



BERLINER MIETERVEREIN

MIETRECHTSTIPPS

Worauf muss ich achten?

Wibke Werner

Berliner Mieterverein e.V.

www.berliner-mieterverein.de

Präsentation Wibke Werner,

www.berliner-mieterverein.de



Der Berliner Mieterverein stellt sich vor

- Wir beraten Mitglieder in allen mietrechtlichen Fragen und unterstützen in der Auseinandersetzung mit Vermietern
- Wir setzen uns in der Mieten- und Wohnungspolitik für die Interessen der Mieter:innen ein
- Wir haben 9 Beratungszentren in der Stadt.
- Mit der Mitgliedschaft ist eine Rechtsschutzversicherung für Mietfragen verbunden, die allerdings erst nach einer Wartefrist von drei Monaten für dann neue Fälle greift.
- Die Mitgliedschaft wird für eine Mindestvertragslaufzeit von zwei Jahren vereinbart und kostet 9,00 EUR im Monat (vergünstigt 4,50 EUR im Monat für Studierende, Auszubildende und Haushalte mit geringen Einkommen).
- Mit rund 180.000 Mitgliedern sind wir der größte Mieterverein in Berlin und in unserem Dachverband DMB



Miethöhe: In Berlin gilt die Mietpreisbremse

- Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags darf die Miete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen (Die Mietpreisbremse gilt für Mietverträge, die nach dem 1.6.2015 vereinbart worden sind).
- Ist die Miete überhöht, ist eine Rüge gegenüber dem Vermieter erforderlich
- Die Ansprüche wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse können auch noch nach Unterzeichnung des Mietvertrags durchgesetzt werden. Allerdings sollte man nie einen Mietvertrag unterzeichnen, dessen Miete zu teuer ist, da es sein kann, dass Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse greifen und eine Absenkung der Miete nicht möglich ist.
- Die Mietpreisbremse ist nicht anwendbar auf Sozialwohnungen, Neubauwohnungen (Erstmalige Nutzung nach dem 1.10.2014), Studentenwohnheime sowie nach umfassender Modernisierung
- Außerdem muss der Vermieter eine überhöhte Miete des Vormieters im nachfolgenden Mietverhältnis nicht absenken, auch wenn die 10%-Grenze überschritten ist. Ggf. sollte hier geprüft werden, ob bereits die Miete des Vormieters unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart wurde.



Kaution

- Grundsätzlich darf der Vermieter eine Mietsicherheit fordern, die allerdings nicht mehr als drei Nettokaltmieten betragen darf. Wird die Mietkaution als Barkaution gezahlt, haben Mieter die Möglichkeit, die Kaution in drei gleichen Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen.
- Eine zulässige Mietsicherheit neben den drei Nettokaltmieten ist nur möglich, wenn zum Beispiel die Eltern von sich heraus dem Vermieter ausdrücklich eine zusätzliche Mietsicherheit (z.B. Bürgschaft) anbieten.
- Ansonsten dürfen neben der dreimonatigen Nettokaltmieten keine weiteren Mietsicherheiten vom Vermieter gefordert werden.



Wer wird Mieter?

- Mieter wird, wer den Mietvertrag unterschrieben hat. Unerheblich ist, ob der-/diejenige die Wohnung auch tatsächlich nutzt.
- Wollen mehrere eine Wohnung beziehen, bestehen zwei Möglichkeiten:
 - a) Ein Mieter unterschreibt den Mietvertrag und bittet um Genehmigung zur Untervermietung an die weiteren Mitbewohner. Gegenüber den Mitbewohner rückt der Hauptmieter dann in die Position des Vermieters.
 - a) Oder alle Mieter unterschreiben den Mietvertrag gemeinsam und werden gleichberechtigt Mieter. Zu bedenken ist hier, dass wenn ein Mieter vorzeitig ausziehen möchte, dieser Mieterwechsel nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist, wobei der Vermieter nicht verpflichtet ist, eine solche Zustimmung zu erteilen. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, bleibt entweder, den Mietvertrag so zu lassen wie er ist, mit der Folge, dass der ausziehende Mieter weiterhin für die Ansprüche aus dem Mietvertrag haftet. Oder alle Mieter kündigen den Mietvertrag und hoffen, dass den verbleibenden Mietern ein neuer Mietvertrag zu dann ggf. neuen Konditionen angeboten wird.



Untervermietung

- Voraussetzung für die Untervermietung ist die vorherige Genehmigung des Vermieters.
 - Nahe Familienangehörige?
- Handelt es sich um Untervermietung eines Teils der Wohnung, kann die Vermieterin verpflichtet sein, die Genehmigung zu erteilen, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat.
- Der Untermietvertrag kommt zwischen Hauptmieterin und Untermieter zustande, d.h. die Hauptmieterin rückt in die Position der Vermieterin
 - Bei Untervermietung der gesamten Wohnung oder eines Leerzimmers gelten im Grundsatz die gesetzliche Kündigungsfristen und es ist für die Vermieterin ein Kündigungsgrund erforderlich (Ausnahme: Leerzimmer).
 - Wird ein möbliertes Zimmer in einer vom Hauptmieter mit bewohnten Wohnung vermietet, kann bis zum 15. eines Monats für den Ablauf des gleichen Monats gekündigt werden.
 - Zu beachten ist im Grundsatz die Mietpreisbremse
 - Untermietszuschlag?



