

## Lektion 2

### Grundsätze des Wohnraum- Mietrechts



## Lektion 2 Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts

	Seite
<b>Inhalte:</b>	
Einleitung	45
1. Eigentum und Grundbuch	45
1.1 Die Gliederung des Grundbuchs	47
1.2 Begriffe des Grundbuchs	49
1.3 Weitere Fachbegriffe zum Grundbuch	52
1.4 Das Eigentum, Herz der Marktwirtschaft	55
1.5 „Kauf bricht nicht Miete“	55
2. Gliederung des Mietrechts	57
2.1 Der freifinanzierte Wohnungsbau	57
2.2 Der öffentl. gef. Wohnungsbau	59
2.3. Gewerbeobjekte	60
3. Allgemeines Mietrecht	61
4. Der Mietvertrag	63
5. Form des Mietvertrages	65
5.1 Die Miete	66

Fortsetzung →

5.2 Betriebskosten und Nebenkosten	68
5.3 Vorauszahlung oder Pauschale	72
5.4 Die Heizkosten	74
5.5 Wohnfläche und beheizbare Fläche	77
6. Die Mietpreisgestaltung	81
6.1 Gliederung des Mietpreises im Mietvertrag	81
6.2 Die Ortsübliche Vergleichsmiete	82
6.3 Der Mietspiegel	84
6.3.1 Der Qualifizierte Mietspiegel	84
6.3.2 Der vereinbarte Mietspiegel	85
6.3.3 Kein Mietspiegel	86
6.3.4 Miethöhe durch ein Gutachten	86
6.3.5 Benennung v. Vergleichswohnungen	87
6.4 Die Staffelmiete	87
6.5 Die Indexmiete	88
7. Die kostendeckende Miete	89
8. Mietpreisüberhöhung	92
9. Mietwucher	93

## Einleitung

In dieser Lektion geht es zum Einstieg um das grundsätzliche Verständnis des Mietrechts, also um wichtige Grundsätze. Auf dieser Lektion bauen die anderen Lektionen auf. „Das Mietrecht“ ist in diesem Buch in folgende vier Lektionen aufgeteilt:

### Grundsätze des Wohnraummietrechts im BGB

Mietrecht und Vermietung	Mietrecht und Mieterhöhung	Mietrecht und Kündigung
--------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Zum Grundverständnis des Mietrechts muss man allerdings etwas weiter ausholen und zurück gehen auf die Eigentumsverhältnisse, die im Grundbuch niedergeschrieben sind.

## 1. Eigentum und Grundbuch

Bevor es zu einer Verwaltung kommt, muss eine Wohnung erst entstanden, d.h. gebaut bzw. errichtet worden sein. Um zum Wohnen zu kommen, muss also gebaut werden und zwar:

- Das Gebäude mit Wohnungen in einer bestimmten Lage
- die dazu notwendige/erforderliche Infrastruktur: Versorgungsleitungen, Straßen,

öffentlichen Einrichtungen usw.

Gedanklich ist von folgender Standardsituation auszugehen: Es gibt

- \* ein Grundstück, es ist vermessen und im Grundbuch eingetragen
- \* einen Eigentümer (Privatperson oder Gesellschaft / Genossenschaft), ebenfalls im Grundbuch eingetragen
- \* ein (oder mehrere) Gebäude auf diesem Grundstück, welche zum Grundstück und damit ebenfalls zum Eigentümer gehören
- \* zur Erstellung des Gebäudes eine Finanzierung mit einem (oder mehreren) Darlehen.

\* Fachbegriff: Wirtschaftseinheit

Vier Kriterien also und der Fachbegriff dafür lautet:

**Wirtschaftseinheit.**

Wohnungswirtschaftlich gesehen werden *pro Wirtschaftseinheit* die anfallenden Kosten erfasst und abgerechnet.

