



TIPPS FÜR MIETER UND VERMIETER

Die wichtigsten Grundregeln
des privaten Mietrechts

[www.justiz.
bayern.de](http://www.justiz.bayern.de)



Impressum

Herausgeber

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

Bilder

S. 2: joergkochfoto.de
shutterstock.com

Gestaltung und Corporate Design

Atelier Hauer + Dörfler GmbH, Berlin

Druck

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Druckerei

Stand

Februar 2023

Bei der Erstellung der Texte dieser Broschüre wurde auf eine sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Auf eine noch weitergehende geschlechterspezifische Differenzierung wurde aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



TIPPS FÜR MIETER UND VERMIETER

Die wichtigsten Grundregeln
des privaten Mietrechts



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Deutschland ist ein Land der Mieter und Vermieter. Mehr als die Hälfte der Menschen wohnen zur Miete. Dabei werden mehr als 60 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet. Kurzum: Das Thema „Miete“ betrifft viele.

Diese Broschüre gibt einen Überblick über die wichtigsten Grundregeln des privaten Mietrechts, insbesondere zur Kündigung, Miethöhe und Modernisierung. Außerdem enthält sie zahlreiche Tipps für Mieter und Vermieter.

Auch wenn die Broschüre individuellen Rechtsrat nicht ersetzen kann, soll sie helfen, sich mit den Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern besser vertraut zu machen. Ich würde mich freuen, wenn auf diese Weise auch der eine oder andere Rechtsstreit von vornherein vermieden werden kann.

München, im Februar 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Eisenreich', written in a cursive style.

Georg Eisenreich, MdL
Bayerischer Staatsminister der Justiz



8

INHALT

1. KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN ÜBER WOHNRAUM	8
1.1 Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.....	8
1.2 Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit.....	10
1.2.1 Form der Kündigung.....	10
1.2.2 Kündigungsfristen.....	11
1.2.3 Kündigungsschutz des Mieters.....	13
1.2.4 Ausnahmen vom Kündigungsschutz.....	14
1.2.5 Sozialklausel – Widerspruchsrecht des Mieters in besonderen Härtefällen.....	15
1.3 Fristlose Kündigung.....	17
1.4. Sonderfälle.....	20
1.4.1 Tod einer Vertragspartei.....	20
1.4.2 Veräußerung der Wohnung.....	21
1.5 Räumungsschutz.....	22
2. ANFANGSMIETE UND MIETERHÖHUNG	23
2.1 Zulässige Miete bei Mietbeginn.....	23
2.2 Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete.....	27
2.2.1 Voraussetzungen.....	27
2.2.2 Form und Begründung.....	29
2.2.3 Reaktionsmöglichkeiten des Mieters.....	30
2.3 Mieterhöhungen bei Modernisierungen und erhöhten Betriebskosten.....	31
2.3.1 Modernisierungsmaßnahmen.....	31
2.3.2 Erhöhte Betriebskosten.....	34
2.3.3 Form und Wirksamwerden der Erhöhung.....	35
2.4 Staffelmiete.....	36
2.5 Indexmiete.....	37
2.6 Miete bei staatlich geförderten Wohnungen.....	38

3. WOHNUNGSMODERNISIERUNG	40
3.1 Duldungspflicht des Mieters	40
3.2 Keine Duldungspflicht in Härtefällen	40
3.3 Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	42
3.4 Rechte des Mieters	43
4. AUSGEWÄHLTE RECHTSFRAGEN	45
4.1 Mietkaution	45
4.2 Meldepflicht	46
4.3 Schönheitsreparaturen	47
ANHANG	50



1. KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN ÜBER WOHNRAUM

Ein Mietverhältnis kann jederzeit beendet werden, wenn sich Vermieter und Mieter darüber einig sind. Im Übrigen gilt Folgendes:

1.1 Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen (z. B. auf fünf Jahre), endet es nach der vertraglich vereinbarten Zeit, ohne dass dafür eine Kündigung ausgesprochen werden muss (§ 575 BGB – sog. Zeitmietvertrag).

Ein Zeitmietvertrag kann nur abgeschlossen werden, wenn ein anerkannter Befristungsgrund vorliegt. Der Vermieter muss dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrags schriftlich mitteilen, dass er die Räume nach Ablauf der Mietzeit

- › für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts als Wohnung nutzen,
- › beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen oder
- › an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z. B. einen Arbeitnehmer) vermieten will.

Liegt kein geeigneter Befristungsgrund vor, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.



Ein Zeitmietvertrag setzt einen Befristungsgrund voraus.



Soll eine feste Mietzeit von mehr als einem Jahr vereinbart werden, muss der Mietvertrag in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Auch nachträgliche Änderungsvereinbarungen zu wesentlichen Vertragspunkten müssen in diesem Fall die Schriftform erfüllen. Andernfalls gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Frühestens vier Monate vor dem vereinbarten Vertragsende kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm mitteilt, ob der Befristungsgrund (s.o.) noch besteht. Ist der Grund entfallen, kann der Mieter verlangen, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert wird.

Das Mietverhältnis verlängert sich auch dann auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit mit Wissen des Vermieters die Wohnung weiter gebraucht und der Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht.

Info

Eine vorzeitige ordentliche Kündigung (s. u. 1.2) ist beim Zeitmietvertrag ausgeschlossen, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Hat sich der Zeitmietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert, ist er auch ordentlich kündbar. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund (s. u. 1.3) ist bei allen Mietverträgen, also auch bei Zeitmietverträgen möglich.

1.2 Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

Mietverträge, die nicht für eine bestimmte Zeit geschlossen sind, enden durch Kündigung des Mieters oder Vermieters.

Bei einer Kündigung müssen folgende Punkte beachtet werden:

- › Form der Kündigung
- › Kündigungsfristen
- › Kündigungsschutz für den Mieter
- › Sozialklausel

1.2.1 Form der Kündigung

Die Kündigung muss immer schriftlich erklärt werden. Das bedeutet, dass sie eigenhändig unterschrieben sein muss.

