

Dr. Otto N. Bretzinger

# Meine Rechte als Mieter

Von der Wohnungssuche  
bis zum Auszug  
auf der rechtlich sicheren Seite



# **Meine Rechte als Mieter**

**Von der Wohnungssuche bis zum Auszug  
auf der rechtlich sicheren Seite**

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
Telefax 0621/8626263  
www.akademische.de

1. Auflage

Stand: Januar 2022

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©ASDF – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-156-3

#### **Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)**

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr).

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Vorwort

In Deutschland bestehen über 35 Millionen Mietverhältnisse. Nahezu jeder wird in seinem Leben einmal mit mietrechtlichen Fragen konfrontiert. Das Mietrecht ist also ein ganz wichtiges Rechtsgebiet in unserem Alltag. Und der Mietvertrag ist für viele Menschen von existenzieller Bedeutung. Dabei werden die Beteiligten, Vermieter und Mieter, nicht nur mit rechtlichen Fragen und Problemen konfrontiert; beim Mietrecht geht es insbesondere auch ums liebe Geld. Im Schnitt wenden wir nämlich mehr als ein Drittel unseres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten auf. Allein die Mietnebenkosten belaufen sich mittlerweile nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds bei einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung auf über 2.500,- € im Jahr.

Das Mietrecht ist von völlig unterschiedlichen Interessen der Beteiligten geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie an einer guten Verzinsung seines Grundkapitals interessiert. Er will einen unkomplizierten Mieter, der pünktlich eine möglichst hohe Miete zahlt und darüber hinaus auch seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Der Mieter dagegen ist an möglichst preiswertem und gut ausgestattetem Wohnraum interessiert; er will, dass der Vermieter die Mieterrechte beachtet, seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nachkommt und im Übrigen will er seine Ruhe haben.

Das gesetzliche Mietrecht räumt Ihnen als Mieter viele Rechte und Ansprüche gegen den Vermieter ein. Leider ist es aber in der komplizierten Welt der Paragraphen nicht einfach zu beurteilen, welche Rechte Ihnen im konkreten Einzelfall zustehen und wie Sie diese Rechte gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. Selbstverständlich können Sie sich an einen fachkundigen Anwalt oder an den örtlichen Mieterverein wenden; das kostet aber einerseits Geld

und andererseits will man nicht immer das gute Einvernehmen mit dem Vermieter gefährden, wenn man rechtliche Hilfe in Anspruch nimmt. Gleichwohl wird Ihnen häufig nichts anderes übrig bleiben, als auf fachkundige Hilfe zurückzugreifen, wenn Ihr Vermieter uneinsichtig auf seiner Meinung beharrt und Sie in Ihren Rechten beeinträchtigt werden. Unabhängig davon ist es aber wichtig, dass Sie in der Lage sind, einen konkreten Sachverhalt mietrechtlich zu beurteilen, weil damit nicht zuletzt auch finanzielle Konsequenzen verbunden sind.

In diesem Ratgeber lernen Sie Ihre Rechte und Pflichten aus dem Wohnungsmietverhältnis kennen. Viele konkrete Tipps sollen Ihnen helfen, eine für Sie günstige rechtliche Situation zu schaffen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die Sie vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Anhand konkreter Beispiele wird das jeweilige Problem so verdeutlicht, dass Sie Ihre individuelle Situation erkennen und auf der Grundlage der aufgezeigten Lösungswege die richtige Entscheidung treffen können.

Vertragsmuster, Formulierungshilfen und Musterbriefe, die Ihnen dabei helfen sollen, Ihre Rechte beim Abschluss des Mietvertrags zu wahren und Ihre Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen, finden Sie im Ratgeber »Der Mieterassistent«. Während Sie im vorliegenden Ratgeber die jeweilige mietrechtliche Rechtslage kennenlernen, erhalten Sie im Formularbuch die notwendige Hilfestellung bei der Umsetzung Ihrer Rechte.

Dr. Otto N. Bretzinger

# Inhalt

<b>1</b>	<b>WIE SIE DIE RICHTIGE WOHNUNG FINDEN . . . . .</b>	<b>15</b>
1.1	Klären Sie vorab Ihre Anforderungen an die Wohnung . . . . .	15
1.2	Wer Ihnen bei der Wohnungssuche helfen kann . . . . .	17
1.2.1	Zeitungsanzeige, Internet etc. . . . .	17
1.2.2	Was Sie über Wohnungsmakler wissen müssen. . . . .	18
1.3	Auf was Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten. . . . .	22
1.4	Achten Sie auf die Energiekosten . . . . .	24
1.4.1	Worauf Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten . . . . .	24
1.4.2	Energieausweis . . . . .	25
1.4.3	Vorsicht bei zu niedrigen Betriebskostenvoraus- zahlungen. . . . .	28
1.5	Was Sie der Vermieter fragen darf und was nicht. . . . .	29
1.5.1	Fragerecht des Vermieters . . . . .	29
1.5.2	Bonitätsprüfung . . . . .	31
<b>2</b>	<b>AUF WAS SIE BEIM ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS UND BEI DER WOHNUNGSÜBERGABE ACHTEN MÜSSEN . . . . .</b>	<b>37</b>
2.1	Form des Mietvertrags . . . . .	37
2.1.1	Schriftlicher, mündlicher schlüssiger Vertragsabschluss. . . . .	38
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung . . . . .	39
2.2	Vorsicht bei Vertrags- und Bearbeitungsgebühren. . . . .	45
2.3	Auf welche Regelungen im Mietvertrag Sie beim Vertrags- abschluss besonders achten müssen . . . . .	45
2.3.1	Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag . . . . .	47
2.3.2	Unwirksame Regelungen im Mietvertrag . . . . .	49
2.4	Vertragspartner des Mietvertrags . . . . .	54
2.4.1	Vermieter . . . . .	54
2.4.2	Mieter . . . . .	56
2.5	Mieträume . . . . .	56
2.5.1	Beschreibung des Mietobjekts. . . . .	57

2.5.2	Nebenträume und Gemeinschaftseinrichtungen. . . . .	57
2.5.3	Garten. . . . .	58
2.5.4	Garage, Stellplatz. . . . .	59
2.6	Wohnfläche . . . . .	60
2.6.1	Berechnungsmethode. . . . .	61
2.6.2	Berechnung nach der Wohnflächenverordnung. . . . .	61
2.6.3	Wohnflächenabweichung. . . . .	63
2.7	Dauer des Mietverhältnisses . . . . .	63
2.7.1	Mietvertrag auf unbestimmte Zeit . . . . .	64
2.7.2	Zeitmietvertrag . . . . .	64
2.7.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts. . . . .	68
2.8	Miete. . . . .	69
2.8.1	Zusammensetzung der Miete . . . . .	70
2.8.2	Höhe der Miete . . . . .	72
2.8.3	Staffelmiete. . . . .	80
2.8.4	Indexmiete. . . . .	83
2.8.5	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort . . . . .	85
2.8.6	Verjährung der Miete. . . . .	87
2.9	Mietsicherheit . . . . .	89
2.9.1	Keine Mietsicherheit ohne Vereinbarung . . . . .	89
2.9.2	Art der Sicherheitsleistung . . . . .	90
2.9.3	Höhe der Mietsicherheit . . . . .	94
2.9.4	Abgesicherte Forderungen des Vermieters . . . . .	96
2.9.5	Zugriff des Vermieters auf die Kautions . . . . .	96
2.9.6	Vermieterwechsel . . . . .	97
2.10	Übertragung von Kleinreparaturen auf den Mieter . . . . .	98
2.10.1	Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparatur- klausel«. . . . .	99
2.10.2	Unwirksame Klauseln. . . . .	102
2.11	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter . . . . .	102
2.11.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht. . . . .	103
2.11.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss . . . . .	105
2.12	Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags. . . . .	113
2.12.1	Wirksame und unwirksame Regelungen. . . . .	114
2.12.2	Verbindlichkeit der Hausordnung . . . . .	115
2.12.3	Änderung der Hausordnung. . . . .	116