Besitz und Eigentum, obwohl sprachlich verwandt, sind nicht das Gleiche. Der Besitz ist im BGB im Sachenrecht (§§ 854ff.) geregelt. Wir gehen vom Eigentum aus und verstehen unter einem Eigentümer ausschließlich denjenigen, der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist. Dies ist sehr wichtig, z.B. kann nur derjenige Eigentümer ein Mietverhältnis kündigen, der im Grundbuch eingetragen ist. Deshalb einige Grundsätze zum

Grundbuch.

## 1.1 Gliederung des Grundbuchs

Jede Verwaltung sollte in ihren Unterlagen (Dokumenten) einen Auszug aus dem Grundbuch verwahrt haben. Wenn noch keiner vorliegt, kann er schriftlich beim Grundbuchamt im örtlichen Amtsgericht angefordert werden.

Grundbuch bedeutet: Rechte an einem Grundstück (haben).

Jedes Grundstück in Deutschland ist amtlich vermessen und erfasst. Das Grundbuch gehört organisatorisch zum örtlichen Amtsgericht. Jedes Grundstück hat/erhält ein Grundbuchblatt. Oberster Begriff sind die so genannten Gemarkungen (Bezirke), die nach „Band und Blatt“ untergliedert sind.

### **Beispiel:**

Grundbuchamt im Amtsgericht Musterstadt

Gemarkung: Hinter der Schlosswiese

(= altdeutsche, frühere Bezeichnungen, die noch immer gelten)

Band 17

(= wie der Band eines Buches von der Gemarkung)

Blatt 2305

(= Blatt des Buches)

Jedes Grundbuchblatt (= Grundbuch) besteht aus:

- **Aufschrift**

Bezeichnung des Amtsgerichts

Bezeichnung des Grundbuchbezirks

Band und Blatt

- **Bestandsverzeichnis**

Katasteramtsbezeichnung / Flurnummer

Wirtschaftsart, Lage und Größe

Wichtig für die Verwaltung sind die drei Abteilungen eines Grundbuchs:

Abteilung I Eigentümer	Abteilung II Rechte Dritter	Abteilung III Kredite
---------------------------	--------------------------------	--------------------------

- **Die Abteilung I**

Dort sind alle Eigentümer dieses Grundstücks mit Namen, evtl. auch mit Adresse verzeichnet.

**Beispiele:**

Christian Meyer, Musterstadt, Schloßstraße 3,  
Musterstadt, im Alleineigentum

Petra und Alexander Schulze, Schulstr. 5,  
Musterstadt, je zur Hälfte

Alle hier aufgeführten Person(en) - oder auch Firmen - ist/sind der/die rechtmäßige(n) Eigentümer. Diese sind auch der rechtlich-richtige Vermieter und auch der richtige Auftraggeber für eine Verwaltung.

- Die Abteilung II

Hier sind „Lasten“ bzw. Rechte Dritter eingetragen, wie

- Wegerecht
- Dauerwohnrecht
- Zwangsversteigerungsvermerke
- Vorkaufsrecht usw.

- Die Abteilung III

In der dritten Abteilung geht es um Kredite, insbesondere um solche Darlehen, die zur Finanzierung benötigt wurden, z. B.

- Hypotheken
- Grundschulden
- Renten.

Alle Transaktionen, die das Grundbuch betreffen, müssen zwingend einschließlich aller so genannter Nebenabreden notariell beurkundet werden.

## 1.2 Begriffe des Grundbuchs

Wichtige Begriffe des Grundbuchs sind:

- Auflassung

Darunter versteht man die Einigung zwischen Eigentümer = Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang (Kauf/Verkauf).

- Auflassungsvormerkung

Es ist üblich und sinnvoll, vor der eigentlichen Auflassung, da die Abwicklung einige Zeit beansprucht, eine Auflassungsvormerkung eintragen

zu lassen. Sie ist eine Sicherheit für den Käufer, dass er, bei Erfüllung der Bedingungen, wirklich auch Käufer wird und das Grundstück zwischenzeitlich nicht anderweitig verkauft wird.

