



# Tipps für Mieter und Vermieter

Die wichtigsten Grundregeln  
des privaten Mietrechts



**Hinweis:** Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.



## Grußwort

„Miete“ geht fast alle an. Über die Hälfte unserer Bürger sind Mieter, viele andere sind Vermieter, manche gar beides gleichzeitig.

Die vorliegende Broschüre soll dem Laien die wichtigsten Grundregeln des privaten Mietrechts nahebringen. 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 Januar 2016

Prof. Dr. Winfried Bausback, MdL  
Bayerischer Staatsminister der Justiz

# Inhalt

## **Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum**

Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit .....	6
Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit .....	7
Fristlose Kündigung .....	15
Sonderfälle .....	17
Räumungsschutz .....	18

## **Anfangsmiete und Mieterhöhung**

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn .....	20
Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete .....	21
Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung .....	25
Staffelmiete .....	28
Indexmiete .....	30
Miete bei staatlich geförderten Wohnungen .....	31

## **Wohnungsmodernisierung** .....

33

Weitere Rechtsfragen .....	38
----------------------------	----

Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist .....	41
---	----

Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“) .....	43
--	----

Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze von 15 % .....	45
--	----

# Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum

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

Wenn keine Einigung erreicht wird, gilt  
Folgendes:

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

## Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen, z. B. auf fünf 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 sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts 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.

Liegt ein solcher Zeitmietvertrag vor, so kann sich der Mieter nicht auf die so genannte Sozialklausel (vgl. S. 13 f.) 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 zwei Wochen zum Ausdruck bringt (§ 545 BGB). Es kann dann nur noch nach den allgemeinen Grundsätzen für Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit gekündigt werden.

# 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. 13 f.). 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 dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden, die Kündigungsfrist beträgt also fast drei 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.

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

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 gekündigt 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).

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).

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! Bei **Sozialwohnungen** kann sich der Erwerber auf Eigenbedarf nicht berufen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt.

### Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist unzulässig.

- 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.

**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 und sein Interesse an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Eigentumswohnung erst nach Ablauf von drei Jahren seit seiner Eintragung in das Grundbuch geltend machen. Die Frist verlängert sich in bestimmten Gebieten – in Bayern seit dem 01.01.2016 in 133 Städten und Gemeinden (vgl. S. 41 f.) – auf zehn Jahre. Eigenbedarf des Erwerbers wird in diesen Gebieten also ebenso wie dessen Interesse an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Eigentumswohnung bis zum Ablauf von zehn Jahren nach der Veräußerung nicht berücksichtigt.

Entsprechend wird die Sperrfrist für die Kündigung durch den Vermieter bereits bei jedem Erwerb von vermietetem Wohnraum durch eine Personengesellschaft oder eine Erwerbermehrheit in Gang gesetzt, auch wenn eine Umwandlung in Eigentumswohnungen noch nicht stattgefunden hat. Dies gilt nicht, wenn es sich um einen Erwerb durch Familien- und Haushaltsgemeinschaften handelt. Eine Umgehung des Mieterschutzes durch das sog. „Münchener Modell“ wird damit unterbunden.

- 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!

## ➤ **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), Entsprechendes 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 drei 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.

### Untervermietung / Zwischenvermietung

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 Zwischenvermieter, 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 zwei 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

### 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 12 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).

# 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 dafür 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)
- 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)
- wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete oder Kauti- on erheblich in Verzug ist. Einzelheiten, vor allem über den Betrag, mit dem der Mieter im Rückstand sein muss, und über Einschränkungen des Kündigungs- rechts bei nachträglicher Zahlung der Mietschuld erge- ben sich aus § 543 Abs. 2 Nr. 3 und § 569 Abs. 2a und 3 BGB. Unabhängig davon kann die wiederholt unpünkt- liche Zahlung der Miete einen außerordentlichen Kün- digungsgrund 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.

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





## 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 dritten 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. 23, 26, 30, 34).