Soweit die Kündigung des Vermieters von einem berechtigten Interesse abhängt (s. u. 1.2.3), müssen die Gründe in der Kündigung angegeben werden. Im Streitfall kann sich der Vermieter nur auf die Gründe berufen, die er im Kündigungsschreiben angegeben hat. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind.

Die Kündigung
muss immer
schriftlich erfolgen!

Info

Der Vermieter soll den Mieter in der Kündigung zudem auf die Form und Frist seines Widerspruchsrechts hinweisen (s. u. 1.2.5). Tut er dies nicht, verlängert sich die Frist für den Widerspruch des Mieters.

1.2.2 Kündigungsfristen

Ein Mietverhältnis kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Die

Kündigungsfrist beträgt also fast drei Monate. Hat der Mieter mindestens fünf Jahre lang in der Wohnung gewohnt, verlängert sich die Frist für den Vermieter auf sechs Monate, bei einer Mietzeit von mehr als acht Jahren auf neun Monate (§ 573c BGB).

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt je nach Mietzeit drei, sechs oder neun Monate.

Die Kündigungsfrist ist verkürzt, wenn möblierter Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vermietet wird. Hier können die Parteien bis zum 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats kündigen. Dies gilt aber nicht, wenn die Wohnung dem Mieter mit seiner Familie oder mit anderen Personen überlassen ist, mit denen er auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führt.



Für die Wahrung der Kündigungsfrist kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang der Kündigungserklärung bei der anderen Partei an. Sie sollten die Kündigung daher am besten persönlich abgeben und den Empfang schriftlich bestätigen lassen. Alternativ kann die Kündigung im Beisein eines Zeugen, der auch vom Inhalt des Schreibens Kenntnis genommen hat, übergeben oder in den Briefkasten des Empfängers eingeworfen werden. Eine verspätet zugegangene Kündigung ist zwar wirksam, jedoch verschiebt sich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um die entsprechende Zeit.



Längere Kündigungsfristen können nur für den Vermieter, nicht aber für den Mieter vereinbart werden. Wurden kürzere Kündigungsfristen vereinbart, kann sich hierauf nur der Mieter, nicht aber der Vermieter berufen. Lediglich bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen ist, können für beide Parteien kürzere Fristen vereinbart werden.

Eine Vereinbarung, wonach beide Parteien für eine bestimmte Dauer auf ihr Kündigungsrecht verzichten, ist nach der Rechtsprechung zulässig. In einem Formularmietvertrag darf das Kündigungsrecht aber nicht einseitig für den Mieter und nicht länger als für einen Zeitraum von vier Jahren ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann auch dann unwirksam sein, wenn er für den Mieter aus besonderen Gründen einseitig nachteilig ist (z. B. bei einem Studentenapartment).

Der Vermieter kann nur wegen Eigenbedarfs oder eines vergleichbaren berechtigten Interesses kündigen.

1.2.3 Kündigungsschutz des Mieters

Der Vermieter kann dem Mieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Ein solches berechtigtes Interesse liegt insbesondere in folgenden

Fällen vor:

- › Der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Bsp

Der Mieter feiert in seiner Wohnung trotz Beanstandung wiederholt lautstarke Feste bis spät in die Nacht oder zahlt die Miete über längere Zeit hinweg nur mit erheblicher Verspätung.

- › Der Vermieter benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Angehörige seines Haushalts oder für seine Familienangehörigen (sog. Eigenbedarf).

Nach der Rechtsprechung muss der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Wunsch haben, 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.

- › Der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden.

Bsp

Ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Info

Neben den aufgeführten Fällen sind durchaus auch andere Gründe für ein berechtigtes Interesse denkbar. Diese müssen in ihrer Bedeutung von vergleichbarem Gewicht sein. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist gesetzlich ausgeschlossen.

1.2.4 Ausnahmen vom Kündigungsschutz

In einigen Fällen gilt kein Kündigungsschutz, so dass der Vermieter auch ohne berechtigtes Interesse kündigen kann (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB). Dies gilt insbesondere bei

- › Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- › möbliertem Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, außer wenn dieser dem Mieter mit seiner Familie oder mit anderen Personen, mit denen er auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führt, überlassen ist;
- › Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Ein eingeschränkter Kündigungsschutz (§ 573a BGB) gilt

- › bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (Einliegerwohnung) und

- › in sonstigen Fällen des Wohnraums in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

In diesen Fällen ist ein berechtigtes Interesse ebenfalls nicht erforderlich, jedoch verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um drei Monate. Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben angeben, dass er die Kündigung auf einen der genannten Gründe stützt. Er kann sich aber auch auf ein berechtigtes Interesse berufen und die gewöhnliche Kündigungsfrist in Anspruch nehmen.

Info

Der Kündigungsschutz und seine Ausnahmen gelten auch im Verhältnis zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. Endet der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Hauptmieter, hat der Untermieter gegenüber dem Eigentümer aber keinen Kündigungsschutz. Anders ist es, wenn der Eigentümer dem Hauptmieter die Wohnung zur gewerblichen Weitervermietung überlassen hat (§ 565 BGB).

1.2.5 Sozialklausel – Widerspruchsrecht des Mieters in besonderen Härtefällen

Auch wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat, kann ihr der Mieter widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses 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 (§§ 574 ff. BGB – sog. Sozialklausel).

Ob eine besondere Härte vorliegt, hängt von einer Interessenabwägung ab. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Ein Härtefall kann sich z. B. daraus ergeben, dass kein Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann. Andere denkbare Gründe sind hohes Alter, schwere Krankheit oder Behinderung des Mieters.

In Härtefällen kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Der Widerspruch muss durch den Mieter

- › schriftlich erklärt werden und
- › dem Vermieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zugegangen sein.



Hat der Vermieter den Mieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs und auf dessen Form und Frist hingewiesen, kann der Mieter den Widerspruch auch noch bis zum Schluss der ersten mündlichen Verhandlung eines Räumungsrechtsstreits erklären.

