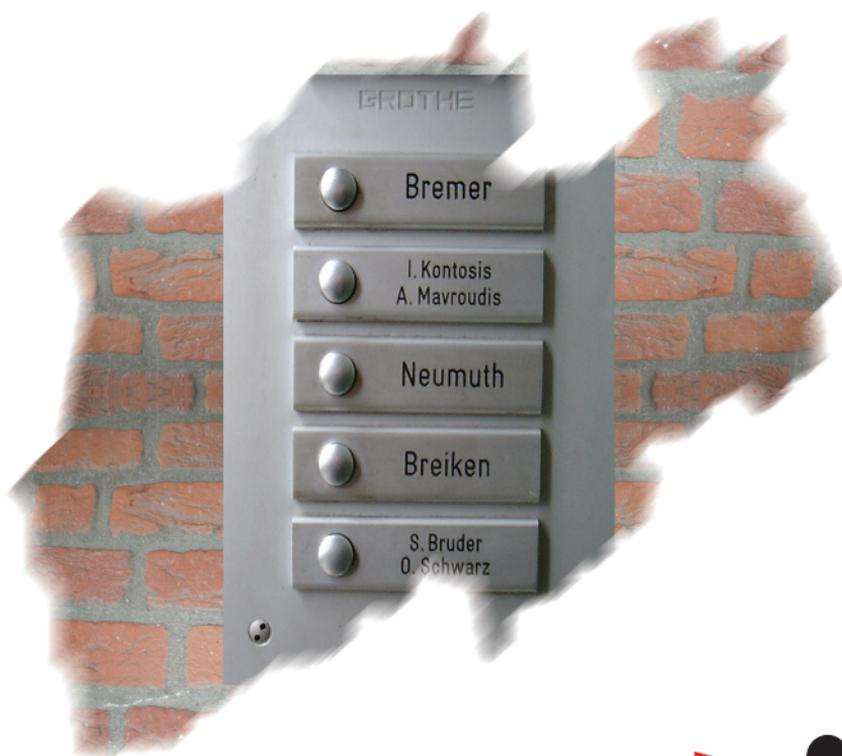




Justizministerium
des Landes
Nordrhein-Westfalen

Was Sie über das Mietrecht wissen sollten



www.justiz.nrw.de

NRW.

Achtung!

Diese Broschüre gibt eine grobe Übersicht über die wichtigsten gesetzlichen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien. Sie dient lediglich der allgemeinen Information. Zu konkreten mietrechtlichen Problemen dürfen weder das Justizministerium noch – außerhalb eines Gerichtsverfahrens – die Gerichte Stellung nehmen.

Wenn Sie in Ihrem speziellen Fall weitere Fragen haben oder Rechtsberatung wünschen, wenden Sie sich bitte an Angehörige der rechtsberatenden Berufe, insbesondere an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, sowie die örtlichen Mietervereinigungen oder Organisationen der Haus- und Grundeigentümer.

*Herausgegeben vom Justizministerium des Landes Nordrhein-Westfalen,
Referat für Öffentlichkeitsarbeit, 40190 Düsseldorf; Info 13/Stand: 2003
Druck: Justizvollzugsanstalt Geldern, Möhlendyck 50, 47608 Geldern*

*Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier ohne optische Aufheller
(50 % sauerstoff-gebleichter Zellstoff / 50 % Recyclingfaser)*

Inhalt	Seite
A. Zustandekommen des Mietverhältnisses	5
B. Beendigung des Mietverhältnisses – Kündigung	5
I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	
II. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	
1. Schriftform der Kündigung	
2. Gesetzliche Kündigungsfristen	
3. Kündigungsschutz auf Mieterseite	
4. Sozialklausel – Widerspruchsrecht der Mietpartei bei besonderen Härtefällen	
III. Die außerordentliche fristlose Kündigung	
IV. Räumungsschutz	
C. Mieterhöhung	15
I. Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete	
II. Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung	
III. Staffel- und Indexmiete	
IV. Kostenmiete und Mieterhöhung bei preisgebundenen Wohnungen	
D. Wohnungsmodernisierung	21
E. Mietkaution	23
F. Anschriftenanhang	25

Die Rechtsbeziehungen zwischen Mieterinnen und Mietern auf der einen Seite sowie Vermieterinnen und Vermietern auf der anderen Seite bestimmen sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Sind die vertraglichen Regelungen unvollständig oder weichen sie unzulässigerweise von Mieter schützenden Vorschriften ab, greifen ergänzend die gesetzlichen Regelungen ein, insbesondere §§ 535 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches. Diese Vorschriften sind durch das Mietrechtsreformgesetz, das am 1. September 2001 in Kraft getreten ist, neu gefasst worden.

A. Zustandekommen des Mietverhältnisses

Für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses ist ein Vertrag zwischen der Mieterin oder dem Mieter auf der einen Seite und der Vermieterin oder dem Vermieter auf der anderen Seite erforderlich. In dem Mietvertrag müssen zumindest die konkrete Wohnung, die Höhe der Miete sowie der Beginn des Mietverhältnis angegeben werden. Der Vertrag muss nicht unbedingt schriftlich geschlossen werden. Ausreichend ist auch eine mündliche Vereinbarung. Ausnahmen bestehen für den Zeitmietvertrag (s. hierzu B. I.) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sowie für den Staffel- und den Indexmietvertrag (s. hierzu C. III).

B. Beendigung des Mietverhältnisses - Kündigung

Die Beendigung eines Mietverhältnisses ist gesetzlich unterschiedlich ausgestaltet, je nachdem, ob es sich um

- ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (befristeter Mietvertrag, Zeitmietvertrag) oder
- ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Mietvertrag) handelt.

I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann für eine bestimmte, fest vereinbarte Zeit – zum Beispiel für ein Jahr, für fünf Jahre, aber auch für zehn Jahre – eingegangen werden. Voraussetzung ist, dass für die Vermieterin oder den Vermieter ein Befristungsgrund besteht. Ein Befristungsgrund ist gegeben, wenn die Vermieterseite

- die Räume als Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich ändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder

- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Werkmietwohnung).

