

Fritz Schmoll
genannt Eisenwerth (Hrsg.)

BASISWISSEN IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

3. Auflage



Vahlen

Zum Inhalt:

Die dritte Auflage dieses Lehr- und Handbuchs ist vollständig aktualisiert und um ein zusätzliches Kapitel ergänzt. Die einzelnen Kapitel handeln alle wichtigen Grundlagen der Immobilienbranche ab und folgen im Aufbau dem Denken vom Markt und vom Kunden her.

Das Buch vermittelt nicht nur Fakten, sondern macht in besonderer Weise Zusammenhänge und Hintergründe deutlich. Es wendet sich sowohl an Teilnehmer immobilienwirtschaftlicher Studienfächer und Lehrgänge im engeren Sinne, als auch an Personen, die sich, ausgehend von Nachbargebieten, so zum Beispiel von wirtschaftswissenschaftlichen, juristischen oder bautechnischen Disziplinen, in immobilienwirtschaftliche Fragen einarbeiten wollen. Darüber hinaus wendet es sich an Praktiker der Immobilienwirtschaft und benachbarter Branchen, die Informationen im Gesamtzusammenhang der Immobilienwirtschaft suchen.

- Vermietung und Verwaltung
- Marketing und Maklerrecht
- Grundstück und Grundstückskauf Wertermittlung
- Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung Immobilienbesteuerung
- Planungs- und Baurecht
- Grundlagen der Bautechnik Projektentwicklung
- Unternehmensführung
- Staat und Markt

Zum Autor:

Prof. Dr.-Ing. Fritz Schmoll genannt Eisenwerth, geb. 1945, war von 1995 bis 2010 Fachleiter für Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, Fachbereich Duales Studium. Studium der Architektur und 1979 Promotion an der Uni Stuttgart, von 1990 bis 1994 Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Potsdam, seit 1995 Aufbau der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Berlin (seit 2003 Fachbereich der FHW bzw. HWR Berlin) bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand. Seither ist er in der akademischen Lehre sowie als Gutachter und publizistisch tätig.

Herausgegeben von
Fritz Schmoll genannt Eisenwerth

weitere Autoren

Bernhard Bischoff	Peter von Feldmann
Anja Funk-Münchmeyer	Klaus-Martin Groth
Andreas Hollidt	Wolfdietrich Kalusche
Stephan Knabe	Peter Krug
Jörn von der Lieth	Clausjürgen Martini
Henning von Muellern	Andreas H. Piel
Uwe Preißler	Helmut Schmeitzner
Marc Schwade	Christine Seiler
Petra Sterner	

Basiswissen Immobilienwirtschaft

- Vermietung und Verwaltung
- Marketing und Maklerrecht
- Grundstück und Grundstückskauf
- Wertermittlung
- Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung
- Immobilienbesteuerung
- Planungs- und Baurecht
- Grundlagen der Bautechnik
- Projektentwicklung
- Unternehmensführung
- Staat und Markt

3., vollständig aktualisierte und erweiterte Auflage 2015



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Berlin-Schöneberg

Vahlen Verlag Franz Vahlen, München

Kapitel 1: Immobilienwirtschaft – eine Einführung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

1	Immobilienwirtschaft: eine Einführung	3
1.1	Gebrauchsanweisung für dieses Buch	3
1.2	Literatur, Lehre und Weiterbildung	6
1.3	Zum Entstehungszusammenhang	8
1.4	Was ist Immobilienwirtschaft?	8
1.5	Struktur der Immobilienbranche	12

