

Beck kompakt



Mietvertrag für Wohnräume

Baldus · Grundmann

Wohnungs- miete

Meine Rechte und Pflichten
als Mieter



C.H. BECK

²⁹alternativ:

„... Die Miete beträgt ab 1.1.2020: 525 EUR, ab 1.1.2021: 550 EUR, ab 1.1.2022: 575 EUR.“

Das Gesetz trifft keine Vorgaben zur Höhe der einzelnen Staffeln; diese können auch unterschiedlich hoch ausfallen. Die Miete muss aber jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Der Zeitraum darf nur länger sein. Die Zeiträume der einzelnen Staffeln können auch von unterschiedlicher Länge sein. Die Parteien können frei vereinbaren, wie lange die Staffelmietvereinbarung gelten soll. Grenzen hinsichtlich der Höhe und der Dauer setzen lediglich die Vorschriften zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) oder Mietwucher (§ 138 Abs. 2 BGB, § 291 StGB).

Es ist zulässig, für die Dauer einer Staffelmietvereinbarung, längstens für 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung, einen Kündigungsausschluss zu vereinbaren.

Die einzelnen Mieterhöhungen im Rahmen der Staffelmietvereinbarung werden zum jeweiligen Zeitpunkt automatisch wirksam, so dass der Vermieter keine weiteren Erklärungen abgeben muss. Solange die Staffelmietvereinbarung gilt, sind Erhöhungen der Miete nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) oder aufgrund einer Modernisierung (§ 559 BGB, hierzu siehe S. 79 ff. Modernisierungsmaßnahmen) ausgeschlossen. Möglich bleibt während der Dauer der Staffelmietvereinbarung allerdings die Geltendmachung erhöhter Betriebskosten nach § 560 BGB.

Nach dem Wirksamwerden der letzten Staffel ist es wieder möglich, Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) nach Ablauf einer einjährigen Wartefrist (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB) vorzunehmen.

³⁰**Indexmiete**

Die Mietvertragsparteien können gemäß § 557b Abs. 1 BGB schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Die Miete folgt damit der Inflationsrate. Eine Bezugnahme auf andere Preisindizes ist bei Wohnraummietverhältnissen nicht

zulässig. Das Statistische Bundesamt führt diesen Index mittlerweile als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).

Die vorgeschriebene Schriftform soll die Parteien vor unüberlegten langfristigen Festlegungen schützen. Möglich ist die Vereinbarung auch in einer gesonderten Urkunde neben dem Mietvertrag, die auf den Vertrag Bezug nimmt. Eine feste körperliche Verbindung mit dem Mietvertrag ist nicht erforderlich.

Die Mieterhöhung tritt bei einer Indexvereinbarung anders als bei der Staffelmiete nicht automatisch ein. Erforderlich ist zusätzlich eine Erklärung zur Geltendmachung der erhöhten Miete in Textform.

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben, bevor eine Anpassung aufgrund gestiegener Preise erfolgen darf. Anderweitige Mieterhöhungen sind ausgeschlossen. Möglich bleiben aber Erhöhungen nach § 560 BGB wegen gestiegener Betriebskosten und bei Modernisierungen, allerdings (nur) für Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, z. B., weil sie gesetzlich vorgeschrieben wurden.

Das **Anpassungsschreiben** muss folgende Angaben enthalten:

- Stand des Preisindex zum Zeitpunkt der letzten Anpassung bzw. bei Mietbeginn
- ³¹Stand des aktuellen, zuletzt veröffentlichten Preisindex
- Differenz zwischen zwei Indexpunktswerten: Umrechnung in einen Prozentwert
- Betrag der Ausgangsmiete, die erhöht werden soll
- Berechnung der neuen Miete oder des Erhöhungsbetrages in EUR.

Die Miete erhöht sich aufgrund einer solchen Anpassungserklärung zum Beginn des übernächsten Monats.

Beispiel

Zugang der Anpassungserklärung bis zum 30.9. Erhöhung der Miete ab 1.11.

Grundsätzlich wirkt eine Erhöhung nur für die Zukunft. Versäumt der Vermieter eine Erhöhung zum erstmöglichen Termin, dann verliert er die mögliche Mieterhöhung bis zu dem Zeitpunkt, zu dem nach einer wirksamen Erhöhungserklärung die erhöhte Miete verlangt werden kann.

In Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse (vgl. hierzu S. 23 ff. Zulässige Miethöhe) gilt, muss nur die vereinbarte Ausgangsmiete die gesetzlichen Grenzen einhalten. Für die weiteren erhöhten Mieten auf Grundlage von Veränderungen des Preisindex gilt die Mietpreisbremse nicht (§ 557b Abs. 4 BGB).

Mietsicherheiten

Üblicherweise wird im Mietvertrag zur Absicherung des Vermieters die Stellung einer sog. Mietsicherheit vereinbart. Die Sicherheit kann sich grundsätzlich auf alle Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietverhältnis beziehen (BGH Urt.³² v. 18.1.2006 – VIII ZR 71/05). Nach § 9 Abs. 5 WOBINDG ist hingegen bei preisgebundenem Wohnraum der Sicherungszweck auf Ansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und/oder aus Schäden an der Wohnung beschränkt. Die in der Praxis wohl häufigste Form der Mietsicherheit ist die sog. Mietkaution.