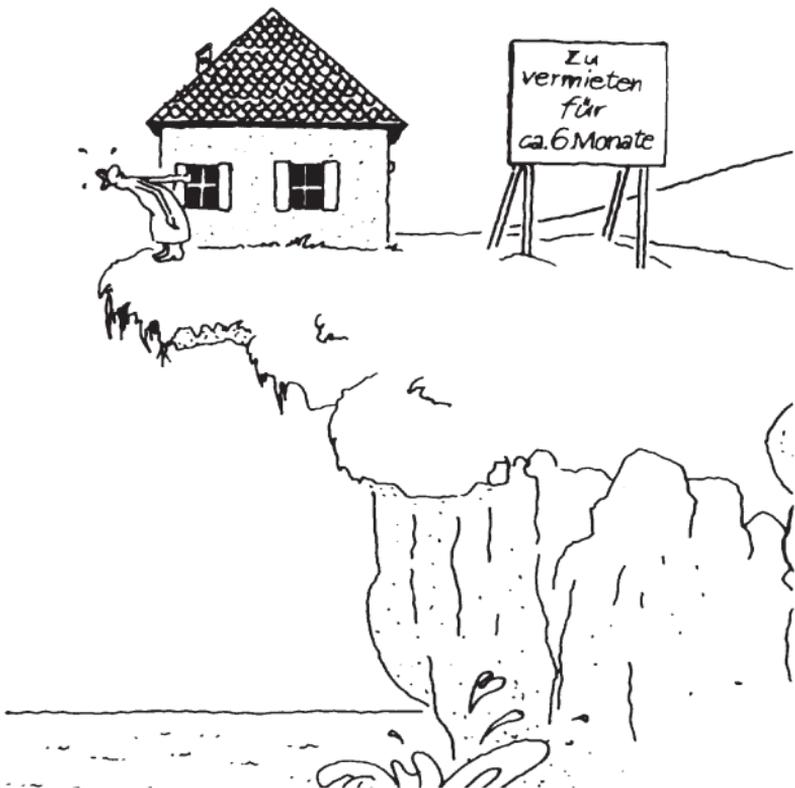
Den Befristungsgrund muss die Vermieterin bzw. der Vermieter der Mieterseite bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf der vertraglich befristeten Mietzeit. Die Mieterin bzw. der Mieter hat aber einen Auskunftsanspruch gegen die Vermieterseite über das Fortbestehen des Befristungsgrundes: Frühestens vier Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrages kann die Mieterin oder der Mieter verlangen, dass die Vermieterseite innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung durch die Vermieterseite später, kann die Mieterin bzw. der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrages um den Zeitpunkt der Verspätung verlangen. Besteht der Befristungsgrund nicht mehr oder tritt er erst später ein, kann die Mieterin oder der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit bzw. um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Achtung!

Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit, das beim In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bereits besteht, richtet sich weiterhin nach bisherigem Recht.

Danach endet ein Mietverhältnis über Wohnraum für eine bestimmte, fest vereinbarte Zeit ebenfalls grundsätzlich mit Ablauf dieser ver-



traglich befristeten Mietzeit. Die Mieterin oder der Mieter kann jedoch durch eine schriftliche Erklärung, die dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugehen muss, die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Das Fortsetzungsverlangen führt allerdings nicht zu einer Verlängerung, wenn die Vermieterin oder der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (Hierfür gelten im Grundsatz dieselben Voraussetzungen wie bei der ordentlichen Kündigung –vergleiche hierzu in diesem Kapitel unter II. 3.).

Weiterhin kann die Mieterin bzw. der Mieter nach altem Recht die Fortsetzung grundsätzlich auch unter den gleichen Voraussetzungen verlangen, die bei Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses die Anwendung der Sozialklausel ermöglichen (vergleiche hierzu in diesem Kapitel unter II. 4).

Wichtig: Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann beispielsweise nicht verlangt werden,

- wenn die Mieterin oder der Mieter ausnahmsweise keinen Kündigungsschutz genießt (vergleiche hierzu in diesem Kapitel unter II. 3. „Ausnahmen vom Kündigungsschutz“) oder
- wenn ein so genannter Zeitmietvertrag ohne Fortsetzungsanspruch abgeschlossen worden ist.

Voraussetzung für einen solchen Zeitmietvertrag nach altem Recht ist, dass

- das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen ist,
- die Vermieterseite der Mieterin oder dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich mitgeteilt hat, dass sie nach Ablauf des Vertrages die Räume als Wohnung für sich, die zu ihrem Hausstand gehörenden Personen oder ihre Familienangehörigen nutzen oder sie die Räume in zulässiger Weise beseitigen bzw. grundlegend umbauen oder instand setzen will, und
- die Vermieterseite der Mieterin oder dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit das Weiterbestehen ihrer ursprünglichen Verwendungsabsicht schriftlich mitgeteilt hat.

Verzögert sich dagegen die von der Vermieterseite beabsichtigte Verwendung der Räume ohne ihr Verschulden, so kann die Mieterin oder der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Würde hierdurch die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigen, so kann die Mieterin oder der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit verlangen.

II. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

Soll ein unbefristeter Mietvertrag über Wohnraum aufgelöst werden, so gibt es keine Probleme, wenn sich beide Teile einverständlich über den Zeitpunkt der Beendigung einigen. Anderenfalls endet ein Mietverhältnis nur, wenn es durch eine der beiden Vertragsparteien wirksam gekündigt wird.

Folgende Punkte müssen beachtet werden:

- 1. Schriftform der Kündigung*
- 2. Gesetzliche Kündigungsfristen*
- 3. Kündigungsschutz auf Mieterseite*
- 4. Sozialklausel – Widerspruchsrecht der Mieterseite bei besonderen Härtefällen*

1. Schriftform der Kündigung

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die Erklärung der Kündigung muss eigenhändig unterschrieben sein. Eine Bevollmächtigte oder ein Bevollmächtigter muss grundsätzlich die Vollmacht vorlegen. Anderenfalls kann die Kündigung unwirksam sein, wenn der andere Teil die Kündigung aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Ist der Mietvertrag von mehreren Personen auf der Seite einer Vertragspartei abgeschlossen worden – z.B. von Ehepartnern –, so kann die Kündigung grundsätzlich nur von allen bzw. gegenüber allen erklärt werden.