Kapitel 2: Vermietung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

2.1	Bedeutung, Ziele, Grundlagen	25
2.2	Wohnräume	31
2.2.1	Wohnungen ohne Sozialbindung	31
2.2.1.1	Mietvertrag, Vertragsabschluss, Vertragsgegenstand, Vertragsparteien	31
2.2.1.2	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	39
2.2.1.3	Miethöhe und Mieterhöhung	52
2.2.1.4	Instandhaltung, Instandsetzung, Bagatellreparaturen, Schönheitsreparaturen, Modernisierung	67
2.2.1.5	Betriebskosten	80
2.2.1.6	Sicherheiten	98
2.2.1.7	Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	104
2.2.2	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	126
2.3	Geschäftsräume	130
2.3.1	Vertragstypen	131
2.3.2	Mietsache, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	135
2.3.3	Miethöhe, Modernisierung, Mieterhöhung	138
2.3.4	Anbahnung von Mietverhältnissen	144
2.3.5	Kündigungsregelungen und Herausgabe der gekündigten Räume	146

Kapitel 3: Verwaltung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth | Anja Funk-Münchmeyer | Christine Seiler

3	Verwaltung	151
3.1	Verwaltung von Mietobjekten im Auftrag Dritter	152
3.2	Eigentumswohnanlagen	158
3.2.1	Wohnungseigentum – was ist das?	160
3.2.2	Begründung und Aufhebung von Wohnungseigentum	163
3.2.3	Eigentümergeinschaft, Entziehung des Eigentums, Gemeinschaftsordnung	167
3.2.4	Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, Verwaltungsbeirat, Beschlüsse der Gemeinschaft	172
3.2.5	Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters	177
3.2.6	Ordnungsgemäße Verwaltung – was ist das?	185
3.2.7	Verwaltung der Gelder: Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	188
3.2.8	Eigentümersammlung	195
3.2.9	Gerichtliche Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen	200
3.3	Versicherungen	201
3.3.1	Absicherung des Eigentümers	201
3.3.2	Rechtliche Grundlagen	202
3.3.3	Versicherungsarten	209
3.3.3.1	Versicherungsschutz für Bestandsobjekte	209
3.3.3.2	Umwelt-Haftungs-Versicherung/Umweltschaden-Versicherung	210
3.3.3.3	Verbundene Gebäude-Versicherung für Wohnobjekte	210
3.3.3.4	Gebäude-Versicherung für Gewerbeobjekte	212
3.3.3.5	Sicherungsscheine	214

3.3.3.6	Terrorversicherung	214
3.3.3.7	Versicherungsschutz für Bauvorhaben (Neubau und Umbau)	215
3.3.4	Schadenabwicklung	218
3.3.5	Kündigung und Neuabschluss von Versicherungsverträgen	219
3.3.6	Haftung und Absicherung des Immobilienverwalters	222
3.3.7	Versicherungsvermittlung	223