Mietkaution

Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht eine Mietkaution nicht zwingend vor. Für den Fall jedoch, dass eine solche Mietkaution zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wird, hat der Gesetzgeber mieterschützende Regelungen getroffen. Der Vermieter kann eine Kautionsleistung also nur dann verlangen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Eine gesetzliche Verpflichtung des Mieters zur Sicherheitsleistung besteht nicht.

Zulässige Höhe und Fälligkeit der Mietkaution

Zum Schutz des Mieters hat der Gesetzgeber in § 551 Abs. 1 BGB Vorgaben zur maximalen Höhe der Mietkaution gemacht. Danach darf die Kautionsleistung maximal das „Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen“.

Dies bedeutet, dass der Berechnung der maximal zulässigen Kautionshöhe die sog. **Kaltmiete** – oder auch Nettomiete genannt – zugrunde zu legen ist. Die vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung bzw. -pauschale bleibt für die Berechnung der vom Mieter zu leistenden Kautionshöhe also außer Betracht.

³³ *Beispiel*

Beträgt die Kaltmiete für eine Wohnung 750 EUR und die Nebenkostenvorauszahlung 250 EUR, kann eine Mietkaution von maximal 2.250 EUR vereinbart werden (3 x 750 EUR). Ist im Mietvertrag eine höhere Mietkaution als die gesetzlich zulässige – hier beispielsweise 3.000 EUR – vorgesehen worden, führt dies nach der Rechtsprechung des BGH allerdings nicht zur Nichtigkeit der Kautionsabrede insgesamt. Vielmehr bleibt die Kautionsvereinbarung in der nach dem Gesetz zulässigen Höhe – im Beispiel also in Höhe von 2.250 EUR – wirksam (BGH Urt. v. 3.12.2003 – VIII ZR 86/03).

Der Mieter könnte also ggf. einen etwaig überzahlten Teil vom Vermieter auch zurückfordern. Der BGH begründet seine Entscheidung, eine überhöhte Kautionsvereinbarung nicht gänzlich als unzulässig zu verwerfen, im Wesentlichen damit, dass ein Mieter in der Regel nicht erwarten könne, dass sich ein Vermieter zur Überlassung einer Wohnung ohne Stellung einer Mietsicherheit bereit erkläre; zudem würden bei einer anderen Bewertung die berechtigten Interessen des Vermieters an einer Sicherheit gänzlich außer Acht gelassen.

Der Mieter ist im Falle der Vereinbarung einer Barkautionszahlung berechtigt, die Kautionszahlung in 3 Raten zu zahlen. Dies folgt aus § 551 Abs. 2 BGB. Dabei muss die erste Rate spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses gezahlt werden. Die beiden weiteren Raten sind jeweils mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Spätestens zu Beginn des 3. Monats eines Mietverhältnisses ist in der Regel damit die Mietkaution vollständig zu erbringen.

³⁴Zahlt der Mieter trotz entsprechender Vereinbarung die Mietkaution nicht bzw. nicht vollständig, kann dem Vermieter ggf. gemäß § 569 Abs. 2a BGB ein Recht zur Kündigung des Mietvertrages zustehen. Dies setzt aber voraus, dass der Mieter mit der Zahlung der Kautionszahlung in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der 2-fachen Monatsmiete entspricht.

Verzinsungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist nach dem Gesetz verpflichtet, eine erhaltene Mietkaution bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz und (gemäß § 551 Abs. 2 S. 3 BGB) getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Vermieter kann dabei frei entscheiden, bei welchem Kreditinstitut er die Mietkaution anlegt. Die Anlage erfolgt üblicherweise als **Sparguthaben**, dies ist jedoch gemäß § 551 Abs. 3 S. 1 BGB nicht zwingend. Erforderlich ist es jedoch, dass der Zinssatz dem eines Sparkontos mit 3-monatiger Kündigungsfrist entspricht. Die anfallenden Zinsen sind steuerpflichtig, so dass der Vermieter verpflichtet ist, die von der Bank ausgestellte Steuerbescheinigung dem Mieter zukommen zu lassen.

Kommt der Vermieter der Verpflichtung zur Anlage des erhaltenen Kautionsbetrages nicht nach, steht dem Mieter in der Regel ein Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des eingetretenen Zinsverlustes zu. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase und seit Mitte 2017 damit einhergehenden Sparzinssätzen von durchschnittlich unter 0,2 % p. a. dürften allerdings nur bei lang laufenden Mietverträgen relevante Beträge erreicht werden.

³⁵*Zugriff auf die Mietkaution*

Während der Dauer des Mietverhältnisses darf der Vermieter auf diese Sicherheit nur zugreifen, wenn ein Anspruch gegen den Mieter gerichtlich festgestellt wurde. Gleiches gilt, wenn der Mieter den durch den Vermieter geltend gemachten Anspruch nicht bestreitet oder dieser offensichtlich besteht (BGH Urt. v. 7.5.2014 – VIII ZR 234/13). Solange der Anspruch streitig ist, darf der Vermieter sich nicht aus der geleisteten Kautionsleistung befriedigen.

Hinweis

Nur aufgrund gerichtlich festgestellter oder vom Mieter nicht bestrittener bzw. offensichtlich begründeter Forderungen darf der Vermieter während der Mietzeit auf die Kautionsleistung zugreifen!

Hat der Vermieter berechtigterweise auf das Kautionsguthaben zugegriffen, ist der Mieter auch ohne eine entsprechende vertragliche Regelung zur