### „Kauf bricht nicht Miete“

**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 ff.).

## 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 ein 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.

Bei Zeitmietverträgen (S. 6) 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.**

## Anfangsmiete und Mieterhöhung

Die Bestimmungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und über Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum (für Sozialmietwohnungen vgl. S. 31 f.) finden sich in §§ 556 bis 561 BGB. Danach können die Mietvertragsparteien sowohl den Mietzins bei Beginn des Mietverhältnisses als auch spätere Mieterhöhungen grundsätzlich frei vereinbaren. Bei Mietbeginn kann allerdings die sogenannte Mietpreisbremse der zulässigen Miethöhe Grenzen setzen (vgl. S. 20 ff.).

Können sich die Mietvertragsparteien nicht über eine Mieterhöhung 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. S. 21 ff., 25 ff.).

Diese Grundsätze gelten allerdings nicht für Wohnungen, für die kein Kündigungsschutz besteht (vgl. S. 12). Sonderregelungen gelten auch für die Staffelmiete (vgl. S. 28) und die Indexmiete (vgl. S. 30).

## Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

In Städten und Gemeinden, in denen die sogenannte Mietpreisbremse eingreift, darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten.

Ausnahmen gelten für:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden
- die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung
- Fälle, in denen die vom Vormieter gezahlte Miete oberhalb dieser Grenze liegt; es darf dann eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

**i** Unter der **ortsüblichen Vergleichsmiete** versteht man die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder unter Außerachtlassung von Betriebskostenleistungen geändert worden sind.

Der Vermieter muss dem Mieter auf sein Verlangen hin Auskunft über die Tatsachen erteilen, aus denen sich die Zulässigkeit der vereinbarten Miete ergibt, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

Die Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die in einer Landesverordnung als solche festgelegt wurden. In Bayern gilt die Mietpreisbremse nach der Mieterschutzverordnung seit dem 01.01.2016 in 137 Gemeinden (vgl. S. 43 f.).

# Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete

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

- 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 drei Jahre) abgeschlossen wurde.
- Die bisherige Miete muss seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen. (s. Infokasten S. 20)

## 20 % oder 15 % Kappungsgrenze

Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze), die Länder können durch Rechtsverordnung für bestimmte Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze auf 15 % absenken.

In Bayern gilt die Kappungsgrenze von 15 % seit dem 01.01.2016 in 137 Städten und Gemeinden (vgl. S. 45 f.). Hierbei bleiben Mieterhöhungen aufgrund Modernisierung und gestiegener Betriebskosten (vgl. S. 26 ff.) außer Betracht.

- Die Kappungsgrenze gilt nicht, darf also überschritten werden, wenn bei einer öffentlich geförderten Wohnung die Preisbindung (vgl. S. 31 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.

Die Voraussetzungen für die Erhöhung müssen **nebeneinander** vorliegen. Hat z. B. der Mieter 2015 die Wohnung bezogen und damals 500,- Euro Miete bezahlt, so kann der Vermieter die Miete im Jahr 2017 nicht um 100,- Euro (= 20 %) bzw. 75,- Euro (= 15 %) in den erwähnten 137 Städten und Gemeinden (vgl. S. 45 f.) steigern, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete lediglich 550,- Euro 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 Gemeinde 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 drei 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 zweiten 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 dritten 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 drei 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. 23) 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.



# Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung

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. 21).

## ► Bauliche Veränderungen

Hat der Vermieter bauliche Veränderungen durchgeführt,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (**energetische Modernisierung**),
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, oder
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind,

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. 21 ff.).

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.

➤ **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.

Ist im Mietvertrag eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, kann der Vermieter bei entsprechender 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 Betriebskosten, 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 f).

## ➤ **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 sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter nicht drei Monate vor Beginn der Maßnahmen die zu erwartende Mieterhöhung in Textform 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 drei Monaten, nachdem er von der Erhöhung erfahren hat, die Erklärung abgibt.

**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.

## 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.

**Beispiel:** monatliche Miete für das Jahr 2015 500 Euro, für 2016 525 Euro, für 2018 550 Euro.

Eine solche Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden. Die Miete muss jeweils mindestens ein 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.

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, in der die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent nicht übersteigen darf (Mietpreisbremse, vgl. S. 20) ist diese Beschränkung bei jeder einzelnen Mietstaffel anzuwenden. Bei der zweiten und jeder weiteren Mietstaffel kommt es aber nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Mietbeginn an, sondern maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die zu dem Zeitpunkt besteht, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird.

## Die Staffelmiete kann nur einvernehmlich vereinbart werden.

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 vier 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.