Kapitel 4: Immobilienmarketing / Maklerrecht

Clausjürgen Martini | Henning von Muellern

4	Immobilienmarketing	227
4.1	Einführung	227
4.1.1	Begriff und Ausgangspunkt	227
4.1.2	Aufbau des Kapitels, Literatur	228
4.1.3	Geschichtliche Entwicklung des Immobilienmarktes	229
4.1.4	Notwendigkeit von Marketing	231
4.1.5	Ziele und Elemente des Marketings	233
4.2	Der Kunde	235
4.2.1	Der Kunde im Mittelpunkt	235
4.2.2	Zielgruppen	237
4.2.3	Kaufverhalten des Privatkunden	241
4.3	Das Produkt	246
4.3.1	Produktmerkmale und Produktdifferenzierung	246
4.3.2	Nutzungsspezifische Merkmale bebauter Grundstücke	250
4.3.3	Baugrundstücke und deren Entwicklung	258
4.3.4	Produktdienstleistung	261
4.3.5	Preispolitik	262
4.3.6	Produktimage	268
4.4	Der Markt	270
4.4.1	Marktsegmentierung	270
4.4.2	Marktentwicklung	271
4.4.3	Marktpotentiale	272
4.4.5	Markt- und Standortanalysen	276
4.5	Die Vermarktung	287
4.5.1	Vertriebskonzept	287
4.5.2	Ziele und Grundsätze der Kommunikation	290
4.5.3	Werbebotschaft und Instrumente der Kommunikation	292
4.5.4	Vertriebspartner	305
4.5.5	Budget und Controlling	309
4.6	Maklerrecht	313
4.6.1	Öffentliches Maklerrecht	314
4.6.1.1	Die Erlaubnispflicht des Maklergewerbes, § 34 c GewO	314
4.6.1.2	Ausübungsregelung: die MaBV	315
4.6.2	Ziviles Maklerrecht	317
4.6.2.1	Die gesetzliche Regelung, Grundlagen	317
4.6.2.2	Maklervertrag	318
4.6.2.3	Maklertätigkeit	337
4.6.2.4	Abschluss des Hauptvertrages (Kaufvertrag)	340
4.6.2.5	Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss	343
4.6.2.6	Kenntnis der Maklertätigkeit	345
4.6.2.7	Aufwendungsersatz gesondert vereinbaren	345
4.6.2.8	Pflichtverletzung des Maklers	346
4.6.2.9	Provisionsverlust, Verwirkung nach § 654 BGB	347
4.6.2.10	Spezialnorm: Das Wohnungsvermittlungsgesetz	348
4.6.2.11	Verbraucherrecht auch für Makler	350
4.6.3	Wettbewerbsrecht	362
4.6.3.1	Das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) 2008	362

4.6.3.2	Die Preisangabenverordnung (PAngV).....	368
4.6.3.3	Das Telemediengesetz.....	371
4.6.3.4	Unerlaubte Telefonwerbung.....	372

Kapitel 5: Grundstück und Grundstückskauf

Uwe Preißler

5.1	Zum Aufbau dieses Kapitels	377
5.2	Flurstück und Liegenschaftskataster, Grundstück und Grundbuch	378
5.2.1	Flurstück und Liegenschaftskataster.....	379
5.2.2	Grundstück und Grundbuch.....	384
5.2.3	Grundbuch, Grundbuchämter	386
5.3	Eigentum, Erbbaurecht, Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, Nießbrauch	404
5.3.1	Eigentum und Besitz.....	405
5.3.2	Bruchteilseigentum – Wohnungs- und Teileigentum	405
5.3.3	Gesamthandseigentum – Erbengemeinschaft – GbR	406
5.3.4	Erbbaurecht	409
5.3.5	Nießbrauch – Wohnungsrecht – Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht.....	411
5.4	Belastungen von Grundstücken mit Rechten, Lasten und Beschränkungen	413
5.4.1	Grundpfandrechte.....	414
5.4.2	Andere dingliche Rechte.....	424
	5.4.2.1 Dienstbarkeiten	424
	5.4.2.2 Reallast	427
	5.4.2.3 Vorkaufsrecht	428
5.4.3	Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	429
	5.4.3.1 Schuldrechtliches und gesetzliches Vorkaufsrecht, Wiederkauf, Ankaufsrecht	429
	5.4.3.2 Baulasten	432
	5.4.3.3 Schuldrechtliche Nutzungsrechte, Nachbarrecht	433
	5.4.3.4 Besonderheiten in den neuen Bundesländern.....	435
	5.4.3.5 Umweltaltlasten.....	437
5.4.4	Absolute Verfügungsbeschränkungen	440
5.5	Eigentumswechsel, insbesondere Grundstückskauf	442
5.5.1	Grundstückskauf – schuldrechtliches und dingliches Geschäft.....	443
5.5.2	Notarielle Beurkundung.....	443
5.5.3	Die Struktur des Grundstückskaufvertrags	447
5.5.4	Belastungen beim Grundstückskauf.....	459
5.5.5	Erwerb in der Zwangsversteigerung	464
5.6	Bauträger und Bauträgervertrag	471
5.6.1	Was ist ein Bauträger?	471
5.6.2	Bauträgervertrag: Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag, AGB	473
5.6.3	Sicherungsproblem des Bauträgerkunden	475
5.6.4	Die Struktur des Bauträgervertrags nach MaBV.....	477