<b>3</b>	<b>WENN IHNEN DIE WOHNUNG ÜBERGEBEN WIRD</b>	<b>117</b>
3.1	Aushändigung Wohnungsschlüssel	117
3.1.1	Anzahl der Wohnungsschlüssel	117
3.1.2	Schlüsselbesitz des Vermieters	118
3.1.3	Abgebrochener Wohnungsschlüssel	118
3.1.4	Verlust des Wohnungsschlüssels	119
3.2	Wohnungsübergabeprotokoll	120
3.2.1	Sinn und Zweck	120
3.2.2	Inhalt	121
3.3	Wohnungsgeberbestätigung	122
<b>4</b>	<b>WELCHE VERSICHERUNGEN FÜR DEN MIETER WICHTIG SIND</b>	<b>123</b>
4.1	Sehr nützlich: Hausratversicherung	123
4.1.1	Versicherte Risiken	123
4.1.2	Versicherungssumme	124
4.2	Ein Muss: Privathaftpflichtversicherung	125
4.2.1	Versicherte Risiken	125
4.2.2	Rechtsschutz	126
4.2.3	Deckungssumme	126
4.3	Geschmackssache: Glasversicherung	126
<b>5</b>	<b>WANN UND IN WELCHER HÖHE UMZUGSKOSTEN STEUERLICH ABGESETZT WERDEN KÖNNEN</b>	<b>129</b>
5.1	Beruflich veranlasster Umzug	129
5.2	Privat veranlasster Umzug	130
<b>6</b>	<b>WIE SIE DIE WOHNUNG NUTZEN DÜRFEN</b>	<b>131</b>
6.1	Gewerbliche Nutzung	131
6.1.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	131
6.1.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	132
6.2	Tierhaltung in der Wohnung	134
6.2.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung	134
6.2.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	134
6.2.3	Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung	135
6.2.4	Der Mietvertrag verlangt die Erlaubnis des Vermieters	136
6.2.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	138

6.3	Überlassung der Wohnung an Dritte .....	138
6.3.1	Aufnahme einer Person in die Wohnung .....	138
6.3.2	Untervermietung.....	139
6.4	Rauchen in der Mietwohnung und in Gemeinschaftsräumen ..	145
6.4.1	Rauchen in der Wohnung .....	145
6.4.2	Rauchen auf dem Balkon.....	146
6.4.3	Rauchen in Gemeinschaftsräumen.....	147
6.5	Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....	148
6.6	Anbringung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen .....	148
6.7	Musikausübung.....	149
6.8	Briefkasten .....	150
6.9	Blumenkästen.....	151
6.10	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters .....	151
6.10.1	Obhutspflicht des Mieters .....	152
6.10.2	Anzeigepflicht des Mieters.....	154

**7 WER FÜR ERHALTUNGSMASSNAHMEN IN DER WOHNUNG UND FÜR DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT ZUSTÄNDIG IST ..... 157**

7.1	Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters ..	157
7.1.1	Inhalt.....	158
7.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht.....	161
7.1.3	Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf den Mieter .....	162
7.1.4	Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht .....	163
7.1.5	Ankündigungspflicht des Vermieters.....	164
7.1.6	Duldungspflicht des Mieters .....	164
7.1.7	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz .....	165
7.1.8	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht .....	166
7.2	Verkehrssicherungspflicht des Vermieters.....	166
7.2.1	Umfang.....	166
7.2.2	Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter .....	168

## 8 WANN DER VERMIETER DIE WOHNUNG MODERNISIEREN UND DIE MIETE ERHÖHEN DARF .....169

8.1	Welche Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters Sie dulden müssen.....	169
8.1.1	Energetische Modernisierung.....	171
8.1.2	Sonstige Einsparung von Primärenergie und Schutz des Klimas.....	171
8.1.3	Wassereinsparung.....	172
8.1.4	Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung.....	172
8.1.5	Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.....	173
8.1.6	Vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände.....	174
8.1.7	Schaffung neuen Wohnraums.....	174
8.2	Wann und wie Sie der Vermieter informieren muss.....	175
8.2.1	Ankündigungsfrist.....	176
8.2.2	Inhalt der Ankündigung.....	176
8.2.3	Form der Ankündigung.....	179
8.3	Wann Sie die Modernisierungsmaßnahme ablehnen können ..	179
8.3.1	Duldungspflicht des Mieters.....	179
8.3.2	Ausnahmen von der Duldungspflicht, Härteeinwand des Mieters.....	180
8.4	Welche Rechte Sie bei Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters haben.....	184
8.4.1	Anspruch auf Aufwendungsersatz.....	184
8.4.2	Mietminderung während der Modernisierungsarbeiten	185
8.4.3	Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung.....	185
8.4.4	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters.....	187
8.5	Wenn zwischen Vermieter und Mieter eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden soll.....	188
8.6	Wenn der Vermieter wegen der Modernisierung die Miete erhöhen will.....	190
8.6.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf.....	191
8.6.2	Wann die Miete nicht erhöht werden darf.....	192
8.6.3	In welchem Umfang der Vermieter die Miete erhöhen darf.....	193

8.6.4	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss . . . . .	197
8.6.5	Einwand des Mieters wegen unzumutbarer (finanzieller) Härte . . . . .	201
8.6.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird . . . . .	203
8.6.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters . . . . .	204
8.7	Modernisierung im vereinfachten Verfahren . . . . .	204

**9 WANN SIE BAULICHE VERÄNDERUNGEN IN DER WOHNUNG  
VORNEHMEN DÜRFEN . . . . . 207**

9.1	Wann die Erlaubnis des Vermieters notwendig ist . . . . .	207
9.1.1	Regelung im Mietvertrag . . . . .	207
9.1.2	Keine Regelungen im Mietvertrag . . . . .	208
9.2	Vermieter entscheidet nach seinem Ermessen . . . . .	209
9.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz . . . . .	210
9.3.1	Barrierereduzierung . . . . .	210
9.3.2	E-Mobilität . . . . .	212
9.3.3	Einbruchschutz . . . . .	212
9.3.4	Verweigerung der Zustimmung des Vermieters . . . . .	213
9.3.5	Zusätzliche Mietsicherheit . . . . .	215
9.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe . . . . .	215
9.5	Rückbaupflicht des Mieters . . . . .	216
9.6	Modernisierungsvereinbarung . . . . .	217