Kündigt die Vermieterseite, soll sie die Mieterin oder den Mieter auf die Möglichkeit sowie auf die Form und Frist eines Widerspruchs nach der so genannten Sozialklausel (s. unten zu Ziffer 4) rechtzeitig hinweisen. Anderenfalls können die Mieterin oder der Mieter der Kündigung unabhängig von der gesetzlichen Zweimonatsfrist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits widersprechen.



2. Gesetzliche Kündigungsfristen

Ein Mietverhältnis kann grundsätzlich nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen gekündigt werden. Für die von der Mieterseite ausgesprochene Kündigung beträgt die Kündigungsfrist grundsätzlich drei Monate. Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter, richtet sich die Kündigungsfrist nach der Dauer der Überlassung des Wohnraums an die Mieterseite. Je länger die Wohnung von der Mieterseite bereits bewohnt ist, um so länger sind die Kündigungsfristen für die Vermieterseite.

Kündigungsfristen		
<i>Mieterinnen und Mieter</i>	<i>Vermieterin oder Vermieter</i>	
<i>grundsätzlich drei Monate</i>	<i>Mietdauer</i>	<i>Frist</i>
	<i>bis fünf Jahre</i>	<i>drei Monate</i>
	<i>mehr als fünf Jahre</i>	<i>sechs Monate</i>
	<i>mehr als acht Jahre</i>	<i>neun Monate</i>

Vorsicht: Die Kündigungserklärung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats dem Vertragspartner zugegangen sein, damit dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch berücksichtigt werden kann. Maßgebend ist nicht das Absenden der schriftlichen Kündigungserklärung, sondern deren Zugang beim Vertragspartner. Daher kann es sich empfehlen, die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein zu übersenden oder persönlich abzugeben und sich quittieren lassen.

Beispiele: Die Kündigung einer Mieterin oder eines Mieters, die der Vermieterseite am Montag, dem 4. Februar 2002, zugeht, wird am 30. April 2002 wirksam. Die Kündigung einer Vermieterin oder eines Vermieters, die am Montag, dem 4. Februar 2002, der Mieterseite zugeht, wird je nach Mietdauer zum 30. April 2002, zum 31. Juli 2002 oder zum 31. Oktober 2002 wirksam.

Wenn die Kündigung verspätet zugeht, wird sie dadurch aber nicht unwirksam. Es verschiebt sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um einen Monat.

Können die gesetzlichen Fristen im Mietvertrag abweichend festgelegt werden?

Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen ist (z. B. während einer längeren Reise der Vermieterin oder des Vermieters), kann eine kürzere Kündigungsfrist für beide Vertragsteile

vereinbart werden. Bei möblierten Wohnräumen gelten grundsätzlich die normalen Kündigungsfristen. Nur wenn es sich um einen Teil der von der Vermieterseite selbst bewohnten Wohnung handelt, der nicht dauerhaft der Mieterseite nebst Familie oder Personen, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, überlassen wird, kann spätestens am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats gekündigt werden. Im Übrigen ist eine Vereinbarung, die von den gesetzlichen Kündigungsfristen zum Nachteil der Mieterseite abweicht, unwirksam.

Achtung!

Bei den o.g. Kündigungsfristen handelt es sich um die gekürzten Fristen aufgrund des Mietrechtsreformgesetzes, das am 1. September 2001 in Kraft getreten ist. Soweit die Kündigung nach dem 1. September 2001 ausgesprochen worden ist, gelten die neuen Kündigungsfristen grundsätzlich auch für zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverträge. Eine Ausnahme ergibt sich allerdings dann, wenn vor dem In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform durch Vertrag eine andere Kündigungsfrist von den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart worden war.

3. Kündigungsschutz auf Mieterseite

Eine Kündigung seitens der Vermieterin oder des Vermieters kann bei der vertragstreuen Mietpartei nur erfolgen, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht.

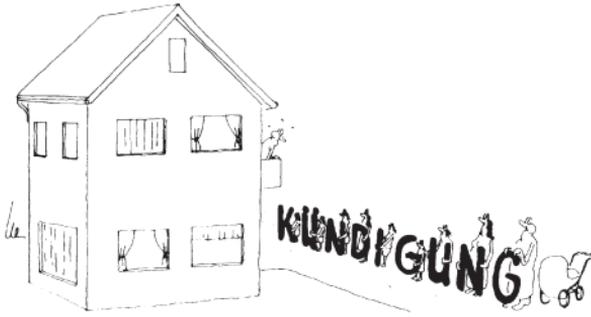
Wichtig: Die Gründe hierfür müssen bereits im Kündigungsschreiben genannt sein! Nicht erwähnte Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie später entstanden sind.

Wann im Einzelnen ein solches berechtigtes Interesse besteht, ist im Gesetz beispielhaft aufgezählt. Es ist vor allem in folgenden Fällen gegeben:

- Die Mieterseite hat ihre vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Beispiel: Die Mieterin oder der Mieter feiert trotz Beanstandung wiederholt in der Wohnung bis spät in die Nacht Feste oder zahlt über längere Zeit hinweg mit Absicht oder aus Nachlässigkeit nur mit monatelangen Verspätungen die Miete.

- Die Vermieterseite benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Familienangehörige oder für Angehörige des Haushalts (Eigenbedarfskündigung).
- Die Vermieterin bzw. der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen



Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden (Verwertungskündigung).

Beispiel: Ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Vorsicht: Werden die Wohnräume nach der Vermietung in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, kann die Erwerberin bzw. der Erwerber der Mieterseite gegenüber eine Eigenbedarfs- oder (nach neuem Recht auch) Verwertungskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung wirksam aussprechen (Sperrfrist). In Nordrhein-Westfalen sind durch eine Verordnung die Gebiete bestimmt worden, in denen wegen gefährdeter Wohnungsversorgung längere Sperrfristen gelten (zurzeit zehn Jahre). Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeinde, ob Ihre Wohnung in einem solchen Gebiet gelegen ist und bejahendenfalls, wie lang die Sperrfrist ist.