Keine Anwendung findet die Sozialklausel in folgenden Fällen:

- › bei Zeitmietverträgen;
- › bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- › bei möbliertem Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, außer wenn dieser dem Mieter mit seiner Familie oder mit anderen Personen, mit denen er auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führt, überlassen ist;
- › wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter auch zu einer fristlosen Kündigung berechtigen würde.



Eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist bei jedem Mietvertrag möglich.

1.3 Fristlose Kündigung

Unter besonderen Umständen können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis auch ohne Einhaltung einer Frist und vor Ablauf einer vertraglich vereinbarten Mietzeit beenden (§§ 543, 569 BGB – sog. außerordentliche fristlose Kündigung).

Eine fristlose Kündigung ist nur möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher ist vor allem in folgenden Fällen gegeben:

Für den Mieter,

- › wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und der Vermieter trotz einer Abmahnung oder innerhalb einer vom Mieter gesetzten Frist keine Abhilfe schafft;

- › wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass ihre Benutzung zu einer erheblichen Gesundheitsgefahr führt und der Vermieter innerhalb einer vom Mieter gesetzten Frist keine Abhilfe schafft.

Für den Vermieter,

- › wenn der Mieter die Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt und dieses Verhalten trotz einer Abmahnung fortsetzt;
- › bei erheblichen Zahlungsrückständen, namentlich wenn der Mieter
 - › mit der Kautionsleistung in Höhe eines Betrags von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug gerät,
 - › an zwei aufeinander folgenden Terminen ganz oder teilweise mit der Miete in Verzug gerät und der Mietrückstand insgesamt eine Monatsmiete übersteigt oder
 - › insgesamt mit einem Betrag von zwei Monatsmieten in Verzug gerät.



Der Mieter kann den sofortigen Verlust der Wohnung in diesen Fällen abwenden, wenn er die offenen Forderungen des Vermieters spätestens zwei Monate nach Zustellung der Klageschrift im Räumungsverfahren vollständig begleicht oder sich der Sozialhilfeträger oder eine andere öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sog. Schonfristzahlung). Eine fristlose Kündigung wird dadurch unwirksam, eine daneben hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung bleibt jedoch bestehen. Von dem Recht auf Schonfristzahlung kann der Mieter nur alle zwei Jahre Gebrauch machen.

- › Unabhängig von diesen Fällen kann sich auch aus einer sonstigen wiederholten Zahlungsunzuverlässigkeit des Mieters ein Grund zur fristlosen Kündigung ergeben.

Vermieter und Mieter können fristlos kündigen,

- › wenn eine Partei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass der anderen Partei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auch hier ist in der Regel eine vorherige Abmahnung erforderlich. Bei einem schwerwiegenden Fehlverhalten kann aber auch eine sofortige Kündigung gerechtfertigt sein.

Bsp

Schwere Beleidigungen, Bedrohungen oder tätliche Angriffe.

Info

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

Auch die fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die Gründe der Kündigung sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

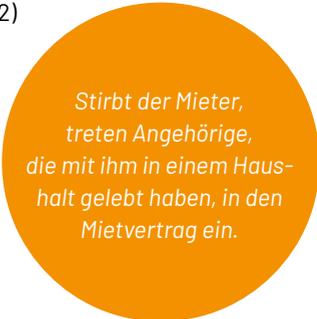
1.4. Sonderfälle

1.4.1 Tod einer Vertragspartei

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

Stirbt der Mieter, gilt Folgendes (§§ 563 ff. BGB):

- › Hat der Mieter mit Familienangehörigen oder anderen Personen in einem Haushalt gelebt, die selbst Mitmieter sind, wird das Mietverhältnis mit diesen fortgesetzt. Die Mitmieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach dem Tod des Mieters unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (s. o. 1.2.2) kündigen.
- › Andernfalls treten die mit dem Mieter in einem Haushalt lebenden Personen in den Mietvertrag ein. Vorrangig geht der Mietvertrag auf den Ehegatten oder Lebenspartner des Mieters über, ansonsten auf die im selben Haushalt lebenden Kinder oder anderen Personen. Die eingetretenen Personen können innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung vom Tod des Mieters erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
- › Ist keine der genannten Personen in das Mietverhältnis eingetreten, wird dieses mit den Erben des Mieters fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (s. o. 1.2.2) zu kündigen.



*Stirbt der Mieter,
treten Angehörige,
die mit ihm in einem Haus-
halt gelebt haben, in den
Mietvertrag ein.*

1.4.2 Veräußerung der Wohnung

Veräußert der Vermieter seine Wohnung, so besteht das Mietverhältnis automatisch mit dem Erwerber fort (§ 566 BGB – „Kauf bricht nicht Miete“). Der Erwerber kann das Mietverhältnis allerdings kündigen, wenn er einen Kündigungsgrund (z. B. Eigenbedarf) hat.



Wird eine vermietete Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten veräußert, gilt Folgendes (§§ 577 f. BGB): Sofern es sich nicht um eine Veräußerung innerhalb der Familie oder des Haushalts des Vermieters handelt, ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Der Erwerber der Wohnung kann den Mietvertrag erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Veräußerung wegen Eigenbedarfs oder zum Zwecke der Verwertung kündigen. In Gemeinden, die in der bayerischen Mieterschutzverordnung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen sind (vgl. die Tabelle im Anhang), ist diese Frist auf zehn Jahre verlängert.



1.5 Räumungsschutz

Ist der Mieter durch ein gerichtliches Urteil oder einen gerichtlichen Vergleich vollstreckbar zur Räumung verpflichtet, kann ihm das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine angemessene Räumungsfrist gewähren (§§ 721, 794a ZPO).

Der Räumungsaufschub kann vom Gericht auf Antrag verlängert werden, darf jedoch insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen.



Ist die Gewährung von Räumungsschutz nicht möglich oder eine Verlängerung nicht mehr zu erlangen, so kann der Mieter in ganz besonderen Härtefällen beim Vollstreckungsgericht Vollstreckungsschutz beantragen (§ 765a ZPO).



