

ERSTE HILFE MIETRECHT



h!lfe

Liebe Mieterinnen und Mieter, Nachbarinnen und Nachbarn!

„Dieses Heft stellt Grundprobleme des Mietrechts vor und soll Betroffenen einen schnellen ersten Überblick über Ihre Rechte verschaffen. Eine qualifizierte mietrechtliche Beratung kann es leider nicht ersetzen und beinhaltet auch keine abschließende Behandlung der angesprochenen Rechtsfelder. Suchen Sie daher im Zweifel immer eine kompetente Rechtsberatung auf.“

Max Althoff > [beratender Mietrechtsanwalt und Autor dieser Broschüre](#)

„Für das Kultivieren und Stärken von nachbarschaftlichem Miteinander im Stadtteil ist eine längerfristige gute Wohnsituation eine Grundbedingung. Ein angespannter Wohnungsmarkt, verbunden mit steigenden Mieten und einer regen Immobilienwirtschaft ist wie in ganz Berlin auch im Quartier Richardplatz Süd ein Unsicherheitsfaktor für die Mieter_innen. Wo wir können, unterstützen wir Sie als Stadtteilbewohner_innen bei mietrechtlichen Fragen und bieten bei uns im Büro eine mietrechtliche Erstberatung an.“

Anja Bederke > [Quartiersmanagerin Richardplatz Süd](#)

Nutzen Sie unsere kostenfreie mietrechtliche Erstberatung für Quartiersbewohner mit vorheriger Anmeldung : **Dienstags 16-18 Uhr**

Quartiersbüro Richardplatz Süd
Böhmische Str. 9, 12055 Berlin
info-richard@quartiersmanagement.de
www.richard-quartier.de



Wir stehen auch gern für weitere Informationen über Angebote im Stadtteil, zum Kiezgeschehen zur Projektentwicklung und für Kooperationen zur Verfügung. Wir wollen die Nachbarschaft und das Gemeinwesen stärken, das Mitmachen ermöglichen und den freiheitlichen Austausch zwischen den Kulturen fördern.

Ihr Quartiersmanagement-Team Richardplatz Süd



Gefördert durch:



Unter Beteiligung von:



MIETERHÖHUNG



Wann darf der Vermieter eigentlich die Miete erhöhen?

Die Regel ist die Mieterhöhung gem. § 558 BGB bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“, besser bekannt als „Mietspiegel“. Davon abzugrenzen sind Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen (s. dort) und Anpassungen der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten.

Um eine Mieterhöhung gem. § 558 BGB handelt es sich immer, wenn der Vermieter die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung einfordert und zur Begründung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) verweist.

Für solche Mieterhöhungen gelten drei verschiedene Begrenzungen, die der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen alle einhalten muss.

- 1 Der Vermieter kann eine solche Mieterhöhung erst dann verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.***

Das Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Wird eine Mieterhöhung vor Ablauf dieser Fristen verlangt, ist sie unwirksam.

- 2 Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als insgesamt 15% erhöhen.***

Das bedeutet, dass die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung nicht höher sein darf, als die Miete zum Zeitpunkt drei Jahre vorher + 15% der damaligen Miete.

Ein Mieterhöhungsverlangen, das darüber hinausgeht, ist jedenfalls was den überhöhten Teil angeht, unwirksam.

**Bei der 15-Monatsfrist, bzw. der 15%-Erhöhung in drei Jahren werden Erhöhungen der Heiz- und Betriebskosten und die Mieterhöhungen wegen Modernisierungen nicht berücksichtigt.*

3 Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.

Um diese Vergleichsmiete zu ermitteln gibt es in Berlin einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel. Der dort für eine Wohnung aufgeführte Mietspiegelwert wird als zutreffend vermutet.

Das richtige Mietspiegelfeld wird durch drei Faktoren bestimmt: Baualter des Gebäudes, Wohnlage (s. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml) und Größe der Wohnung. Mit Hilfe dieser drei Faktoren ist das für die eigene Wohnung einschlägige Mietspiegelfeld ermittelbar.

Eine weitere Konkretisierung des für die eigene Wohnung zutreffenden Vergleichswerts ist innerhalb der Spanne des zutreffenden Mietspiegelfelds mit Hilfe der Bestimmung mietwerterhöhender und mietwertmindernder Merkmale der Wohnung möglich.