Aus dieser Struktur des Grundbuchs, insbesondere aus Abteilung I, ergeben sich folgende grundsätzliche Eigentumsformen, d.h. es gibt nicht nur einen Alleineigentümer, sondern folgende Möglichkeiten:

- **Teilung in Besitzanteile**

In diesem Fall gibt es mehrere Eigentümer und zwar im *Bruchteilsverhältnis*.

**Beispiele:**

- Ehegatten: Üblich ist die das Verhältnis je  $\frac{1}{2}$  (zur Hälfte).
- Beispiel bei drei Personen:
- $\frac{1}{3}$  Peter Meier
- $\frac{1}{3}$  Georg Plaudermann
- $\frac{1}{3}$  Andreas Steinmann.

Diesen drei Personen gehört somit ein Grundstück gemeinschaftlich.

- **Teilung in Wohnungseigentum**

Bei der Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen wird zum Beispiel das Grundbuch in so viele Wohnungsgrundbücher „aufgeteilt“, so viele Wohnungen in diesem Objekt vorhanden sind.



- Eigentum einer Gesellschaft

Statt Einzelperson(en) kann auch eine Gesellschaft des Handelsrechts (AG, GmbH, GmbH & Co.KG, KG, OHG usw.) als Eigentümer in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen sein. Alle Gesellschafter sind somit indirekt, nämlich über ihre handelsrechtliche Firma Miteigentümer.

- Die Erbengemeinschaft

Eigentümer eines Grundstücks können auch mehrere Personen als Gemeinschaft in der Form einer Erbengemeinschaft sein. In diesem Fall handelt es sich rechtlich um eine „Gemeinschaft zur gesamten Hand“, das heißt: Alle Erben können nur gemeinschaftlich handeln.

Grundbuchamtlich bestehen zusätzlich zwei *Sonderformen*:

- Das Erbbaurecht

Der Grundstückseigentümer kann sein Grundstück im Wege des Erbbaurechts vergeben. Durch *notariellen Vertrag* wird ein Erbbaurecht begründet, d.h. das Grundbuchamt legt für dieses Grundstück ein eigenes **Erbbaugrundbuch** an, das, wie das oben erwähnte „normale“ Grundstück beliehen und mit Rechten und Belastungen versehen werden kann.

Dieses Erbbaurecht wird meist (jedoch ist dies keine Bedingung) gegen Zahlung eines Erbpachtzinses vergeben. Gesetzesgrundlage: Verordnung über das

Erbbaurecht.

- Das Nießbrauchsrecht

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen. Es gibt in diesem Fall also einen (grundbuchamtlichen) Eigentümer und zusätzlich einen Nießbrauchsberechtigten. Dem letzteren stehen die Nutzungen, also die Einnahmen zu. Inwieweit er auch an den Kosten beteiligt ist, hängt vom Nießbrauchsvertrag ab, der über einen Notar durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs zustande kommt. Der Nießbrauch endet in der Regel bei Tod des Nießbrauchers. Der Nießbrauch kommt in der Praxis gelegentlich unter Verwandten, meist in der Beziehung zwischen Eltern (Nießbraucher) und Kindern (Eigentümer) vor, d.h. die Eltern übertragen ihren Kindern das Eigentum am Grundstück, behalten sich aber den Nießbrauch vor.

### 1.3 Weitere Fachbegriffe zum Grundbuch

In der Abteilung II sind, wie schon oben ausgeführt, *Rechte Dritter* eingetragen. Konkret handelt es sich um folgende Begriffe:

- Dienstbarkeiten

Es handelt sich um Rechte, die andere Personen an einem Grundstück ausüben dürfen. Unterschieden wird zwischen sog. Grunddienstbarkeiten und

beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten.