2. ANFANGSMIETE UND MIETERHÖHUNG

Anders als bei den meisten anderen Austauschgeschäften ist der Mietpreis bei Wohnraummietverträgen nicht immer frei verhandelbar. Bei Mietverhältnissen, auf die die sog. Mietpreisbremse Anwendung findet, ist die zulässige Anfangsmiete nach oben begrenzt. Zudem bestehen gesetzliche Grenzen für Mieterhöhungen des Vermieters.



Ausnahmen

Die Mietpreisbremse gilt nur in bestimmten, durch Verordnung der Landesregierung festgelegten Gemeinden und u. a. nicht bei Neubauten (s. u. 2.1). Generell von den Mietpreisregelungen ausgenommen sind Mietverhältnisse, in denen nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB nur ein eingeschränkter Mieterschutz gilt (s. o. 1.2.4).

Wo die Mietpreisbremse eingreift, ist die Anfangsmiete begrenzt.

2.1 Zulässige Miete bei Mietbeginn

Nach der Mietspreisbremse (§§ 556d ff. BGB) darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Info

Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete versteht man die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Vor allem in größeren Städten kann die ortsübliche Vergleichsmiete oft anhand eines öffentlichen Mietspiegels bestimmt werden (s. u. 2.2.2).

Die Mietpreisbremse ist nur in Gemeinden anwendbar, die durch Verordnung der Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden sind. Nach der bayerischen Mieterschutzverordnung gilt die Mietpreisbremse seit dem 1.1.2022 in insgesamt 203 Städten und Gemeinden (vgl. die Tabelle im Anhang).

Ausnahmen gelten für:

- › Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden;
- › die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung; hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Mietbeginn kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darf die Obergrenze um die Modernisierungsumlage (s. u. 2.3.1) überschritten werden;
- › Fälle, in denen die vom Vormieter gezahlte Miete oberhalb dieser Grenze liegt; es darf dann eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.



Möchte der Vermieter von einer Ausnahme Gebrauch machen, muss er dem Mieter vor dem Vertragsschluss darüber in Textform Auskunft erteilen. Tut er dies nicht, kann er sich nicht auf die Ausnahme berufen, d. h. die Mietpreisbremse kommt zur Anwendung. Holt der Vermieter die Auskunft nach dem Vertragsschluss nach, kann er sich erst zwei Jahre nach der Nachholung auf die Ausnahme berufen. Wurde die Auskunft rechtzeitig, aber nicht formgerecht erteilt (z. B. nur mündlich), kann sich der Vermieter darauf berufen, sobald er sie formgerecht nachgeholt hat.

Verstößt die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse, kann der Mieter die Mietzahlung verweigern, soweit sie die höchstzulässige Miete übersteigt.



Hat der Mieter die Miete zunächst voll bezahlt, kann er die zu viel bezahlten Beträge zurückfordern, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse gegenüber dem Vermieter in Textform gerügt hat. Für die Anforderungen an die Rüge gilt Folgendes:

- › Bei Mietverträgen, die bis einschließlich 31.12.2018 abgeschlossen wurden, muss der Mieter in der Rüge die Tatsachen angeben, aus denen sich der Verstoß gegen die Mietpreisbremse ergibt (z. B. die höchstzulässige Miete laut Mietspiegel).*
- › Bei Mietverträgen ab 1.1.2019 genügt die „einfache“ Rüge, dass die Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Anders ist es nur, wenn sich der Vermieter – aus Sicht des Mieters zu Unrecht – auf eine Ausnahme (s. o.) berufen hat. In diesem Fall muss sich die Rüge auf die hierzu erteilte Auskunft des Vermieters beziehen.*

Auch beim Umfang der Rückforderung ist zu unterscheiden:

- › In jedem Fall kann der Mieter diejenigen überbezahlten Mieten zurückverlangen, die nach Zugang der Rüge beim Vermieter fällig geworden und bezahlt worden sind.*
- › Bei ab dem 1.4.2020 geschlossenen Mietverträgen kann der Mieter zudem rückwirkend alle seit Vertragsbeginn überbezahlten Mieten zurückverlangen, wenn er die Rüge innerhalb der ersten 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses ausspricht.*

2.2 Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete

2.2.1 Voraussetzungen

Nach Beginn des Mietverhältnisses kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass er einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmt (§§ 558 ff. BGB). Hierbei sind jedoch folgende Voraussetzungen zu beachten:

- › Die Erhöhung darf nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen sein.
- › Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- › Bei Eintritt der Mieterhöhung muss die Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert sein.
- › Die verlangte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete (s. o. 2.1) nicht übersteigen.
- › Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (sog. Kappungsgrenze). In den Gemeinden nach der bayerischen Mieterschutzverordnung (vgl. die Tabelle im Anhang) liegt die Kappungsgrenze bei 15 Prozent. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und gestiegenen Betriebskosten bleiben dabei außer Betracht (s. u. 2.3).

Mieterhöhungen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nur alle 15 Monate und nur bis zur Kappungsgrenze von 20 Prozent oder 15 Prozent in drei Jahren zulässig.

Bsp

Hat der Vermieter die Miete zuletzt zum 1.7.2021 erhöht, kann er den Mieter frühestens am 2.7.2022 zur Zustimmung zu einer weiteren Mieterhöhung mit Wirkung zum 1.10.2022 auffordern. Liegt die Miete bei 900 € und beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete nun 970 €, kann der Vermieter die Miete zum 1.10.2022 um 70 € erhöhen. Dies gilt aber nicht, wenn die Miete bereits zum 1.7.2021 von 800 € auf 900 € erhöht wurde, denn dann würden die beiden Mieterhöhungen von insgesamt 170 € die Kappungsgrenze von 160 € (20 % von 800 €) bzw. 120 € (15 % von 800 €) binnen drei Jahren überschreiten.