**10 AUF WAS SIE BEI DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ACHTEN  
SOLLTEN . . . . . 219**

10.1	Wann der Mieter Betriebskosten zahlen muss . . . . .	219
10.2	Wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist . . . . .	221
10.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten . . . . .	221
10.2.2	Anpassung der Betriebskostenpauschale . . . . .	222
10.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen . . . . .	223
10.3.1	Voraussetzungen . . . . .	223
10.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten . . . . .	224
10.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten . . . . .	225
10.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten . . . . .	237
10.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören . . . . .	243

10.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskostenvoraus-	
	zahlungen leisten muss . . . . .	244
10.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten . . . . .	244
10.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe . . . . .	245
10.4.3	Änderung der Vorauszahlungen . . . . .	245
10.5	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung	
	entsprechen muss . . . . .	246
10.5.1	Mindestangaben . . . . .	247
10.5.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkosten-	
	abrechnung . . . . .	251
10.5.3	Formelle Anforderungen an die Betriebskosten-	
	abrechnung . . . . .	255
10.6	Wann der Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen	
	muss. . . . .	256
10.6.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten . . . . .	256
10.6.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt . . . . .	257
10.6.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre. . . . .	258
10.7	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung . . . . .	258
10.8	Wie die Betriebskostenabrechnung vom Mieter überprüft	
	werden sollte . . . . .	259
10.8.1	Formelle Fehler . . . . .	260
10.8.2	Inhaltliche Fehler . . . . .	260
10.8.3	Einsichtsrecht des Mieters . . . . .	261
10.8.4	Betriebskostenspiegel und Heizspiegel des Deutschen	
	Mieterbunds. . . . .	261
10.9	Was der Mieter tun muss, wenn er mit der Abrechnung nicht	
	einverstanden ist . . . . .	263
10.10	Wann Betriebskosten steuerlich geltend gemacht werden	
	können . . . . .	264
<b>11</b>	<b>WENN DER VERMIETER DIE MIETE ERHÖHEN WILL. . . . .</b>	<b>267</b>
11.1	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	267
11.1.1	Voraussetzungen für eine Mieterhöhung . . . . .	267
11.1.2	Wann eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist . . . . .	268
11.1.3	Maximale Erhöhung bis zur »ortsüblichen Vergleichs-	
	miete« . . . . .	269
11.1.4	Welche Wartefrist vom Vermieter eingehalten werden	
	muss . . . . .	272

11.1.5	In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist . . . . .	273
11.1.6	Wie das Mieterhöhungsverlangen begründet sein muss . . . . .	275
11.1.7	In welcher Form und mit welchem Inhalt das Mieterhöhungsverlangen erklärt werden muss. . . . .	283
11.1.8	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss . . . . .	285
11.1.9	Welche Fristen eingehalten werden müssen . . . . .	286
11.1.10	Welche Rechte der Mieter hat . . . . .	288
11.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete . . . . .	290
11.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete . . . . .	291
11.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete . . . . .	291
11.3	Mieterhöhung wegen Modernisierung. . . . .	293

**12 WELCHE RECHTE SIE BEI EINEM WOHNUNGSMANGEL HABEN . . . . .295**

12.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt . . . . .	295
12.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt . . . . .	295
12.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt . . . . .	297
12.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt . . . . .	298
12.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden . . . . .	299
12.1.5	Wer was beweisen muss. . . . .	299
12.2	Anzeige des Mangels. . . . .	299
12.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf . . . . .	301
12.3.1	Unerhebliche Beeinträchtigung . . . . .	302
12.3.2	Wenn der Mieter den Mangel kennt . . . . .	303
12.3.3	Wenn die Miete weiterbezahlt wird . . . . .	306
12.3.4	Wenn der Mieter den Mangel zu vertreten hat. . . . .	306
12.3.5	Vorübergehender Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung . . . . .	307
12.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf. . . . .	307
12.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend. . . . .	308
12.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind . . . . .	309

12.4.3	Bruttomiete als Berechnungsgrundlage. . . . .	310
12.4.4	Gerichtliche Einzelentscheidungen als Orientierungshilfe . . . . .	311
12.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird . . . . .	323
12.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat. .	324
12.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters. . . . .	324
12.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter . . . . .	326
12.5.3	Anspruch auf Aufwendungsersatz des Mieters bei Mängelbeseitigung durch den Vermieter . . . . .	327
12.5.4	Anspruch auf Schadensersatz . . . . .	328
12.5.5	Kündigung durch den Mieter . . . . .	331

**13 WANN DAS MIETVERHÄLTNISS ENDET. . . . . 333**

13.1	Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter . . . . .	333
13.1.1	Ordentliche Kündigung durch den Mieter . . . . .	333
13.1.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter . . . . .	335
13.1.3	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	339
13.2	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter . . . . .	340
13.2.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters . . . . .	340
13.2.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter . . . . .	343
13.2.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs . . . . .	347
13.2.4	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung . . . . .	358
13.2.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen . . . . .	361
13.2.6	Kündigungsfristen . . . . .	361
13.2.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung. . . . .	364
13.3	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter . . .	371
13.3.1	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs . . . . .	372
13.3.2	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs . . . . .	374
13.3.3	Fristlose Kündigung wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung . . . . .	378
13.3.4	Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens . .	379

- 13.3.5 Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen ..... 380
- 13.3.6 Abmahnung ..... 381
- 13.3.7 Frist zur außerordentlichen Kündigung ..... 383
- 13.3.8 Begründung der außerordentlichen Kündigung ..... 383
- 13.4 Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung des Vermieters und des Mieters ..... 384
  - 13.4.1 Form der Kündigung ..... 384
  - 13.4.2 Inhalt der Kündigungserklärung ..... 385
  - 13.4.3 Kündigung durch Bevollmächtigten ..... 386
  - 13.4.4 Zugang der Kündigung ..... 387
  - 13.4.5 Widerruf und Rücknahme der Kündigung ..... 387
- 13.5 Mietaufhebungsvereinbarung ..... 388
  - 13.5.1 Zustandekommen des Vertrags ..... 389
  - 13.5.2 Inhalt des Vertrags ..... 390
- 13.6 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses ..... 391
  - 13.6.1 Rückgabe der Mietsache ..... 391
  - 13.6.2 Durchführung der Schlussrenovierung ..... 396
  - 13.6.3 Abrechnung der Betriebskosten ..... 404
  - 13.6.4 Abrechnung der Mietkaution ..... 405

**INDEX ..... 409**

# 1 Wie Sie die richtige Wohnung finden

Für die meisten Menschen ist die Wohnung ein wichtiger Bestandteil ihres Lebens. Wer mit seiner Wohnung, in der er lebt, nicht zufrieden ist, vergeudet nicht nur Lebensqualität, sondern auch Geld. Deshalb lauern bereits bei der Wohnungssuche viele Fallstricke, denen es auszuweichen gilt.