**Beispiel:**

Geh- und Fahrrecht für einen Grundstücksnachbarn

- Begriff: Beschränkungen

Eintragungen einer Zwangsversteigerung, einer Insolvenz/Konkurs etc. bezeichnet man als Beschränkungen, weil der Eigentümer nicht mehr über sein Grundstück verfügen (z.B. verkaufen) kann. Der Zwangsversteigerungsvermerk bedeutet die Beschlagnahme des Grundstücks. Der Verwalter wird dann i.d.R. vom Gericht eingesetzt (meistens ein Rechtsanwalt).

- Das Vorkaufsrecht

Ein anderes wichtiges Recht ist das Vorkaufsrecht. Es bedeutet das Recht zugunsten eines Dritten, bei Verkauf eines bestimmten Grundstücks in diesen Kaufvertrag anstelle des vorgesehenen Käufers zu den gleichen Bedingungen eintreten zu können (nicht müssen). Es bestehen auch *gesetzliche Vorkaufsrechte* zugunsten staatlicher Einrichtungen bzw. der Kommune. Auch Mieter haben bei Aufteilung in Wohnungseigentum und Verkauf ein Vorkaufsrecht. Diese sind **nicht** im Grundbuch eingetragen.

Merke:

Gemeinsam ist allen Vorkaufsrechten, dass sie nur bei einem Verkauf wirksam werden.

\* Abteilung III

In der *Abteilung III* sind die *Kredite* eingetragen, zum Beispiel die

- Hypothek

Sie ist eine Kreditsicherung einer Bank aufgrund eines Darlehensvertrages. Die Hypothek kann als Briefhypothek (mit einem entsprechenden Hypothekenbrief) oder ohne Brief als Buchhypothek bestellt sein.

- Grundschuld

Die Grundschuld ist ein allgemeines Kreditsicherungsmittel, das vielseitig eingesetzt werden kann und keine Zweckbestimmung zum Grundstück braucht. Geschäftskredite aller Art werden über eine solche Grundschuld abgesichert. Auch der Eigentümer kann selbst eine Grundschuld auf sein Grundstück eintragen lassen.

## 1.4 Das Eigentum

### Herz der Marktwirtschaft

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer hat die Verfügungsgewalt über sein Grundstück, soweit er nicht Rechte anderer durch sein Verhalten einschränkt. Dieser Eigentumsgedanke ist zugleich auch das Herzstück der Marktwirtschaft und tief verwurzelt.

Der Grundstückseigentümer ist der Verfügungsberechtigte über sein Eigentum: Er entscheidet, an wen er eine Wohnung vermietet, welche Ausstattung er in die Wohnung einbringt. Er bestimmt über Art und Umfang der Instandhaltung, solange nicht die kommunale Bauaufsicht eine Gefahr für andere feststellt.

Jeder kann, Geldmittel vorausgesetzt, ein Auto erwerben und jeder kann bei entsprechendem Kapital ein angebotenes Haus erwerben und auch wieder weiterverkaufen oder verschenken.

Eine Besonderheit aber ist besonders zu beachten:

### 1.5 „Kauf bricht nicht Miete“

Dieser Grundsatz bedeutet, dass im Fall eines Weiterverkaufs eines Grundstücks die Mietverträge unverändert bestehen bleiben. Der Käufer tritt in die bestehenden Mietverträge kraft Gesetzes ein. Die Gesetzesvorschrift lautet:

#### **§ 566 Kauf bricht nicht Miete**

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Bei einem Verkauf bleiben also die vorhandenen

Mietverträge weiter (unverändert) bestehen, d.h. sie brauchen nicht „umgeschrieben“ oder neu ausgestellt zu werden. Für den Mieter ändert sich nur die Bankverbindung für die Miete.

**Prüfungsfragen:**

Erläutern Sie bitte, ohne nachzusehen, folgende Begriffe.