2.2.2 Form und Begründung

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

- › einen Mietspiegel,

Info

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von Gemeinden oder von Mieter- und Eigentümerverbänden erstellt werden. Man unterscheidet einfache und qualifizierte Mietspiegel. Qualifizierte Mietspiegel werden nach bestimmten wissenschaftlich anerkannten Verfahren erstellt.

Die meisten größeren Städte in Bayern verfügen bereits über Mietspiegel. Ab dem 1.1.2024 sind Mietspiegel für alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Mietspiegel müssen von den Gemeinden kostenlos im Internet zur Verfügung gestellt werden.

Enthält der Mietspiegel Mietspannen, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Besteht für die Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, muss der Vermieter dessen Angaben für die Wohnung im Erhöhungsverlangen auch dann angeben, wenn er die Erhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

- › eine von der Gemeinde oder von Vermieter- und Mieterverbänden gemeinsam geführte oder anerkannte Mietdatenbank,

- › ein Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- › eine entsprechende Miethöhe bei mindestens drei Vergleichswohnungen.

2.2.3 Reaktionsmöglichkeiten des Mieters

Nach Eingang eines Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter eine Bedenkzeit bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Während dieser Frist hat er folgende Möglichkeiten:

- › Er stimmt der Mieterhöhung zu. Die höhere Miete wird dann ab Beginn des dritten Kalendermonats geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Bsp

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

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

Bsp

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 kann der Vermieter nach Ablauf der Überlegungsfrist innerhalb von drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Das Gericht prüft, ob das Erhöhungsverlangen berechtigt ist. Den Nachweis hierfür muss der Vermieter führen. Gibt das Gericht der Klage statt, ist die erhöhte Miete ab dem ursprünglich vorgesehenen Erhöhungstermin geschuldet.

2.3 Mieterhöhungen bei Modernisierungen und erhöhten Betriebskosten

Der Vermieter kann die Miete auch dann erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung vorgenommen hat (§§ 559 ff.) oder wenn sich die Betriebskosten erhöht haben (§ 560 BGB).

Besondere Mieterhöhungen sind bei Modernisierungen und erhöhten Betriebskosten möglich.



Auch hier gilt: Erhöhungen sind nicht zulässig, wenn sie nach dem Mietvertrag ausgeschlossen sind.

2.3.1 Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) sind bauliche Veränderungen, durch die

- › in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- › nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, wenn nicht schon eine energetische Modernisierung vorliegt,

- › der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- › der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- › die Mietsache erstmalig an ein Glasfasernetz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen wird, wenn der Mieter über den Anschluss seinen Telekommunikationsanbieter frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umgelegt hat,
- › die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
- › neuer Wohnraum geschaffen wird, oder
- › die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind (z. B. notwendige bauliche Veränderungen aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben).

Hat der Mieter eine solche Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, gilt für die Mieterhöhung Folgendes:

- › Der Vermieter kann die Jahresmiete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- › Die monatliche Miete darf infolge von Modernisierungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 € pro Quadratmeter Wohnfläche bzw., bei einer Monatsmiete von weniger als 7 € pro Quadratmeter, um nicht mehr als 2 € pro Quadratmeter Wohnfläche steigen.
- › Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie für den Mieter eine nicht hinnehmbare Härte bedeuten würde (s. u. 3.2).

**Info**

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.

Der Vermieter kann nach der Modernisierung auch eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete der modernisierten Wohnung (s. o. 2.2) vornehmen. Wird daneben eine Modernisierungsmieterhöhung geltend gemacht, muss sich der Vermieter diese Mieterhöhung anrechnen lassen.

2.3.2 Erhöhte Betriebskosten

Im Mietvertrag wird üblicherweise vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten trägt (sog. Betriebskostenumlage). Umlegbare Betriebskosten sind z. B.: Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, Wasserversorgung, Müllabfuhr, Heizung, Kosten für eine Sammelantenne oder einen Breitbandkabelanschluss.

Erhöhen sich die Betriebskosten, ist zu unterscheiden:

- › Wurde eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen durch eine einseitige Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen, wenn dies im Vertrag vereinbart ist.
- › Leistet der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen, kann jede Partei die Vorauszahlung nach einer Nebenkostenabrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe anpassen.

Info

Der Vermieter ist zur jährlichen Abrechnung der Nebenkosten verpflichtet. Hierfür gilt eine Frist von einem Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums. Hält der Vermieter diese Frist ohne entschuldigenden Grund nicht ein, kann er keine Nachforderungen mehr stellen. Für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieter in einem Mehrparteienhaus gelten in den meisten Fällen die besonderen Vorschriften der Heizkostenverordnung.

2.3.3 Form und Wirksamwerden der Erhöhung

Die Mieterhöhung muss durch Erklärung in Textform (z. B. Schreiben, E-Mail, Fax etc.) erfolgen. Sie muss den Grund der Erhöhung und ihre Berechnung mit Erläuterungen enthalten.

Wirksam wird die Erhöhung bei Veränderungen von Betriebskosten mit Beginn des übernächsten Monats, bei Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen 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 Maßnahme 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 auch rückwirkend bis zum Beginn des vergangenen Kalenderjahres geltend gemacht werden. Der Vermieter muss die Erhöhung aber innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Betriebskostenerhöhung erklären.

Info

Nach einer Mieterhöhung wegen Modernisierung kann der Mieter den Mietvertrag bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht ein.

2.4 Staffelmiete

Mieterhöhungen können auch als Staffelmiete oder Indexmiete im Mietvertrag vereinbart werden.

Die Miete kann im Mietvertrag von vornherein für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe festgelegt werden (§ 557a BGB). Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

- › Die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden,
- › die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und
- › die einzelnen Mieten oder Erhöhungen müssen in einem Geldbetrag ausgewiesen sein.

Bsp

Anfangsmiete von 800 € ab 1.5.2022, danach Mieterhöhung um 25 € jeweils zu Beginn des übernächsten Kalenderjahrs, d. h. 825 € ab 1.1.2024, 850 € ab 1.1.2026 usw.