Neben den aufgeführten Beispielen sind durchaus noch andere Gründe für ein berechtigtes Interesse der Vermieterseite an der Beendigung des Mietverhältnisses denkbar. Sie müssen aber in ihrer Bedeutung vom gleichen Gewicht sein wie die im Gesetz aufgeführten Beispielsfälle.

Ausnahmen vom Kündigungsschutz

Ein berechtigtes Interesse für die Kündigung braucht die Vermieterseite dagegen nicht nachzuweisen

- a) bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (z. B. Ferienwohnung),
- b) bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim,
- c) bei Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts (z. B. eine Gemeinde) oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie bei Vertragsschluss auf die

Zweckbestimmung des Wohnraums und auf die Ausnahme vom Kündigungsschutz hingewiesen worden sind,

- d) bei einer Wohnung in einem von ihr selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (z. B. Einliegerwohnung),
- e) bei möbliertem Wohnraum in der von ihr selbst bewohnten Wohnung, sofern dieser der Mietpartei und ihrer Familie oder anderen Personen, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, nicht dauerhaft überlassen wird.

In den beiden letztgenannten Fällen verlängern sich die Kündigungsfristen gegenüber den normalen Fristen um drei Monate. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss sich im Kündigungsschreiben auf dieses Sonderkündigungsrecht berufen.

Wichtig: Die Ausnahmen vom Kündigungsschutz gelten grundsätzlich auch für das Verhältnis Mieter/Untermieter!

4. Sozialklausel – Widerspruchsrecht der Mietpartei bei besonderen Härtefällen

Selbst wenn die Vermieterseite die Kündigung rechtswirksam ausgesprochen hat, kann die Mieterseite noch widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für sie, ihre Familie oder einen anderen Angehörigen ihres Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen der Vermieterseite nicht zu rechtfertigen ist.

Eine besondere Härte liegt insbesondere dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Es sind aber auch andere Gründe denkbar, so z. B. hohes Alter oder schwere Krankheit; maßgebend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls.

Die Voraussetzungen und die Durchführung des Widerspruchs sind im Einzelnen gesetzlich geregelt. Mieterinnen und Mieter sollten insbesondere wissen, dass

- der Widerspruch schriftlich erklärt werden muss und
- das Widerspruchsschreiben spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses der anderen Vertragspartei zugegangen sein muss.

Beispiel: Ist die Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters am 3. Januar 2002 zum 31. März 2002 erfolgt, muss das Widerspruchsschreiben der Mietpartei spätestens am 31. Januar 2002 der Vermieterseite zugehen.

Hat die Vermieterseite allerdings nicht auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, kann die Mietpartei den Widerspruch auch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits erklären.

Ein Widerspruch ist dagegen ausgeschlossen

- bei nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietetem Wohnraum (z.B. Ferienwohnungen)
- bei möbliertem Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin bzw. dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, sofern der Wohnraum der Mieterseite nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder (nach neuem Recht auch) mit anderen Personen überlassen ist, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- bei Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder (nach neuem Recht auch) ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn die Mieterseite bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von der Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen worden ist
- wenn ein Grund vorliegt, der die Vermieterseite zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

III. Die außerordentliche fristlose Kündigung

Neben der bereits beschriebenen so genannten ordentlichen Kündigung können die Vertragsparteien das Mietverhältnis auch außerordentlich fristlos kündigen, d.h., vorzeitig beenden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

So kann die Mieterseite außerordentlich fristlos kündigen,

- wenn ihr der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
- wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass die Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist,
- wenn der Hausfrieden durch den Vertragspartner nachhaltig gestört wird, so dass der Mieterin bzw. dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,

- wenn ihr eine Vertragsfortsetzung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen aus anderen Gründen nicht mehr zumutbar ist.

Die Vermieterseite kann außerordentlich fristlos kündigen,

- wenn die Mietpartei die Mietsache in erheblichem Maße gefährdet, indem sie ihre Sorgfaltspflichten vernachlässigt,
- wenn die Mietpartei die Mietsache unbefugt einem Dritten zum Gebrauch überlässt,
- wenn die Mietpartei für zwei aufeinander folgende Termine in Höhe von mindestens einer Monatsmiete oder bei einem Mietrückstand für mehr als zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug geraten ist,
- wenn die Mieterin bzw. der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist,
- wenn der Vermieterseite unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung von Wohnraum aus wichtigem Grund sind die Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben anzugeben.

Wichtig: Eine Vereinbarung, wonach die Vermieterin oder der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen fristlos zu kündigen, ist unwirksam!

IV. Räumungsschutz

Wird die Mieterseite durch gerichtliches Urteil zur Räumung der Wohnung verurteilt, so kann ihr das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Das Gleiche gilt, wenn sich die Mieterseite in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung der Wohnung verpflichtet hat. Der Räumungsaufschub kann auf Antrag verlängert werden, darf jedoch insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Ist die Gewährung

von Räumungsschutz nicht möglich (z. B. bei einem Zeitmietvertrag) oder kommt eine Verlängerung nicht mehr in Betracht, so können die Mieterinnen und Mieter nur in besonderen Härtefällen durch das Vollstreckungsgericht noch Vollstreckungsschutz erlangen. Der Antrag hierzu ist grundsätzlich spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen.

C. Mieterhöhung

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen können die Mietvertragsparteien grundsätzlich eine Mieterhöhung frei vereinbaren. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, dürfen die Vermieterin oder der Vermieter das Mietverhältnis nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen. Stattdessen stellt das Gesetz der Vermieterseite einen Anspruch auf Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einer gerechtfertigten Mieterhöhung zur Seite. Die Regelungen für Mieterhöhungen gelten aber nicht für

- möblierten Wohnraum in der von der Vermieterseite selbst bewohnten Wohnung, sofern dieser nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie oder an andere Personen überlassen ist, mit denen die Mieterin oder der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (z. B. Ferienwohnung),
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn die Mieterseite bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Ausnahme von den Schutzvorschriften hingewiesen worden ist.

I. Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen kann die Vermieterseite von der Mieterin oder dem Mieter unter folgenden Voraussetzungen Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen:

- Die bisherige Miete ist seit mindestens fünfzehn Monaten unverändert. Dabei bleiben Erhöhungen aufgrund baulicher Maßnahmen sowie gestiegener Betriebskosten außer Betracht.
- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Mietvertragsparteien ausgeschlossen sein. Dies wird in der Regel der Fall sein, wenn ein Mietverhältnis zu einer festen Miete auf bestimmte Zeit – z. B. für drei Jahre – abgeschlossen wurde.

- Die Miete darf nicht in einer Vereinbarung über eine so genannte Staffelmiete im Voraus (vgl. hierzu in diesem Kapitel unter III.) festgelegt worden sein.
- Die verlangte Miete darf die so genannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Diese bestimmt sich nach den Entgelten, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren – von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen sowie von Betriebskostenerhöhungen abgesehen – vereinbart worden sind.
- Die so genannte Ausgangsmiete darf sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren allenfalls um 20 Prozent erhöhen. Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder Steigerungen der Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt.

Beispiel: Soll zum 1. Januar 2002 die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, so ist die am 2. Januar 1999 gezahlte Miete als Ausgangsmiete zugrunde zu legen. Die seit diesem Zeitpunkt vorgenommenen Mieterhöhungen – mit Ausnahme von Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder Steigerung der Betriebskosten – sind in Anrechnung zu bringen. Ist also z. B. danach die Miete bereits um 20 v. H. angehoben worden, so kommt eine neuerliche Mieterhöhung nicht in Betracht. Ist die Miete dagegen seit dem maßgeblichen Zeitpunkt um 10 v. H. angestiegen, so kann sie mit Wirkung vom 1. Januar 2002 noch um weitere 10 v. H. erhöht werden. Dies gilt selbst dann, wenn die dann zu zahlende Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Wie muss das Verlangen auf Mieterhöhung gestellt werden?

Bis Ende Juli 2001 musste eine Mieterhöhungserklärung von der Vermieterseite grundsätzlich unterschrieben werden. Seit dem 1. August 2001 reicht auch eine Erklärung in der so genannten Textform. Das bedeutet, dass die Erklärung nicht unbedingt unterschrieben sein muss. Allerdings muss sich aus der Erklärung eindeutig ergeben, dass es sich nicht nur um einen Entwurfstext handelt und dass sie von der Vermieterin oder dem Vermieter stammt. Möglich sind daher auch Mieterhöhungen per Telefax oder per E-Mail. Zur Begründung kann die Vermieterseite insbesondere Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder

- entsprechende Entgelte für mindestens drei identifizierbare Vergleichswohnungen, wobei dies auch weitere Wohnungen der Vermieterseite sein können.

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter (Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine) erstellt oder anerkannt worden ist. Von einem qualifizierten Mietspiegel spricht man, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Ist ein solcher Mietspiegel aktuell und enthält er Angaben für die Wohnung, muss die Vermieterseite in dem Mieterhöhungsverlangen zwingend diese Angaben mitteilen. Dies gilt z. B. auch dann, wenn die Vermieterseite zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens auf entsprechende Entgelte für mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug nimmt.

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Geführt werden kann die Mietdatenbank von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter gemeinsam. Mietdatenbanken sind zurzeit aber noch nicht weit verbreitet.

Welche Möglichkeiten haben die Mieterinnen und Mieter, um auf das Mieterhöhungsverlangen zu reagieren?

Mieterinnen und Mieter haben zunächst eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Während dieser Frist haben sie folgende Möglichkeiten:

1. Sie können dem Erhöhungsverlangen zustimmen. Die erhöhte Miete wird dann vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Dies gilt auch im Falle einer gerichtlichen Verurteilung der Mieterin bzw. des Mieters.

Beispiel: Das Erhöhungsverlangen geht der Mieterin oder dem Mieter am 15. April 2002 zu. Daraufhin läuft eine Überlegungsfrist bis zum 30. Juni 2002. Die höhere Miete ist erstmals für Juli 2002 zu entrichten.

2. Sie können das Mietverhältnis außerordentlich spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann für die restliche Zeit des Mietverhältnisses nicht ein. Zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens und

dem Ende des Mietverhältnisses liegen somit mindestens vier, höchstens jedoch fünf Monate. Während dieser Zeit tritt keine Mieterhöhung ein.

Beispiel: Bei Zugang des Mieterhöhungsverlangens im April 2002 kann die Mieterseite bis zum Ablauf der Überlegungsfrist am 30. Juni 2002 zum 30. August 2002 kündigen.

3. Die Mieterin oder der Mieter verweigert die Zustimmung oder äußert sich nicht. Die Vermieterseite ist dann berechtigt, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung zu erheben. Das Gericht prüft daraufhin, ob die verlangte Miete ortsüblich und das Erhöhungsverlangen insgesamt berechtigt ist. Ist die Klage dagegen nicht rechtzeitig erhoben worden, so wird das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

II. Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung

Vereinfachte Verfahren zur Mieterhöhung sieht das Gesetz bei Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Umlage gesteigerter Betriebskosten vor.

1. Führt die Vermieterseite bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung, zur Verbesserung der Wohnverhältnisse oder zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser durch, so kann die Jahresmiete um 11 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöht werden. Stattdessen ist aber auch eine Mieterhöhung bis zur so genannten ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Wichtig: Die Vermieterseite muss sich alle Leistungen anrechnen lassen, die sie aus öffentlichen Mitteln, von der Mieterin bzw. von dem Mieter oder von Dritten erhalten hat. Bei Abschluss einer Staffelmietvereinbarung (siehe hierzu in diesem Kapitel unter III.) kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht!

2. Bei einer Betriebskostenpauschale ist die Vermieterseite berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf die Mieterin oder den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Betriebskosten sind z.B. die Grundsteuer, die Kosten der Straßenreinigung, der Wasserversorgung, der Müllabfuhr, der Heizung usw.