## 1.1 Klären Sie vorab Ihre Anforderungen an die Wohnung

Die richtige Wohnung zu finden, ist gar nicht so einfach. Man muss sich insbesondere Zeit lassen, denn ein wenig Geduld kann sich in Euro und Cent bemerkbar machen. Bevor Sie sich also auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen, müssen Sie sich zunächst darüber klar werden, welche Ansprüche Sie an die Wohnung stellen. Und am besten ist es, wenn Sie vor der Besichtigung alles schriftlich notieren, was Ihnen wichtig ist.

Nehmen Sie sich Zeit für die Wohnungssuche und prüfen Sie, ob die angebotene Wohnung alle Eigenschaften besitzt, die für Sie von Bedeutung sind.

### == **Miete und Nebenkosten**

- Welche Miete einschließlich Mietnebenkosten ist für Sie akzeptabel?
- Als Richtwert gilt, dass Kaltmiete, Nebenkosten, Strom- und Heizkosten nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens betragen sollten.
- Wie hoch ist die Mietkaution?
- Müssen Sie eine Maklerprovision zahlen?

## === Wohnungsart

- Welche Haus- und Wohnungsart wünschen Sie: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)?
- Bevorzugen Sie einen Neu- oder einen Altbau?
- Welchen Baustil der Mietwohnung bevorzugen Sie (alt, modern, ökologisch etc.)?

## === Lage

- Bevorzugen Sie bestimmte Gemeinden?
- Welche Lage und Umgebung der Wohnung wünschen Sie (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?
- Welche Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Spielplätze) entspricht Ihren Bedürfnissen?
- Haben Sie Probleme mit Verkehrslärm (z.B. wenn die Wohnung an einer Bahnlinie oder in der Nähe von Sportstätten liegt)?
- Sind Geruchsbelästigungen für Sie ein Problem (z.B. Gewerbe)?
- Wie weit darf die Wohnung von Ihrem Arbeitsplatz entfernt sein?
- Wie wichtig sind Ihnen Aussicht, Besonnung etc.?

## === Wohnfläche

- Suchen Sie eine Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung?
- Welche Raumeinteilung wünschen Sie?
- Was ist Ihnen bei der Wohnfläche besonders wichtig (z.B. große Küche, großer Balkon, Gartensitzplatz, viele Einbauschränke, Abstellraum etc.)?
- Werden zu Hause platzraubende Hobbys betrieben?
- Brauchen Sie ein Gästezimmer?
- Welche Größe müssen die einzelnen Räume haben (Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer)?
- Wie viele Parkplätze benötigen Sie? Brauchen Sie eine Garage?

## Wohnung

- Muss eine Einbauküche vorhanden sein?
- Sind Sie bereit, eine Abstandszahlung zu leisten?
- Akzeptieren Sie auch eine Wohnung mit Renovierungsbedarf?
- Welchen Bodenbelag bevorzugen Sie (z.B. Parkett-, Laminat- oder Teppichboden)?
- Welche Heizungsart bevorzugen Sie (Öl, Gas etc.)?
- Benötigen Sie einen Kabelanschluss für ein TV-Gerät?

## Nebenträume und -flächen

- Muss die Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen?
- Benötigen Sie einen Garten?
- Benötigen Sie einen Dachboden und einen Keller? Welche Größe muss der Dachboden bzw. der Kellerraum mindestens haben?
- Benötigen Sie eine Garage oder einen Park- oder Abstellplatz für ein Auto?

## 1.2 Wer Ihnen bei der Wohnungssuche helfen kann

Möglichkeiten, die richtige Wohnung zu finden, gibt es viele. Aber aufgepasst: Nicht immer haben Sie es mit seriösen Partnern zu tun.

### 1.2.1 Zeitungsanzeige, Internet etc.

Erzählen Sie möglichst vielen Personen (z.B. Freunden, Bekannten, Arbeitskollegen), dass Sie eine Wohnung suchen. Scheuen Sie sich nicht, Ihre Absicht an einem »Schwarzen Brett« im Supermarkt oder an anderer geeigneter Stelle bekannt zu machen.

Viele Wohnungen werden immer noch per **Zeitungsanzeige** angeboten. Studieren Sie also insbesondere am Wochenende die einschlägigen Tageszeitungen. Verschaffen Sie sich einen zeitlichen Vor-

sprung gegenüber anderen Wohnungssuchenden, indem Sie schon am Vorabend des Erscheinens ein Zeitungsexemplar beim Verlag abholen und dann sofort mit dem Anbieter Kontakt aufnehmen. Sie können auch **selbst eine Anzeige schalten**. Lassen Sie sich bei der Gestaltung der Anzeige etwas Besonderes einfallen, damit Ihre Annonce wahrgenommen wird. Verzichten Sie aber auf die Angabe unter Chiffre; ein Vermieter wird sich kaum die Mühe machen, sich mit Ihnen per Brief in Verbindung zu setzen.

Nutzen Sie das **Internet**. Dort finden Sie Immobilienportale, in denen Sie nach bestimmten Kriterien wie Größe, Ausstattung, Lage und Preis suchen können. Häufig werden auch Fotos und Grundrisse angegeben. Auch bei örtlichen Tageszeitungen können Sie unter Umständen online recherchieren.

Nehmen Sie direkten Kontakt mit Wohnungsunternehmen, städtischen Wohnungsvermittlungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf. Und erkundigen Sie sich bei Ihrem Arbeitgeber, ob er **Werks- oder Dienstwohnungen** anbietet oder Kontakte zu Wohnungsunternehmen oder Maklern hat.

### 1.2.2 Was Sie über Wohnungsmakler wissen müssen

Häufig werden Sie es bei Ihrer Wohnungssuche mit einem Makler zu tun haben, sei es, dass der Vermieter ihn eingeschaltet hat, oder dass Sie selbst ihn beauftragt haben. Es gibt leider viele schwarze Schafe in dieser Branche, worunter die seriösen Vertreter dieses Berufs zu leiden haben. Beachten Sie, dass Makler keine geschützte Berufsbezeichnung ist. Im Prinzip kann sich jeder, der ein entsprechendes Türschild an seinem Büro anschraubt, so nennen.



Wenn Sie selbst einen Makler beauftragen, sollten Sie unbedingt darauf achten, dass dieser **Mitglied im Berufsverband der Makler (IVD)** ist. Leider ist das aber auch keine Garantie dafür, dass die betreffende Person die Geschäfte ordnungsgemäß abwickelt.

## === Voraussetzungen für den Provisionsanspruch

Wenn bei der Wohnungsvermittlung ein Makler eingeschaltet ist, findet zum Schutz des Kunden das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) Anwendung. Danach hat der Wohnungsvermittler nur dann Anspruch auf eine **Vermittlungsgebühr**, wenn (§ 2 Abs. 1 WoVermRG)

- der Wohnungssuchende ihn bestellt (vgl. dazu unten) und
- er eine Wohnung nachgewiesen hat, wenn er also dem Mieter eine Adresse besorgt hat, oder
- er eine Wohnung vermittelt hat, wenn er also beispielsweise dem Interessenten die Wohnräume gezeigt oder wenn er mit dem Vermieter verhandelt hat, und
- zwischen Wohnungssuchendem und Makler in Textform (z.B. schriftlich oder per E-Mail) ein Maklervertrag zustande gekommen ist und
- durch die Tätigkeit des Maklers auch tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt.