- › Bei Anwendbarkeit der Mietspreisbremse (s. o. 2.1) muss jede Mietstaffel deren Vorgaben entsprechen, d. h. die ortsübliche Vergleichsmiete darf um höchstens zehn Prozent überschritten werden.



Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder wegen Modernisierungen (s. o. 2.2 und 2.3.1) sind bei der Staffelmiete ausgeschlossen. Das Kündigungsrecht des Mieters kann in diesem Fall nicht länger als für vier Jahre ausgeschlossen werden.

2.5 Indexmiete

Im Mietvertrag kann auch vereinbart werden, dass sich die Entwicklung der Miete nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts richtet (§ 557b BGB). Hierfür gilt Folgendes:

- › Die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden.
- › Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
- › Der Vermieter muss jede Erhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen und dabei die Indexänderung und die daraus folgende Mieterhöhung in einem Geldbetrag angeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu zahlen.



Die Mietpreisbremse (s. o. 2.1) gilt bei der Indexmiete nur für die Anfangsmiete. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (s. o. 2.2) sind ausgeschlossen. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur möglich, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (z. B. geänderte rechtliche Vorgaben).



*Bei Sozial-
mietwohnungen
gelten besondere
Bestimmungen.*

2.6 Miete bei staatlich geförderten Wohnungen

Bei Wohnungen, die im Rahmen der Wohnraumförderung gefördert werden (sog. Sozialmietwohnungen), wird in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete bestimmt. Diese Miete darf bei einer Vermietung nicht überschritten werden. Die Erhebung von Betriebskosten zusätzlich zur Miete ist aber zulässig. Die höchstzulässige Miete bewegt sich regelmäßig am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach Ablauf des Bindungszeitraums kann der Vermieter die Miete nach den allgemeinen Vorschriften erhöhen.

Info

Mieter einer Sozialmietwohnung, deren Wohnberechtigung festgestellt worden ist, erhalten je nach Einkommensstufe eine Zusatzförderung. Ausgeglichen wird der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der für den Mieter zumutbaren Miete.

Bis ins Jahr 2002 wurden Wohnungen mit öffentlichen Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Bei solchen Wohnungen gilt der Grundsatz der Kostenmiete. Der Vermieter kann also nur diejenige Miete verlangen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Mieterhöhungen sind nur in bestimmten, gesetzlich besonders geregelten Fällen zulässig (z. B. bei einer Erhöhung der durch Verordnung geregelten Pauschalsätze für die Bewirtschaftungskosten).

Info

Weitere Informationen zu geförderten Wohnungen erhalten Sie auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (www.stmb.bayern.de) unter „Wohnen“.

3



3. WOHNUNGSMODERNISIERUNG

Die Modernisierung von Wohnungen ist ein Anliegen der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit dem Ziel, ältere Wohnungen zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzugleichen. Sie ist für den Vermieter meist mit einem erheblichem Finanzaufwand verbunden. Für den Mieter führt sie zu einer Verbesserung der Wohnung, bringt aber während der Sanierungsarbeiten auch oft Unannehmlichkeiten mit sich.

3.1 Duldungspflicht des Mieters

Als Modernisierungsmaßnahmen erkennt das Gesetz (§§ 555b ff. BGB) nur bestimmte bauliche Veränderungen an, die z. B. der nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser dienen, das Klima nachhaltig schützen oder den Gebrauchswert der Mietsache dauerhaft verbessern (s. o. 2.3.1). Solche Maßnahmen berechtigen den Vermieter in aller Regel nicht zur Kündigung. Der Mieter ist aber verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.

3.2 Keine Duldungspflicht in Härtefällen

Der Mieter muss die Modernisierungsmaßnahme nicht dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters oder anderer Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Ein Härtegrund kann sich dabei insbesondere ergeben aus:

Der Mieter muss Modernisierungsmaßnahmen dulden, solange kein Härtefall vorliegt.

- › dem Umfang der Beeinträchtigung durch die notwendigen Bauarbeiten,
 - › den baulichen Folgen der Maßnahme (z. B. für den Mieter nicht tragbare Änderungen des Wohnungszuschnitts) oder
- › vorausgegangenen Modernisierungsaufwendungen des Mieters, die durch die Maßnahme hinfällig werden würden.

Der Mieter muss dem Vermieter die Härtefallgründe bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen. Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn die Modernisierungsankündigung den gesetzlichen Anforderungen entspricht (s. u. 3.3). Nach Fristablauf sind nur noch Härtefallgründe zu berücksichtigen, an deren Mitteilung der Mieter schuldlos gehindert war, z. B. weil sie erst später eingetreten oder bekannt geworden sind. Der Mieter muss die Mitteilung aber unverzüglich nachholen.



Ist dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung unzumutbar, ändert dies nichts daran, dass er die Modernisierung dulden muss. Er kann aber gegenüber dem späteren Mieterhöhungsverlangen einen Härtefall geltend machen (s. o. 2.3.1). Hierfür gelten die o. g. Fristen in gleicher Weise. Nachträgliche Härtefallgründe werden aber nur berücksichtigt, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Maßnahme mitgeteilt werden.



3.3 Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungsmaßnahmen, die sich auf die Wohnung oder die Miethöhe nicht nur unerheblich auswirken, hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Die Ankündigung muss Angaben enthalten über:

- › die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahme,
- › den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme und
- › den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Unterlässt der Vermieter die Ankündigung, muss der Mieter die Maßnahme nicht dulden.

Darüber hinaus soll der Vermieter den Mieter in der Ankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands hinweisen. Unterlässt er den Hinweis, ist der Härteeinwand des Mieters an keine Frist oder Form gebunden.

