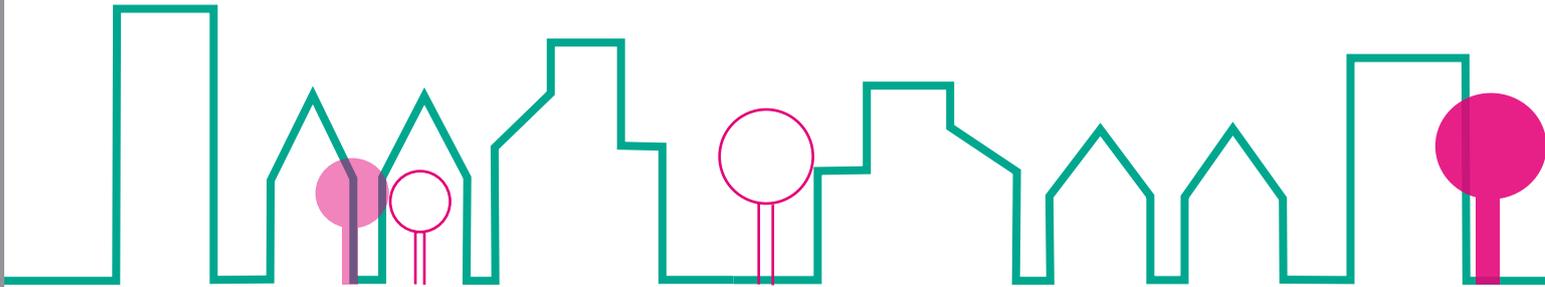




Stadt Leipzig

Sozialamt



Wohnen als Mieter

RECHTE, PFLICHTEN, TIPPS

Wohnen als Mieter

Rechte, Pflichten, Tipps

Diese Broschüre wurde vom Quartiersmanagement Leipziger Osten im Auftrag des Sozialamtes in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung erstellt. Die Grundlage bildet die Berliner Broschüre „Erste Hilfe Mietrecht“. Die rechtliche Prüfung erfolgte durch den Mietrechtsanwalt Max Althoff. Sie halten die 2. Auflage in den Händen, welche um die Kapitel „Mietpreisbremse“, „Soziale Erhaltungssatzung“ und „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“ erweitert wurde.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine rechtliche Beratung.

Die Broschüre ist als PDF online auf www.leipziger-osten.de und www.leipzig.de zu finden. An folgenden Stellen gibt es gedruckte Exemplare:

Abteilung Soziale Wohnhilfen	Prager Straße 21 4. Etage	0341 1239139	soziale.wohnhilfen@leipzig.de
Quartiersmanagement Leipziger Osten	Eisenbahnstraße 66	0341 35137913	qm@leipziger-osten.de

Darüber hinaus liegt die Broschüre in allen [Bürgerbüros](#) und [Bibliotheken](#) der Stadt Leipzig.

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3	8. UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN	61
1. MIETPREISBREMSE	4	9. MIETEN BEI ERHALT VON GRUNDSICHERUNGEN	63
2. DER MIETVERTRAG	7	9.1 UNTERSTÜTZUNG DURCH DAS SOZIALAMT	65
2.1 ARTEN VON MIETVERTRÄGEN	10	9.2 BERATUNGSHILFE UND PROZESSKOSTENHILFE	67
2.2 BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES	16	10. SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG	70
2.3 KÜNDIGUNG	22	11. DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT	74
3. UNTERVERMIETUNG	30	BEGRIFFSERKLÄRUNGEN (*)	78
4. MIETEN ALS WOHNGEMEINSCHAFT (WG)	33	BERATUNGSSTELLEN	80
5. MIETERHÖHUNG	39	HILFREICHE LINKS UND LITERATUR	84
6. MIETMINDERUNG BEI MÄNGELN	53	IMPRESSUM	86
7. EIGENTÜMERWECHSEL	58		

VORWORT

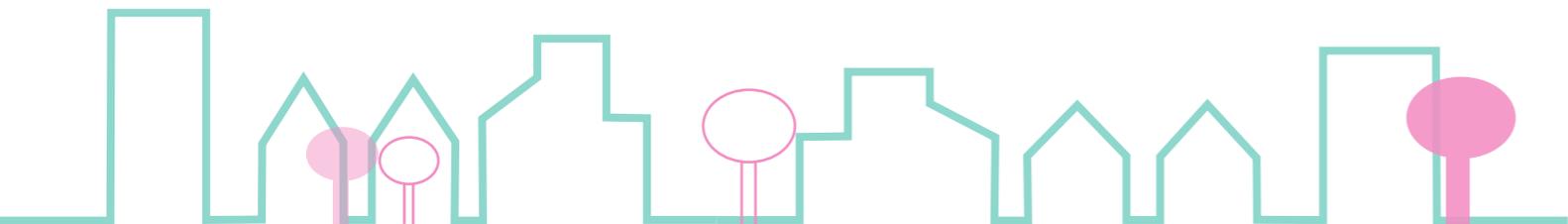
Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen als Mieterin und Mieter einen Überblick darüber geben, was Sie wissen sollten,

- wenn Sie eine Wohnung mieten,
- wenn Sie eine Mieterhöhung erhalten oder
- wenn sonst ein Problem zwischen Mietenden und Vermietenden auftritt.

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist kein Ersatz für eine rechtliche Beratung.

Wir haben versucht, diese Broschüre so einfach wie möglich zu formulieren, um jedem Mieter und jeder Mieterin die Informationen so leicht wie möglich zugänglich zu machen. Bestimmte Begriffe im Mietrecht lassen sich aber nicht durch einfache Worte auswechseln. Diese sind im Text durch * gekennzeichnet. Am Ende dieser Broschüre, ab Seite 78, werden diese Begriffe erklärt.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir auf den folgenden Seiten mit der Verwendung der männlichen Schreibweise keine Menschen ausschließen möchten, wir diese „einfache“ Schreibweise jedoch nutzen, um die Lesbarkeit zu unterstützen.



1. MIETPREISBREMSE

In Leipzig gilt seit dem 13.07.2022 die Mietpreisbremse, die mit der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung gemäß § 556d BGB eingeführt wurde. Nach aktueller Rechtslage ist die Mietpreisbremse bis zum 31.12.2025 gültig.

Die Mietpreisbremse soll verhindern, dass mit einem neuen Mietvertrag die Miete beliebig hoch angesetzt werden kann. Zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses darf die Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete (in Leipzig durch den Mietspiegel* bestimmt) höchstens um 10 % übersteigen.

Beispiel: Laut Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 6,50€ pro m² Wohnfläche. Durch die Mietpreisbremse darf die Neuvertragsmiete höchstens 7,15€ pro m² Wohnfläche betragen:

ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²		6,50
10 % von 6,50	+	0,65
maximale Neuvertragsmiete pro m ²	=	7,15

Es kann Abweichungen von der Mietpreisbremse geben bei:

- Wohnungen, die das erste Mal nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet werden
- Wohnungen, die nach umfassender Modernisierung das erste Mal vermietet werden
- Wohnungen, deren Vormiete bereits höher gewesen ist, als die laut Mietpreisbremse zulässige maximale Neuvertragsmiete

Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn die Wohnung beziehungsweise das Gebäude nach der Modernisierung wie ein Neubau betrachtet werden könnte.

MEINE AKTUELLE MIETE (BESTANDSMIETE) LIEGT MEHR ALS 10 % ÜBER DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE. KÖNNTE ICH AUCH WENIGER MIETE ZAHLEN?

Nein. Die Mietpreisbremse betrifft lediglich neu abgeschlossene Mietverträge ab 13.07.2022. Für bereits davor vereinbarte Mieten gilt ein Bestandsschutz. Eine nachträgliche Senkung der Miete ist nicht möglich.

DARF MEINE MIETE TROTZ MIETPREISBREMSE ERHÖHT WERDEN?

Ja, die Möglichkeiten zur Mieterhöhung von Bestandsmieten und die Anwendung der Mietpreisbremse bei Neuvertragsmieten sind unterschiedlich gesetzlich geregelt. Weiterführende Informationen zu Mieterhöhungen finden Sie im Kapitel Mieterhöhung ab Seite 39.

Mehr Informationen finden Sie unter www.leipzig.de/mietpreisbremse oder über nebenstehenden QR-Code.



2. DER MIETVERTRAG

- > WAS MUSS ICH BEACHTEN, WENN ICH EINE WOHNUNG MIETEN MÖCHTE?
- > WELCHE ARTEN VON MIETVERTRÄGEN GIBT ES?
- > WAS MUSS EIN MIETVETRAG UNBEDINGT BEINHALTEN?
Mieterangaben, Widerruf, Kautions, Wohnungsgröße und was sind eigentlich Betriebskosten?
- > WANN KANN MIR DIE WOHNUNG GEKÜNDIGT WERDEN?



WAS MUSS ICH BEACHTEN, WENN ICH EINE WOHNUNG MIETEN MÖCHTE?

Wenn man eine Wohnung anmieten möchte, braucht man grundsätzlich einen Mietvertrag. Dieser muss vom Mieter und Vermieter der Wohnung unterzeichnet werden. Die Ausnahme bildet der mündliche Mietvertrag (siehe Seite 15). Im Mietvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen der Vermieter dem Mieter die Wohnung zur Nutzung überlässt. Dazu zählen unter anderem Zustand der Wohnung, Größe der Wohnung und Mietpreis.

Dabei gibt es verschiedene Arten von Mietverträgen, die je nach Formulierung die Rechte von Mietern einschränken können. Deshalb sollte ein Mietvertrag vor dem Unterschreiben genau gelesen und geprüft werden. Der Mietvertrag kann zusätzlich von kompetenten, auf Mietrecht spezialisierten Anwälten durchgesehen werden.

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollten diese Schritte unbedingt eingehalten werden:

- a) Die Wohnung muss besichtigt werden.
- b) Alle Mängel der Wohnung sollten schriftlich festgehalten werden, damit beim Auszug keine Diskussionen aufkommen, wer für die Mängel verantwortlich ist.
- c) Erst wenn das im Übergabeprotokoll festgehalten ist, sollten Sie den Mietvertrag unterschreiben.

Im Mietvertrag wird eine **Miete** genannt, die der Mieter dem Vermieter für die Nutzung der Wohnung zu zahlen hat.

Vergleichsmiete

Wer eine Wohnung günstig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anmietet, kann nicht darauf hoffen, dass sie so günstig bleibt. Nach einem Jahr kann der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ankündigen und nach 15 Monaten erhöhen – wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist (siehe hierzu auch Seite 42).

Miete in einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnung

Für die Miete und Mieterhöhungen in mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelten zusätzliche Anforderungen. Der Mietvertrag muss Hinweise zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthalten. Mieterhöhungen werden vor Mitteilung an den Mieter durch das Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Sachgebiet Wohnraumversorgung geprüft. Die Kollegen stehen Ihnen auch als Ansprechpartner bei Fragen zu Ihrer Mieterhöhung zur Verfügung.

Staffelmiete (siehe hierzu auch Seite 12)

Der Vermieter kann jährliche Mietpreissteigerungen von vornherein festlegen. Dann sind weitere Mieterhöhungen, mit Ausnahme von Betriebskostenanpassungen, ausgeschlossen. Bei den Staffeln muss er die Kappungsgrenze* und die ortsübliche Vergleichsmiete nicht beachten. Im Mietvertrag muss die jeweils zu zahlende Monatsmiete ausdrücklich genannt werden. Angaben wie „Erhöhung um 5 % pro Jahr“ sind unwirksam.