---

**Achtung:** Nicht alle Unternehmen, die vorgeben, Wohnungen zu vermitteln, arbeiten seriös. Wie überall sind auch bei den Wohnungsvermittlern Geschäftemacher am Werk, die keine akzeptable Gegenleistung erbringen. Häufig werden nur Adressen verkauft, die aus der Zeitung abgeschrieben wurden. Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn der Vermittler vorab Geld verlangt. Auch wenn z.B. Wohnungsvermittlungsvereine zunächst eine Beitrittsgebühr oder einen Mitgliedsbeitrag verlangen, ist Vorsicht geboten. Beachten Sie, dass es gesetzlich untersagt ist, Geld zu nehmen, bevor eine Wohnung vermittelt wurde.

---

### == Wer bestellt, der zahlt

Für Maklerverträge zur Wohnungsvermittlung gilt seit dem 1.6.2015 das sogenannte **Bestellerprinzip** (§ 2 Abs. 1a WoVermRG). Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Wendet sich also der Vermieter an einen Makler und erteilt ihm den Auftrag, einen Mieter für seine Wohnung zu suchen, muss der Vermieter den Makler auch bezahlen. Mieter müssen die Maklerprovision allenfalls dann zahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben – schriftlich bzw. in Textform – und der Makler dann ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Konkret gilt Folgendes:

- Ein Wohnungssuchender, der sich auf ein Inserat hin beim Vermieter meldet, muss keine Maklerprovision entrichten.
- Ein Wohnungsvermittler darf einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach einer Suchanfrage des Wohnungssuchenden nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den »Auftrag«, also die Zustimmung, eingeholt hat.
- Der Vermieter ist auch dann »Besteller«, wenn der Wohnungssuchende einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat, und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an den Wohnungsvermittler wendet. Auch in diesem Fall ist der Wohnungssuchende nicht provisionspflichtig, weil der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem künftigen Mieter tätig geworden ist, sondern auch im Interesse des Vermieters.
- Provisionspflichtig ist der Wohnungsinteressent dann, wenn der Vermittler in dessen Auftrag eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet.

---

**Achtung:** Unwirksam ist eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, eine vom Vermieter geschuldete Provision zu zahlen. Das gilt insbesondere für eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrags.

---

## == Ausschluss des Anspruchs

Wie dargelegt, brauchen Sie **keine Maklerprovision** zu zahlen, wenn Sie den Makler nicht bestellt haben oder kein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen wurde. Unabhängig davon müssen Sie in jedem Fall keine Maklergebühren zahlen, wenn (§ 2 Abs. 2 WoVermRG)

- die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine **Sozialwohnung** ist,
- durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren **Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler** ist.

## == Höhe des Anspruchs

Makler dürfen vom Wohnungssuchenden grundsätzlich nur **zwei Monatsmieten** Provision (zzgl. Mehrwertsteuer) verlangen. Monatsmiete ist die **Nettokaltmiete**. Nebenkosten, über die gesondert abgerechnet wird, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt. Es ist dem Makler untersagt, Vorschüsse zu vereinbaren oder Vergütungen anderer Art (z.B. Auslagenerstattungen, Schreibgebühren) zu verlangen. Für den Fall, dass kein Mietvertrag zustande kommt, kann eine Erstattung der nachweisbar entstandenen Auslagen vereinbart werden. Hierzu zählen nur der konkrete Aufwand für den bestimmten Vermittlungsauftrag (z.B. Porto, Telefongebühren, Reisekosten, Kosten für Inserate), nicht dagegen Gemeinkosten wie beispielsweise Büromiete, oder Personalkosten (§ 3 Abs. 2 und 3 WoVermRG).

## == Rückforderung der unzulässigen oder überhöhten Provision

Wenn Sie an den Makler ein ihm nicht zustehendes Entgelt bezahlt haben (z.B. eine überhöhte Provision oder eine Provision, ohne dass ein Mietvertrag zustande gekommen ist), können Sie Ihre Zahlung zurückverlangen (§ 5 WoVermRG).

Der Anspruch auf **Rückforderung der Provision verjährt in drei Jahren**: Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres zu laufen, in dem Sie davon Kenntnis erlangt haben, dass der Makler keinen Anspruch auf die Provision hat.

### 1.3 Auf was Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten

Besichtigen Sie eine Wohnung immer bei **Tageslicht**. Dann können Sie **Besonderheiten und Mängel** leichter feststellen. Eine Person Ihres Vertrauens sollte Sie bei der Besichtigung begleiten: Vier Augen sehen mehr als zwei. Besichtigen Sie eine Wohnung möglichst an einem Werktag (an Sonn- und Feiertagen sind mögliche Beeinträchtigungen durch den Berufs- und Anlieferverkehr geringer) und besichtigen Sie unbedingt auch die **Umgebung**.

Die nachfolgende **Checkliste** soll Ihnen bei der Wohnungsbesichtigung Hilfestellung leisten.

#### === Wohnumfeld

- Gefällt Ihnen die Lage und Umgebung der Wohnung (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?
- Entspricht die Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kirche, Kindergarten etc.) Ihren Bedürfnissen?
- Sind potenzielle Lärmquellen vorhanden (Verkehr, Bahnlinien, Gewerbe, Sporteinrichtungen etc.)?
- Sind Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten?
- Gibt es Parkplätze oder Garagen?
- Gibt es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten?
- Sind Grünflächen in der Nähe?

## == Haus

- In welchem Zustand befindet sich das Haus (Fassade, Dach, Fenster, Türen, Treppenhaus)?
- Ist ein Fahrstuhl vorhanden?
- Ist das Haus hellhörig?
- Gibt es einen Garten, einen Hof oder Spielgeräte?

## == Wohnung

- Warum ist der Vormieter ausgezogen?
- Wie groß ist die Wohnfläche?
- Entspricht der Zuschnitt der Räume Ihren Erwartungen?
- Haben Ihre Möbel Platz?
- Gibt es genügend Licht und Helligkeit in den Räumen?
- Sind im Bad Fenster vorhanden?
- In welchem Zustand befinden sich Türen und Böden?
- Welcher Bodenbelag ist in der Wohnung und gehört er zur Wohnung?
- Welche Qualität haben die Fenster (Verglasung, Rahmen)?
- Hat die Wohnung viele Außenwände?
- Sind ausreichend Elektroinstallationen vorhanden?
- Wie ist der Zustand der Sanitäreinrichtungen (öffnen Sie die Wasserhähne, betätigen Sie die Klospülung, drehen Sie Absperrhähne auf und zu und überprüfen Sie Emaillebeschichtungen auf Absplitterungen und Risse).
- Sind Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Herd und Kühlschrank an der richtigen Stelle?
- Wie wird die Wohnung beheizt (Etagen- oder Zentralheizung, Fernwärme, Gas, Öl, Nachtspeicheröfen etc.)?
- Ist ein Rauchmelder vorhanden?
- Hat die Wohnung einen Balkon und ist dieser in gutem Zustand?