3.4 Rechte des Mieters

Dem Mieter stehen bei einer Modernisierungsmaßnahme folgende Rechte zu:

- › Er kann bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Tut er dies, darf der Vermieter mit der Maßnahme nicht vor Ablauf der Mietzeit beginnen.
- › Der Mieter kann vom Vermieter angemessenen Ersatz von Aufwendungen verlangen, die ihm durch die Maßnahme entstehen (z. B. Kosten eines notwendigen Hotelaufenthalts, Kosten für die Einlagerung von Möbeln etc.). Hierfür kann der Mieter auch einen Vorschuss verlangen.
- › Ist die Nutzung der Wohnung während der Maßnahme erheblich beeinträchtigt, kann der Mieter die Miete in angemessenem Umfang mindern. Bei energetischen Modernisierungen ist das Recht zur Minderung jedoch für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen.

- › Kann der Mieter die Wohnung während der Maßnahme überhaupt nicht nutzen, muss er für diesen Zeitraum keine Miete bezahlen.
- › Entsteht dem Mieter bei der Durchführung der Maßnahme ein Schaden, der vom Vermieter oder von den von ihm beauftragten Handwerkern verschuldet wurde, kann der Mieter hierfür Schadensersatz 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 deswegen nicht die Miete erhöhen.

4



4. AUSGEWÄHLTE RECHTSFRAGEN

4.1 Mietkaution

Eine Mietkaution (§ 551 BGB) schuldet der Mieter nur, wenn sie vertraglich vereinbart ist. Sie darf nach dem Gesetz drei Monatsmieten (Nettokaltmieten, d. h. ohne Betriebskosten) nicht übersteigen.



Die Mietkaution darf höchstens drei Monatsmieten betragen.

Der Vermieter hat die Kautionssumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Es kann aber auch eine andere Anlageform vereinbart werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Kautionssumme mit den angefallenen Zinsen an den Mieter auszahlen. Ausstehende Gegenforderungen (z. B. unbezahlte Mieten) kann er jedoch mit der Kautionssumme verrechnen.

4.2 Meldepflicht

Der Mieter hat sich nach dem Einzug in die Mietwohnung innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden (§§ 17 ff. BMG). Hierzu benötigt er eine sog. Wohnungsgeberbestätigung des Vermieters. Dieser ist verpflichtet, dem Mieter den Einzug binnen zwei Wochen in schriftlicher oder gegenüber der Meldebehörde auch in elektronischer Form zu bestätigen.

An _____
 An _____
 Staat PLZ OR _____
 PLZ _____

Wohnungsgeberbestätigung zur Vorlage bei der Meldebehörde
 (§ 19 Bundesmeldegesetz (BMG))

Angaben zum Wohnungsgeber:
 Familienname/Vorname oder Bezeichnung bei einer juristischen Person _____
 PLZ/OR: _____
 Straße/Hausnummer/Adressierungszusatz: _____

Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig Eigentümer der Wohnung oder
 Der Wohnungsgeber ist nicht Eigentümer der Wohnung. Der Name des Eigentümers lautet:
 Familienname/Vorname oder Bezeichnung bei einer juristischen Person _____

Angaben zur Wohnung in die eingezogen wird:
 PLZ/OR: _____
 Straße/Hausnummer: _____
 Zusatzangaben z. B. Stockwerk oder Wohnungsnummer) _____ folgende Person(en) eingezogen.
 In die oben genannte Wohnung ist/ind am _____ Datum des Einzugs

Folgende Personen ist/sind in die angegebene Wohnung eingezogen:

Familienname: _____	Vorname: _____

weitere Personen siehe Rückseite oder Beiblatt

Ich bestätige mit meiner Unterschrift den Einzug der oben genannten Person(en) in die oben bezeichnete Wohnung und dass ich als Wohnungsgeber oder als berechtigte Person diese Beschäftigung ausstellen darf.
 Ich habe durch Kenntnis genommen, dass ich ordnungsgemäß handelt, wenn ich hierzu nicht berechtigt bin und dass es verboten ist, eine Wohnraumschlichtung für eine Anmietung eines Wohnraumes einem Dritten weiter zu übertragen.
 Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Das Unterlassen einer Bestätigung des Einzugs kann die falsche oder nicht rechtzeitige Bestätigung des Einzugs als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen bis zu 1.000 Euro geahndet werden.

Datum: _____ Unterschrift des Wohnungsgebers oder des Wohnungseigentümers _____

Gleichen: Staatsbibliothek des Freistaats, für Bistum und Volkshilfe - 11/2016

Die Bestätigung muss folgende Angaben enthalten:

- › Name und Anschrift des Wohnungsgebers und, wenn dieser nicht Eigentümer ist, auch den Namen des Eigentümers,
- › Einzugsdatum,
- › Anschrift der Wohnung und
- › Name der meldepflichtigen Personen.

Info

Ein Formular für eine Wohnungsgeberbestätigung finden Sie im Internet auf der Homepage des Freistaats Bayern unter www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/032974919541.

4.3 Schönheitsreparaturen

Die sog. Schönheitsreparaturen (z. B. das Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken, Heizkörpern, Innentüren etc.) 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.

Üblich ist die Vereinbarung bestimmter Fristenpläne (z. B. Schönheitsreparaturen in Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafzimmer, Diele und Toilette alle fünf Jahre). Der Mieter darf in formularvertraglichen Bestimmungen aber nicht mit Renovierungspflichten belastet werden, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Die Rechtsprechung hat hierzu insbesondere folgende Grundsätze entwickelt:

- › Starre Fristenpläne, die nicht berücksichtigen, ob die Räumlichkeiten tatsächlich renovierungsbedürftig sind, sind unzulässig. Zulässig ist hingegen ein Fristenplan mit „weichen“ Formulierungen (z. B. „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“), bei dem je nach tatsächlichem Zustand der Wohnung eine Abweichung von den Renovierungsintervallen möglich ist.
- › Quotenabgeltungsklauseln, durch die dem Mieter ein Teil der Kosten für Schönheitsreparaturen auferlegt wird, falls das Mietverhältnis vor Ablauf eines Renovierungsintervalls beendet wird, sind unwirksam.



Schönheitsreparaturen können vertraglich dem Mieter übertragen werden.

