

STECKBRIEF

Vermietung



Bei einem Mietverhältnis wird ein Vertrag zwischen Mietenden und Vermietenden abgeschlossen. Für die Vermietung von Wohnraum gelten jedoch Regeln, die vom Grundsatz der Vertragsfreiheit abweichen. Ihr Ziel ist es, Mietende zu schützen, weil die Sicherheit des Wohnens eine wichtige Basis ist. Das Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und findet sich dort im Buch 2, über das Schuldverhältnisse geregelt werden. Miete ist im juristischen Sinn eine Dauerschuldung, indem Leistungen erbracht und in regelmäßigem Abschnitt vergütet werden. Mit dem Mietrecht sollen Mietende vor unzumutbaren Belastungen geschützt werden.

In einem Mietvertrag sollte festgehalten werden, welche Räume zu welcher Nutzung überlassen werden. Es sollte also daraus hervorgehen, wenn ein Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung mit gemietet wird. Außerdem ist im Mietvertrag festgehalten, welche Gegenstände (Möbel, aber auch einfach die Wohnungsschlüssel) mit gemietet werden. Eine Kautionsdarstellung darf nur verlangt werden, wenn dies im Mietvertrag festgelegt ist. Sie darf nicht mehr als drei Monatsmieten umfassen und muss als separates Sparguthaben angelegt werden. Der oder die Mietende hat Anspruch auf die sich daraus ergebenden Zinsen.

Die im Mietvertrag festgehaltene Miete muss mindestens ein Jahr lang gelten. Im Mietvertrag kann festgehalten werden, dass sich die Miete nach bestimmten Zeitpunkten um einen fest-

zulegenden Betrag erhöht (Staffelmiete) oder an durchschnittliche, bundesweite Mietausgaben angepasst wird (Indexmiete). Wenn diese Möglichkeit nicht gewählt wurde, können Mieten nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nach Modernisierung oder wegen Änderung der Betriebskosten erhöht werden. Mieterhöhungen dieser Art bedürfen immer der Zustimmung der Mietenden. Bei deren Ablehnung kann der oder die Vermietende den Rechtsweg einschlagen und die Miete demnach nur bei Prozessgewinn erhöhen.

Im Mietvertrag muss auch die Beteiligung an Betriebskosten (Wasser, Müllabfuhr, etc.) geregelt werden, wobei der jeweils zugrunde liegende Schlüssel aufgeführt werden muss. In der Betriebskosten-Verordnung (BetrKV) ist festgelegt, welche Kosten hierzu gezahlt werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist auch die Heizkosten-Verordnung (HeizkostenV) von Bedeutung. Sie legt fest, dass mindestens 50% der Verbrauchskosten für Wärme und Warmwasser für jeden und jede Mietende einzeln erfasst werden müssen. Heime oder Mietobjekte mit ähnlichen Zielgruppen sind hiervon ausgeschlossen. Wenn der tatsächliche Einzelnutzen nicht erfasst werden kann, darf er bei bis zu 25% der Wohnfläche geschätzt werden. Wenn die Heizkostenabrechnung nicht ordnungsgemäß erfolgt, kann der oder die Mietende die Zahlung entsprechender Kosten um 15% kürzen. In

der alltäglichen Praxis werden die Auflagen der Heizkosten-Verordnung oft übergangen. Eine juristische Auseinandersetzung erfolgt erst bei Klage des oder der Mietenden.

Die Instandhaltung der Wohnung durch so genannten Schönheitsreparaturen ist grundsätzlich Pflicht des Vermietenden, der diese in dem Zustand erhalten muss, wie sie zu Vertragsbeginn übergeben wurde. Regelungen, nach denen Mietende Schönheitsreparaturen zu übernehmen haben - wie es in der Praxis überwiegend vorkommt -, müssen ebenfalls im Mietvertrag geregelt werden.

Der oder die Vermietende darf die Privaträume von Mietenden nicht ohne besonderen Anlass betreten.

Ein Leitfaden des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz stellt übersichtlich die Regelungen zum Mietschutz zu-

sammen, die hier nicht alle im Detail aufgeführt werden können. Den Link zum entsprechenden Internetportal finden Sie unten. Hier finden sich auch Hinweise auf Regelungen, die nicht über das BGB bestimmt sind, wie beispielsweise zum Schutz vor überhöhten Mietpreisen.

Wichtig für Vermietende ist außerdem, dass sie die sogenannte Wohnungsgeberbestätigung ausfüllen, die Mietende der Meldebehörde bei der Wohnungsanmeldung vorlegen müssen. Dies ist im Bundesmeldegesetz (BMG) geregelt. Vorlagen für dieses Formular finden sich im Normalfall auf den Webseiten der lokalen Meldebehörden.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (§44 NBauO) müssen Schlafräume sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden (siehe Steckbrief „Bauordnung und Brandschutz“).

BGB §§535-577
BetrKV
HeizkostenV
BMG
NBauO §44

www.gesetze-im-internet.de/bgb
(Bürgerliches Gesetzbuch, Stand Dezember 2019)

www.gesetze-im-internet.de/betrkv
(Betriebskosten-Verordnung, Stand Dezember 2019)

www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv
(Heizkosten-Verordnung, Stand Dezember 2019)

www.gesetze-im-internet.de/bmg
(Bundesmeldegesetz, Stand Dezember 2019)

<http://www.nds-voris.de>
(Niedersächsische Gesetze im Wortlaut, Stand Dezember 2019)

www.mieterschutz.bund.de
(Portal des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, Stand Dezember 2019)