Eine einfache Möglichkeit, sich selbst über den, für die eigene Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu informieren, wird auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angeboten: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/ Der aktuelle Berliner Mietspiegel ist auch in Papierform kostenlos bei allen Bezirksämtern und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhältlich.

Formell muss sich der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen zur Begründung auf den Mietspiegel berufen und das für die Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld benennen, bzw. die Daten, die es dem Mieter ermöglichen, das Mietspiegelfeld selbst zu ermitteln.

Es muss die Mieterhöhung als Geldbetrag benannt werden, nur eine Angabe in Prozent genügt nicht. Außerdem muss die Erklärung schriftlich erfolgen, wobei auch eine Email genügen kann. Fehlt eine dieser Angaben, ist die Mieterhöhung unwirksam.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete - wenn das Verlangen des Vermieters rechtmäßig ist - ab Beginn des 3. Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Die Zustimmung zur Mieterhöhung schuldet er bis Ende des 2. Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

Ohne Zustimmung des Mieters tritt die Mieterhöhung jedoch nicht in Kraft.

Daher kann der Vermieter den Mieter auf Zustimmung verklagen, wenn er ein Recht auf die Zustimmung hat und der Mieter sie nicht erteilt. Dazu hat der Vermieter drei Monate nach dem Ende der Zustimmungsfrist des Mieters. Erhebt er in dieser Zeit keine Klage, ist die ausgesprochene Mieterhöhung vom Tisch.

Ist die Mieterhöhung nur teilweise rechtmäßig, kann durch den Mieter auch lediglich eine Teilzustimmung erklärt werden.

Andere Mieterhöhungen z.B. bei Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau, Indexmieten, oder sonstige Mieterhöhungen würden den Rahmen dieses Hefts sprengen.

Auch bei einer Mieterhöhung sollte stets kompetente Beratung aufgesucht werden.

MÄNGEL



Der Vermieter schuldet eine mangelfreie Wohnung, bzw. er schuldet eine Wohnung, die den Standard hat, den sie bei Mietvertragsabschluss hatte und in einem „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist.“

Der Anspruch auf Mangelfreiheit bezieht sich jedoch nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf andere Teile des Hauses, wie **Fahrstuhl, Treppenhaus, Eingangstür** etc. Auch diese hat der Vermieter zu pflegen und in einem sicheren und nutzbaren Zustand zu halten.

Gehen Teile der Wohnung (oder andere vom Mieter genutzte Teile des Hauses) kaputt oder verschlechtern sich, so ist der Vermieter verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand wiederherzustellen.

Der Mieter ist seinerseits verpflichtet, den Vermieter auf Mängel hinzuweisen, da der Vermieter Mängel innerhalb der Wohnung des Mieters Mängel nicht selbst wahrnehmen kann, aber die Möglichkeit bekommen muss, Schäden zu beseitigen und zu verhindern, dass Schäden sich dadurch vergrößern, dass sie unbehandelt bleiben.

Wenn der Vermieter trotz Mängelanzeige untätig bleibt, hat der Mieter zwei Möglichkeiten zu handeln. (Die Mängelanzeige sollte schriftlich und deren Zugang nachweisbar sein. Es gilt zwar auch die mündliche Anzeige, diese ist aber im Zweifel selten nachweisbar)

Fristsetzung und Selbstvornahme

Gesetzlich vorgesehen ist die Möglichkeit, dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen und bei Untätigkeit des Vermieters die Mängel nach Fristablauf (Verzug) selbst beseitigen zu lassen und dem Vermieter in Rechnung zu stellen.

Klage auf Mängelbeseitigung

Der Mieter der eine Mängelbeseitigung nicht vornehmen will oder kann, kann den Vermieter auch gerichtlich zur Mängelbeseitigung verurteilen lassen.

Etwas anders gilt natürlich bei vom Mieter verursachten Mängeln. Für deren Beseitigung hat der Mieter aufzukommen.

MIETMINDERUNG

Neben dem Anspruch auf Mängelbeseitigung gibt es die Mietminderung. Nach der gesetzlichen Vorstellung verringert sich der Mietsanspruch des Vermieters bei Mängeln der Wohnung automatisch.