## 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.

### Die Indexmiete errechnet sich nach dem Preisindex für die Lebenshaltung

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

Liegt die Wohnung in einer Gemeinde, in der die Miethöhe bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen darf (Mietpreisbremse, vgl. S. 20), gilt diese Begrenzung nur für die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung.

Die Änderung der Miete aufgrund 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 ein Jahr grundsätzlich unverändert bleiben. Zugelassen sind nur Änderungen der Betriebskosten und Mieterhöhungen wegen Modernisierung aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. zwingend vorgeschriebene Maßnahmen zur Energieeinsparung).

## Miete bei staatlich geförderten Wohnungen

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 Sozialmietwohnungen gelten besondere Bestimmungen.**

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

Unter Umständen ist für die Erhöhung der Kostenmiete die Genehmigung der Bewilligungsstelle nötig. Ist der Mieter mit einer berechtigten Mieterhöhung nicht einverstanden, kann er spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem ab die Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Monats kündigen. Kündigt er, so tritt keine Erhöhung ein.

**1** **Weitere Informationen** zu mit staatlichen Mitteln geförderten Wohnungen erhalten Sie auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr ([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

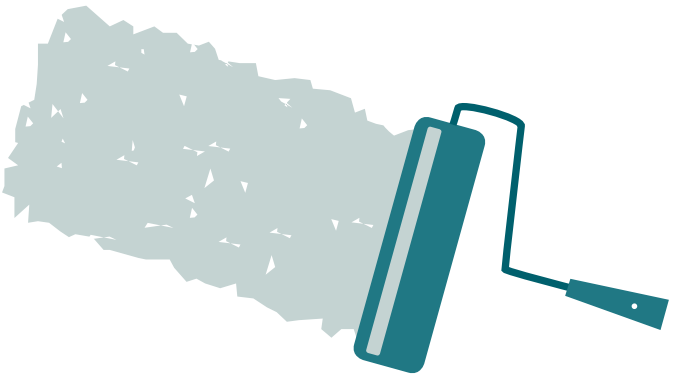
Will der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen, also bauliche Veränderungen z. B. zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie (**energetische Modernisierung**), nicht erneuerbarer Primärenergie, des Wasserverbrauchs oder zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung durchführen, so berechtigt ihn das in der Regel nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter muss aber die notwendigen Arbeiten grundsätzlich dulden (§ 555 d BGB). Diese Duldungspflicht entfällt, wenn die geplante Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch bei Berücksichtigung der Interessen des Vermieters oder anderer Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes 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 zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten hingegen bleiben bei der Interessenabwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht. Solche wirtschaftliche Härten sind erst im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens zu berücksichtigen.

Der Mieter muss dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen. Diese Frist beginnt nur zu laufen, wenn die Modernisierungsankündigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, also insbesondere die erforderlichen Angaben und den Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands enthält.



Nach Fristablauf sind Umstände, die eine Härte begründen, nur noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter unverschuldet gehindert war, die Gründe fristgerecht mitzuteilen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Gründe erst nach Ablauf der Frist entstanden sind.

Eine Berücksichtigung verspätet mitgeteilter Umstände ist aber nur möglich, wenn die nachträgliche Mitteilung in Textform unverzüglich erfolgt. Während Umstände, die eine wirtschaftliche Härte begründen, bis spätestens zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden müssen, gilt für eher personale Härten hingegen keine feste zeitliche Grenze. So kann etwa in Ausnahmefällen eine schwere Erkrankung des Mieters nach Baubeginn ein Aussetzen oder eine Verschiebung der Baumaßnahmen gebieten, sofern das in der Regel hoch zu bewertende Interesse des Vermieters an der Fortsetzung der begonnenen Maßnahme nicht überwiegt.

Bei Maßnahmen, die sich auf die Wohnung oder die Miethöhe nicht nur unerheblich auswirken, hat der Vermieter dem Mieter drei Monate vorher deren Art und voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen. Unterlässt er das, so entfällt schon deshalb die Duldungspflicht. Bei Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von End- oder nicht erneuerbarer Primärenergie kann der Vermieter in der Ankündigung auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, um die Einsparung von Energie darzulegen. Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands hinweisen.