Wichtig: Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Miete vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist der Mieterin oder dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Über Vorauszahlungen von Betriebskosten, die nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen, muss die Vermieterseite eine jährliche Abrechnung vorlegen. Die Abrechnung ist der Mieterin oder dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des

Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Vermieterseite mit Nachforderungen ausgeschlossen, es sei denn, die Vermieterseite trifft an der Verspätung kein Verschulden. Auch die Mietpartei hat Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach dieser Zeit kann sie Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, sie trifft an der verspäteten Geltendmachung keine Schuld. Nach einer Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen kann jede Mietvertragspartei eine Anpassung der Betriebskosten auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hierzu bedarf es einer entsprechenden Erklärung in Textform (zum Begriff s. o.).

Wie muss die Erhöhung geltend gemacht werden und ab wann ist sie wirksam?

Das Erhöhungsverlangen ist nur gültig, wenn es in Textform oder durch ein unterzeichnetes Schreiben erfolgt (zum Begriff s. o.).

Bei der Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen muss die Erklärung auch die Berechnung der Erhöhung der Miete aufgrund der entstandenen Kosten mit Erläuterungen enthalten. Wirksam wird diese Mieterhöhung mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich allerdings um sechs Monate, wenn die Vermieterseite der Mieterin oder dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher ist als die mitgeteilte.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, muss bei der Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten der Grund für die Erhöhung der Umlage in der Erklärung bezeichnet und erläutert werden. Diese Mieterhöhung wird mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats wirksam. Erhöhungen der Betriebskosten können grundsätzlich auch rückwirkend umgelegt werden, höchstens jedoch für den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres. Voraussetzung ist allerdings, dass die Vermieterseite innerhalb von drei Monaten, nachdem sie von der Erhöhung erfahren hat, das Mieterhöhungsverlangen stellt.

Wichtig: Wird die Miete wegen einer Modernisierungsmaßnahme erhöht, besteht ein Sonderkündigungsrecht: Die Mieterin oder der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann für die restliche Zeit des Mietverhältnisses nicht ein.

III. Staffel- und Indexmiete

Bei der Staffelmiete vereinbaren die Mietvertragsparteien schriftlich, wann künftig die Miete um welchen Betrag steigt. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss zumindest ein Jahr liegen. Die jeweilige Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss betragsmäßig ausgewiesen werden. Die Angabe von Prozentsätzen genügt nicht.

Wichtig: Mieterinnen und Mieter können nicht gezwungen werden, eine Staffelmietvereinbarung abzuschließen oder einen bestehenden Mietvertrag auf eine Staffelmiete umzustellen. Ist eine Staffelmiete vereinbart und wird der Mieterin oder dem Mieter im Laufe des Vertragsverhältnisses die Miete zu hoch, so kann der Mietvertrag grundsätzlich gekündigt werden. Eine Vereinbarung, die das Kündigungsrecht der Mieterin oder des Mieters für mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausschließt, ist unwirksam. Neben den vereinbarten Mieterhöhungen sind Erhöhungen zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete und zur Abgeltung baulicher Modernisierungsmaßnahmen nicht zulässig.

Bei der Indexmiete vereinbaren die Mietvertragsparteien schriftlich, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Auch hier muss zwischen den einzelnen Mieterhöhungen ein Jahr liegen. Eine Änderung der Miete muss die Vermieterseite zumindest in Textform (zum Begriff s. o.) geltend machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung an zu entrichten.

Wichtig: Neben einer Indexmiete ist eine Erhöhung der Miete zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zulässig. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sind nur insoweit möglich, als die Vermieterseite bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die sie nicht verschuldet hat.

IV. Kostenmiete und Mieterhöhung bei preisgebundenen Wohnungen

Besondere Regelungen bestehen bei preisgebundenen Wohnungen (so genannten Sozialwohnungen und anderen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnungen). Diese Wohnungen dürfen nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) erforderlich ist (Kostenmiete). Mieterhöhungen sind nur zulässig, wenn sich laufende Aufwendungen ohne Verschulden der Vermieterseite erhöht haben (z. B. höhere Verzinsung der

öffentlichen Baudarlehen, Wegfall oder Herabsetzung von Zins- oder Tilgungshilfen aus öffentlichen Mitteln, höhere Ansätze für Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten). Höhere Betriebskostenvorauszahlungen und die Nachforderung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages können nur geltend gemacht werden, wenn die Betriebskosten (z.B. die Grundsteuer, Entwässerung oder Müllabfuhr, Heizungskosten) gestiegen sind.

Eine wirksame Erhöhung setzt eine schriftliche Erklärung der Vermieterseite voraus. Die Erklärung muss eine Berechnung mit Erläuterungen enthalten. Außerdem ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen. Der Mieterin oder dem Mieter ist auf Verlangen ggf. Einsicht in die für die Erhöhung maßgeblichen Unterlagen zu geben. In Zweifelsfällen kann sich die Mieterseite wegen der Höhe der Kostenmiete auch an die örtlich zuständige Behörde wenden.

Grundsätzlich gilt: Geht die Erklärung der Vermieterseite bis zum 15. eines Monats bei der Mietpartei ein, wird die Erhöhung zum Ersten des folgenden Monats wirksam, sofern nicht längere Fristen vereinbart sind. Geht die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats zu, so wird die Erhöhung erst am Ersten des übernächsten Monats wirksam. Ist die Mieterseite mit einer Mieterhöhung nicht einverstanden, kann sie spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem ab die Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Monats kündigen. In diesem Fall braucht sie bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht die erhöhte Miete zu zahlen.