Kapitel 6: Grundstückswertermittlung

Bernhard Bischoff

6.1	Einleitung	495
6.1.1	Was ist der „Grundstückswert“?	497
6.1.2	Wertbegriffe des Grundstücksmarktes.....	498
6.1.3	Das Berufsbild des Wertermittlers	500
6.1.4	Zur Philosophie und Ethik der Grundstückswertermittlung.....	502
6.2	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	503
6.2.1	Die Marktteilnehmer.....	505
6.2.2	Die Beobachtung des Grundstücksmarktes	506
6.3	Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	507

6.3.1	Grundstückswertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB).....	509
6.3.1.1	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	510
6.3.1.2	Kaufpreissammlung	514
6.3.1.3	Bodenrichtwerte.....	516
6.3.1.4	Definition des Verkehrswertes	520
6.3.2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).....	524
6.3.3	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR).....	526
6.3.4	Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Baugesetzbuch	527
6.3.5	Rechtsgrundlagen für die Ermittlung von Beleihungswerten	527
6.3.5.1	Pfandbriefgesetz.....	527
6.3.5.2	Beleihungswertermittlungsverordnung.....	528
6.3.6	Sonstige Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung.....	529
6.4	Der Wert eines Grundstücks	530
6.4.1	Die Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	532
6.4.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	536
6.4.1.2	Bauerwartungsland.....	537
6.4.1.3	Rohbauland.....	539
6.4.1.4	Baureifes Land.....	540
6.4.2	Baulichkeiten	541
6.4.2.1	Alter der Gebäude, Lebensdauer, Restnutzungsdauer.....	541
6.4.2.2	Technik des Baues und der Baulichkeiten	546
6.4.2.3	Zustand des Gebäudes.....	547
6.4.3	Lage und Nutzung als Wertmerkmale	550
6.4.4	Rechtliche Belastungen eines Grundstücks	552
6.5	Die Wertermittlungsverfahren	553
6.5.1	Übersicht zu den Wertermittlungsverfahren.....	554
6.5.2	Die richtige Verfahrensauswahl.....	556
6.5.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	559
6.5.4	Grundsatz der Modellkonformität.....	560
6.5.5	Verfahren in der BelWertV	560
6.6	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Vergleichswertverfahren	561
6.6.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	562
6.6.2	Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens.....	564
6.6.3	Ablauf des Vergleichswertverfahrens nach der Vergleichswertrichtlinie.....	566
6.6.4	Begriffe des Vergleichswertverfahrens nach VW-RL	567
6.6.4.1	Geeignete Kaufpreise	567
6.6.4.2	Vergleichsfaktoren.....	568
6.6.4.3	Statistische Methoden.....	569
6.6.4.4	Anpassung wegen abweichender Merkmale	569
6.6.4.5	Vergleichspreise.....	570
6.6.4.6	Vorläufiger Vergleichswert.....	570
6.6.4.7	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	570
6.6.4.8	Vergleichswert.....	570
6.6.5	Auswahl der Vergleichsfälle	571
6.6.6	Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken	572
6.6.6.1	Auswahl der Vergleichsfälle.....	572
6.6.6.2	Informationen zu Vergleichsfällen	573
6.6.7	Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.....	574
6.6.8	Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken	579
6.6.9	Genauigkeit des Vergleichswertverfahrens	583
6.6.9.1	Prüfen der Vergleichsfälle.....	583
6.6.9.2	Standardabweichung	583
6.6.9.3	Statistische Überprüfung mit der 3-Sigma-Regel.....	585
6.6.9.4	Statistische Überprüfung mit den Variationskoeffizienten	586
6.6.9.5	Ermittlung eines Ausreißers	586
6.6.9.6	Korrektur der Vergleichsfälle	588