2.1 ARTEN VON MIETVERTRÄGEN

Unbefristeter Mietvertrag

Der unbefristete Mietvertrag gilt als „normaler“ Mietvertrag, der mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden kann. Mietverträge die über ein Jahr hinausgehen, müssen schriftlich vereinbart werden. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. **Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten.** Für Vermieter gelten Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten, je nachdem, wie lange das Mietverhältnis besteht.

Will der Vermieter kündigen, braucht der Vermieter einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund (siehe Seite 22ff.).

Bei einer Dauer des Mietverhältnisses bis unter fünf Jahren, hat der Vermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Dauert das Mietverhältnis länger als fünf Jahre, beträgt die Kündigungsfrist für den Vermieter sechs Monate, und wohnt der Mieter schon länger als acht Jahre in der Wohnung, muss der Vermieter neun Monate Frist einhalten. Ist im Mietvertrag eine andere Vereinbarung zu Gunsten des Mieters geregelt, so gilt jene.

Zeitmietvertrag

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, einen Zeitmietvertrag abzuschließen. Der Zeitmietvertrag ist immer ein schriftlicher Mietvertrag. In diesem Mietvertrag wird das Ende des Mietverhältnisses von vornherein festgelegt.

In dieser Zeit können Vermieter oder Mieter nicht kündigen, es sei denn, es liegen Gründe für eine fristlose Kündigung (siehe Seite 26f.) vor. Um einen Zeitmietvertrag abzuschließen, muss einer der folgenden Gründe angegeben werden, warum der Vertrag zeitlich begrenzt wird:

- der Vermieter (oder Familienangehörige) möchte später selbst in die Wohnung ziehen
- der Vermieter plant einen Umbau oder sogar den Abriss
- Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten, das heißt als Dienst- oder Werkswohnungen

Dabei gilt, dass der Grund ausreichend begründet im Mietvertrag stehen muss, ansonsten ist dieser ungültig.

BEISPIEL

Herr Maier plant, seine Enkeltochter im Ausland zu besuchen. Seine Eigentumswohnung steht dann für ein halbes Jahr leer.

Deshalb sucht Herr Maier jemanden, der in dieser Zeit seine Wohnung mieten möchte. Frau Hahn sucht gerade eine Wohnung. Beide schließen einen Zeitmietvertrag ab. Frau Hahn kann die Wohnung vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020 mieten. In dieser Zeit dürfen weder Frau Hahn, noch Herr Maier den Mietvertrag kündigen.

Staffelmietvertrag (§ 557a BGB)

Beim Staffelmietvertrag handelt es sich um einen schriftlichen Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt werden. Zwischen den einzelnen Mietpreisschritten muss mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen. Es muss entweder der Betrag der Erhöhung oder die jeweilige Endsumme im Mietvertrag stehen.

Frau Müller zahlt in den ersten drei Jahren (01/17 – 12/19) eine Kaltmiete von 400€, danach erhöht sich die Miete alle drei Jahre um 10 % der jeweils aktuellen Kaltmiete.

Miete ab 01/20 - 12/22:

Kaltmiete		400
10 % von 400€	+	40
Kaltmiete neu	=	440

Miete ab 01/23 - 12/25:

Kaltmiete		440
10 % von 440€	+	44
Kaltmiete neu	=	484

BEISPIEL

Auch bei einem Staffelmietvertrag gilt die Mietpreisbremse (siehe hierzu Seite 4). Jede Staffel ist dabei wie ein „neuer“ Mietvertrag zu betrachten. Jede Erhöhung darf nicht die 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete überschreiten. Es ist also wichtig, vor jeder geplanten Erhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete zu prüfen, da sich diese verändern kann. Verstößt eine Staffel gegen die Regelungen der Mietpreisbremse, ist die Erhöhung unwirksam. In diesem Fall gilt die letzte rechtmäßige Staffelerhöhung.

BEISPIEL

Herr Schwarze zahlt zu Beginn seines Mietvertrages im Jahr 2013 500€ Kaltmiete. Im Mietvertrag ist festgeschrieben, dass sich seine Miete alle zwei Jahre um den Wert des VPI erhöht. 2015 lag dieser bei 0,3%. Seine Miete steigt also um 0,3% Zwei Jahre später, 2017 lag der VPI bei 1,8%. Die Miete erhöht sich nun um 1,8%.

2015 lag der VPI bei 0,3 %

Kaltmiete		500,00
0,3% von 500€	+	1,67
Kaltmiete neu	=	501,67

2017 lag der VPI bei 1,8 %

Kaltmiete		501,67
1,8% von 501,67€	+	9,03
Kaltmiete neu	=	510,73

Indexmietvertrag (§ 557 b BGB)

Beim Indexmietvertrag wird, wie im vorangegangenen Beispiel die Anfangsmiete festgelegt und die Frage geklärt, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Die Anfangsmiete muss den Regelungen der Mietpreisbremse entsprechen. Der neue Mietpreis wird durch den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt, dem sogenannten Verbraucherpreisindex (VPI)* des Statistischen Bundesamtes. Die neue Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Häufiger ist jedoch die Formulierung, dass sich die Miete alle x Jahre (beispielsweise alle zwei Jahre) um 3 % erhöht, es sei denn, der VPI liegt über 3 %, dann richtet sich die Mieterhöhung nach dem tatsächlichen VPI:

BEISPIEL

In unserem Beispiel würde das bedeuten, dass sich die Miete von Herrn Schwarze sowohl 2015, als auch 2017 um jeweils 3 % erhöht, da in beiden Jahren der VPI unter 3 % lag. Sollte der VPI jedoch jemals über 3 % liegen (z. B. 2019 um 4,5 %), dann erhöht sich seine Miete um diesen Prozentsatz.

2015 lag der VPI bei 0,3 %			2017 lag der VPI bei 1,8 %			2019 liegt der VPI z. B. bei 4,5 %		
0,3 < 3 %, daher Mieterhöhung um 3 %			< 3 %, daher Mieterhöhung um 3 %			4,5 > 3 %, daher Mieterhöhung um 4,5 %		
Kaltmiete		500	Kaltmiete		515,00	Kaltmiete		530,45
3 % von 500 €	+	15	3 % von 515 €	+	15,45	4,5% von 530,45	+	23,87
Kaltmiete neu	=	515	Kaltmiete neu	=	530,45	Kaltmiete neu	=	554,32

Mündlicher Mietvertrag

Mietverträge können mündlich abgeschlossen werden. Bei einem mündlichen Mietvertrag gelten, wenn nicht anders vereinbart, die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535ff. BGB).

Weil nach einiger Zeit Streit über die Frage entstehen kann, was alles mündlich vereinbart ist, sollten mündliche Mietverträge die Ausnahme sein.



- Mieterangaben
(z. B. Name, Vorname, Geburtsdatum, Angaben zu Kindern, die im Haushalt leben)
- Vermieterangaben
(Name, Vorname, Adresse, Kontodaten für Miete)
- Wohnungsgröße
- Zustand der Wohnung
- Kaltmiete = Nettomiete = Grundmiete
- Betriebskosten
- Warmmiete
- Vereinbarungen zur Kautio
- Angaben zu Nebenräumen
(z. B. zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, der Dachboden kann zum Wäscheaufhängen genutzt werden.)
- Tierhaltung
- Angaben zur Kündigung des Mietverhältnisses

2.2 BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES

< ZU DIESEN PUNKTEN MUSS EIN MIET-
VERTRAG AUSKUNFT GEBEN.

Mieterangaben

Neben Name, Geburtsdatum und Angaben zum Familienstand (ledig, verheiratet, geschieden), können für den Mietvertrag auch Alter und Geburtstag von Kindern erfragt werden. Fragen nach der Zugehörigkeit zu einer Partei, Religion oder Staatsbürgerschaft des Partners sind z. B. nicht zulässig.

Widerrufsrecht beim Abschluss eines Mietvertrages

Ist der Mietvertrag unterschrieben, gilt er auch. Es gibt kein Widerrufsrecht. Das Mietverhältnis kann aber sofort wieder gekündigt werden – auch vor Einzug in die Wohnung. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Ein Kündigungsschluss bis zu vier Jahren kann jedoch vertraglich festgelegt werden (siehe Seite 22).

Kautio

Ein Vermieter darf höchstens drei Kaltmieten für die Kautio verlangen und muss sie auf einem Sonderkonto anlegen. **Ist die Zahlung der Kautio mit einmal nicht möglich, darf die Kautio auch in drei Monatsraten gezahlt werden. Dabei muss die erste Rate jedoch vor dem Einzug bezahlt werden.** Nach dem Auszug und der Übergabe der Wohnung muss er das Geld inklusive Zinsen zurückzahlen, sobald er keine Ansprüche mehr an den Mieter hat.

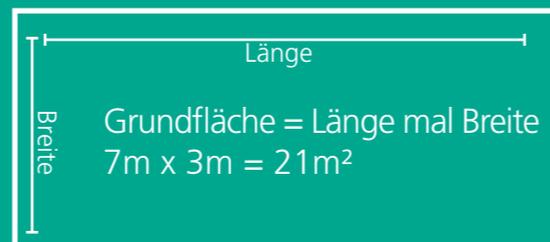
Wohnungsgröße

Oft sind im Mietvertrag mehr Quadratmeter angegeben als tatsächlich vorhanden sind. Wenn die Wohnung bei der Besichtigung kleiner erscheint, sollte unbedingt vor Ort nachgemessen werden. Ist der Mietvertrag einmal unterzeichnet und es fällt erst danach auf, dass die Wohnung kleiner ist, muss der Mieter eine Abweichung von bis zu 10 % dulden. **Also unbedingt vor dem Unterschreiben des Mietvertrages nachmessen!** Ist die Abweichung hingegen größer, kann der Mieter fristlos kündigen und die zuviel gezahlte Miete zurückfordern.

Bei **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Dachterrassen** zählt in der Regel nur ein Viertel der jeweiligen Fläche als Wohnfläche. Ist eine Dachterrasse beispielsweise sehr hochwertig gestaltet, zählt im Einzelfall sogar die Hälfte ihrer Fläche zur Wohnfläche.

Keller und Garage: Zur Mietsache* gehören laut Mietvertrag häufig ein Kellerabteil, eine Garage, aber auch gemeinsam im Haus genutzte Räume wie die Waschküche, Trocken- und Heizräume. Da sich diese jedoch außerhalb der Wohnung befinden, zählen sie nicht zur Wohnfläche.

BEISPIEL

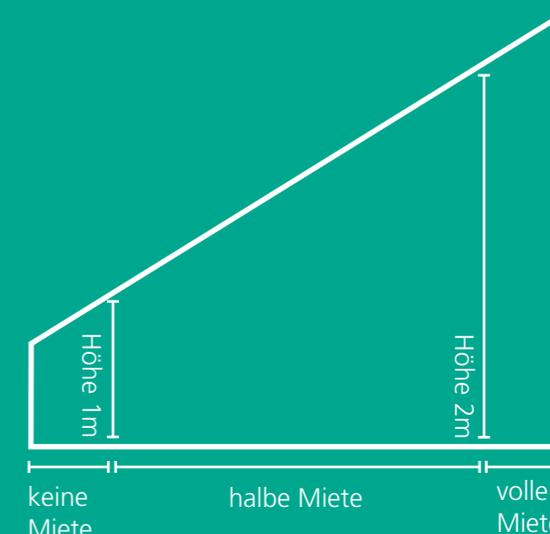


Draufsicht

Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

BEISPIEL



Seitenansicht

BETRIEBSKOSTEN

Durch den Besitz und durch die Bewirtschaftung einer (oder mehrerer) Wohnung(en) fallen dem Eigentümer Kosten an. Einige dieser Kosten kann der Eigentümer auf den Mieter umlegen.