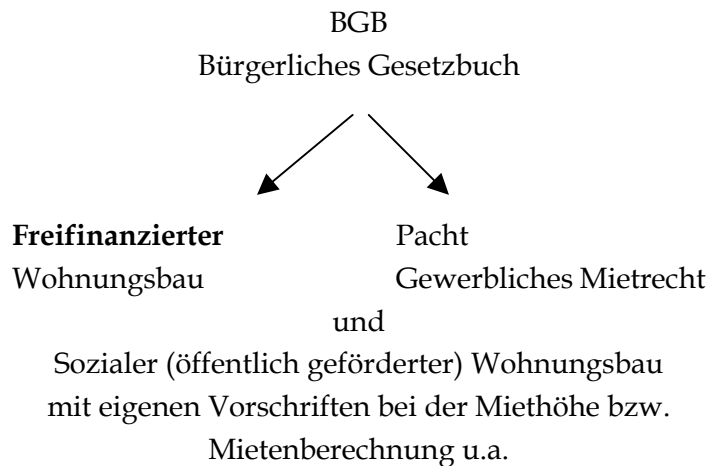
1. Was versteht man unter:

- Auflassung
- Auflassungsvormerkung
- Dienstbarkeiten
- Beschränkungen
- Hypothek
- Grundschuld

2. Nennen Sie die vier Kriterien einer Wirtschaftseinheit

## 2. Gliederung des Mietrechts

Das Mietrecht in Deutschland ist wie folgt gegliedert:



Jeder Mietrechtsbereich hat im Prinzip eigene Regelungen! Sehen wir uns diese nun zunächst im **Überblick** an.

### 2.1 Freifinanzierter Wohnungsbau

Wohnungen, die nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern vom Bauherrn unter Verwendung seines Eigenkapitals und/oder in Verbindung mit einer Hypothek und steuerlichen Abschreibungen erstellt wurden, zählen als freifinanzierte Wohnungen. Als „Gegenleistung“ für dieses Engagement kann der Vermieter:

- seinen Mieter frei bestimmen/auswählen
- im Rahmen gewisser Grenzen bei

Neuvermietung die Miete festlegen

- Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen im Rahmen des Mietrechts durchführen.

Der Begriff für die zulässige Miethöhe lautet „*Ortsübliche Vergleichsmiete*.“ Das heißt: Der Vermieter kann im Grundsatz eine Miete verlangen, wie sie in der jeweiligen Stadt/Gemeinde **ortsüblich** ist.

- Bei Mieterhöhungen von bestehenden Mietverhältnissen kann diese ortsübliche Vergleichsmiete *nachgewiesen* werden durch
  - einen Mietspiegel (sofern ein solcher besteht)
  - eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (sofern eine solche besteht).
  - Vergleichswohnungen (Benennung von drei vermieteten, vergleichbaren Wohnungen)
  - ein Sachverständigengutachten (Gutachten eines Sachverständigen über eine Wohnung).
- Bei einer Mieterhöhung ist zusätzlich eine *Ober- und* eine Kappungsgrenze zu beachten, d.h., die Miete darf generell, auch wenn sie innerhalb der ortsüblichen Miete liegt, dennoch nicht mehr als um einen bestimmten %-Satz ansteigen. Eine ausführliche Beschreibung folgt in der Lektion 3.
- Gestiegene Betriebskosten sind von der Kappungsgrenze ausgenommen, d.h. solche Erhöhungen können davon ungeachtet an den



Mieter weitergegeben werden.

## 2.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau

Wohnungen, die mit Einsatz öffentlicher Mittel (Darlehen, Zuschüsse etc.) errichtet wurden, sind **Sozialwohnungen** und zwar befristet auf die Zeit, bis diese öffentlichen Mittel regulär zurückgezahlt sind. Bei einer Tilgung von 1% sind dies in der Regel 28 Jahre.