6.6.10	Indirektes Vergleichswertverfahren	590
	6.6.10.1 Wertermittlung mit einer einfachen linearen Regression.....	590
	6.6.10.2 Wertermittlung mit einer multiplen linearen Regression.....	593
6.6.11	Vergleichswertverfahren in der Beleihungswertermittlungsverordnung.....	596
6.7	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Ertragswertverfahren	596
6.7.1	Beschreibung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens	597
6.7.2	Beschreibung des Vereinfachten Ertragswertverfahrens	601
6.7.3	Gegenüberstellung der beiden Varianten des Ertragswertverfahrens.....	601
6.7.4	Elemente des Ertragswertverfahrens.....	603
	6.7.4.1 Rohertrag	603
	6.7.4.1.1 Ordnungsgemäße Bewirtschaftung.....	603
	6.7.4.1.2 Zulässige Nutzung	604
	6.7.4.1.3 Marktüblichkeit	604
	6.7.4.1.4 Jahresrohertrag	605
	6.7.4.2 Bewirtschaftungskosten	605
	6.7.4.2.1 Verwaltungskosten	605
	6.7.4.2.2 Betriebskosten	606
	6.7.4.2.3 Instandhaltungskosten	606
	6.7.4.2.4 Mietausfallwagnis	607
	6.7.4.2.5 Ansatz bei der Wertermittlung	608
	6.7.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	608
	6.7.4.4 Liegenschaftszinssatz	609
	6.7.4.4.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.2 Größe des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.3 Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes	612
6.7.5	Ermittlung des Ertragswertes.....	613
6.7.6	Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodischer Erträge.....	615
6.7.7	Ertragswertverfahren in der BelWertV	616
6.7.8	Beispiel zur Ermittlung des Ertragswertes	617
6.7.9	Verkehrswert und Ertragswert	621
6.7.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale..	623
6.8	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Sachwertverfahren	627
6.8.1	Beschreibung des Sachwertverfahrens	628
6.8.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	633
6.8.3	Ermittlung des Gebäudewertes	633
	6.8.3.1 Herstellungskosten.....	634
	6.8.3.2 Bruttogrundfläche	635
	6.8.3.3 Bruttorauminhalt.....	640
6.8.4	Normalherstellungskosten	640
	6.8.4.1 Normalherstellungskosten 1913 (NHK 13)	642
	6.8.4.2 Normalherstellungskosten 2995 (NHK 95).....	644
	6.8.4.3 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).....	650
	6.8.4.4 Normalherstellungskosten 2010	651
6.8.5	Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag.....	655
6.8.6	Alterswertminderung.....	656
6.8.7	Ermittlung des Gebäudesachwertes.....	658
6.8.8	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	659
6.8.9	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	661
6.8.10	Genauigkeit des Sachwertverfahrens	662
6.8.11	Beispiel zum Sachwertverfahren	663
6.9	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Residualwertverfahren	668
6.9.1	Voraussetzungen für die Anwendung des Residualverfahrens	668
6.9.2	Methode und Rechenweg des Residualverfahrens	669
6.9.3	Beispiel zum Residualverfahren.....	672
6.9.4	Aussagekraft des Residualverfahrens.....	676

6.9.5	Anwendungsbereich des Residualverfahrens.....	678
6.10	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)	679
6.10.1	Anwendungsbereich der DCF-Methode.....	680
6.10.2	Voraussetzungen für die Anwendung der DCF-Methode.....	680
6.10.3	Methode und Rechenweg der DCF-Methode	681
6.10.4	Beispiel zur DCF-Methode.....	683
6.10.5	Aussagekraft der DCF-Methode	687