Betriebskosten (BK) sind die Kosten, welche dem Eigentümer durch das Eigentum an der Wohnung und deren laufende Bewirtschaftung anfallen. Diese sind gesetzlich in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Einige Kosten, wie beispielsweise diejenigen für die Hausverwaltung, können nicht auf den Mieter umgelegt werden, andere zahlt der Mieter anteilig mit.

Neben der vereinbarten Kaltmiete werden Betriebskosten fällig. Wie hoch diese tatsächlich sind, wird erst mit der Betriebskostenabrechnung des Vermieters klar. Daher wird in der Regel im Mietvertrag eine sogenannte **Betriebskostenvorauszahlung** vereinbart.



Betriebskostenabrechnung

Oft wird im Mietvertrag eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Dann muss der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter eine Abrechnung zukommen lassen. Dort werden alle Betriebskosten einzeln aufgelistet. Aus der Summe dieser Beträge ergibt sich dann entweder eine Nachzahlung oder eine Rückzahlung.

Sonderfall:

Manche Verträge sehen auch eine **Betriebskostenpauschale** vor, mit der alle Betriebskosten abgedeckt sind. Am Jahresende gibt es darüber keinen Anspruch auf Abrechnung. Weder Mieter noch Vermieter haben einen Anspruch auf Rückzahlungen oder Nachforderung.

Diese Kosten sind in den Betriebskosten enthalten:

- Abwasser
- Grundsteuer
- Personen- oder Lastenaufzug
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Gebäudereinigung
- Ungezieferbeseitigung
- Gartenpflege
- Hauslicht (Treppenhaus, Keller)
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hausmeisterkosten
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Antenne oder Kabelanschluss

Es gibt zwei Möglichkeiten, wie Nebenkostenvorauszahlung im Mietvertrag festgelegt werden können:

- a) kalte Betriebskosten = ohne Heizkosten
- b) warme Betriebskosten = mit Heizkosten

Bei Variante a) zahlt der Mieter selbst für die Heizkosten. Das trifft vor allem bei wohnungsbezogenen Heizungsanlagen wie Gasetagenheizung, Ölheizung oder Kohleöfen zu.

2.3 KÜNDIGUNG

- > KÜNDIGUNGSFRISTEN FÜR VERMIETER UND MIETER
- > ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG.
- > WAS HEISST EIGENTLICH SONDERKÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF?

DAS WICHTIGSTE ZUR KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Die gesetzliche Frist für die ordentliche Kündigung des Mietvertrages unterscheidet sich für Mieter und Vermieter:

Möchte ein Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis beenden, gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Unabhängig davon, wie lange er die Wohnung oder das Haus bewohnt hat. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eingegangen sein.

Vorsicht, wenn das Wort „Kündungsverzicht“ oder „Kündigungsausschluss“ im Mietvertrag auftaucht, dann kann dort für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung wirksam vereinbart werden.



Für Vermieter gelten andere Kündigungsfristen. Bis zu einer Mietdauer von fünf Jahren können auch Vermieter, wenn sie einen Kündigungsgrund haben, mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Dauert das Mietverhältnis länger als fünf Jahre, beträgt ihre Kündigungsfrist sechs Monate. Wohnt der Mieter schon länger als acht Jahre in der Wohnung, gilt eine Kündigungsfrist von neun Monaten.

In alten, bis Herbst 2001 abgeschlossenen Mietverträgen steht oft, dass nach zehn Jahren Mietzeit eine zwölf-monatige Kündigungsfrist durch den Vermieter einzuhalten ist. Diese Regelung ist auch heute noch wirksam. Der Vermieter muss sich an diese vertragliche Regelung halten, er kann dann nur mit einer Frist von zwölf Monaten kündigen. Für den Mieter gilt eine entsprechende Vertragsregelung heute nicht mehr. Hier ist das Gesetz zwingend.

Ihr Vermieter kann Ihr Mietverhältnis nur kündigen, wenn einer der gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgründe vorliegt. Eine willkürliche oder unbegründete Kündigung ist unzulässig.

Eine Kündigung des Mietvertrages ist nur gültig, wenn sie schriftlich auf Papier und mit gültiger Unterschrift eingereicht wird.

Wenn der Vermieter oder Mieter kündigen möchte, gibt es zwei Arten der Kündigung. Unterschieden wird in die Kündigung mit gesetzlicher Frist, die sogenannte **ordentliche Kündigung** und die fristlose Kündigung, die sogenannte **außerordentliche Kündigung**.

ORDENTLICHE KÜNDIGUNG MIT GESETZLICHER FRIST

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ hat. Ein solches „berechtigtes Interesse“ wird insbesondere in folgenden Fällen anerkannt:

- schuldhafte, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten.

z. B. die regelmäßige Belästigung anderer Mieter, wiederholte unpünktliche Mietzahlung oder ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.

- Eigenbedarf des Vermieters für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts. Hier muss die Kündigung vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten, auch den Namen der Person, für die gekündigt wird (siehe Seite 28)

In derartigen Fällen ist die wichtigste Frage, ob die vom Vermieter mitgeteilten Pläne, dass er oder einer seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen in die Wohnung des Mieters einziehen wollen, tatsächlich eine Kündigung rechtfertigen. Sollten die Gründe nur vorgeschoben sein, um das Mietverhältnis zu beenden, kann sich der Vermieter sogar schadensersatzpflichtig machen.

- Hinderung des Vermieters an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Hier muss das Festhalten am Mietvertrag für den Vermieter mit „erheblichen Nachteilen“ verbunden sein.
- Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist nicht erlaubt! Das Kündigungsschreiben des Vermieters muss die genauen Kündigungsgründe enthalten.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, wegen unzumutbarer Härte Widerspruch gegen die Kündigung einzulegen, beispielsweise bei Schwangerschaft. Dies wird aber nur in Ausnahmefällen zu einer unbefristeten Mietvertragsverlängerung führen. Hier sollte man sich kompetent beraten lassen.



AUSSERORDENTLICHE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

In bestimmten Fällen können Vermieter und Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Auch in diesem Fall muss der Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben angegeben werden.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung aus „wichtigem Grund“ kann der Vermieter bei schweren Vertragsverletzungen aussprechen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar geworden ist.

Ein „wichtiger Grund“ im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- ständiger Belästigung der Nachbarn,
- andauernder Lärmbelästigung,
- ständig unpünktlicher Mietzahlung (§ 543 Abs. 3 BGB)
- Mietrückstand (siehe Seite 27),
- erheblicher Gefährdung der Mietsache* oder
- wenn der Vermieter grob beleidigt wurde oder bei Handgreiflichkeiten diesem gegenüber.

Wenn der Mieter eine Kündigungsandrohung erhalten hat, das pflichtwidrige Verhalten aber fortsetzt, kann eine außerordentliche Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzung ausgesprochen werden.

Bedingungen für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstand:

Im Falle eines erheblichen Mietrückstandes kann der Vermieter, ohne eine Abmahnung auszusprechen, fristlos kündigen. Ein erheblicher Mietrückstand im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn der Mieter

- mit der Entrichtung der Miete oder eines großen Teils der Miete (insgesamt mindestens mehr als eine Monatsmiete) für aufeinanderfolgende Termine im Verzug ist (z. B. er für März und April jeweils nur die Hälfte der Miete gezahlt hat), oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht (z. B. fehlt die Miete von Dezember 2019 und Februar 2020).

Eine solche fristlose Kündigung wird unwirksam, wenn der Mietrückstand spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage vollständig bezahlt wird. Dies gilt allerdings nur, wenn der Mieter innerhalb der letzten zwei Jahre nicht schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietverzugs von demselben Vermieter und für dieselbe Mietsache* erhalten hat. [Eine rechtliche Beratung wird in diesem Kontext unbedingt empfohlen.](#)



EIGENBEDARF

Ein bekannter Kündigungsgrund von Vermietern ist der, wegen Eigenbedarfs. Das heißt, dass der Vermieter die Mietwohnung für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person benötigt. Dazu gehören u.a. Familienangehörige, aber auch Pflegekräfte.

Ein Mieter kann sich gegen eine legitime Kündigung wegen Eigenbedarfs wehren, ihr widersprechen und sich auf die sogenannte Sozialklausel berufen. Dazu muss er Härtegründe geltend machen, die einen Auszug unzumutbar erscheinen lassen: lange Wohndauer, Verwurzelung in der Wohngegend, hohes Alter, Krankheit, Examen, usw. Hierzu wird eine anwaltliche Beratung empfohlen.

KÜNDIGUNG EINER EINLIEGERWOHNUNG

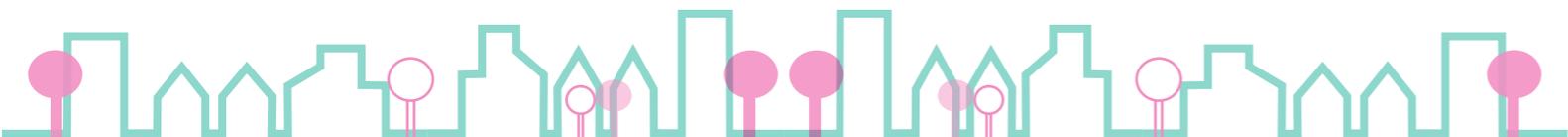
Wer eine Einliegerwohnung (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung, für einen Mieter, in einem Einfamilienhaus) mietet oder in einem Zweifamilienhaus mit dem Vermieter unter einem Dach wohnt, erhält normalerweise keinen Kündigungsschutz. Der Vermieter hat ein **Sonderkündigungsrecht**, dabei verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Die Bezugnahme auf die Voraussetzung laut § 573a BGB ist dabei zwingend. Das Recht kann aber im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

UNTERSTÜTZUNG BEI KÜNDIGUNG UND DROHENDEM WOHNUNGS- VERLUST

Wer in Gefahr gerät seine Wohnung zu verlieren und Unterstützung beim Erhalt oder der Suche nach einer neuen Wohnung benötigt, kann sich an das Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen (Prager Straße 21, 4. Etage, 04103 Leipzig) wenden. Es besteht die Möglichkeit, dass unter bestimmten Voraussetzungen Mietschulden übernommen werden können. Sobald selbst Kenntnis über den drohenden Wohnungsverlust besteht (auch bei Mahnung mit angedrohter fristloser Kündigung), wird eine persönliche Vorsprache zu den Sprechzeiten (siehe Seite 66) empfohlen.

3. UNTERVERMIETUNG

- > DARF ICH MEINE WOHNUNG UNTERVERMIETEN?
- > UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN DARF ICH UNTERVERMIETEN?



Man darf seine Wohnung untervermieten, aber nicht unter allen Umständen!

Dabei gibt es zwei wesentliche Punkte zu beachten:

1. Ein Interesse an der Untervermietung muss beim Mieter nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Es müssen sich also Umstände beim Mieter verändert haben, die einen Wunsch nach Untervermietung nachvollziehbar machen.

Eine solche Veränderung kann z. B. sein:

- Ein Mitbewohner ist ausgezogen (auch wenn er neben dem verbleibenden Mieter ebenfalls Hauptmieter ist).
- Die Einkommensverhältnisse des Mieters haben sich verschlechtert, sodass er sich die Wohnung nicht mehr allein leisten kann oder will.
- Der Wunsch mit einem anderen Menschen zusammenzuwohnen hat sich eingestellt, z. B. durch eine Partnerschaft.
- Ein Auslandsaufenthalt steht an und die Wohnung soll zur Einsparung von Kosten nicht leer bleiben. In diesem Fall ist noch nicht abschließend gerichtlich entschieden, ob die gesamte Wohnung untervermietet werden darf oder ob der Mieter wenigstens ein Zimmer für sich behalten muss.