Vertragslaufzeit

In den meisten Fällen wird in Mietverträgen eine unbefristete Laufzeit vereinbart wird. In den Fällen kann dann der Mietvertrag durch Kündigung oder einvernehmlichen Aufhebungsvertrag beendet werden.

- Ist ein Kündigungsausschluss vereinbart?
In unbefristeten Mietverträgen kann ein beidseitiger Ausschluss der ordentlichen Kündigung von maximal bis zu vier Jahren vereinbart werden. In dieser Zeit ist dann eine ordentliche Kündigung nicht möglich.
- Zeitmietvertrag: Grundsätzlich ist die Vereinbarung eines sog. Zeitmietvertrags möglich, in dem Anfang und Ende des Mietvertrags mit Datum definiert sind. Die Wirksamkeit eines solchen Zeitmietvertrags setzt einen im Mietvertrag wirksam vereinbarten Befristungsgrund voraus.
- In Studentenwohnheimen können zeitliche befristete Mietverträge ohne qualifizierten Befristungsgrund vereinbart werden.



Mieterhöhung

Unter folgenden Voraussetzungen können Vermieter die Miete gem. § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen

- Die Miete zwischen zwei Mieterhöhungen war 12 Monate unverändert
- Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen, eine Begründung enthalten und als Zustimmungsverlangen formuliert sein.
- Erhöht werden darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (die sich in Berlin mit dem Berliner Mietspiegel ermitteln lässt)
- Außerdem muss der Vermieter die Kappungsgrenze beachten, wonach die Miete in drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden darf.
- Die Mieterhöhung wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhung fällig
- Mieter:innen sollten prüfen, ob die Mieterhöhung berechtigt ist und je nachdem der Mieterhöhung zustimmen, die Zustimmung verweigern oder ggf. eine Teilzustimmung erklären.
- Aktion Mietpreisüberprüfung: <https://www.berliner-mieterverein.de/aktionen-und-buendnisse/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm>



Mieterhöhung

Mieterhöhungen gem. § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sind ausgeschlossen, wenn

- im Mietvertrag eine Indexmiete vereinbart ist
- im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart ist
- in Gewerbemietverhältnissen
- in Mietverträgen über Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim



Betriebs- und Heizkosten

- Sind Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbart, ist der Vermieter zur Abrechnung über die Betriebs- und Heizkosten verpflichtet
- Abgerechnet werden muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums
- Nach Zugang der Abrechnung haben Mieter:innen vier Wochen Zeit, die Abrechnung zu prüfen (d.h. nach vier Wochen kann der Vermieter theoretisch die Zahlung einklagen – Fälligkeit).
- Einwendungen gegen die Abrechnung können maximal 12 Monate vorgebracht werden und sind danach ausgeschlossen.
- Im Zuge einer Abrechnung können die Vorauszahlungen angepasst werden
- Ob dies auch noch später im laufenden Abrechnungsjahr möglich ist, ist umstritten (erhöhte Vorauszahlungen werden aber bei der nächsten Abrechnung berücksichtigt)
- Achtung: Sowohl durch die Nichtzahlung der Vorauszahlungen als auch durch die Nichtzahlung der Nachforderungen laufen Zahlungsrückstände auf, die ab einer Monatsmiete und einem Cent kündigungsrelevant sind.



Kündigung

- Mieter benötigen für die Kündigung des Mietverhältnisses keinen Kündigungsgrund. Zu beachten ist nur, ob im Mietvertrag ein wirksamer Kündigungsausschluss vereinbart worden ist, so dass eine Kündigung womöglich für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen ist. Darüber hinaus müssen Mieter die dreimonatige Kündigungsfrist einhalten, wobei die Kündigung am dritten Werktag eines Monats dem Vermieter zugehen muss, damit das Mietverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats endet. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, also handschriftlich unterschrieben werden.
- Vermieter benötigen für eine Kündigung einen Kündigungsgrund (Eigenbedarf, Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung, Pflichtverletzung des Mieters). Außerdem müssen auch Vermieter Kündigungsfristen einhalten. Grundsätzlich beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, verlängert sich aber nach jeweils fünf Jahren und acht Jahren um jeweils drei Monate.



BERLINER MIETERVEREIN

Vielen Dank!

Wibke Werner

werner@berliner-mieterverein.de

Präsentation Wibke Werner

www.berliner-mieterverein.de