Kapitel 7: Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung

Fritz Schmolle gen. Eisenwerth

7	Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung	691
7.1	Investition und Finanzierung – was ist das?	691
7.2	Bauinvestition	695
7.2.1	Vorteilhaftigkeit einer Investition mit Investitionsrechnungen bewerten	700
7.2.2	Beurteilung des Investitionsrisikos.....	716
7.2.3	Risikosteuerung durch Portfolio-Technik.....	735
7.3	Immobilienfinanzierung: Fremdmittel	742
7.3.1	Darlehensvertrag: Abschluss, Kündigung, Zinsbindung.....	746
7.3.2	Darlehensbedingungen und Kreditsicherheiten	750
7.3.3	Darlehenskündigung und Zinsbindung	760
7.3.4	Sicherung gegen Zinsänderungsrisiken	764
7.3.5	Unterschiedliche Tilgungsarten.....	770
7.3.6	Bauzeitfinanzierung	780
7.3.7	Bausparen, staatliche Förderung des Wohneigentums, Lebensversicherungsdarlehen.....	782
7.3.8	Sonderformen: Direkte Kapitalmarktfinanzierung, Leasing, Mischformen zwischen Eigen- und Fremdkapital, Projektfinanzierung, Strukturierte Finanzierung.....	787
7.4	Eigenmittel, Beteiligungskapital (Fonds, REIT, Immobilien-AG)	799
7.5	Bauträgerfinanzierung	819
7.6	Direkte Wohnungs- und Städtebauförderung	825
7.6.1	Sozialer Wohnungsbau, soziale Wohnraumförderung	825
7.6.2	Sonstige direkte Förderungen.....	843

Kapitel 8: Immobilienbesteuerung

Andreas Hollidt | Andreas Piel | Stephan Knabe

8	Besteuerung von Immobilienbesitz	849
8.1	Besitzsteuern: Personensteuern: Einkommensteuer	851
8.1.1	Einkunftsarten, Steuertarif	851
8.1.2	Überschussermittlung oder Vermögensvergleich als Besteuerungsgrundlage	856
8.1.3	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	863
8.1.4	Erhaltungsaufwand, Herstellungsaufwand, nachträglicher und anschaffungsnahe Herstellungsaufwand	866
8.1.5	Exkurs: Mietereinbauten bei Gewerberaum – Problem der steuerlichen Zurechnung	872
8.1.6	Werbungskosten der V+V und Wirkung „steuerlicher Verluste“	878
8.1.7	Exkurs: Einkunftsart und Rechtsform.....	889
8.2	Besitzsteuern: Personensteuern: Körperschaftsteuer	891
8.3	Exkurs: Besteuerung von Anteilen an Immobilienfonds	898
8.4	Besitzsteuern: Personensteuer: Erbschaft- und Schenkungsteuer	903
8.5	Realsteuern	912
8.6	Gewerbsteuer	913