Leider kann nur ein Gericht letztendlich entscheiden, welche Minderung für welchen Mangel angemessen ist. Es ist deshalb bei der Vornahme von Mietminderung (Reduzierung der Mietzahlung) zu Vorsicht zu raten.

Zu großzügige Mietminderungen können zu Mietschulden führen und diese im äußersten Fall eine Kündigung nach sich ziehen.

Sofern eine Einigung mit dem Vermieter auf eine konkrete Minderungssumme nicht möglich ist, sollte daher nicht übermäßig gemindert werden, bzw. erst nach kompetenter rechtlicher Beratung.

Bestenfalls sollte die angemessene Minderung gerichtlich festgestellt werden.

Auch die Möglichkeit, der ungekürzten Mietzahlung unter dem „Vorbehalt der Rechtmäßigkeit“ besteht und ermöglicht die spätere Klage auf Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete.

Viele Mietverträge enthalten eine Kleinreparaturen Klausel, die dem Mieter die Kosten für bestimmte Reparaturen bis zu einer bestimmten Höhe aufbürdet. Diese vertragliche Regelung ist in einem gewissen Umfang zulässig, wird aber sowohl bei ihrer Ausgestaltung als auch bei ihrer Anwendung von Vermieterseite oft überdehnt.

Beruft sich der Vermieter auf diese Klausel ist anwaltlicher Rat stets hilfreich.

UNTERVERMIETUNG



Ja, man darf seine Wohnung untervermieten! Aber nicht unter allen Umständen!

Die zwei wesentlichen bei der Untervermietung zu beachtenden Punkte sind:

1 Ein Interesse an der Untervermietung muss beim Mieter nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein.

Es müssen sich also Umstände beim Mieter verändert haben, die einen Wunsch nach Untervermietung nachvollziehbar machen. Eine solche Veränderung kann z.B. sein:

- ➔ Ein Mitbewohner ist ausgezogen (auch wenn er neben dem verbleibenden Mieter ebenfalls Hauptmieter ist).
- ➔ Die Einkommensverhältnisse des Mieters haben sich verschlechtert, so dass er sich die Wohnung nicht mehr allein leisten kann oder will.
- ➔ Der Wunsch mit einem anderen Menschen zusammen zu wohnen, z.B. zu Begründung einer Partnerschaft, hat sich eingestellt.
- ➔ Ein Auslandsaufenthalt steht an und die Wohnung soll zur Einsparung von Kosten nicht leer bleiben. In diesem Fall ist noch nicht abschließend gerichtlich entschieden, ob die gesamte Wohnung untervermietet werden darf oder ob der Mieter wenigstens ein Zimmer für sich behalten muss.

Die Rechtsprechung ist hier aber tendenziell mieterfreundlich.

2 Die Genehmigung der Untervermietung durch den Vermieter

Der Mieter muss beim Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung einholen. Dabei muss er den Untermieter konkret mit Namen benennen.

Ein abstraktes Recht auf Untervermietung besteht nicht.

Die Genehmigung sollte stets vor der Untervermietung eingeholt werden, da andernfalls die Untervermietung als Vertragsverletzung angesehen werden und schlimmstenfalls zur Kündigung führen kann.

Seine Genehmigung kann der Vermieter allerdings nur dann verweigern, wenn er Gründe hat, gerade den vom Mieter benannten Untermieter nicht zu akzeptieren oder er ein besonderes Interesse geltend machen kann, die Untervermietung zu unterlassen, z.B. Überbelegung der Wohnung. In der Regel ist der Vermieter zur Genehmigung der Untervermietung verpflichtet, wenn auf Seiten des Mieters ein zulässiger Grund für seinen Wunsch zur Untervermietung vorliegt.

Eine willkürliche Verweigerung der Untervermietung durch den Vermieter ist nicht zulässig. Die Genehmigung des Vermieters kann gerichtlich eingeklagt werden.

Eine Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) ist grundsätzlich **nicht erlaubt** und auch **nicht rechtlich durchsetzbar** (Ausnahme kann für die Dauer eines Auslandsaufenthalts bestehen, s. oben).

Für die Klärung der Fragen im Einzelfall ist eine kompetente Beratung notwendig.