Für diese Zeit besteht ein so genanntes Bindungsrecht, d.h. diese Wohnungen sind mit folgenden Auflagen verbunden:

- Der Vermieter darf nur an einen Mieter vermieten, der eine *Wohnberechtigung* nachweisen kann. Diese Wohnberechtigung prüft und erteilt das Amt für Wohnungswesen der Stadtverwaltung bzw. das Landratsamt. Ein bestimmtes Einkommen muss eingehalten werden. Der Mieter muss einen Antrag stellen und wird, neben anderen Interessenten, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter vorgeschlagen.
- Der Vermieter muss die zulässige Miete in einer durch Gesetz vorgegebenen Weise in Form einer sog. *Kostenmiete* berechnen und darf nur diese Miete verlangen.
- Mieterhöhungen treten nur ein, wenn der

Gesetzgeber durch geänderte Sätze eine Neuberechnung der Miete zulässt.

- Ausgenommen sind gestiegene Betriebs- und Kapitalkosten. Diese können unabhängig davon vom Mieter verlangt werden.

### 2.3. Gewerbeobjekte

In Bezug auf Gewerbeobjekte herrscht *Vertragsfreiheit*. Die Geschäftsraummiete hat schon aufgrund ihrer Höhe eine andere wirtschaftliche Dimension als die Wohnraummiete. Deshalb herrscht hier zwischen Mieter und Vermieter meistens ein anderes (professionelles) Verhältnis.

Mietrechtlich kann nahezu alles individuell vereinbart werden. Oberstes Kriterium für Unzulässigkeiten im gewerblichen Bereich ist die Sittenwidrigkeit bzw. ein Verstoß gegen Treu und Glauben, denn der Mieter ist in der Regel als „Kaufmann“ nach Handelsrecht anzusehen und hier gelten nicht bzw. nicht in dieser Form die schutzwürdigen Interessen einer Privatperson.

Diese frei vereinbarte Miete wird „Marktmiete“ genannt, denn sie entsteht auf dem sogenannten Vermietungsmarkt, also aufgrund von *Angebot und Nachfrage*.

Zu dieser Marktmiete, die stets eine sogenannte „Nettokaltmiete“ ist, werden noch Bewirtschaftungskosten auf den Mieter umgelegt. Beispielsweise wird

oft die Umlage von Betriebs- und Instandhaltungskosten für bestimmte technische Anlagen (z.B. Lastenaufzug, Heizungs- und Klimaanlage usw.) vereinbart.

In Gewerbeparks und Einkaufszentren werden oft neben der Nettokaltmiete noch die Kosten der Verwaltung, des Pförtner-, Schließ-, und Bewachungs- und Putzdienstes, kurzum alle Dienstleistungen vertraglich als „umlagefähig“ vereinbart.

### **Prüfungsfragen:**

3. Wann handelt es sich mietrechtlich um öffentlich geförderte Wohnungen?

4. Nennen Sie die wichtigsten **mietrechtlichen Unterschiede** zwischen

- dem öffentlich geförderten und
- dem freifinanzierten Wohnungsbau

## 3. Allgemeines Mietrecht

Bevor auf die Besonderheiten der oben genannten Formen des Mietrechts (öffentlich-gefördert/freifinanziert) eingegangen wird, folgt zunächst ein Überblick und Einblick in das

grundsätzliche Mietrecht. In der juristischen Fachsprache handelt es sich um „Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“. Sie sind weitgehend im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt.

Es geht im Regelfall von folgender Konstellation aus: Grundstück und Gebäude sind *eine* Wirtschaftseinheit. Sie gehören *einem* in Abteilung I des Grundbuchs eingetragenen Eigentümer. (Dieser Eigentümer kann natürlich auch eine Gesellschaft oder Genossenschaft sein.)

Dieser Eigentümer stellt aus seinem Besitz Mieträume zur Verfügung. Als Gegenleistung für dieses Engagement hat der Mieter eine Miete zu bezahlen.

Siehe bitte hinten in der Anlage (BGB):  
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

Das Mietverhältnis ist ein **Dauerschuldverhältnis**. Die Miete ist somit eine sogenannte *Bringschuld*, d. h. sie muss vom Mieter selbstständig erbracht/gebracht werden, **ohne** dass es einer Rechnung, Mahnung oder Aufforderung bedarf.