- Gibt es auffällige Mieter im Haus?
- Funktioniert die Klingelanlage?
- Sind Haustiere erlaubt?

### == Sonstige Flächen und Räume

- Gibt es einen Trockenraum oder eine Waschküche?
- Ist ein Garten vorhanden und zählt dieser zur Wohnung?
- Gibt es einen Kellerraum, der zur Wohnung gehört?
- Gibt es einen Parkplatz für Ihr Auto?
- Gibt es einen Abstellplatz für Fahrräder?

## 1.4 Achten Sie auf die Energiekosten

Von besonderer Bedeutung bei der Suche der passenden Wohnung sind die zu erwartenden Energiekosten. Diese machen vor allem bei nicht sanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus.

### 1.4.1 Worauf Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten

Achten Sie bei der Wohnungsbesichtigung auf folgende Details, die für die Energiekosten und den Energieverbrauch von wesentlicher Bedeutung sind:

- Wichtig ist eine ausreichende **Wärmedämmung** der Außenwände, der Kellerdecke und (bei einem ausgebauten Dachgeschoss) auch der obersten Geschossdecke bzw. des Dachstuhls.
- Die Fenster sollten isolierverglast, besser noch **wärmeschutzverglast** sein.
- Wird die **Heizungsanlage** mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, Fernwärme) beheizt, müssen Sie mit steigenden Brennstoffpreisen rechnen. Unabhängiger sind Sie, wenn erneuerbare Energieträger (z.B. Holzpellets oder Erdwärmennutzung) verwendet werden.

- Mehr Heizenergie wird benötigt, wenn die Wohnung großflächig an **Außenwände** oder an unbeheizte Gebäudeteile grenzt. Besser ist eine von beheizten Räumen umgebene Wohnung.
- Bei häufigem und hohem **Warmwasserverbrauch** ist die zentrale Erwärmung kostengünstiger. Bei niedrigem Warmwasserbedarf dagegen kann eine elektrische Erwärmung durch moderne, elektronisch geregelte Durchlauferhitzer die günstigere Variante sein.

### 1.4.2 Energieausweis

Wer eine Wohnung vermieten möchte, braucht einen Energieausweis. Gesetzliche Grundlage ist das **Gebäudeenergiegesetz** (GEG). Mit dem Dokument sollen Mietinteressenten über die energetischen Kennwerte und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen des Gebäudes informiert werden. Den Energieausweis müssen Vermieter aber nur bei einem Nutzerwechsel vorlegen. Solange sie ihr Wohneigentum selbst nutzen oder nicht neu vermieten, brauchen sie also keinen Energieausweis. Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben daher keinen Anspruch, den Energieausweis zu sehen.

#### === Gesetzliche Vorlagepflicht

Wer eine Wohnung vermieten will, muss einem Mietinteressenten **spätestens bei der Besichtigung** einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorlegen, das heißt, der Mietinteressent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis einzusehen. Dieser Pflicht genügt der Vermieter, wenn er den Ausweis während der Besichtigung aushängt oder auslegt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Vermieter oder der Wohnungsvermittler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Mieter zur Vorlage auffordert. Das Original oder eine Kopie des Ausweises muss der Vermieter spätestens beim Abschluss des Mietvertrags dem Mieter übergeben (§ 80 Abs. 4 und 5 GEG). Anderenfalls begeht der Vermieter eine **Ordnungswidrigkeit** und riskiert ein Bußgeld.

### == Immobilienanzeige

Wird vor der Vermietung einer Wohnung eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Vermieter oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige folgende **Pflichtangaben** enthält (§ 87 Abs. 1 GEG)

- die **Art des Energieausweises**: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis,
- den im Energieausweis genannten **Wert des Endenergiebedarfs** oder des Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
- die im Energieausweis genannten **wesentlichen Energieträger** für die Heizung des Gebäudes,
- das im Energieausweis genannte **Baujahr** und
- die im Energieausweis genannte **Energieeffizienzklasse**.

### == Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen **Ist-Zustand eines Gebäudes**. Er enthält allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen (z.B. Gas, Holzpellets oder Strom) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neuere Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus, ähnlich wie Elektrogeräte, eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf.

Es ist zwischen dem **verbrauchs- und dem bedarfsorientierten Energieausweis** zu unterscheiden. Diesen Ausweisen liegen unterschiedliche Bewertungsverfahren zugrunde, die im Gebäudeenergiegesetz festgelegt sind. Vereinfacht ausgedrückt unterscheiden sich die beiden Ausweisarten wie folgt:

- Beim **Bedarfsausweis** werden die Kennwerte für den Energiebedarf rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen (Gebäudetyp, Adresse, Anzahl der Wohnungen und Gesamtwohnfläche), den technischen Gebäude- und Heizungsdaten

und unter standardisierten Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur) bestimmt. Die berechneten Kennwerte sind unabhängig vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner.

- Für den **Verbrauchsausweis** müssen ebenfalls die üblichen Gebäudedaten, vor allem aber die **Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre** vorliegen. Hierzu gehören das Anfangs- und Enddatum der drei Abrechnungszeiträume. Längere Leerstände während dieser Zeit sollten berücksichtigt werden. Wichtig ist zudem, ob der Energieverbrauch für Warmwasser in den Verbrauchsdaten enthalten ist oder ob das Wasser dezentral, beispielsweise über elektrische Boiler oder Durchlauferhitzer, erwärmt wird. Aus den Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Verbrauchsmessungen werden die Kennwerte für den Energieverbrauch des gesamten Gebäudes ermittelt. Die Kennwerte sind abhängig vom individuellen Heiz- oder auch Lüftungsverhalten der Bewohner und davon, wie oft sie anwesend sind. Leerstände im Gebäude oder die Gesamtnutzfläche werden manchmal nicht richtig erfasst. Das kann die Ergebnisse verfälschen.

---

**Achtung:** Beide Ausweise gelten immer nur für das **gesamte Gebäude**. Ein Rückschluss auf die Heizkosten für einzelne Wohnungen ist deshalb aus den Angaben nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

---



Grundsätzlich ist der **Bedarfsausweis wesentlich höherwertig** einzuschätzen als der Verbrauchsausweis. Hier erfolgt eine objektive Berechnung des Energiebedarfs durch Fachleute. Beim Verbrauchsausweis hingegen beruht das Ergebnis auf den letzten drei Heizkostenabrechnungen der Vormieter. Je nachdem, ob der Mieter den Winter auf Mallorca verbracht oder »aus dem Fenster geheizt hat«, unterscheidet sich das Ergebnis des Verbrauchsausweises erheblich.