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. **Beispiele:** 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; bei energetischen Modernisierungen ist das Recht zur Minderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen. Eine energetische Modernisierung setzt voraus, dass eine tatsächliche Endenergieeinsparung eintritt, die auch dem Mieter zugutekommt. Wenn die Wohnung überhaupt nicht mehr benutzt werden kann, entfällt die Pflicht des Mieters, die Miete zu entrichten; dies gilt auch dann, wenn es sich um energetische Modernisierungen handelt.
- 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.

Maßnahmen des Vermieters, die zur **Instandhaltung oder Instandsetzung** der Wohnung 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 kann er aber geltend machen. Auch darf der Vermieter nicht die Miete erhöhen

Inwieweit der Vermieter aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen kann und welche Folgen sich daraus ergeben, lesen Sie auf S. 25 ff.

## Weitere Rechtsfragen

Diese Broschüre vermittelt nur einen Überblick über einige wichtige Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Deshalb hier noch ein paar Hinweise zu weiteren häufigen 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 Kautionsnebst den aufgelaufenen Zinsen an den Mieter auszuzahlen, kann aber evtl. berechnete Gegenforderungen verrechnen. Nähere Einzelheiten finden sich in § 551 BGB.
- Durch das zum 1. November 2015 in Kraft getretene Bundesmeldegesetz (BMG) hat sich eine auch für Vermieter und Mieter **bedeutsame Neuerung des Melde-rechts** ergeben. Danach benötigt der Mieter im Fall eines Umzugs aus bzw. in eine Mietwohnung eine sog. **Wohnungsgeberbestätigung** bzw. **Vermieterbestätigung** zur Vorlage bei der zuständigen Meldebehörde (§§ 19 Abs. 3, 23 Abs. 1 BMG). Der Vermieter als Wohnungsgeber ist nach § 19 Abs. 1 BMG verpflichtet, dem Mieter den Ein- oder Auszug binnen zwei Wochen in schriftlicher oder elektronischer Form zu bestätigen. Die Bestätigung muss folgende Pflichtinformationen enthalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebers, Bezeichnung als Einzug oder Auszug mit Datum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Ein vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr erstelltes Formular ist im Internet abrufbar unter: <https://formularserver.bayern.de/intelliform/forms/stmi+regierungen/StMI/BayVWS/Wohnungsgeberbestaetigung/index>. Viele bayerische Städte und Gemeinden stellen ihren Bürgern außerdem ebenfalls im Internet Formulare zur Verfügung.

- 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 Wärmehähler 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. Grundsätzlich darf der Mieter allerdings nicht durch eine formularvertragliche Bestimmung mit Renovierungspflichten belastet werden, welche über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen.

Deshalb sind „starre“ Fristenbestimmungen in Formularmietverträgen, wonach die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unabhängig von einem konkreten Renovierungsbedarf nach festgelegten Zeitabläufen fällig werden soll, oder unzulässige Vorgaben über die Ausführung der Schönheitsreparaturen unwirksam. Zulässig ist aber ein Fristenplan, welcher den maßgeblichen Zeitraum durch Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder ähnliche Wendungen – für den Mieter erkennbar – so flexibel vereinbart, dass nach dem Wortlaut der Klausel im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich ist.

Quotenabgeltungsklauseln, die dem Mieter einer Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der ihm übertragenen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen endet, sind grundsätzlich unwirksam.

Ist dem Mieter die Wohnung bei Vertragsbeginn ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden, so ist eine formelmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter unzulässig.

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 Erbschaft- und Schenkungsteuer“ und „Steuertipps für Haus und Grund“, die auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ([www.stmflh.bayern.de](http://www.stmflh.bayern.de)) unter der Rubrik Service/ Informationsbroschüren abgerufen werden können. Die Broschüren können beim Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Postfach 22 00 03, 80535 München (E-Mail: [info@stmflh.bayern.de](mailto:info@stmflh.bayern.de)) auch kostenlos in Papierform angefordert werden.



## Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist

Der besondere Kündigungsschutz für Mieter, deren Wohnräume in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert oder von einer Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit (sog. „Münchener Modell“) erworben worden sind (vgl. S. 10 f.), gilt in Bayern seit dem 01.01.2016 in folgenden 133 Städten und Gemeinden:

### Regierungsbezirk Oberbayern

#### Kreisfreie Städte

München  
Rosenheim

#### Landkreis

##### Bad Tölz-Wolfratshausen

Bad Heilbrunn  
Bad Tölz  
Wolfratshausen

#### Landkreis

##### Berchtesgadener Land

Ainring  
Bad Reichenhall  
Bayerisch Gmain  
Freilassing  
Piding

#### Landkreis Dachau

Bergkirchen  
Dachau  
Erdweg  
Haimhausen  
Hilgertshausen-Tandern  
Karlsfeld  
Markt Indersdorf  
Schwabhausen  
Sulzemoos  
Weichs

#### Landkreis Ebersberg

Anzing  
Ebersberg  
Egmating  
Emmering  
Forstinning  
Frauenneuharting  
Glonn  
Grafing b. München  
Hohenlinden  
Kirchseeon  
Markt Schwaben  
Moosach  
Pliening  
Poing  
Vaterstetten  
Zorneding

#### Landkreis Eichstätt

Lenting

#### Landkreis Erding

Dorfen  
Erding  
Neuching  
Oberding

#### Landkreis Freising

Allershausen  
Attenkirchen  
Eching  
Fahrenzhausen  
Freising  
Hallbergmoos  
Kranzberg  
Marzling  
Neufahrn b. Freising

#### Landkreis Fürstenfeldbruck

Eichenau  
Fürstenfeldbruck  
Germering  
Gröbenzell  
Maisach  
Olching  
Puchheim  
Schöngeising  
Türkenfeld

#### Landkreis

##### Garmisch-Partenkirchen

Murnau a. Staffelsee

#### Landkreis Landsberg am Lech

Dießen am Ammersee  
Eresing  
Landsberg am Lech

#### Landkreis Miesbach

Holzkirchen  
Irschenberg  
Kreuth  
Miesbach  
Otterfing  
Waakirchen

### **Landkreis München**

Aschheim  
Aying  
Baierbrunn  
Brunnthal  
Feldkirchen  
Garching b. München  
Gräfelfing  
Grasbrunn  
Grünwald  
Haar  
Höhenkirchen-Siegertsbrunn  
Hohenbrunn  
Ismaning  
Kirchheim b. München  
Neubiberg  
Neuried  
Oberhaching  
Oberschleißheim  
Ottobrunn  
Planegg  
Pullach i. Isartal  
Putzbrunn  
Sauerlach  
Schäftlarn  
Straßlach-Dingharting  
Taufkirchen  
Unterföhring  
Unterhaching  
Unterschleißheim

### **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

Neuburg a.d. Donau

### **Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm**

Manching  
Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Reichertshofen

### **Landkreis Rosenheim**

Bad Aibling  
Kolbermoor

### **Landkreis Starnberg**

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

### **Landkreis Weilheim-Schongau** Weilheim i. OB

### **Regierungsbezirk Niederbayern**

#### **Kreisfreie Stadt**

Landshut

#### **Landkreis Landshut**

Altdorf

### **Regierungsbezirk Oberpfalz**

#### **Kreisfreie Stadt**

Regensburg

#### **Landkreis Regensburg**

Neutraubling

### **Regierungsbezirk Oberfranken**

#### **Kreisfreie Stadt**

Bamberg

### **Regierungsbezirk Mittelfranken**

#### **Kreisfreie Städte**

Erlangen

Fürth

Nürnberg

#### **Landkreis Fürth**

Zirndorf

### **Regierungsbezirk Unterfranken**

#### **Kreisfreie Städte**

Aschaffenburg

Würzburg

#### **Landkreis Aschaffenburg**

Goldbach

#### **Landkreis Würzburg**

Gerbrunn

### **Regierungsbezirk Schwaben**

#### **Kreisfreie Städte**

Augsburg

Kempen (Allgäu)

#### **Landkreis Neu-Ulm**

Neu-Ulm

## Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“)

Eine Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gilt in Bayern seit dem 01.01.2016 in folgenden 137 Städten und Gemeinden:

### Regierungsbezirk Oberbayern

#### Kreisfreie Städte

Ingolstadt  
München  
Rosenheim

#### Landkreis

##### Bad Tölz-Wolfratshausen

Bad Heilbrunn  
Bad Tölz  
Wolfratshausen

#### Landkreis

##### Berchtesgadener Land

Ainring  
Bad Reichenhall  
Bayerisch Gmain  
Freilassing  
Piding

#### Landkreis Dachau

Bergkirchen  
Dachau  
Erdweg  
Haimhausen  
Hilgertshausen-Tandern  
Karlsfeld  
Markt Indersdorf  
Petershausen  
Schwabhausen  
Sulzemoos  
Weichs

#### Landkreis Ebersberg

Anzing  
Ebersberg  
Egmating  
Emmering  
Forstinning  
Frauenneuharting  
Glonn  
Grafing b.München  
Hohenlinden  
Kirchseeon  
Markt Schwaben  
Moosach  
Pliening  
Poing  
Vaterstetten  
Zorneding

#### Landkreis Eichstätt

Lenting

#### Landkreis Erding

Dorfen  
Erding  
Neuching  
Oberding

#### Landkreis Freising

Allershausen  
Attenkirchen  
Eching  
Fahrenzhausen  
Freising  
Hallbergmoos  
Kranzberg  
Langenbach  
Marzling  
Neufahrn b. Freising

#### Landkreis Fürstenfeldbruck

Eichenau  
Fürstenfeldbruck  
Germering  
Gröbenzell  
Maisach  
Olching  
Puchheim  
Schöngeising  
Türkenfeld

#### Landkreis

##### Garmisch-Partenkirchen

Murnau a. Staffelsee

#### Landkreis Landsberg am Lech

Dießen am Ammersee  
Eresing  
Landsberg am Lech

#### Landkreis Miesbach

Holzkirchen  
Irschenberg  
Kreuth  
Miesbach  
Otterfing  
Waakirchen

## **Landkreis München**

Aschheim  
Aying  
Baierbrunn  
Brunnthal  
Feldkirchen  
Garching b. München  
Gräfelfing  
Grasbrunn  
Grünwald  
Haar  
Höhenkirchen-Siegertsbrunn  
Hohenbrunn  
Ismaning  
Kirchheim b. München  
Neubiberg  
Neuried  
Oberhaching  
Oberschleißheim  
Ottobrunn  
Planegg  
Pullach i. Isartal  
Putzbrunn  
Sauerlach  
Schäftlarn  
Straßlach-Dingharting  
Taufkirchen  
Unterföhring  
Unterhaching  
Unterschleißheim

## **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

Neuburg a.d. Donau

## **Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm**

Manching  
Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Reichertshofen

## **Landkreis Rosenheim**

Bad Aibling  
Kolbermoor  
Priem a. Chiemsee

## **Landkreis Starnberg**

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

## **Landkreis Weilheim-Schongau**

Weilheim i. OB

## **Regierungsbezirk Niederbayern**

### **Kreisfreie Stadt**

Landshut

### **Landkreis Landshut**

Altdorf

## **Regierungsbezirk Oberpfalz**

### **Kreisfreie Stadt**

Regensburg

### **Landkreis Regensburg**

Neutraubling

## **Regierungsbezirk Oberfranken**

### **Kreisfreie Stadt**

Bamberg

## **Regierungsbezirk Mittelfranken**

### **Kreisfreie Städte**

Erlangen

Fürth

Nürnberg

### **Landkreis Fürth**

Zirndorf

## **Regierungsbezirk Unterfranken**

### **Kreisfreie Städte**

Aschaffenburg

Würzburg

### **Landkreis Aschaffenburg**

Goldbach

### **Landkreis Würzburg**

Gerbrunn

## **Regierungsbezirk Schwaben**

### **Kreisfreie Städte**

Augsburg

Kempen (Allgäu)

### **Landkreis Neu-Ulm**

Neu-Ulm

## Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze von 15 %

Eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % gilt in Bayern seit dem 01.01.2016 (für München bereits seit dem 15.05.2013) in folgenden 137 Städten und Gemeinden:

### **Regierungsbezirk Oberbayern**

#### **Kreisfreie Städte**

Ingolstadt  
München  
Rosenheim

#### **Landkreis**

##### **Bad Tölz-Wolfratshausen**

Bad Heilbrunn  
Bad Tölz  
Wolfratshausen

#### **Landkreis**

##### **Berchtesgadener Land**

Ainring  
Bad Reichenhall  
Bayerisch Gmain  
Freilassing  
Piding

#### **Landkreis Dachau**

Bergkirchen  
Dachau  
Erdweg  
Haimhausen  
Hilgertshausen-Tandern  
Karlsfeld  
Markt Indersdorf  
Petershausen  
Schwabhausen  
Sulzemoos  
Weichs