MODERNISIERUNG



Modernisierungsmaßnahmen sind dem Gesetz nach *bauliche Veränderungen durch die – hinsichtlich der Mietsache - Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert oder der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert werden.*

Der Vermieter darf Wohnungen modernisieren und die Baukosten zu 11% pro Jahr in Form einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen.

Wichtig: Instandsetzungsmaßnahmen - also Reparaturen oder Ausbesserungen – sind keine Modernisierungsmaßnahmen!

Modernisierungsarbeiten müssen dem Mieter drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss enthalten:

- ➔ die Art der Arbeiten und deren voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen,
- ➔ den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
- ➔ die aufgrund der Modernisierung zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (bei Heizungseinbau auch die monatlich voraussichtlich zu zahlenden Heizkostenvorschüsse).

DULDUNGSPFLICHT UND HÄRTEINWAND

Es besteht auf Seiten des Mieters eine Verpflichtung, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden es sei denn, diese bedeuten für ihn, seine Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte.

Damit die **Härteeinwände** berücksichtigt werden können, müssen sie dem Vermieter in Textform mitgeteilt werden und zwar **bis zum Ablauf des Monats**, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Wird die Frist versäumt obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde, ist der Mieter mit seinem Einwand ausgeschlossen und die Härte bleibt bei der Frage der Duldung der Maßnahmen unberücksichtigt.

Daher: Härtegründe rechtzeitig vortragen!

Härtegründe können z.B. sein:

- ➔ kein Vorliegen einer wirksamen Ankündigung
- ➔ unzumutbare Arbeiten im Winter (z. B. Austausch von Fenstern oder Heizungsarbeiten)
- ➔ Der Mieter oder ein Familienmitglied ist krank, alt, schwanger oder in einer wichtigen Prüfungsphase, so dass die Beeinträchtigungen durch die Arbeiten oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind
- ➔ die vorzunehmenden Arbeiten führen zu erheblichen Beeinträch-

tigungen (z. B. kein Bad und/oder Toilette für eine längere Dauer, insbesondere für ältere Mieter/innen),

- ➔ die Modernisierung führt für den Mieter zu unzumutbaren baulichen Folgen (z. B. Grundrissänderung der Wohnung)

FINANZIELLE HÄRTE

Der Einwand der finanziellen Härte wird seit der Mietrechtsreform nicht mehr bereits bei der Duldungspflicht berücksichtigt, sondern ausschließlich bei der Entscheidung über die der Modernisierung nachfolgende Mieterhöhung.

Auf Mieter, die diesen Einwand geltend machen können, findet die Mieterhöhung nach der Modernisierung daher keine Anwendung (es sei denn, die Mietsache ist nur in einen „allgemein üblichen Zustand“ versetzt worden, es wurde z. B. die Ofenheizung durch eine moderne Heizung ersetzt).

Eine finanzielle Härte liegt nach der Rechtsprechung der meisten Gerichte vor, wenn nach der Modernisierung mehr als ein Drittel des dem Mieter zur Verfügung stehenden Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss.

Auch der Einwand der finanziellen Härte ist innerhalb der oben genannten Monatsfrist zu erheben.

Empfohlenes Vorgehen bei anstehenden Modernisierungsarbeiten: **Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Organisieren Sie wenn möglich eine Hausversammlung mit allen Betroffenen, denn ein gemeinsames Vorgehen stärkt Ihre Position.**

Sollte ein Vermieter in einer Wohnung mit Modernisierungsmaßnahmen gegen den Willen des Mieters (und ohne den Mieter zur Duldung verpflichtendes Gerichtsurteil) beginnen, kann der Mieter das verhindern, indem er den Handwerkern keinen Zutritt zur Wohnung gestattet.

Will der Mieter einer Modernisierung außerhalb seiner Wohnung nicht dulden, muss er der Maßnahme nachweisbar widersprechen und nötigenfalls die Arbeiten mittels einer einstweiligen gerichtlichen Verfügung verhindern.

Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zweck der Modernisierung ist unzulässig!

Also keine Angst bei der Gegenwehr gegen Modernisierungsbegehren. Anwaltliche Beratung hilft bei der Wahl des richtigen Vorgehens.

MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

Die mit der Modernisierung verbundene Mieterhöhung berechnet sich wie folgt: 11% der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Gesamtkosten können pro Jahr auf die Miete umgelegt werden.