D. Wohnungsmodernisierung

Die Modernisierung von Wohnungen ist ein wichtiges Anliegen der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit dem Ziel, ältere Wohnungen zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzugleichen. Sie bringt für die Vermieterseite einen erheblichen finanziellen Aufwand und bereitet der Mietpartei wegen der Baumaßnahmen in der Regel zunächst Unannehmlichkeiten. Folgendes sollten beide Vertragsteile wissen:

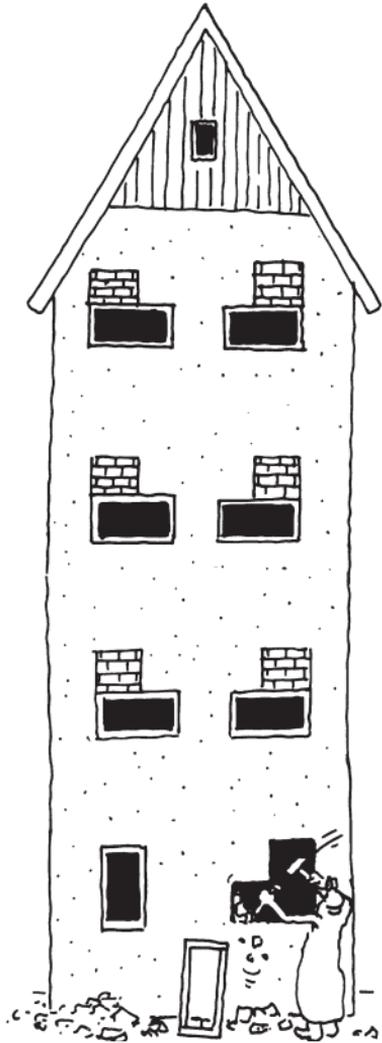
Duldungspflicht der Mieterseite

Die Mieterin oder der Mieter muss grundsätzlich Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser sowie zur Schaffung neuen Wohnraums dulden. Dies gilt aber nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahmen für die Mieterseite, ihre Familie oder einen anderen Angehörigen ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterseite und anderer Mieterinnen und Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Bei der Abwägung, ob eine Härte vorliegt, sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen,

vorausgegangene Aufwendungen der Mieterseite und die zu erwartende Erhöhung der Miete zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mietsteigerung bleibt im Rahmen der Abwägung jedoch unberücksichtigt, wenn die Mietwohnung durch die Maßnahmen lediglich an den gängigen Standard angepasst werden soll.

Modernisierungsmaßnahmen mit nicht unerheblichen Ein- und Auswirkungen auf die Mieträume oder die Miethöhe hat die Vermieterseite der Mieterin oder dem Mieter drei Monate vor deren Beginn nach Art, voraussichtlichem Umfang, Arbeitsbeginn und voraussichtlicher Dauer zumindest in Textform (zum Begriff s.o.) mitzuteilen. Ebenso ist innerhalb dieser Frist die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen. Ohne diese Unterrichtung – auch über die zu erwartende Erhöhung der Miete – brauchen Mieterinnen und Mieter schon aus formellen Gründen die Maßnahmen nicht zu dulden!

Soweit die Mieterin oder der Mieter aber derartige Maßnahmen dulden muss, besteht das Recht, bis zum Ablauf des nächsten Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.



Neben diesem Kündigungsrecht ergeben sich folgende Rechte für die Mieterseite:

- Mieterinnen und Mieter können von der Vermieterseite Ersatz von Aufwendungen verlangen, die ihnen durch die Modernisierung entstehen. Solche Aufwendungen können z. B. sein: Kosten für die Einlagerung von Möbeln und Hausrat, die Reinigung der Wohnung, die Montage von Beleuchtungskörpern und Vorhängen, das Wiederaufstellen der Möbel, unter Umständen auch für notwendig gewordene Schönheitsreparaturen. Ist der Mieterin oder dem Mieter wegen der Baumaßnahmen ein Verbleib in der Wohnung nicht mehr zumutbar, so kann auch Ersatz der Kosten für eine vorübergehende anderweitige Unterbringung, unter Umständen auch in einem Hotel, verlangt werden.

- In allen Fällen müssen die Aufwendungen aber durch die Modernisierung erforderlich geworden und den Umständen nach auch angemessen sein. Für die Aufwendungen kann die Mieterin oder der Mieter sogar einen Vorschuss verlangen.
- Ist während der Modernisierung die Nutzung der Wohnung erheblich beeinträchtigt, so kann die Mieterseite die Miete angemessen kürzen. Wenn die Wohnung überhaupt nicht mehr benutzt werden kann, entfällt die Pflicht der Mietpartei, die Miete zu entrichten.
- Erleidet die Mietpartei bei der Durchführung der Modernisierung einen Schaden, der von der Vermieterseite oder den von ihr beauftragten Handwerkern verschuldet wurde, so kann sie Ersatz verlangen.

Wichtig: Die Modernisierung einer Wohnung bildet in der Regel keinen berechtigten Grund zur Kündigung durch die Vermieterseite!

Mieterhöhung infolge einer Modernisierung

Inwieweit die Vermieterseite wegen Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen kann und welche Folgen sich daraus ergeben, lesen Sie unter C. II.

E. Mietkaution

Viele Vermieterinnen und Vermieter verlangen von der Mieterseite entsprechend einer vertraglichen Abmachung eine Mietkaution, um sich abzusichern, z. B. für den Fall, dass die Mieterseite keine Miete zahlt oder die Wohnung nach dem Auszug vertragswidrig in unrenoviertem oder beschädigtem Zustand hinterlässt.

In der Regel hat die Mieterin oder der Mieter einen Geldbetrag bereitzustellen. Möglich ist als Sicherheit auch die Vorlage einer Bankbürgschaft. Nach den gesetzlichen Vorschriften darf der Betrag das Dreifache der monatlichen Miete nicht übersteigen. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung zu entrichtenden Betriebskosten bleiben hierbei außer Betracht. Die Kautions kann in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen entrichtet werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen.