2. Es braucht die Genehmigung zur Untervermietung durch den Vermieter. Der Mieter muss die Zustimmung des Vermieters einholen.

- Dabei muss er den Untermieter konkret mit Namen benennen.
- Ein abstraktes Recht auf Untervermietung besteht nicht.
- Die Genehmigung sollte vor der Untervermietung eingeholt werden. Sonst kann die Untervermietung als Vertragsverletzung angesehen werden und schlimmstenfalls zur Kündigung führen.

Die Genehmigung kann der Vermieter nur dann verweigern, wenn er Gründe hat, den vom Mieter benannten Untermieter nicht zu akzeptieren. Oder wenn er ein besonderes Interesse geltend machen kann, die Untervermietung zu unterlassen, z. B. bei Überbelegung der Wohnung. In der Regel ist der Vermieter zur Genehmigung der Untervermietung verpflichtet, wenn auf Seiten des Mieters ein zulässiger Grund für seinen Wunsch zur Untervermietung vorliegt.

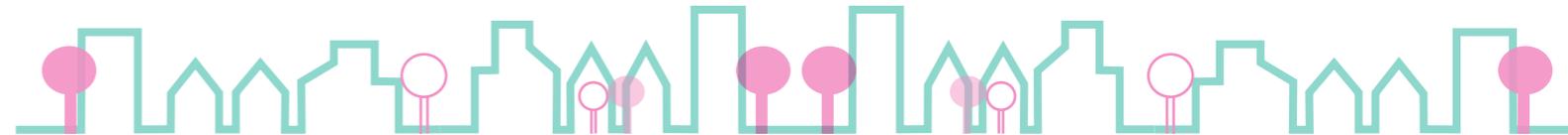
Eine Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) ist grundsätzlich nicht erlaubt und auch nicht rechtlich durchsetzbar (eine Ausnahme kann für die Dauer eines Auslandsaufenthalts bestehen).

4. MIETEN ALS WOHNGEMEINSCHAFT (WG)

- > WG – WAS IST DAS, WIESO, WESHALB, WARUM?
- > WELCHE VERTRAGSARTEN GIBT ES?

WAS IST EINE WOHNGEMEINSCHAFT?

Eine Wohngemeinschaft (WG) besteht grundsätzlich aus mindestens zwei Personen, welche nicht miteinander verwandt oder verschwägert sind und sich eine Wohnung teilen. Jede Person bewohnt dabei ein eigenes Zimmer – gemeinsam werden lediglich bestimmte Räume, wie etwa das Bad, die Küche oder ein Wohnzimmer, genutzt. Das gemeinsame Wohnen in einer WG bietet neben den sozialen Vorteilen auch finanzielle Vorteile. Ein-Raum-Wohnungen in Leipzig zu finden oder eine eigene Wohnung finanzieren zu können, ist für viele, meist junge Menschen oft finanziell nicht machbar.



VERTRAGSARTEN BEI WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN

a) Ein Hauptmieter, mehrere Untermieter

Das ist der wohl häufigste Fall: Eine Person mietet die Wohnung an und sucht dann Untermieter, weil die Wohnung für sie allein zu teuer und zu groß wäre. Hierfür braucht sie jedoch eine sogenannte **Untermieterlaubnis** von ihrem Vermieter (siehe Seite 32).

Für den Hauptmieter hat dieses Modell Vor- und Nachteile.

Der Vorteil liegt darin, dass er alleiniger Vertragspartner des Vermieters ist und daher im Verhältnis zu seinen Untermietern das Sagen hat. Er kann also z. B. die Regeln des Zusammenlebens oder die Farbwahl an den Wänden der Gemeinschaftsräume bestimmen.

Der Nachteil liegt aber darin, dass er allein für den Vermieter Ansprechpartner ist, er ist nämlich der alleinige Schuldner des Vermieters. Wenn z. B. ein Untermieter seine Miete nicht zahlt, ist das das Problem des Hauptmieters.

Auch der Vermieter hat durch diesen Mietvertrag Vor- und Nachteile:

Der Hauptvorteil liegt sicherlich darin, keine Mieter mehr suchen zu müssen. Er kann die Wahl vielmehr dem Hauptmieter überlassen – sofern dieser geeignete und zahlungsfähige Untermieter auswählt. Auch bei einer Kündigung muss er nur dem Hauptmieter kündigen, die Untermieter müssen dann ebenfalls aus der Wohnung ausziehen.

Ein Nachteil liegt vor, wenn der Hauptmieter nicht zahlungsfähig ist. Der Vermieter hat in dem Falle kein Recht, von den Untermietern Mietzahlungen zu verlangen, da zwischen ihnen kein Vertrag besteht.

Bereits bei Abschluss des Hauptmietvertrags sollte eine sogenannte „Eintrittsklausel“ zugunsten der Untermieter vereinbart werden – sie können dann bei Auszug des Hauptmieters in der Wohnung bleiben, indem sie selbst Hauptmieter werden, also in den Hauptmietvertrag „eintreten“.

b) Ein Mietvertrag – mehrere Mieter

Bei einer weiteren Vertragsvariante schließen sämtliche Mitbewohner gemeinsam mit dem Vermieter einen einzigen Vertrag. Sie werden also alle gemeinsam Hauptmieter – mit den gleichen Rechten und Pflichten.

Vor- und Nachteile für die Mieter:

Der größte Nachteil liegt wohl darin, dass sämtliche Entscheidungen bezüglich der Wohnung gemeinsam getroffen werden müssen und der Mietvertrag nur gemeinsam gekündigt werden kann. Das führt regelmäßig zu Problemen, wenn nur ein Mieter ausziehen möchte. Um das zu umgehen, sollte im Mietvertrag folgendes festgelegt sein:

- Eine WG ist Mieterin der Wohnung.
- Die Mieter dürfen neue WG-Mitglieder aufnehmen.



Ohne eine Nachfolgeklausel müssen entweder alle Mieter ausziehen oder die verbleibenden Personen schließen einen neuen Mietvertrag (meist zu schlechteren Bedingungen) ab. Eine andere Variante wäre, dass das Mietverhältnis unverändert bestehen bleibt. Das wiederum bedeutet unter Umständen, dass der ausgezogene Mieter weiterhin Vertragspartei bleibt und eventuell für Mietschulden seiner früheren Mitbewohner haften muss.

Für den Vermieter ist dieser Mietvertrag eher vorteilhaft:

Der Vermieter hat gleich mehrere Schuldner. Kann ein Mieter seine Miete nicht zahlen, kann der Vermieter sie von den anderen Mietern verlangen. Auch behält der Vermieter bei dieser Vertragsvariante die Kontrolle darüber, wer in seine Wohnung zieht. Hält er einen Nachmieter nicht für geeignet, kann er den Vertragsschluss mit ihm unter Umständen ablehnen, z. B., wenn der Mieter nicht zahlungsfähig ist. Der Nachteil für den Vermieter hier ist aber, dass der Vertrag bei jedem Mieterwechsel aktualisiert und von allen neu unterschrieben werden muss.

c) Mehrere Mietverträge – mehrere Mieter

Hierbei schließt der Vermieter mit jedem der WG-Mitglieder einen Einzelmietvertrag ab.

Vorteile und Nachteile für die Mieter:

Sie haften nicht für Schulden ihrer Mitbewohner. Auch sind die Vertragsparteien flexibler, wenn es um Änderungen geht, z. B. bei der Höhe der Miete oder beim Mieterwechsel. Will ein Mieter etwa ausziehen, muss er einfach seinen eigenen Vertrag kündigen – dieses Vorgehen hat keinerlei Auswirkungen auf die Mietverträge der übrigen WG-Mitglieder, die in der Wohnung bleiben können.

Nachteilig für die Mieter ist dagegen die unflexible Nutzung der Räume, da diese vertraglich mit einem Mieter verbunden sind. Ein Tausch der Zimmer ist daher mit hohem Aufwand verbunden. Der größte Nachteil besteht in der fehlenden Einflussnahme, welchen Mitbewohner der Vermieter bestimmt.

Vorteile und Nachteil für den Vermieter:

Bei dieser Vertragsvariante, muss er mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand rechnen. So hat er z. B. verschiedene Verträge und einzelne Betriebskostenabrechnungen zu erstellen. Die Kosten für die gemeinsam genutzten Räume und Flächen müssen dabei aufgeteilt werden. Jedoch sind seine Mieteinnahmen bei der Vermietung von einzelnen Zimmern womöglich höher.

5. MIETERHÖHUNG

- > GRÜNDE FÜR EINE MIETERHÖHUNG
- > WAS IST EIGENTLICH DER LEIPZIGER MIETSPIEGEL? UND WAS VERSTEHT MAN UNTER KAPPUNGSGRENZE?
- > MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG



GRÜNDE FÜR EINE MIETERHÖHUNG:

Es gibt verschiedene Gründe, warum die Miete erhöht werden kann:

1. Anpassungen der Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten
2. Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (oft auch „Anpassung an den Mietspiegel*“ genannt)
3. Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen (wird im Kapitel *Mieterhöhung nach Modernisierung*, siehe Seite 51 erklärt)

zu 1. Bei der **Anpassung der Vorauszahlungen von Betriebs- und Nebenkosten** handelt es sich nicht um eine klassische Mieterhöhung, sondern lediglich um eine Anpassung an die tatsächlichen Kosten, die Kaltmiete ändert sich nicht (Vergleiche Seite 20 f.).

zu 2. Der Vermieter kann die Miete erhöhen, indem er eine Anpassung an den Mietspiegel* vornimmt. In diesem Fall handelt es sich um eine Mieterhöhung nach § 558 BGB. **Der Vermieter muss die Zustimmung des Mieters einfordern. Die Ankündigung und Bitte um Zustimmung der Mieterhöhung wird als Mieterhöhungsverlangen* bezeichnet.**

Für solche Mieterhöhungen gelten **drei verschiedene Begrenzungen**, die der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen* alle einhalten muss:

- die Miete muss vor der Mieterhöhung die letzten 15 Monate gleich geblieben sein und das Mieterhöhungsverlangen* darf dem Mieter frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Wird eine Mieterhöhung vor Ablauf dieser beiden Fristen verlangt, ist sie unwirksam.
- Innerhalb der letzten drei Jahre darf die Miete maximal um 15 % erhöht worden sein.
- Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.

DER LEIPZIGER MIETSPIEGEL

Um die „ortsübliche Vergleichsmiete“ zu ermitteln, braucht man den Leipziger Mietspiegel*.

Dieser stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB dar (siehe Stadt Leipzig, Sozialamt 2020).



Leipziger Mietspiegel



Der LEIPZIGER MIETSPIEGEL setzt sich aus Tabellen zusammen, mit welchen die ortsübliche Vergleichsmiete für die eigene Wohnung berechnet werden kann. Eine einfache Möglichkeit, sich selbst über den für die eigene Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu informieren, wird auf der Website der Stadt Leipzig angeboten: www.leipzig.de/mietspiegel. Direkt zur Seite geht es über den QR-Code unten auf der linken Seite.

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel* in einer Stadt vorhanden ist, muss der Vermieter bei einer Mieterhöhung diesen als Grundlage nehmen. Seit Veröffentlichung des Leipziger Mietspiegels 2016 arbeitet die Stadt Leipzig an der regelmäßigen Qualifizierung des Leipziger Mietspiegels.

WAS BEDEUTET KAPPUNGSGRENZE / OBERGRENZE?