Die zulässige monatliche Mieterhöhung beträgt also: 11% der Gesamtkosten der Modernisierung, die auf die Wohnung entfallen durch 12.

Leider endet diese Mieterhöhung nicht, wenn die Kosten der Modernisierung abbezahlt sind. Sie bleibt dauerhafter Teil der Miete.

Immer daran denken:

Die in den Modernisierungsarbeiten enthaltenen Instandsetzungsarbeiten müssen von den Kosten der Modernisierung abgezogen werden, da sie nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

EIGENTÜMERWECHSEL



Wechselt der Eigentümer eines Hauses, ist dies für die Mieter häufig mit Unsicherheiten verbunden. Wichtig zu wissen ist daher:

An den Rechtsverhältnissen zwischen Mieter und Vermieter ändert sich durch den Eigentümerwechsel nichts. „Kauf bricht nicht Miete“ ist der Merksatz.

Der neue Eigentümer darf daher nichts, was nicht auch der alte Eigentümer durfte und er kann sich auch nicht aussuchen, ob er die Mietverträge fortsetzen will, die der alte Eigentümer geschlossen hat. Er ist automatisch an sie gebunden. Das gilt auch für Eigentümerwechsel, die keinen Kauf beinhalten, z.B. bei einer Erbschaft.

Ein Eigentümerwechsel ist daher weder ein Kündigungsgrund, noch berechtigt er den neuen Eigentümer zur Mieterhöhung.

Alle Vereinbarungen, die mit dem alten Eigentümer getroffen wurden, gelten auch gegenüber dem neuen. Auch bereits erfolgte Mängelanzeigen und andere Mitteilungen müssen nicht erneut gegenüber dem neuen Eigentümer erfolgen, um Gültigkeit zu behalten.

Grundsätzlich ist der Neue auch erst dann Eigentümer, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann darf er die Eigentümerrechte ausüben. Allerdings können neuer und alter Eigentümer hier bereits im notariellen Kaufvertrag Rechte übertragen, so dass bei Unsicherheiten über die Befugnisse eines neuen Eigentümers unbedingt anwaltlicher Rat eingeholt werden sollte.

Die Miete ist an den neuen Eigentümer erst zu zahlen, wenn dieser seine Eigentümerstellung nachweist oder der alte Eigentümer die Mieter dazu auffordert.

Ist unklar, wer zum Empfang der Miete berechtigt kann die Miete auch an die Hinterlegungsstelle beim Amtsgericht Tiergarten gezahlt werden. Auch hier sollte zuvor anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Selbstverständlich ist bei einem Eigentümerwechsel durch Kauf immer Vorsicht geboten, da zu erwarten ist, dass der neue Eigentümer seine Investition möglichst schnell wieder erwirtschaften will.

Gefahren sind z.B. unzulässige Mieterhöhungen (s. Mieterhöhung) oder die Umwandlung des Hauses in einzelne Eigentumswohnungen und deren Verkauf (s. Umwandlung in Eigentumswohnungen). Auch Modernisierungsarbeiten sind häufig die Folge eines Eigentümerwechsels (s. Modernisierungsarbeiten).

KÜNDIGUNG

Vorab: Ihr Vermieter kann Ihr Mietverhältnis nur kündigen, wenn einer der gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgründe vorliegt. Eine willkürliche oder unbegründete Kündigung ist unzulässig.

Unterschieden werden Kündigungen in solche mit gesetzlicher Frist, die sogenannten „ordentlichen“ Kündigungen und die fristlosen „außerordentlichen“ Kündigungen.

„ORDENTLICHE“ KÜNDIGUNG MIT GESETZLICHER FRIST

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ hat. Ein solches „berechtigtes Interesse“ wird „insbesondere“ in folgenden Fällen anerkannt:

- ➔ **schuldhafte, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten.**
Dazu gehört z.B. die regelmäßige Belästigung anderer Mieter, wiederholte unpünktliche Mietzahlung oder ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.
- ➔ **Eigenbedarf des Vermieters für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts.**
Hier muss die Kündigung vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten und auch den Namen der Person, für die gekündigt wird. In derartigen Fällen ist die Frage vor allem, ob die vom Vermieter mitgeteilten Pläne, dass er oder einer seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen in die Wohnung des Mieters einziehen wollen,

tatsächlich real sind, oder nur vorgeschoben, um das Mietverhältnis zu beenden. In letzterem Fall kann sich der Vermieter sogar schadensersatzpflichtig machen.

