kündigungsschutz für Mieter, deren Wohnräume in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert worden sind (vgl. S. 12), gilt in Bayern seit dem 01.04.2007 in folgenden 116 Städten und Gemeinden:

### Regierungsbezirk Oberbayern

#### Kreisfreie Städte

München  
Rosenheim

#### Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bad Tölz  
Bad Heilbrunn  
Bichl  
Geretsried  
Dietramszell  
Wackersberg  
Wolfratshausen

#### Landkreis Berchtesgadener Land

Bad Reichenhall  
Freilassing

#### Landkreis Dachau

Bergkirchen  
Dachau  
Haimhausen  
Hilgertshausen-Tandern  
Karlsfeld  
Markt Indersdorf  
Schwabhausen  
Sulzemoos

#### Landkreis Ebersberg

Ebersberg  
Glonn  
Grafing b. München  
Hohenlinden  
Kirchseon

Oberpfammern  
Poing  
Vaterstetten  
Zorneding

#### Landkreis Erding

Erding

#### Landkreis Freising

Attenkirchen  
Eching  
Freising  
Gammelsdorf  
Haag a.d. Amper  
Hallbergmoos  
Marzling  
Neufahrn b. Freising  
Wang

#### Landkreis Fürstenfeldbruck

Germering  
Hattenhofen  
Mammendorf  
Oberschweinbach  
Olching  
Puchheim

#### Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bad Kohlgrub  
Eschenlohe  
Farchant  
Garmisch-Partenkirchen  
Grainau  
Murnau a. Staffelsee  
Ohlstadt  
Spatzenhausen

#### Landkreis Landsberg am Lech

Landsberg am Lech  
Schondorf a. Ammersee  
Windach

#### Landkreis Miesbach

Gmund a. Tegernsee  
Kreuth  
Miesbach  
Schliersee  
Valley  
Warngau  
Weyarn

#### Landkreis München

Aying  
Baierbrunn  
Brunnthal  
Feldkirchen  
Garching b. München  
Gräfelfing  
Grünwald  
Haar  
Höhenkirchen-Siegertsbrunn  
Hohenbrunn  
Neubiberg  
Oberhaching  
Oberschleißheim  
Ottobrunn  
Planegg  
Pullach i. Isartal  
Putzbrunn  
Sauerlach  
Schäftlarn  
Unterhaching  
Unterschleißheim

#### Landkreis Rosenheim

Bad Aibling  
Bad Endorf  
Bad Feilnbach  
Bernau a. Chiemsee  
Bruckmühl  
Feldkirchen-Westerham

Großkarolinenfeld  
Nußdorf a. Inn  
Prien a. Chimsee  
Wasserburg a. Inn

#### Landkreis Starnberg

Andechs  
Berg  
Feldafing  
Gauting  
Gilching  
Herrsching a. Ammersee  
Inning a. Ammersee  
Krailling  
Pöcking  
Seefeld  
Starnberg  
Tutzing  
Weßling  
Wörthsee

#### Landkreis Weilheim-Schongau

Bernried  
Weilheim i. OB

### Regierungsbezirk Mittelfranken

#### Kreisfreie Städte

Erlangen  
Fürth  
Nürnberg

### Regierungsbezirk Schwaben

#### Kreisfreie Stadt

Kempten (Allgäu)

#### Landkreis Neu-Ulm

Neu-Ulm

#### Landkreis Oberallgäu

Fischen i. Allgäu  
Oberstaufen

## Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von 5 Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich sind während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
– Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit –  
Prielmayerstraße 7, 80335 München  
Stand Februar 2011

Konzeption und Grafik:

Marion und Rudolf Schwarzbeck, Gauting

Illustration:

Erik Liebermann, Steingaden

Druck:

Esta Druck, Polling

Gedruckt auf umweltfreundlichem Papier



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon **089 12 22 20** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskünfte zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

**Die Servicestelle  
kann keine Rechtsberatung  
in Einzelfällen geben.**