- › Der Mieter darf nur zur Ausführung von Renovierungsarbeiten verpflichtet werden, die auf seine Vertragslaufzeit entfallen. Eine Klausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist unwirksam.
- › Unzulässig ist auch eine formularvertragliche Regelung, die den Mieter ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der letzten intervallmäßigen Renovierung zu einer Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet (Endrenovierungsklausel).



ANHANG

Die Gebiete, in denen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn begrenzt ist („Mietpreisbremse“, s. o. 2.1) und die verlängerte Kündigungssperrfrist (1.4.2) sowie die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent (2.2.1) gelten, sind in Bayern in der Mieterschutzverordnung festgelegt. Diese erfasst seit dem 1.1.2022 folgende 203 Städte und Gemeinden:

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Kreisfreie Städte

Ingolstadt
München
Rosenheim

Landkreis Altötting

Kirchweidach
Stammham

Landkreis Bad Tölz-

Wolfratshausen

Bad Tölz
Benediktbeuern
Bichl
Egling
Gaißach
Geretsried
Icking
Lenggries
Münsing

Reichersbeuern
Wackersberg
Wolfratshausen

Landkreis Berchtesgadener Land

Bad Reichenhall

Landkreis Dachau

Bergkirchen
Dachau
Haimhausen
Karlsfeld
Markt Indersdorf
Odelzhausen
Petershausen
Sulzemoos

Landkreis Ebersberg

Anzing
Aßling

Baiern
Bruck
Ebersberg
Egmating
Emmering
Forstinning
Frauenneuharting
Glonn
Grafing b. München
Hohenlinden
Kirchseeon
Markt Schwaben
Oberpfraammern
Pliening
Poing
Steinhöring
Vaterstetten
Zorneding

Landkreis Erding

Dorfen
Erding

Landkreis Freising

Attenkirchen
Eching
Freising
Hallbergmoos
Moosburg a.d.Isar
Neufahrn b.Freising
Zolling

Landkreis Fürstenfeldbruck

Alling
Eichenau
Fürstenfeldbruck
Germering
Gröbenzell
Maisach
Olching
Puchheim

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Murnau a.Staffelsee
Seehausen a. Staffelsee

Landkreis Landsberg am Lech

Dießen am Ammersee
Kaufering
Landsberg am Lech

Landkreis Miesbach

Bad Wiessee
Fischbachau
Gmund a.Tegernsee
Hausham
Holzkirchen
Irschenberg
Kreuth
Miesbach
Otterfing
Rottach-Egern

Schliersee

Tegernsee

Weyarn

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

Landkreis Rosenheim

Bad Aibling

Bernau a.Chiemsee

Bad Endorf

Bad Feilnbach

Brannenburg

Bruckmühl

Edling

Eiselfing

Feldkirchen-Westerham

Großkarolinenfeld

Kiefersfelden

Kolbermoor

Neubeuern

Pfaffing

Prien a.Chiemsee

Raubling

Riedering

Rimsting

Rohrdorf
Stephanskirchen
Tuntenhausen
Wasserburg a.Inn

Landkreis Starnberg

Andechs
Berg
Feldafing
Gauting
Gilching
Herrsching a. Ammersee
Inning a. Ammersee
Krailling

Pöcking
Seefeld
Starnberg
Tutzing
Weßling
Wörthsee

Landkreis Traunstein

Traunreut
Traunstein

Landkreis Weilheim-Schongau

Penzberg
Weilheim i. OB

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Kreisfreie Städte

Landshut
Passau

Ergolding
Pfeffenhausen
Rottenburg a. d. Laaber

Landkreis Landshut

Bayerbach b.Ergoldsbach

Landkreis Straubing-Bogen

Sankt-Englmar

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Kreisfreie Stadt

Regensburg

Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

Neumarkt i.d.OPf.

REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

Kreisfreie Städte

Bamberg
Bayreuth

Landkreis Forchheim

Forchheim

REGIERUNGSBEZIRK MITTELFRANKEN

Kreisfreie Städte

Erlangen
Fürth
Nürnberg
Schwabach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bubenreuth
Eckenthal
Uttenreuth

Landkreis Fürth

Oberasbach
Stein

Landkreis Nürnberger Land

Altdorf b.Nürnberg
Feucht
Lauf a. d. Pegnitz
Röthenbach a. d. Pegnitz
Schwaig b. Nürnberg

Landkreis Roth

Wendelstein

REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

Kreisfreie Städte

Aschaffenburg

Würzburg

Landkreis Kitzingen

Abtswind

Albertshofen

Dettelbach

Martinsheim

Rüdenhausen

Wiesenbronn

REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

Kreisfreie Städte

Augsburg

Kempten (Allgäu)

Memmingen

Landkreis Lindau (Bodensee)

Lindau (Bodensee)

Landkreis Neu-Ulm

Neu-Ulm

Senden

Landkreis Aichach-Friedberg

Friedberg

Kissing

Mering

Landkreis Oberallgäu

Sonthofen

Landkreis Augsburg

Gersthofen

Kleinaitingen

Königsbrunn

Neusäß

Stadtbergen







www.justiz.bayern.de



www.justiz.bayern.de

BROSCHÜREN UND INFORMATIONSMATERIAL

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz gibt eine Reihe von Broschüren und Informationsmaterialien heraus.

Folgende Themenbereiche stehen Ihnen zur Verfügung:

- › Karriere bei der bayerischen Justiz
- › Vorsorge und Betreuung
- › Ehrenamt in der bayerischen Justiz
- › Ehe und Familie
- › Recht im Alltag
- › Hilfe für Opfer von Straftaten
- › Vor Gericht



www.justiz.bayern.de/service/broschueren/

Schauen Sie mal rein!



Außerdem können Sie die Broschüren über das zentrale Broschürenportal der Bayerischen Staatsregierung anschauen, herunterladen und in Papierform kostenlos bestellen.

www.bestellen.bayern.de



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 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!



Justiz ist für die
Menschen da.

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von 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.