Die Vermieterin oder der Vermieter von Wohnraum hat den Geldbetrag bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Zinsen werden der Kautions zugeschlagen und erhöhen die Sicherheit. Die Vertragsparteien können auch eine andere Anlageform, z. B. die Anlage eines Festgeldkontos, vereinbaren,

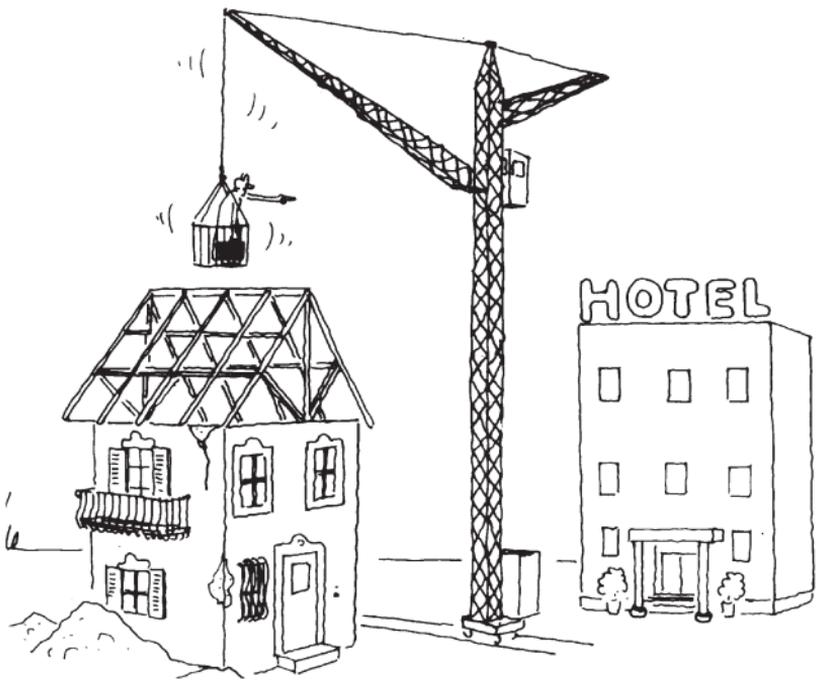
Wichtig: In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen der Vermieterin oder des Vermieters getrennt erfolgen.

Ausnahme: Eine Verzinsungspflicht besteht nicht bei der Vermietung von Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Die Vermieterseite muss die Mietkaution sowie die angelaufenen Zinsen grundsätzlich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug der Mieterseite an diese auszahlen. Stehen der Vermieterin oder dem Vermieter dagegen noch Forderungen gegen die Mieterseite zu, muss innerhalb einer angemessenen, nach dem Einzelfall zu beurteilenden Frist eine Endabrechnung vorgelegt werden.

Die Mietkaution kann von der Mieterin oder dem Mieter nicht abgewohnt werden!

Bei preisgebundenen Wohnungen gilt folgende Besonderheit: Eine Mietkaution darf nur als Sicherheit für Schäden an der Wohnung und unterlassene Schönheitsreparaturen vereinbart werden, nicht aber für ausstehende Mieten.



Mietervereine

Wenn Sie die Nummer 0 18 05/83 58 35 wählen, meldet sich im Regelfall direkt der Verein, der für den Bereich zuständig ist, aus dem Sie anrufen.

**Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Luisenstraße 12
44137 Dortmund
Tel.: 02 31/14 92 60

Rheinischer Mieterverband e.V.

Mühlenbach 49
50676 Köln
Tel.: 02 21/2 02 37-0

Deutscher Mieterbund

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030/2 23 23-0
www.mieterbund.de

Schlichtungsstellen für Mietstreitigkeiten

**Gemeinsame Mietschlichtungsstelle Düsseldorf, getragen vom
Mieter-Verein Düsseldorf e.V.**

Oststraße 47
40210 Düsseldorf
Tel.: 02 11/1 69 96-0

**Verein Düsseldorfer Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.**

Oststraße 162
40210 Düsseldorf
Tel.: 02 11/1 69 05-01

Haus- und Grundbesitzervereine

Verein Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Oststraße 162
40210 Düsseldorf
Tel.: 02 11/1 69 05 01

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Cecilienallee 45
40474 Düsseldorf
Tel.: 02 11/4 78 17-0

Haus & Grund Nordrhein und Westfalen

Elisabethstraße 4
44139 Dortmund
Tel.: 02 31/9 58 30

Haus & Grund Ostwestfalen/Lippe

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen/Lippe e.V.
Alter Markt 11
33602 Bielefeld
Tel.: 05 21/9 64 30-0

Haus & Grund Ruhr

Huyssenallee 50
45128 Essen
Tel.: 02 01/23 47 05

Haus & Grund Westfalen

Landesverband Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Dahlenkampstraße 5
58095 Hagen
Tel.: 0 23 31/2 90 96

Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V.

Resser Weg 14
45699 Herten
Tel.: 0 23 66/3 10 34

Das Justizministerium
des Landes
Nordrhein-Westfalen



informiert

In der Reihe
Was Sie über . . . wissen sollten
sind u. a. folgende Titel erschienen:

- Arbeitsgerichtsbarkeit
- Beratungs- und Prozesskostenhilfe
- Bekämpfung der Umweltkriminalität
- Bekämpfung der Wirtschaftskriminalität
- Bewährungshilfe → Eherecht
- ehrenamtliche Richteramt → Erbrecht
- Finanzgerichtsbarkeit → Gerichtshilfe
- Grundbuch → Kleingedrucktes
- Mahnbescheid → Mietrecht → Notariat
- Rechte und Pflichten des Zeugen
- Rechtsprobleme an der Gartengrenze
- Rechtsanwaltschaft
- Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger
- Schiedsamt → Sozialgerichtsbarkeit
- Staatsanwaltschaft → Strafprozess
- Täter-Opfer-Ausgleich → Vereinsleben
- Verbraucherinsolvenzverfahren
- Verkehrsunfall → Verwaltungsgerichtsbarkeit
- Zivilprozess → Zwangsvollstreckung

Alle Broschüren und Falblätter des Justizministeriums finden Sie unter www.justiz.nrw.de im Internet; dort ist auch ein Online-Bestellformular eingestellt. Telefonisch können Sie alle Veröffentlichungen bei C@ll NRW, dem Service-Center der NRW-Landesregierung (www.c@ll-nrw.de) werktags zwischen 8.00 und 18.00 Uhr unter 0180 3 100 110 (0,18 DM pro Minute) bestellen.