#### **Landkreis Ebersberg**

Anzing  
Ebersberg  
Egmating  
Emmering  
Forstinning  
Frauenneuharting  
Glonn  
Grafing b. München  
Hohenlinden  
Kirchseeon  
Markt Schwaben  
Moosach  
Pliening  
Poing  
Vaterstetten  
Zorneding

#### **Landkreis Eichstätt**

Lenting

#### **Landkreis Erding**

Dorfen  
Erding  
Neuching  
Oberding

#### **Landkreis Freising**

Allershausen  
Attenkirchen  
Eching  
Fahrenzhausen  
Freising  
Hallbergmoos  
Kranzberg  
Langenbach  
Marzling  
Neufahrn b. Freising

#### **Landkreis Fürstenfeldbruck**

Eichenau  
Fürstenfeldbruck  
Germering  
Gröbenzell  
Maisach  
Olching  
Puchheim  
Schöngeising  
Türkenfeld

#### **Landkreis**

##### **Garmisch-Partenkirchen**

Murnau a. Staffelsee

#### **Landkreis Landsberg am Lech**

Dießen am Ammersee  
Eresing  
Landsberg am Lech

#### **Landkreis Miesbach**

Holzkirchen  
Irschenberg  
Kreuth  
Miesbach  
Otterfing  
Waakirchen

## **Landkreis München**

Aschheim  
Aying  
Baierbrunn  
Brunnthal  
Feldkirchen  
Garching b. München  
Gräfelfing  
Grasbrunn  
Grünwald  
Haar  
Höhenkirchen-Siegertsbrunn  
Hohenbrunn  
Ismaning  
Kirchheim b. München  
Neubiberg  
Neuried  
Oberhaching  
Oberschleißheim  
Ottobrunn  
Planegg  
Pullach i. Isartal  
Putzbrunn  
Sauerlach  
Schäftlarn  
Straßlach-Dingharting  
Taufkirchen  
Unterföhring  
Unterhaching  
Unterschleißheim

## **Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

Neuburg a.d. Donau

## **Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm**

Manching  
Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Reichertshofen

## **Landkreis Rosenheim**

Bad Aibling  
Kolbermoor  
Priem a. Chiemsee

## **Landkreis Starnberg**

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

## **Landkreis Weilheim-Schongau**

Weilheim i. OB

## **Regierungsbezirk Niederbayern**

### **Kreisfreie Stadt**

Landshut

### **Landkreis Landshut**

Altdorf

## **Regierungsbezirk Oberpfalz**

### **Kreisfreie Stadt**

Regensburg

### **Landkreis Regensburg**

Neutraubling

## **Regierungsbezirk Oberfranken**

### **Kreisfreie Stadt**

Bamberg

## **Regierungsbezirk Mittelfranken**

### **Kreisfreie Städte**

Erlangen

Fürth

Nürnberg

### **Landkreis Fürth**

Zirndorf

## **Regierungsbezirk Unterfranken**

### **Kreisfreie Städte**

Aschaffenburg

Würzburg

### **Landkreis Aschaffenburg**

Goldbach

### **Landkreis Würzburg**

Gerbrunn

## **Regierungsbezirk Schwaben**

### **Kreisfreie Städte**

Augsburg

Kempen (Allgäu)

### **Landkreis Neu-Ulm**

Neu-Ulm



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.

### **Impressum**

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Justiz  
Referat für Öffentlichkeitsarbeit  
Prielmayerstraße 7, 80335 München

Bilder: © Alvaro German Vilela / iStockphoto.com  
(Titelbild)

Gedruckt auf: umweltfreundlichem Recyclingpapier

Gestaltung: Monika Grötzingler, Visualista, München

Druck: WPP Offsetdruck GmbH, Zorneding

Stand: Januar 2016

### **Hinweis**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist 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.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?



**BAYERN | DIREKT** ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft 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!

Bayern.  
Die Zukunft.

BAYERN DIGITAL