➔ **Hinderung des Vermieters an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks**

Hier muss das Festhalten am Mietvertrag für den Vermieter mit „erheblichen Nachteilen“ verbunden sein. Allerdings kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete erzielen zu können und auch nicht darauf, dass er die Wohnung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

***Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist nicht erlaubt!
Das Kündigungsschreiben des Vermieters muss die genauen
Kündigungsgründe enthalten.***

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, wegen unzumutbarer Härte Widerspruch gegen die Kündigung einzulegen. Dies wird aber nur in Ausnahmefällen zu einer unbefristeten Mietvertragsverlängerung führen. Auch hier sollte man sich unbedingt kompetent beraten lassen.

AUSSERORDENTLICHE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

In bestimmten Fällen kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, kündigen. Auch in diesem Fall muss der Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben angegeben werden.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung „aus wichtigem Grund“ kann der Vermieter bei so schweren Vertragsverletzungen durch den Mieter aussprechen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen.

Ein Widerspruch gegen eine außerordentliche Kündigung ist unnötig.

Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzungen ist regelmäßig, dass der Mieter eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung erhalten, das pflichtwidrige Verhalten aber dennoch fortsetzt hat (§ 543 Abs. 3 BGB).

Ein „wichtiger Grund“ im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- ➔ grober Beleidigung des Vermieters oder gar Handgreiflichkeiten diesem gegenüber,
- ➔ ständiger Belästigung der Nachbarn,
- ➔ andauernder Lärmbelästigung,
- ➔ ständig unpünktlicher Mietzahlung oder
- ➔ erheblicher Gefährdung der Mietsache.

Zusätzlich gibt es die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands.

Ein erheblicher Mietrückstand ist ein zulässiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.

In diesem Fall kann der Vermieter ohne Abmahnung aussprechen fristlos kündigen.

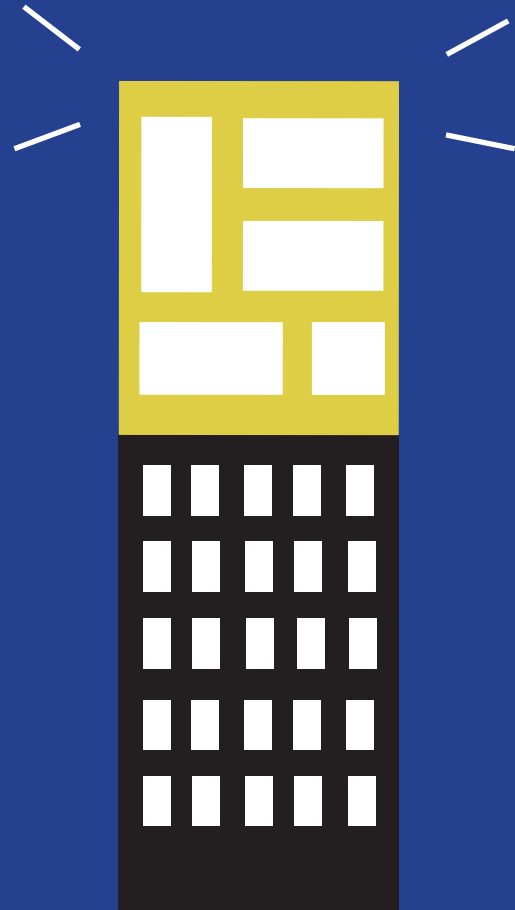
Ein erheblicher Mietrückstand im Sinne des Gesetzes liegt vor wenn der Mieter

- ➔ für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (insgesamt mindestens eine Monatsmiete) im Verzug ist oder
- ➔ in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht.

Eine solche fristlose Kündigung wird unwirksam, wenn der Mietrückstand spätestens binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage vollständig bezahlt wird.

(Es sein denn, der Mieter hat innerhalb der beiden letzten Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung auf diese Weise abgewendet).

UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN



Die Aufteilung eines Hauses in Eigentumswohnungen bedeutet, dass das Haus nicht mehr als ganzes Eigentum einer Person/Firma/ect. ist, sondern an jeder Wohnung einzeln Eigentum begründet werden kann.

Erst nach dieser Aufteilung können Wohnungen eines Hauses einzeln verkauft werden.

Der Eigentümer muss für eine solche Aufteilung nur einen entsprechenden Antrag stellen, einen Aufteilungsplan vorlegen und nachweisen, dass alle Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Das bedeutet im Wesentlichen, dass jede Wohnung einen eigenen Eingang und eine eigene Toilette hat.

Am Ende wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, wo vorher nur ein einziges Grundbuchblatt für das ganze Haus existierte.

Gegen diese Umwandlung kann man als Mieter kaum etwas unternehmen, sie hat aber erst einmal auch keine Auswirkungen auf das Mietverhältnis.

Mieter werden in der Regel über die Umwandlung oder entsprechende Pläne des Eigentümers auch nicht informiert. Allerdings können sich Mieter im Verdachtsfall bei der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks erkundigen, ob eine Umwandlung beantragt oder schon vollzogen ist.

Das größte Risiko bei einer Aufteilung in Eigentumswohnungen ist für den Mieter stets, dass nach dem Verkauf der Wohnung vom neuen Eigentümer Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Hier gibt es für diejenigen Mieter, die bereits im Haus wohnten, als es in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde, einen besonderen Schutz.

Ab dem Zeitpunkt des ersten Verkaufs gibt es für den Mieter eine Kündigungsschutzfrist.

Diese beträgt von Gesetzes wegen mindestens drei Jahre, kann aber von jeder Landesregierung für bestimmte Gebiete auf bis zu zehn Jahre erweitert werden.

Berlin hat davon Gebrauch gemacht und für das gesamte Stadtgebiet einen **Kündigungsschutz von zehn Jahren** eingeführt. In dieser Zeit ist es dem Vermieter nicht möglich, eine Kündigung auf Eigenbedarf oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zu stützen.

Dennoch ausgesprochene Kündigungen sind unwirksam.

Leider gilt dieser Kündigungsschutz ausschließlich für die Mieter, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung Mietverträge hatten.

Den Mietern, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung einen Mietvertrag hatten steht darüberhinaus ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Mieter ein Recht hat,


an der Stelle eines Käufers in den mit diesem ausgehandelten Mietvertrag einzutreten.

Der Vermieter muss den Mieter über sein Vorkaufsrecht und den Inhalt des Vertrages, in den der Mieter via Vorkaufsrecht eintreten könnte, in Kenntnis setzen.

Hier sollte man allerdings angesichts des derzeitigen Immobilienmarktes sehr vorsichtig sein, da auch für unrenovierte oder stark sanierungsbedürftige Wohnungen derzeit sehr hohe Preise verlangt und gezahlt werden, die oftmals rein spekulativen Charakter haben dürften.

Abschlusstip:

Werden Sie Mitglied in einer Mietervereinigung, deren Mitgliedschaft Ihnen eine Rechtsschutzversicherung verschafft.

 Alle rechtlichen Informationen sind Angaben ohne Gewähr. Diese Mietrechtsbrochüre wurde konzipiert vom Quartiersmanagement Richardplatz Süd und Rechtsanwalt Max Althoff und ist kostenfrei beim Quartiersmanagement zu beziehen. Sie unterliegt einer creative commons Lizenz. D.h. die Textinhalte können unter der Angabe der Autorenschaft, Rechtsanwalt Max Althoff, für nichtkommerzielle Zwecke verwendet werden. Das gleiche gilt für die Gestaltung, die von „imageshift.net - Büro für Gestaltung“ sowie für die Illustrationen, die von Chris Dietzel realisiert wurden.

Die leichtere Lesbarkeit sowie das einfache Verständnis der Inhalte spielt in dieser Brochüre eine zentrale Rolle. Deshalb verzichten wir auf eine gendergerechte Schreibweise, ohne jede Absicht der geschlechterspezifischen Wertung.



MIETERHÖHUNG

MÄNGEL

UNTERVERMIETUNG

MODERNISIERUNG

EIGENTÜMERWECHSEL

KÜNDIGUNG

UMWANDLUNG