Üblicherweise darf die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % angehoben werden. In Leipzig liegt die Kappungsgrenze seit dem 18.02.2018 bei 15 %. Die gesenkte Kappungsgrenze gilt bis zum 30.06.2025. Ob die Kappungsgrenze danach weiterhin gilt, kann unter www.leipzig.de/kappungsgrenze in Erfahrung gebracht werden.

Die Mieterhöhung muss als Geldbetrag benannt werden. Eine Angabe in Prozent genügt nicht. Außerdem muss die Erklärung schriftlich erfolgen, wobei auch eine E-Mail genügt. Fehlt eine dieser Bedingungen, ist die Mieterhöhung unwirksam.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete – wenn das Verlangen des Vermieters rechtmäßig ist – ab Beginn des dritten Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Die Zustimmung zur Mieterhöhung schuldet er bis Ende des zweiten Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

BEISPIEL

Herr Mayer erhält die Mieterhöhung am 07.03.2019. Diese muss er ab dem 01.06.2019 zahlen. Bis zum 31.05.2019 muss Herr Mayer der Mieterhöhung zustimmen, sonst kann der Vermieter ihn bis zum 31.08.2019 auf Zustimmung verklagen.

Ohne Zustimmung des Mieters tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft.

Daher kann der Vermieter den Mieter auf Zustimmung verklagen, wenn er ein Recht auf die Zustimmung hat und der Mieter sie nicht erteilt. Dazu hat der Vermieter drei Monate nach dem Ende der Zustimmungsfrist des Mieters Zeit. Erhebt er in dieser Zeit keine Klage, ist die ausgesprochene Mieterhöhung unwirksam.

Ist die Mieterhöhung nur teilweise rechtmäßig, kann durch den Mieter auch lediglich eine Teilzustimmung erklärt werden. Die Behandlung anderer Mieterhöhungen, z. B. bei Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau oder Indexmieten, würden den Rahmen dieses Hefts sprengen.



MODERNISIERUNG

- > WAS BEDEUTET MODERNISIERUNG?
- > WELCHE KOSTEN DÜRFEN AUF DEN MIETER ÜBERTRAGEN WERDEN?
- > DULDUNG VON MODERNISIERUNG UND HÄRTEFALLREGELUNGEN
- > MIETERHÖHUNG DURCH MODERNISIERUNG
- > WENN MIETER SELBST SANIEREN



WAS SIND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN NACH § 555b BGB?

Als Modernisierungsmaßnahmen bezeichnet man bauliche Veränderungen:

1. energetische Modernisierungen, wie beispielsweise Wärmedämmung, neue Fenster, eine moderne Heizungsanlage,
2. Steigerung des Wohnkomforts und Steigerung der Wohnungsverhältnisse, z. B. durch Einbau eines Fahrstuhls, einer modernen Klingelanlage, Anbau von Balkonen oder Einbau einer Fußbodenheizung, oder
3. Veränderungen, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, z. B. durch Ausbau des Dachbodens.

Wichtig: Instandsetzungsmaßnahmen – also Reparaturen oder Ausbesserungen – sind keine Modernisierungsmaßnahmen!

Es gibt auch die sogenannte modernisierende Instandsetzung. Diese liegt vor, wenn eine Heizungsanlage reparaturbedürftig war und durch eine neue, energiesparendere ersetzt wurde. Dann liegt sowohl eine Instandsetzung (Ersatz der alten Heizung), als auch eine Modernisierung (qualitativ bessere Heizung) vor. In diesem Fall muss der Vermieter die Kosten für die Instandsetzung von den Gesamtkosten der Heizungsmodernisierung abziehen. Nur den Rest der zusätzlichen Kosten darf er auf die Miete umlegen.

Der Vermieter darf Wohnungen modernisieren und die Baukosten dauerhaft zu 8 % pro Jahr in Form einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen. Bis zum 31.12.2018 konnten 11 % der Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Modernisierungsarbeiten müssen dem Mieter drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss enthalten:

- die Art der Arbeiten und ihr voraussichtlicher Umfang,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
- die aufgrund der Modernisierung zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

DULDUNGSPFLICHT UND HÄRTEEINWAND

Der Mieter hat die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Als Ausnahme gilt, wenn für ihn bzw. seine Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine unzumutbare Belastung vorliegt. Dann handelt es sich um einen Härtefall und die Maßnahmen müssen nicht geduldet werden (§ 555d BGB).

Damit die Härteeinwände berücksichtigt werden können, müssen sie dem Vermieter in Textform mitgeteilt werden und zwar bis zum Ablauf desselben Monats, in dem die Modernisierungsankündigung erfolgt.

Wird die Frist versäumt, obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde,

kann der Mieter keinen Einspruch erheben und die Maßnahmen gelten als geduldet.

Daher: Härtegründe rechtzeitig vortragen! Härtegründe können z. B. sein:

- kein Vorliegen einer wirksamen Ankündigung,
- unzumutbare Arbeiten im Winter (z. B. Heizungsaustausch),
- der Mieter oder ein Familienmitglied ist krank, alt, schwanger oder in einer wichtigen Prüfungsphase, so dass die Beeinträchtigungen durch die Arbeiten oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind,
- die vorzunehmenden Arbeiten führen zu erheblichen Beeinträchtigungen (z. B. kein Bad und/oder Toilette für eine längere Dauer — insbesondere für ältere Mieter),
- die Modernisierung führt für den Mieter zu unzumutbaren baulichen Folgen (z. B. Grundrissänderung der Wohnung).

Finanzielle Härte

Eine finanzielle Härte liegt nach der Rechtsprechung der meisten Gerichte vor, wenn der Mieter nach der Modernisierung mehr als ein Drittel seines ihm zur Verfügung stehenden Einkommens für die Miete zahlen muss. Auch der Einwand der finanziellen Härte ist innerhalb der oben genannten Frist zu erheben.

Was passiert, wenn der Vermieter trotzdem modernisiert?

Wenn ein Vermieter gegen den Willen des Mieters die Modernisierungsmaßnahmen durchsetzt, kann der Mieter den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern.

Will der Mieter eine Modernisierung außerhalb seiner Wohnung nicht dulden, muss er der Maßnahme nachweisbar widersprechen und nötigenfalls die Arbeiten mittels einer einstweiligen gerichtlichen Verfügung verhindern.

Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zweck der Modernisierung ist unzulässig.

Einsprüche gegen Modernisierungsbegehren sollten mit anwaltlicher Beratung erfolgen.

EMPFOHLENES VORGEHEN BEI ANSTEHENDEN MODERNISIERUNGSARBEITEN:

Erkundigen Sie sich, wie andere Mieter in Ihrem Haus betroffen sind und ob Sie dazu eine gemeinsame Haltung gegenüber dem Vermieter vertreten wollen. Denn falls Sie Widerspruch einlegen wollen, stärkt ein gemeinsames Vorgehen Ihre Position.

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten darf der Vermieter 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

BEISPIEL

Die Modernisierungskosten der Heizungsanlage belaufen sich auf 13.000€. Im Haus sind acht Wohneinheiten: 8% von $13.000\text{€} = 1.040\text{€}$, diese werden durch die Anzahl der Wohnungen geteilt: $1.040\text{€} / 8\text{ Wohneinheiten} = 130\text{€}$. Die 8% der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Gesamtkosten sind damit 130€ . Dieser Betrag kann pro Jahr auf die monatliche Miete umgelegt werden: $130\text{€} / 12\text{ Monate} = 10,83\text{€}$. Die zulässige monatliche Mieterhöhung beträgt also $10,83\text{€}$ pro Wohnung.

Die Mieterhöhung endet nicht, wenn die Kosten der Modernisierung abgezahlt sind. Sie bleibt dauerhaft Teil der Miete.

Die in den Modernisierungsarbeiten enthaltenen Instandsetzungsarbeiten müssen von den Kosten der Modernisierung abgezogen werden, da sie nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen (siehe Seite 47).



SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCH DEN MIETER

Wer als Mieter seine Wohnung modernisiert, etwa Parkett legt, hat keinen Anspruch auf Entschädigung bei Auszug. Im Gegenteil, der Vermieter kann sogar den Rückbau verlangen.

Deshalb ist es ratsam, bevor in eine Wohnung investiert wird, eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Vermieter abzuschließen.



6. MIETMINDERUNG BEI MÄNGELN

WANN DARF ICH MEINE MIETE MINDERN?

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Mieter die Miete mindern. So z. B. bei **Mängeln in der Wohnung**.

Der Vermieter schuldet eine mangelfreie Wohnung, also eine Wohnung, die in dem Zustand ist, in dem sie angemietet wurde. Im Mietvertrag findet man häufig die Formulierung „Die Wohnung befindet sich in einem für den Gebrauch geeigneten Zustand.“

Nicht nur die Wohnung, sondern auch andere Teile des Hauses, wie Fahrstuhl, Treppenhaus, Eingangstür, etc. hat der Vermieter zu pflegen und in einem sicheren und nutzbaren Zustand zu halten.

Gehen Teile der Wohnung (oder andere vom Mieter genutzte Teile des Hauses) kaputt oder verschlechtern sich, so ist der Vermieter verpflichtet, den vertragsmäßigen Zustand wiederherzustellen.

Der Mieter ist jedoch verpflichtet, den Vermieter auf Mängel hinzuweisen, da der Vermieter Mängel insbesondere innerhalb der Wohnung des Mieters nicht selbst feststellen kann.



KLEINREPARATURKLAUSEL

Viele Mietverträge enthalten eine sogenannte Kleinreparaturenklausel. Wenn eine Reparatur anfällt, deren Gesamtsumme eine bestimmte Höhe (muss im Mietvertrag festgeschrieben sein) nicht überschreitet, dann trägt diese der Mieter. Ist die Gesamtsumme höher, zahlt der Mieter nichts. Dabei darf die Gesamtsumme der Reparaturen im Jahr nicht über 8 % der Jahresmiete liegen. Unter Kleinreparaturen werden nur Dinge verstanden, die der Mieter regelmäßig nutzt (z. B. Fensterverschlüsse, Türgriffe, Jalousien oder Lichtschalter, Wasserhähne, Duschkopf).

Diese vertragliche Regelung ist in einem gewissen Umfang zulässig, wird aber sowohl bei ihrer Ausgestaltung als auch bei ihrer Anwendung von Vermieterseite oft überdehnt. [Beruft sich der Vermieter auf diese Klausel kann anwaltlicher Rat hilfreich sein.](#)

Bevor der Mieter androht die Miete zu mindern, muss der Vermieter die Möglichkeit bekommen, die Schäden zu beseitigen. Damit verhindert werden kann, dass vorhandene Schäden sich vergrößern, weil sie unbehandelt bleiben (z. B. Schimmelbildung).

Das Informieren des Vermieters über den Mangel nennt sich Mängelanzeige. Sie sollte dem Vermieter schriftlich (und nachweisbar, z. B. durch Einschreiben) zugehen und neben der Beschreibung des Mangels auch die Aufforderung zur Beseitigung beinhalten. Es gilt zwar auch die mündliche Anzeige, diese ist aber im Zweifel selten nachweisbar.

Eine Mängelanzeige ist bei Kleinreparaturen nicht notwendig, da diese in der Regel durch den Mieter selbst durchgeführt werden müssen (siehe Seite 54).



Wenn der Vermieter trotz Mängelanzeige untätig bleibt, hat der Mieter zwei Möglichkeiten zu handeln:

1. Fristsetzung und Selbstvornahme

Wenn dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gegeben wurde und dieser den Mangel nicht beseitigt hat, kann der Mieter die Reparatur selbst in Auftrag geben. Die Kosten kann er sich vom Vermieter erstatten lassen. Die angemessene Frist ist nicht genau definiert. Allerdings gilt die Regel von zwei bis drei Wochen für eine normale Reparatur, eine Woche für dringende Fälle – z. B. keine Trinkwasserversorgung.