Bei der Frage, welche der beiden Energieausweise im Einzelfall zulässig ist, ist zu unterscheiden:

- **Wahlfreiheit gilt für Wohngebäude**, wenn entweder der Bauantrag ab dem 1.11.1977 gestellt wurde (also die Wärmeschutzverordnung von 1977 beachtet werden musste) oder das Wohngebäude trotz Bauantragstellung vor dem 1.11.1977 das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt (z.B. durch spätere Modernisierungsmaßnahmen).
- Sind die Voraussetzungen des Wahlrechts nicht erfüllt, darf der Energieausweisaussteller für ein Wohngebäude mit **weniger als fünf Wohneinheiten** nur einen Energiebedarfsausweis ausstellen. Hintergrund ist, dass in kleineren, energetisch nicht sanierten, alten Wohngebäuden das individuelle Heizverhalten den Gesamtenergieverbrauch deutlich stärker beeinflusst als in Wohnanlagen mit vielen Wohneinheiten.
- Wird ein Energieausweis für einen **Neubau oder bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen** ausgestellt, ist nur ein Energiebedarfsausweis zulässig.

### 1.4.3 Vorsicht bei zu niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen

Achten Sie darauf, dass der Vermieter Sie nicht mit niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen »lockt« und Ihnen eine preiswerte Wohnung vorspiegelt. Sie müssen letztlich immer alle angefallenen Betriebskosten entrichten. Eine Nachzahlung ist theoretisch in unbegrenzter Höhe möglich. Als Mieter können Sie nicht darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ausreichend sind, um die abzurechnenden Kosten zu decken. Fragen Sie deshalb vor Abschluss des Mietvertrags nach den Betriebskosten und lassen Sie sich gegebenenfalls die **Vorjahresabrechnungen** zeigen. Beim örtlichen Mieterverein können Sie auch den **Betriebskostenspiegel** des Deutschen Mieterbundes einsehen und sich ein Bild über die realistische Höhe der Betriebskosten machen (vgl. dazu 10.8.4).

Bei besonders niedrigen Vorauszahlungen sollten Sie vom Vermieter eine **schriftliche Bestätigung** verlangen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ausreichend sind. In diesem Fall sind die Nachforderungen des Vermieters grundsätzlich auf den Betrag der Vorauszahlungen begrenzt, wobei geringfügige Abweichungen von bis zu 15 % vom Mieter noch hingenommen werden müssen.



Bei zu niedrig angesetzten Betriebskostenvoraussetzungen können Sie unter Umständen den Mietvertrag wegen **arglistiger Täuschung** anfechten, wenn Sie nachweisen können, dass Sie den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätten, wenn Ihnen die tatsächlichen Betriebskosten bekannt gewesen wären. In diesem Fall können Sie vom Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen. Sie müssen dann allerdings auch einen finanziellen Schaden beweisen. Holen Sie in jedem Fall fachkundigen Rat ein, wenn Sie in dieser Form gegen den Vermieter vorgehen wollen.

## 1.5 Was Sie der Vermieter fragen darf und was nicht

Der Vermieter wird regelmäßig sorgfältig prüfen, an wen er seine Wohnung überlässt. Im Rahmen eines **persönlichen Gesprächs** oder durch eine **Selbstauskunft des Mieters** will er möglichst viele Informationen gewinnen, die für seine Entscheidung von Bedeutung sind. In erster Linie wird sich der Vermieter über die **Bonität** des Mietinteressenten Gewissheit verschaffen wollen.

### 1.5.1 Fragerecht des Vermieters

Dem Vermieter steht gegenüber dem Mietinteressenten kein grenzenloses Fragerecht zu. So darf der Vermieter insbesondere nicht das **allgemeine Persönlichkeitsrecht** des Wohnungssuchenden verletzen.

## == Zulässige Fragen

Neben Fragen, die die Bonität des Interessenten betreffen (vgl. dazu 1.5.2), darf der Vermieter nach dem Familienstand des Interessenten fragen, aus welchen Gründen er seine alte Wohnung aufgeben und die neue Wohnung beziehen will, welchen Beruf er ausübt und seit wann, wie viele Personen in die Wohnung einziehen wollen und ob er Haustiere halten will. Im Zusammenhang mit dem Bestehen eines Arbeitsverhältnisses ist auch die Frage danach zulässig, ob es sich um einen befristeten oder einen unbefristeten Arbeitsvertrag handelt oder ob sich der Mietinteressent noch in der Ausbildung oder in der Probezeit befindet.

---

**Achtung:** Auf eine zulässige Frage des Vermieters muss der Mietinteressent **wahrheitsgemäß antworten**. Anderenfalls hat es für ihn nachteilige rechtliche Konsequenzen (vgl. dazu 1.5.2).

---

## == Unzulässige Fragen

Grundsätzlich nicht zulässig sind Fragen nach der Familienplanung, zur sexuellen Orientierung, zur Religionszugehörigkeit, zur Mitgliedschaft in einem Mieterverein, zum Bestehen einer Schwangerschaft oder zur Anhängigkeit eines staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens.



Eine unzulässige Frage muss der Wohnungsinteressent nicht beantworten. In diesem Fall besteht für ihn allerdings die Gefahr, dass er die Wohnung nicht bekommt. Deshalb dürfen solche Fragen wahrheitswidrig beantwortet werden. Die **Falschbeantwortung** hat für den Interessenten keine negativen rechtlichen Folgen.

## 1.5.2 Bonitätsprüfung

Bei der Auswahl des Mieters wird für den Vermieter insbesondere auch dessen Bonität von Bedeutung sein. In diesem Zusammenhang ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, **Daten zu erheben**, die ihm eine Beurteilung erlauben, ob der Mieter in Zukunft in der Lage sein wird, die monatliche Miete zu entrichten. Die Mietzahlung gehört schließlich zu den Hauptpflichten des Mieters. Das Fragerecht des Vermieters erstreckt sich allerdings nur auf solche **Fragen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang** stehen. Der Vermieter muss an den abgefragten Informationen ein berechtigtes Interesse haben und das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung beachten. Nur dann ist die Frage an den Mietinteressenten zulässig.

### == Zulässige Fragen zur Bonitätsprüfung

Generell gilt, dass alle Fragen zu den **Vermögens- und Einkommensverhältnissen** berechnete und deshalb zulässige Fragen des Vermieters zur Bonität des Mietinteressenten sind. Insbesondere folgende Fragen werden in diesem Zusammenhang als zulässig angesehen: Fragen danach,

- über welches **Nettoeinkommen** der Bewerber verfügt,
- ob über das **Vermögen** des Mietinteressenten das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist,
- ob eine **Einkommenspfändung** vorliegt,
- ob das **Sozialamt** oder ein anderer Grundsicherungsträger die Mietkosten übernimmt,
- ob ein **Räumungstitel** wegen Mietzinsrückständen besteht bzw. einmal bestand.