Das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter könnte wie eine *Waage* dargestellt werden. Verschiebt sich dieses Verhältnis in die eine oder andere Richtung, so hat dies Folgen für die andere Seite. Zahlt also z.B. der Mieter keine Miete oder

wird das Wohnen des Mieters gestört, hat dies jeweils Auswirkungen für die andere Seite.

Viel schwieriger ist die Frage der „erlaubten Miethöhe“. Hier ist zu unterscheiden zwischen

\* der Miete bei Vermietung (nächste Lektion) und

\* der Miete bei einer Mieterhöhung (Lektion 4).

Dazu später mehr.

## 4. Der Mietvertrag

Die vertragliche Grundlage zwischen Mieter und Vermieter bildet der Mietvertrag. Dieser Vertrag ist ein individuelles Gebilde mit diesem einem Mieter. Mit einem anderen Mieter kann dieses Vertragsverhältnis durchaus anders aussehen, d.h. nicht jeder Mietvertrag in einem Haus muss gleich dem anderen sein. Ein „Solidaritätsprinzip“, dass der Vermieter verpflichtet wäre, mit jedem Mieter einen gleichen Mietvertrag abzuschließen, besteht nicht. Und zwar aus dem Gesichtspunkt, dass jedes Mietverhältnis ein individuelles Vertragsverhältnis ist, das, außer bei Neubezug, zu unterschiedlichen Zeiten (nämlich bei Mieterwechsel) abgeschlossen wird.

Der Mietvertrag hat rechtlich den Charakter einer privaten *Urkunde*, die dieses Rechtsverhältnis dokumentiert. Zu einer Urkunde gehört, dass sie komplett abgefasst ist, also alle Absprachen enthält oder, wenn solche später getroffen werden, diese als

sogenannter Nachtrag der Urkunde beigeheftet werden.

Die Bedeutung sieht der Gesetzgeber vor allem im Eigentümerwechsel, wenn also ein Haus verkauft wird, tritt der Käufer kraft Gesetzes in alle Rechte und Pflichten ein und deshalb muss er natürlich wissen, welche Absprachen im bisherigen Mietverhältnis getroffen wurden, um diese weiterführen zu können.

Für die Praxis gilt:

Der Mietvertrag ist aus diesen Gründen nicht als „lästiges Formular“, sondern, wie erwähnt, als eine *private Urkunde* anzusehen und deshalb sehr sorgfältig zu erstellen.

Fehler, die beim Ausstellen passieren, können nur im beiderseitigen Einvernehmen - per Unterschrift - geändert werden! Ansonsten bleibt dieser Fehler so lange bestehen, als auch das Mietverhältnis besteht, bei Wohnraum können dies 50 Jahre und mehr sein.

In einer langen Mietzeit kann u.U. der Vermieter öfter wechseln, dennoch bleibt der ursprüngliche Mietvertrag kraft Gesetzes weiter bestehen. Der neue Eigentümer und Vermieter oder der Verwalter zeigt nur dem Mieter an, dass er das Anwesen erworben hat / bzw. verwaltet und künftig der Empfänger der Miete ist. Der Mieter zahlt nun die Miete an den neuen Vermieter, mehr ist für ihn nicht zu tun.

## 5. Form des Mietvertrages

Zu einem Mietvertrag gehören bekanntlich zwei Vertragsparteien: Vermieter und Mieter.

Vermieter ist in der Regel der im Grundbuch eingetragene Eigentümer (ggf. vertreten durch eine Verwaltung), die grundbuchamtliche Stellung ist jedoch für die Vermietung nicht Bedingung. Ebenso muss die zu vermietende Einheit noch nicht bestehen und es kann dennoch bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Neubauten werden z.B. schon vor Fertigstellung vermietet. Nur: wer leichtfertig einen Mietvertrag abschließt, haftet für evtl. Nachteile, die der Mieter im Vertrauen auf den Mietvertrag erleidet.