2. Klage auf Mängelbeseitigung

Wenn es einem Mieter nicht möglich ist, die Beseitigung der Mängel selbst vorzunehmen (oder er das nicht will), kann er den Vermieter gerichtlich zur Mängelbeseitigung verurteilen lassen.

Wenn der Mieter Mängel selbst verursacht, muss er sie natürlich selbst und auf eigene Kosten reparieren.



Mietminderung - was ist zu beachten?

Kann der Mangel nicht beseitigt werden, kann der Mieter die Miete mindern. Nach dem Gesetz mindern vorhandene Mängel die Pflicht zur Mietzahlung anteilig automatisch.

Ein Mieter setzt sich jedoch der Gefahr einer Kündigung aus, wenn er die Miete nach eigenen Vorstellungen kürzt. Die Einholung einer kompetentem Rechtsberatung kann sinnvoll sein.

Nur ein Gericht kann abschließend entscheiden, welche Minderung für welchen Mangel angemessen ist. Es ist deshalb bei Mietminderung zur Vorsicht geraten. Zu großzügige Mietminderungen können zu Mietschulden führen und diese im äußersten Fall eine Kündigung nach sich ziehen. Sofern eine Einigung mit dem Vermieter auf eine konkrete Minderungssumme nicht möglich ist, sollte daher nicht übermäßig gemindert werden, bzw. erst nach kompetenter rechtlicher Beratung. Wenn kein Einvernehmen mit dem Vermieter hergestellt werden kann, sollte bestenfalls die angemessene Minderung gerichtlich festgestellt werden.

Eine sichere Möglichkeit besteht in diesem Falle darin, die Miete unter „Vorbehalt der Rechtmäßigkeit“ vollständig zu zahlen und nach (ggf. gerichtlicher) Einigung die zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückzufordern.

7. EIGENTÜMERWECHSEL

Wechselt der Eigentümer eines Hauses, ist dies für die Mieter häufig mit Unsicherheiten verbunden. Wichtig zu wissen ist daher:

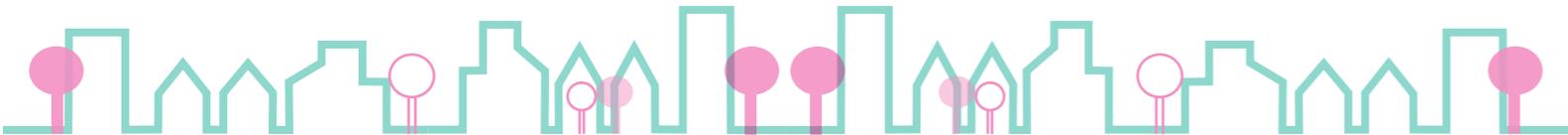
An den Rechtsverhältnissen zwischen Mieter und Vermieter ändert sich durch den Eigentümerwechsel nichts. „Kauf bricht nicht die Miete“ ist der Merksatz.

Der neue Eigentümer darf daher nichts, was nicht auch der alte Eigentümer durfte und er kann sich auch nicht aussuchen, ob er die Mietverträge fortsetzen will, die der alte Eigentümer geschlossen hat. Er ist automatisch an sie gebunden. Das gilt beispielsweise auch bei einer Erbschaft.

Ein Eigentümerwechsel allein ist daher weder ein Kündigungsgrund, noch berechtigt er den Eigentümer zur grundlosen Mieterhöhung.

Alle Vereinbarungen, die mit dem alten Eigentümer getroffen wurden, gelten auch gegenüber dem neuen. Auch bereits erfolgte Mängelanzeigen und andere Mitteilungen müssen nicht erneut gegenüber dem neuen Eigentümer erfolgen, um Gültigkeit zu behalten.

Der „alte“ Mietvertrag bleibt bestehen, nur der Vermieter wechselt.



Grundsätzlich ist der Neue auch erst dann Eigentümer, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann darf er die Eigentümerrechte ausüben.

Allerdings können neuer und alter Eigentümer auch bereits im notariellen Kaufvertrag Rechte übertragen, sodass bei Unsicherheiten über die Befugnisse eines neuen Eigentümers unbedingt anwaltlicher Rat eingeholt werden sollte.

Die Miete ist an den neuen Eigentümer erst zu zahlen, wenn dieser seine Eigentümerstellung nachweist oder der alte Eigentümer die Mieter dazu auffordert.

Ist unklar, wer zum Empfang der Miete berechtigt ist, kann die Miete auch an eine Hinterlegungsstelle beim Amtsgericht Leipzig gezahlt werden. Hier sollte zuvor anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Gefahren beim Eigentümerwechsel sind z. B. unzulässige Mieterhöhungen (siehe Seite 53) oder die Umwandlung des Hauses in einzelne Eigentumswohnungen und deren Verkauf. Auch Modernisierungsarbeiten sind häufig die Folge eines Eigentümerwechsels.

Es ist ratsam, mit dem neuen Eigentümer zu klären, welche Interessen er mit dem Erwerb des Hauses bzw. der Wohnung verfolgt.

8. UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Aufteilung eines Hauses in Eigentumswohnungen bedeutet, dass das Haus nicht mehr als ganzes Eigentum einer Person, Firma etc. ist, sondern jede Wohnung einzeln käuflich erworben werden kann. Der Eigentümer muss dazu einen entsprechenden Antrag stellen, den Aufteilungsplan vorlegen und nachweisen, dass alle Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Das bedeutet im Wesentlichen, dass jede Wohnung einen eigenen Eingang und eine eigene Toilette hat. Abschließend wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, anstatt ein Grundbuchblatt für das ganze Haus zu haben. Erst nach dieser Aufteilung können Wohnungen eines Hauses einzeln verkauft werden.

Mieter werden in der Regel über die Umwandlung oder entsprechende Pläne des Eigentümers nicht informiert. Allerdings können sich Mieter im Verdachtsfall beim Grundbuchamt informieren, ob eine Umwandlung beantragt oder schon vollzogen worden ist.

Das größte Risiko bei einer Aufteilung in Eigentumswohnungen ist für den Mieter stets, dass nach dem Verkauf der Wohnung vom neuen Eigentümer Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Einen besonderen Schutz gibt es für diejenigen Mieter, die bereits in dem Haus wohnten, bevor es in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde.



Ab dem Zeitpunkt des ersten Verkaufs gibt es für den Mieter eine Kündigungsschutzfrist.

Diese beträgt von Gesetzes wegen mindestens drei Jahre. In dieser Zeit ist es dem Vermieter nicht möglich, eine Kündigung auf Eigenbedarf oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung auszusprechen. Dennoch ausgesprochene Kündigungen sind unwirksam.

Dieser Kündigungsschutz gilt ausschließlich für die Mieter, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung Mietverträge in diesem Haus hatten.

Den Mietern, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung einen Mietvertrag hatten, steht darüber hinaus ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Mieter ein Recht hat, an der Stelle eines Käufers in den mit dem Verkäufer ausgehandelten Kaufvertrag einzutreten. **Der Vermieter muss den Mieter über sein Vorkaufsrecht und den Inhalt des möglichen Vertrages in Kenntnis setzen.**

Hier sollte man angesichts der derzeitigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt vorsichtig sein, da auch für bewohnte oder stark sanierungsbedürftige Wohnungen sehr hohe Preise verlangt werden, die oftmals rein spekulativ sind. Hier sollte fachmännische Beratung für eine realistische Preiseinschätzung eingeholt werden.

9. MIETEN BEI ERHALT VON GRUNDSICHERUNGEN

Für Personen, die Grundsicherung erhalten, also Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII, wie Bürgergeld oder Sozialhilfe, übernimmt in der Regel das Jobcenter oder das Sozialamt die angemessenen warmen Mietkosten. Das Sozialamt gibt dafür die sogenannten „Kosten der Unterkunft“ (KdU) vor. Das sind jene Kosten, die für Leipzig als angemessene Beträge für Wohnung und Betriebskosten gelten. Folgende Beträge können durch das Jobcenter oder das Sozialamt übernommen werden (Stand 01.10.2022):

Anzahl Personen	angemessene Wohnfläche in m ²	Grundmiete (GM)	Kalte Betriebskosten (BK)	Bruttokaltmiete (= GM + BK)	Kosten für Heizung und Warmwasser (HK)	Warmmiete / Gesamtmiete (= GM + BK + HK)
1	45	263,89 €	81,90 €	345,79 €	55,84 €	401,63 €
2	60	340,79 €	109,21 €	450,00 €	74,46 €	524,46 €
3	75	450,13 €	136,50 €	586,63 €	93,08 €	679,71 €
4	85	516,74 €	154,70 €	671,44 €	105,49 €	776,93 €
5	95	580,64 €	172,90 €	753,54 €	117,90 €	871,44 €
jede weitere	10	61,13 €	18,20 €	79,33 €	12,42 €	91,75 €

Die Richtwerte für angemessenen Wohnraum werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Die gültigen Richtwerte können online unter www.leipzig.de und dort „KdU“ in das Formularfeld „Suche“ eingeben oder direkt beim Jobcenter sowie dem Sozialamt erfragt werden.

Vor Anmietung einer neuen Wohnung, müssen die Wohnungsangebote beim Jobcenter oder dem Sozialamt geprüft werden. Die Wohnflächen müssen nicht zwingend eingehalten werden, solange die Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Wichtig bleibt dabei, dass das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Kosten für die kalten und warmen Nebenkosten stimmig ist. Die Übernahme der Kosten für Heizung und Warmwasser kann in begründeten Einzelfällen von den Werten in der Tabelle abweichen.

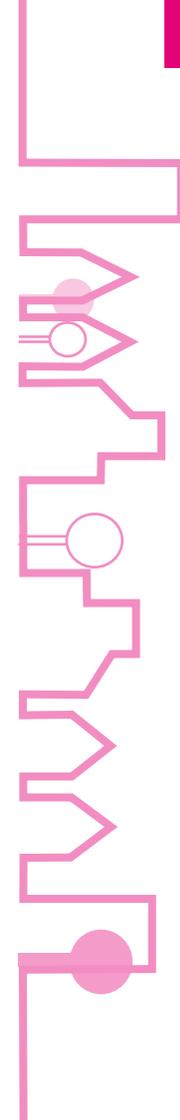
9.1 UNTERSTÜTZUNG DURCH DAS SOZIALAMT

Das Sozialamt unterstützt vielfältig in Wohnungsnotfallsituationen oder bei der Wohnraumsuche.

Droht ein **Wohnraumverlust**, z. B. durch Kündigung aufgrund fehlender Mietzahlungen, unterstützt der Sozialdienst des Sachgebietes Wohnungsnotfallhilfe. Die Sozialarbeiter beraten zu möglichem Wohnraumerhalt, z. B. durch eine Mietschuldübernahme, vermitteln aber auch zur sozialen Wohnraumversorgung bzw. zum Notunterbringungsmanagement, wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist.

Wohnungssuchende Haushalte, die **Unterstützung bei der Wohnraumsuche** benötigen, können im Sachgebiet Wohnraumversorgung vorsprechen. Es kann ein Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt werden. Der **Wohnberechtigungsschein** ermöglicht es Haushalten mit wenig Einkommen in eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung zu ziehen.

Haushalte, die durch Räumung der Wohnung wohnungslos werden, können notuntergebracht werden. Alleinstehende können in den Übernachtungshäusern schlafen. Ehepaare und Familien werden in Wohnungen des Sozialamtes untergebracht.