Auf eine zulässige Frage des Vermieters muss der Mietinteressent **wahrheitsgemäß** antworten. Anderenfalls hat es für ihn nachteilige rechtliche Konsequenzen:

- Hat der Mieter die Wohnung noch nicht bezogen, liegt der Tatbestand einer rechtswidrigen **arglistigen Täuschung** vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag anfechten und unter Umständen **Schadensersatz** (z.B. die Kosten für ein neues Inserat in der Tageszeitung) verlangen. Der Mietvertrag ist nach erklärter Anfechtung unwirksam.
- Entdeckt der Vermieter die Lüge des Mieters erst nach dessen Einzug, ist eine Anfechtung des Mietvertrags nicht mehr möglich. Es liegt aber eine **schuldhafte Pflichtverletzung** des Mieters vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag fristlos kündigen, sofern ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der Pflichtverletzung des Mieters (z.B. wegen der Lüge bei der Selbstauskunft) unzumutbar wäre (vgl. dazu 13.3.5). Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Falschauskünfte dahin gehend auswirken, dass die berechtigten Interessen des Vermieters an regelmäßigen Zahlungseingängen beeinträchtigt werden oder in Zukunft beeinträchtigt sein könnten.

### == Unzulässige Fragen zur Bonitätsprüfung

Grundsätzlich **unzulässig** ist die Frage, wie lange das **Arbeitsverhältnis**, in dem der Mietinteressent steht, bereits dauert. Aus der Dauer des bestehenden Arbeitsvertrags lassen sich nämlich keine sicheren Rückschlüsse auf den Fortbestand des Arbeitsverhältnisses und damit auf die fortdauernde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bewerbers ziehen.

Unzulässig ist auch die Frage nach den **Einkommensverhältnissen von Angehörigen**, soweit diese Personen nicht in den Mietvertrag einbezogen werden sollen (z.B. im Rahmen einer Bürgschaft).

---

**Achtung:** Eine unzulässige Frage darf der Mietinteressent wahrheitswidrig beantworten, ohne dass es für ihn die oben genannten rechtlichen Konsequenzen hat.

---

## == Möglichkeiten der Bonitätsprüfung

Der Vermieter hat mehrere Möglichkeiten, die für seine Entscheidung, an welchen Bewerber er die Wohnung vermietet, maßgebenden Daten zu erheben. Im Regelfall dürfte er besonders daran interessiert sein zu erfahren, ob sein künftiger Vertragspartner in der Lage sein wird, die Miete zu zahlen.

### — Vorlage von Einkommensnachweisen

Die Erkundigung nach den **Einkommensverhältnissen des Mietinteressenten**, also insbesondere nach dem Betrag seines Einkommens, der ihm abzüglich laufender monatlicher Verbindlichkeiten zur Begleichung der Miete zur Verfügung steht, ist grundsätzlich zulässig, da sie für die Beurteilung der Bonität des Mieters erforderlich sind.

Zur Ermittlung der Einkommensverhältnisse des Mietinteressenten kann insbesondere auf einen **Einkommensnachweis**, das heißt auf eine Einkommensbescheinigung (wenn der Bewerber Arbeitnehmer ist) oder auf den letzten **Einkommensteuerbescheid** (wenn der Mietinteressent selbstständig ist) zurückgegriffen werden. Dabei ist es zunächst ausreichend, wenn der Bewerber angibt, sein monatliches Einkommen übersteige einen bestimmten Betrag.

---

**Achtung:** Erst wenn sich der Vermieter für einen bestimmten Mietinteressenten entschieden hat, darf er von diesem konkrete Nachweise zu seinen Einkommensverhältnissen verlangen.

---

Einen Einkommensnachweis kann der Mietinteressent insbesondere durch Vorlage von **Lohn- und Gehaltsabrechnungen**, Kontoauszügen oder durch eine entsprechende Bescheinigung des Arbeitgebers über die Richtigkeit der Angaben zu seinem Nettoeinkommen erbringen. Im Regelfall dürfen dabei die letzten drei Gehaltsabrechnungen des Mietinteressenten als Nachweis gefordert werden.

## — Selbstauskunft des Mietinteressenten

Im Rahmen der Selbstauskunft beantwortet der Mietinteressent bestimmte Fragen des Vermieters zu seinen persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnissen. Dabei wird dem Bewerber ein vorgefertigter Katalog von Fragen vorgelegt, die dieser schriftlich beantworten soll. Abgefragt werden dürfen jedoch nur solche Informationen, die mit dem **Mietverhältnis im Zusammenhang stehen** und an deren wahrheitsgemäßer Beantwortung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.

Die **schriftliche Beantwortung** der Fragen hat für den Vermieter gegenüber mündlichen Angaben des Mietinteressenten den Vorteil, dass er gegebenenfalls beweisen kann, dass Fragen wahrheitswidrig beantwortet wurden. Darauf kann dann die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung bzw. die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gestützt werden.



Mietinteressenten sind **nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen**. Wenn es aber mehrere Mietbewerber gibt, wird sich der Vermieter allerdings regelmäßig für denjenigen entscheiden, dessen Bonität er aufgrund der Selbstauskunft besser abschätzen kann.

## — Vorlage einer Vormieterbescheinigung

Die Frage nach früheren Wohnverhältnissen des Mieters ist grundsätzlich unzulässig. Das gilt auch für deren Dauer und dem Grund der Beendigung des Mietverhältnisses. Bestehen allerdings noch berechnete und noch **offene Mietzinsverpflichtungen** aus einem früheren Mietverhältnis, so hat der Mietinteressent diese auf entsprechende Nachfrage wahrheitsgemäß offenzulegen.

Gelegentlich verlangen Vermieter vom Mieter eine sogenannte **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**. Damit bestätigt der bisherige Vermieter, dass der Mieter keine Schulden bei ihm hat. Kann der Mietinteressent eine solche Bescheinigung seines derzeitigen Mieters vorlegen, spricht das für ihn.



Weil der Vermieter laut Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 238/08) nicht verpflichtet ist, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen, kann der neue Vermieter vom Mietinteressenten nicht die Vorlage einer entsprechenden Vermieterbescheinigung verlangen. Der neue Vermieter darf also die Bescheinigung nicht zur Bedingung machen.

---

### Bonitätsauskünfte bei Auskunfteien

Ein bestehendes Arbeitsverhältnis und ein regelmäßiges Gehalt sagen nichts über die Zahlungsmoral des Mietinteressenten aus. Wie es damit bestellt ist, kann zuverlässig weder der Selbstauskunft des Mietinteressenten noch einer Vormieterbescheinigung entnommen werden. Deshalb verlangen Vermieter vom Mietinteressenten häufig neben Einkommensnachweisen und einer Selbstauskunft zusätzlich eine **Bonitätsauskunft der SCHUFA**, der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Damit kann der Mietinteressent seine Kreditwürdigkeit gegenüber dem künftigen Vermieter oder anderen Vertragspartnern untermauern.

---

**Achtung:** Eine Bonitätsauskunft darf der Vermieter grundsätzlich erst dann verlangen, wenn der **Abschluss des Mietvertrags** mit dem Bewerber nur noch vom positiven Ergebnis einer entsprechenden Auskunft abhängt, weil der Vermieter unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten erst dann ein berechtigtes Interesse an der Auskunft hat. Andernfalls darf die Auskunft nur mit Einwilligung des Mietinteressenten eingeholt werden.

---