Die weitere Partei des Mietvertrages ist der Mieter.

Aber: Wer ist das: Der Mieter?

Wer ist konkret - im rechtlichen Sinne - in der rechtlichen Funktion eines Mieter, z.B. bei einem Ehepaar, bei Nichtverheirateten, bei einer Firma usw.?

Halten wir für zunächst fest: Besteht „der Mieter“ aus mehreren Personen, haften alle (volljährigen) Beteiligten, die den Mietvertrag unterschrieben haben, gemeinschaftlich als *eine* Person, als *ein* Mieter. Wird z.B. eine Ehe geschieden, so ändert diese Scheidung nicht automatisch den Mietvertrag! Der/die Ausziehende bleibt solange in der Haftung

des Mietvertrages, bis der Mietvertrag vom Vermieter geändert wurde, d.h. der/die Ausziehende vom Eigentümer bzw. der Verwaltung aus dem Vertrag entlassen wurde.

Mietverträge sollten stets schriftlich abgeschlossen werden, auch wenn dieser Umstand nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben ist. Allerdings gilt:

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als *ein Jahr* nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

In der Praxis ist der Verwalter zu einer „ordnungsgemäßen“ Verwaltung verpflichtet und dazu gehört in jedem Falle der fachgerechte Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages mit jedem Mieter!

## 5.1 Die Miete

Es gibt drei Formen von „Miete:“

- Die **Nettokalt-Miete** ist eine Miete zuzüglich Betriebs- und Heizkosten.
- In der **Teilinklusiv-Miete** sind bestimmte Betriebskosten enthalten, andere Betriebskosten (z.B. Wassergeld, Heizung) werden zuzüglich (extra) erhoben.



- Die **Brutto-Miete** enthält alle Betriebskosten. Diese Miete wird auch „Warmmiete“ genannt und kommt nur noch sehr selten vor (z.B. bei Werkwohnungen von Industriebetrieben).

Diese Unterscheidung ist wichtig im Zusammenhang mit Mieterhöhungen. Die heutige Mietpreisgestaltung sieht wie folgt aus:

<b>Standard-Mietpreisgliederung</b>	
Nettokalt-Miete	€ .....
+ Betriebskosten-	
Vorauszahlung	€ .....
+ Heizkosten-	
Vorauszahlung	€ .....
(sofern eine Zentralheizung vorhanden ist)	
= Gesamtmiete monatlich	€ .....

Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten.

### **Prüfungsfragen:**

5. Welche drei Formen der Miete gibt es?
6. Muss ein Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?

7. Wie ist die Rechtslage, wenn kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde und der Mieter zahlt plötzlich keine Miete mehr?

## 5.2 Die Betriebskosten und ~~Nebenkosten~~

Zunächst müssen wir einige Begriffe klären, die immer wieder zu *rechtlichen Problemen* führen, weil sie nicht richtig definiert sind und falsch verstanden werden. Es werden folgende Begriffe verwendet:

Begriff: Bewirtschaftungskosten

Dies ist der Oberbegriff für sämtliche Aufwendungen, die dem Grundstückseigentümer entstehen:

Bewirtschaftungskosten	
Betriebskosten	Instandh.Kosten
Verwaltungskosten	Kreditkosten

Im **Sozialen Wohnungsbau** wird der Begriff „Bewirtschaftungskosten“ wieder etwas anders definiert. Nach § 24 der II. Berechnungsverordnung gehören dazu auch das Mietausfallwagnis und die (mietrechtliche) Abschreibung. Nicht dazu gehören die Kreditkosten, die als „Kapitalkosten“ in § 19 II. BV extra definiert sind. Dies ist wichtig für die Kostenmieteberechnung.

Begriff: Betriebskosten

Betriebskosten dagegen sind ein *genau festgelegter*