Die **Abteilung Soziale Wohnhilfen** in der Prager Str. 21 berät jeden Haushalt, der in Gefahr steht seine Wohnung zu verlieren, eine Wohnung sucht oder notuntergebracht werden muss.

Telefon 0341 123 9139
 E-Mail soziale.wohnhilfen@leipzig.de
 Anschrift Prager Straße 21, 04103 Leipzig / 4. Etage

Sprechzeiten Dienstag 09 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr
 Donnerstag 09 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

Mitzubringen sind:

- aktuelle Einkommensnachweise
- Personalausweis; ggf. Aufenthaltsbescheinigung
- wenn vorhanden: Mietvertrag
- ggf. Nachweis über Schwerbehinderung
- ggf. Nachweis über Schwangerschaft
- Nachweis über Wohnungsnotfall (z. B. Kündigung der Wohnung)

Die Preise steigen in allen Bereichen und machen unser Leben deutlich teurer. Ganz vorne mit dabei sind die gestiegenen Kosten für Energie. Das Referat für Migration und Integration hat dieses Thema zum Anlass genommen und in Kooperation mit dem Sozialamt der Stadt Leipzig und dem Jobcenter Leipzig den Leitfaden „Gestiegene Energiekosten – Unterstützung und soziale Hilfen“ erstellt. Dieser ist in den Sprachen Arabisch, Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch, Polnisch, Rumänisch, Russisch, Spanisch, Türkisch, Ukrainisch und Vietnamesisch über nebenstehenden QR-Code oder die Website <http://www.leipzig.de/willkommenszentrum> einsehbar.



9.2 BERATUNGSHILFE UND PROZESSKOSTENHILFE

Alle Menschen haben den Anspruch auf eine rechtliche Vertretung. Das gilt auch dann, wenn die Einkommensverhältnisse so sind, dass man sich einen Rechtsanwalt und die Erstberatung nicht leisten kann. Dafür gibt es sogenannte Beratungshilfescheine und für gerichtliche Streitverfahren Prozesskostenhilfe.



Beratungshilfe

Wer ein rechtliches Anliegen hat und bedürftig ist, kann bei der Rechtsantragsstelle beim Amtsgericht des Hauptwohntortes einen **Beratungshilfeschein** beantragen. Bedürftig ist wer weniger als den Freibetrag (481 € bei Arbeitssuchenden und 700 € bei Erwerbstätigen) im Monat zur Verfügung hat. Dazu wird das Nettoeinkommen genommen und davon Versicherung, Miete, Werbekosten, sonstige Belastungen abgezogen. Ein Probe-rechner gibt es unter der Adresse: pkh-rechner.de

Gegenüber dem Amtsgericht muss man die **Bedürftigkeit** mittels Einkommensnachweisen, Kontoauszügen der letzten 6 Monate und Mietvertrag nachweisen. Sollte Beratungsbedarf bestehen, dann erteilt das Amtsgericht einen Beratungshilfeschein mit dem man eine anwaltliche Erstberatung für 15 € erhält.

ACHTUNG!

Nicht alle Anwälte arbeiten auf Basis von Beratungshilfe. Vor der Erstberatung daher fragen, ob der Anwalt Beratungshilfe akzeptiert.

Weiterhin muss der Beratungsbedarf nachgewiesen werden. Dies geschieht in Mietsachen* im Regelfall mit dem Schreiben des Vermieters.

ACHTUNG!

Nicht jedes Schreiben des Vermieters führt zu einem anwaltlichen Beratungsbedarf.

Bei falschen Abrechnungen, Kosten oder Abmahnungen erwarten die Gerichte, dass man zunächst selber versucht, das Problem mit dem Vermieter zu lösen und dies auch nachweist.

Prozesskostenhilfe

Sollte es zu einer Klage kommen, können Betroffene, um die Prozesskosten zu bezahlen, regelmäßig Prozesskostenhilfe beantragen. Voraussetzung sind:

- Erfolgsaussichten in der Sache (Rechtsverfolgung darf nicht willkürlich erscheinen)
- die Bedürftigkeit (siehe Seite 68)

Prozesskostenhilfe bedeutet, dass zunächst die eigenen Anwalts- und Gerichtskosten vom Staat übernommen werden. Innerhalb von 4 Jahren kann der Staat allerdings die Einkommensverhältnisse erneut überprüfen und bei einer positiven Veränderung und höherer Leistungsfähigkeit das Geld zurückfordern.

Weitere Informationen dazu erteilen auch viele Rechtsanwälte oder Beratungsstellen.

10. SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG

Leipzig ist ein attraktiver Wohnort. Viele Menschen wollen hierherziehen oder in Leipzig Wohnhäuser und Wohnungen kaufen. Der Einwohnerzuwachs führt zu einem veränderten und teils angespannten Wohnungsmarkt. Für Eigentümer lohnt es sich immer öfter, Wohnungen zu modernisieren und nach einer Modernisierung teuer weiter zu vermieten. Die Stadt Leipzig will preiswerten Wohnraum sichern und hat deshalb in acht Wohngebieten Soziale Erhaltungssatzungen erlassen.

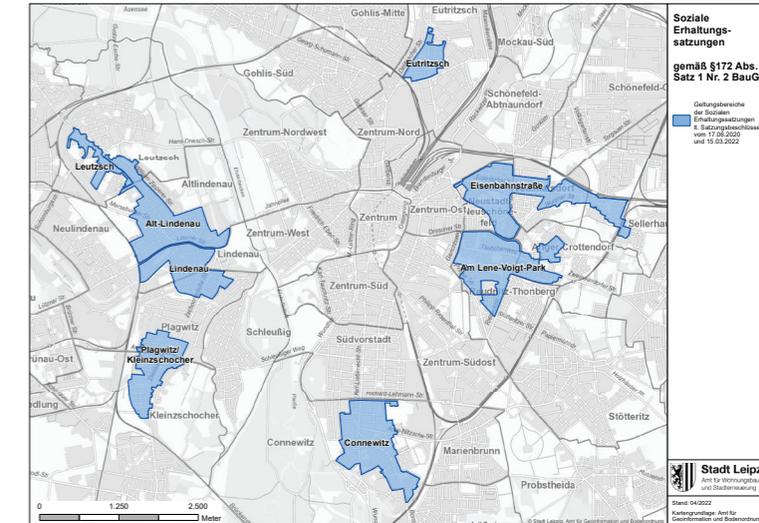
WAS IST DAS ZIEL DES SOZIALEN ERHALTUNGSRECHTS (SO GENANNTER MILIEUSCHUTZ)?

Soziale Erhaltungssatzungen sollen verhindern, dass Bewohner wegen teurer Modernisierungsmaßnahmen, der Veränderung der Struktur von Wohnungen oder der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe, aus ihren Wohnvierteln wegziehen müssen. Das soziale Erhaltungsrecht sichert also den vorhandenen Wohnungsbestand und soll dafür sorgen, dass Bewohner dort bleiben können, wo sie die Infrastruktur vorfinden (z. B. Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen oder öffentlicher Nahverkehr).

Soziale Erhaltungssatzungen bieten aber keinen Schutz für einzelne Mieter, indem sie z. B. die aktuellen Mieten senken. Sie tragen jedoch dazu bei, dass bestehende Wohnungen künftig durch Modernisierungen nicht übermäßig teuer werden.

SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE

Die Stadt Leipzig bestimmt Soziale Erhaltungsgebiete (auch Milieuschutzgebiete genannt). In Leipzigs Sozialen Erhaltungsgebieten Alt-Lindenau, Lindenau, Connewitz, Am Lene-Voigt-Park, Eisenbahnstraße, Eutritzsch, Leutzsch und Plagwitz/Kleinzschocher (siehe Karte), ist genau definiert, was Vermieter in Wohnungen verändern dürfen und was nicht. Die Vorgaben des sozialen Erhaltungsrechts gelten auch in leerstehenden Wohnungen und im selbst bewohnten Eigentum.



BAUMASSNAHMEN IN DEN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN

Eigentümer müssen alle Maßnahmen in ihren Wohnungen vorab durch die Stadt Leipzig genehmigen lassen. Dazu gehören z. B. der Rückbau baulicher Anlagen (besonders der Abriss von Gebäuden), die Änderung baulicher Anlagen (z. B. Grundrissänderungen oder Modernisierungen, wie Balkone, Aufzüge, Böden, Bäder) oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen (z. B. Umnutzung von Wohnungen zu Büros oder Ferienwohnungen). All diese Maßnahmen sind antragspflichtig und werden von der Stadt Leipzig einzeln geprüft.

WAS IST ZULÄSSIG UND WAS DARF IHR VERMIETER NICHT?

Ihr Vermieter darf Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung durchführen (z. B. Reparatur der Fenster oder des Daches). Außerdem darf Ihr Vermieter Modernisierungen durchführen, die Ihre Wohnung in einen durchschnittlichen und für Leipzig typischen Zustand versetzen (z. B. Austausch alter Fenster in moderne Fenster mit Isolierverglasung, Ersteinbau eines Bades, Ersteinbau einer zeitgemäßen Heizung).



Ihr Vermieter darf keine Luxus-Modernisierungen durchführen, wie z. B. Anbau von Zweit-Balkonen, Einbau eines zweiten Bads oder WCs in kleinen Wohnungen, Einbau nicht barrierefreier Aufzüge, Einbau teurer Ausstattung (Marmorfliesen, Videogegegensprechanlage, Panoramafenster etc.). Ebenso wird von der Stadt Leipzig keine Genehmigung für die Änderung funktionierender Grundrisse oder die Umnutzung von Wohnungen in Büros, Ferienwohnungen, Kanzleien usw. erteilt.

Weitere Informationen, ein Erklärvideo, eine Übersicht über die Gebiete, die für Leipzig typischen Standards sowie Kontaktmöglichkeiten, über die Sie sich als betroffene Mietpartei mit der Stadt Leipzig in Verbindung setzen können, finden Sie unter www.leipzig.de/soziale-erhaltungssatzung.

11. DISKRIMINIERUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Manche Menschen erleben bei der Wohnungssuche und -vergabe Diskriminierung. Beispiele können sein:

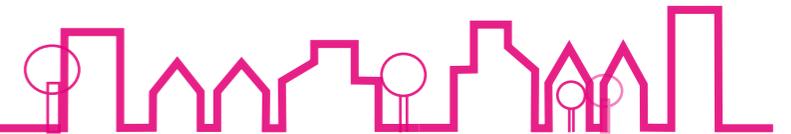
- Rollstuhlfahrer finden keine Wohnungen, die barrierefrei sind (Fahrstuhl/Türrahmen/Bad nicht breit genug und mit Schwellen).
- Auch ältere Menschen benötigen oftmals barrierefreie Wohnungen und Zugänge, die selten vorhanden sind.
- Ein schwules Paar bekommt bei der Bewerbung auf eine Wohnung zu hören, sie kämen nicht in Betracht, weil die Wohnung nur an „Familien“ vermietet würde.
- Eine syrische Familie bekommt die Wohnung nicht, mit der rassistischen Begründung, dass schon „so viele wie Sie“ in dem Viertel wohnen würden.
- Eine kinderreiche Familie wird im Wohnumfeld ausgegrenzt, da die Kinder „die Ruhe im Haus stören“ würden.
- Menschen mit niedrigem Einkommen oder ohne Erwerbstätigkeit bekommen eine Wohnung nicht, weil nicht an „Leute vom Jobcenter“ vermietet würde.

Diskriminierung bedeutet: Menschen oder Gruppen werden als ungleich oder minderwertig angesehen und deshalb schlechter als andere behandelt oder in ihrer Würde verletzt.

In 2021 hat Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt 15 % der Beratungsfälle des Antidiskriminierungsbüro Sachsen e.V. (ADB) ausgemacht. Der Wohnungsmarkt ist einer der Bereiche, in denen dem ADB besonders häufig Diskriminierung gemeldet wird.

RECHTLICHE SITUATION

Diskriminierung bei der Wohnungssuche und -vergabe ist nach § 19 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verboten. Das Diskriminierungsverbot erstreckt sich von der Vereinbarung eines Besichtigungstermins, über die Dauer des Mietverhältnisses bis hin zur Beendigung des Mietvertrages.



RASSISTISCHE DISKRIMINIERUNG AUF DEM SÄCHSISCHEN WOHNUNGSMARKT – EINE ERHEBUNG DES ADB SACHSEN AUS 2016

Menschen mit Migrationsgeschichte und Geflüchtete sind besonders von Diskriminierung bei der Wohnungssuche und -vergabe betroffen. Das zeigt ein Testing, welches das ADB Sachsen im November 2016 durchgeführt hat.

Das bedeutet: Verschiedene Personen versuchten, eine bestimmte Wohnung zu bekommen. In unserem Testing stellten sich die Testpersonen als geflüchtete Person mit dreijährigem Aufenthaltsstatus, als hauptamtlich tätige Flüchtlingssozialarbeiterin, die auf der Wohnungssuche für Klienten war, und als eine mehrheitsdeutsche Person vor. Alle drei kontaktierten dieselben 50 Wohnraumangebote innerhalb kurzer Zeitabstände.

Mit einem deutlichen Ergebnis: In 60 % der Fälle lag eine klare Diskriminierung vor. 22,5 % waren nicht auswertbar. Und in nur 17,5 % der Fälle lag keine Diskriminierung vor. Die Anfragen der geflüchteten Person sowie die Anfragen der Flüchtlingssozialarbeiterin wurden überdurchschnittlich häufig abgewiesen.

Aus dem Testing ist die Publikation „Rassistische Diskriminierung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt – Situationsbeschreibung & Handlungsempfehlungen“ (2017) hervorgegangen. Sie können Sie [online](#) einsehen, über nebenstehenden QR-Code anschauen oder kostenfrei als Printversion in der Leipziger Beratungsstelle des ADB Sachsen (Seeburgstraße 20) abholen.



DISKRIMINIERUNG ERLEBT? – BERATUNG ERHALTEN

Haben Sie ebenfalls Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erlebt? Z. B. aufgrund von rassistischen Zuschreibungen, aufgrund Ihrer geschlechtlichen oder sexuellen Identität, einer Behinderung, Ihres Lebensalters, Ihrer Religionszugehörigkeit, des Geschlechts oder anderer Gründe? Sie können eine Diskriminierung online und anonym über unsere Website melden:

- Deutsch: www.adb-sachsen.de/de/diskriminierung-melden
- Englisch: www.adb-sachsen.de/en/report-discrimination

Sie können auch eine Beratung bei uns erhalten. Unsere Beratung erreichen Sie unter:

- Telefon 0341 306 907 77 (Mo bis Fr von 9 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr)
- E-Mail beratung@adb-sachsen.de

Eine Beratung können wir telefonisch, per E-Mail oder in unserer barrierefreien Beratungsstelle durchführen. Unsere Berater sprechen Arabisch, Deutsch, Englisch, Persisch und Spanisch. Bei Bedarf können wir auch Sprachmittler für weitere Sprachen und Dolmetscher für Deutsche Gebärdensprache hinzuziehen.

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN (*)

Kappungsgrenze	Ist die Prozentzahl, um die der Vermieter die Miete im Rahmen der Anpassung an den Mietspiegel* alle drei Jahre maximal erhöhen darf. Seit dem 18.02.2018 gilt die neue Kappungsgrenze von 15 % (gesetzlich erlaubt waren vorher bis 20 %). Die Kappungsgrenze von 15 % ist bis zum 30.06.2025 gültig. Sie kann insgesamt max. 5 Jahre von einer Stadt beschlossen werden. Das bedeutet, dass spätestens ab dem 01.01.2026 die Mieten alle drei Jahre um 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen.
Mieterhöhungsverlangen	Mit dem Mieterhöhungsverlangen will der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung Miete in Richtung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Stimmen Mieter dieser Mieterhöhung zu, dann führt das zu einer Vertragsänderung – künftig ist dann die höhere Miete zu zahlen.
Mietsache	Damit ist ein vermietetes Objekt gemeint. Eine Mietsache ist der Gegenstand eines Mietvertrages, also in der Regel eine Wohnung.

Mietspiegel	Der Mietspiegel gibt eine Orientierung darüber, was für Miete üblicherweise für Wohnungen gezahlt wird. Dabei werden die Lage, Ausstattung und Größe mehrerer Wohnungen in Leipzig verglichen und ein Durchschnittspreis errechnet. Damit können Mieter und Vermieter schauen, ob die Miete dem üblichen Marktpreis entspricht.
Qualifizierter Mietspiegel	2018 wurde in Leipzig ein qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Das bedeutet, dass der Mietspiegel alle zwei Jahre neu erarbeitet wird. Dabei müssen wissenschaftliche Kriterien für die Erhebung der Daten berücksichtigt werden. Nähere Informationen und Links auf Seite 42.
Verbraucherpreisindex (VPI)	Dieser Index zeigt auf, wie sich die Preise sämtlicher Konsumwaren (Lebensmittel, Kleidung, Freizeitartikel, etc.) und Dienstleistungen (z. B. Kosten einer Waschmaschinenreparatur) entwickeln. Der Index wird jährlich neu und für alle Regionen Deutschlands gebildet. Er zeigt an, wie teuer das Leben in Leipzig oder beispielsweise in Dresden ist. Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahreszeitraum wird oft als Inflationsrate bezeichnet. Sie ist ein Maßstab dafür, wie sich innerhalb eines Jahres die Preise für private Verbrauchsausgaben in Deutschland im Durchschnitt verändern. Synonym verwendet werden die Begriffe „Teuerung“ beziehungsweise „Teuerungsrate“. Diese lag seit 1994 immer unter 3 %.

BERATUNGSSTELLEN



MIETERVEREIN LEIPZIG, GESCHÄFTSSTELLE

Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig
 Telefon 0341 21 31 277 bzw. -278
 E-Mail info@mieterverein-leipzig.de
 Web www.mieterverein-leipzig.de

Montag – Donnerstag 08 – 19 Uhr
 Freitag 08 – 12 Uhr



SOZIALAMT DER STADT LEIPZIG

Soziale Wohnhilfen, Prager Straße 21, 04103 Leipzig

Telefon 0341 123 9139 (Ansprechpartnerin Frau Köppe)
 Fax 0341 123 9125
 E-Mail soziale.wohnhilfen@leipzig.de
 Web www.leipzig.de/soziale-wohnhilfen



VERBRAUCHERZENTRALE SACHSEN (HEIZKOSTENABRECHNUNG)

Beratungszentrum Leipzig, Katharinenstraße 17, 04109 Leipzig

Telefon 0341 26 10 45 0
 Web www.verbraucherzentrale-sachsen.de

Montag 13 – 18 Uhr
 Dienstag 09 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr
 Mittwoch 13 – 18 Uhr
 Donnerstag 10 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr
 Freitag 09 – 13 Uhr



LEIPZIGER ERWERBSLOSENZENTRUM (LEZ) E.V.

Zschochersche Str. 48 A, 04229 Leipzig

Telefon 0341 420 67 62
 E-Mail erwerbslosenzentrumLE@t-online.de
 Web www.leipziger-erwerbslosenzentrum.de

Montag – Donnerstag 09 – 17 Uhr
 Freitag 09 – 14 Uhr



Für Mieter*innen der LWB

LWB SOZIALBERATUNG

Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig

Kontakte abhängig vom Stadtteil,
siehe Web: www.lwb.de/service/ratgeber-soziales/soziale-hilfen

Dienstags 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr sowie nach Vereinbarung

GEMEINSAM EIN HAUS ERWERBEN? AUF DER SUCHE NACH PASSENDER BERATUNG?:

Netzwerk Leipziger Freiheit

Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen der Stadt Leipzig: info@netzwerk-leipziger-freiheit.de

WOHNUNGSSUCHE FÜR GEFLÜCHTETE:

Kontaktstelle Wohnen

Unterstützt Menschen bei der Wohnraumsuche und Kommunikation mit Vermietern:
Georg-Schwarz-Str. 19, 04177 Leipzig
Telefon 0341 39 29 56 10 Mail info@kontaktstelle-wohnen.de

IN VIELEN STADTTTEILEN GIBT ES WEITERE KOSTENFREIE BERATUNGSANGEBOTE.

Ansprechpersonen dazu erfragen Sie bitte in Ihren jeweiligen Managements:

Stadtteilmanagement Schönefeld	0341 5503773	schoenefeld@bgh-leipzig.de
Stadtumbaumanagement Leipziger Westen	0341 33756031	jurrack@leipzigerwesten.de
Quartiersmanagement Grünau	0341 392956109	info@qm-gruenau.de
Quartiersmanagement Leipziger Osten	0341 35137913	qm@leipziger-osten.de
Quartiersmanagement INTIGRA+ Mockau	0341 5503773	intigra@bgh-leipzig.de
Quartiersmanagement Paunsdorf	0341 94681093	paunsdorf@bgh-leipzig.de

HILFREICHE LINKS UND LITERATUR

MIETSPIEGEL UND BETRIEBSKOSTENBROSCHÜRE DER STADT LEIPZIG

Hier geht es zum Download des Leipziger Mietspiegels 2020.



Hier geht es zum Download der Broschüre „Betriebskosten in Leipzig“ (Berichtsjahr 2016).



Beide Dateien finden Sie auch online unter www.leipzig.de/mietspiegel.

IMPRESSUM

Herausgeber / Redaktion

Stadt Leipzig
Dezernat V
Sozialamt
Martina Kador-Probst

Verantwortlich für den Inhalt

Quartiersmanagement Leipziger Osten:
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung:
Sozialamt:

Paula Hofmann
Marlen Försterling
Tom Hübner,
Franziska Seifert



Stadt Leipzig
Sozialamt



Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



Quartiersmanagement
Leipziger Osten

Das Quartiersmanagement ist ein Projekt der Stadt Leipzig und wird gefördert aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ im Leipziger Osten.

Diese Broschüre entstand als Gemeinschaftsprojekt des Quartiersmanagements Leipziger Osten, dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung und dem Sozialamt.

Als Vorbild und inhaltliche Grundlage diente die von Max Althoff und durch das Berliner Quartiersmanagements Richardplatz Süd konzipierte Broschüre [„Mieterfiabel, Erste Hilfe Mietrecht“](#). Vielen Dank an dieser Stelle, dass wir diese Inhalte nutzen durften!

Quellennachweis

- Grundlage: Mieterfiabel „Erste Hilfe Mietrecht“
 - Inhalte zur Wohngemeinschaft: Rechtstipps von www.anwalt.de
 - Angaben in Bezug auf KdU: www.leipzig.de
 - Angaben zur Beratungs- und Prozesskostenhilfe: Rechtsanwalt Jürgen Kasek
 - Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: [Antidiskriminierungsbüro Sachsen e.V.](#)
- Die rechtliche Prüfung erfolgte durch Rechtsanwalt Max Althoff.

Layout und Grafik

Quartiersmanagement Leipziger Osten, Paula Hofmann
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Marlen Försterling

1. Auflage 19.05.2020

2. Auflage: Redaktionsschluss 14.12.2022



Stadt Leipzig
Sozialamt

**Unser
Auftrag** 
**Euer
Zuhause.**