8.7	Realsteuer: Grundsteuer	918
8.8	Verkehrsteuern: Umsatzsteuer	920
8.9	Verkehrssteuer: Grunderwerbsteuer	927

Kapitel 9: Öffentliches Baurecht

Peter von Feldmann | Klaus-Martin Groth | Marc Schwade

9.1	Einleitung	935
9.1.1	Rechtsgrundlagen des öffentlichen Baurechts	935
9.1.2	Ziel der Darstellung	935
9.1.3	Weiterführende Literatur	935
9.1.4	Aufbau des Kapitels	935
9.2	Grundrechtliche Eigentumsgarantie und ihre Grenzen	936
9.3	Allgemeines Städtebaurecht	936
9.3.1	Städtebauliche Planwerke und ihre Bedeutung für die bauliche und sonstige Grundstücksnutzung	936
9.3.1.1	Bedeutung des Flächennutzungsplans für die Zulässigkeit von Vorhaben	938
9.3.1.2	Verbindlichkeit der Festsetzungen eines Bebauungsplans	941
9.4	Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach bestehendem Bauplanungsrecht	941
9.4.1	Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	942
9.4.1.1	Die Eigenart der näheren Umgebung – Einfügungserfordernis	942
9.4.1.2	Zulässigkeitsprüfung nach der Art der baulichen Nutzung	943
9.4.1.3	Zulässigkeitsprüfung nach dem Maß der baulichen Nutzung	944
9.4.1.4	Zulässigkeitsprüfung nach der Bauweise	944
9.4.1.5	Zulässigkeitsprüfung nach den überbaubaren Grundstücksflächen	944
9.4.1.6	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen	945
9.4.1.7	Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	945
9.4.1.8	Abweichung von Erfordernis des Einfügens	945
9.4.1.9	Klarstellung und Erweiterung des unbeplanten Innenbereichs durch Satzungen	946
9.4.2	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	946
9.5	Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund festgesetzter Bebauungspläne	947
9.5.1	Funktion der Baunutzungsverordnung für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben	948
9.5.1.1	Bebaubarkeit nach der Art der baulichen Nutzung	949
9.5.1.2	Ergänzung der Zulässigkeitskataloge für Baugebiete	951
9.5.2	Gebot der Rücksichtnahme	952
9.5.3	Bebaubarkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung	952
9.5.3.1	GRZ und GR	
9.5.3.2	Geschossfläche und Geschossflächenzahl	953
9.5.3.3	Baumasse und Baumassenzahl	954
9.5.3.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	954
9.5.4	Bebaubarkeit nach der Bauweise	954
9.5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	955
9.5.6	Zulässigkeit von weiteren B-Planfestsetzungen	956
9.5.7	Zulässigkeit durch Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den B-Planfestsetzungen	957
9.5.7.1	Ausnahmen	957
9.5.7.2	Befreiungen	957
9.6	Schaffung neuen Baurechts durch neue oder geänderte B-Pläne	960
9.6.1	Allgemeine Voraussetzungen für die Aufstellung eines B-Plans	960

9.6.2	Besondere Anforderungen an die Aufstellung eines B-Plans	961
9.6.2.1	Anpassungsgebot	961
9.6.2.2	Entwicklungsgebot	961
9.6.2.3	Umweltprüfung	962
9.6.2.4	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	962
9.6.3	Aufstellungsverfahren	963
9.6.3.1	Aufstellungsbeschluss	963
9.6.3.2	Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung	963
9.6.3.3	Entwurfsphase	965
9.6.3.4	Endabwägung	966
9.6.3.5	Festsetzung des B-Plans und Gemeindevorlage	967
9.6.3.6	Beschleunigung durch Planreifeverfahren	968
9.6.3.7	Sicherung der Bauleitplanung	968
9.6.4	Der Vollzug von Bebauungsplanfestsetzungen	970
9.6.4.1	Städtebauliche Gebote	970
9.6.4.2	Städtebauliche Verträge	971
9.6.5	Sonderformen des B-Plans	972
9.6.5.1	Der vorhabenbezogene B-Plan	972
9.6.5.2	Bebauungspläne der Innenentwicklung	973
9.7	Besonderes Städtebaurecht	974
9.7.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	974
9.7.1.1	Sanierungsverfahren	975
9.7.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	976
9.7.3	Erhaltungssatzungen	977
9.7.3.1	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	977
9.7.3.2	Milieuschutz	977
9.7.3.3	Städtebauliche Umstrukturierungen	978
9.8	Erschließung	978
9.9	Rechtsschutz gegen B-Pläne und sonstige Satzungen	978
9.10	Bauordnungsrecht	979
9.10.1	Materielles Bauordnungsrecht	980
9.10.1.1	Begriffe und allgemeine Anforderungen an die Grundstücksnutzung	980
9.10.1.2	Abstandsflächen	982
9.10.1.3	Anforderungen an bauliche Anlagen	984
9.10.2	Formelles Bauordnungsrecht	985
9.10.2.1	Die am Bau Beteiligten	986
9.10.2.2	Bauaufsichtliche Prüfung der Rechtmäßigkeit von Bauvorhaben und Bauvorlagen	986
9.10.3	Rechtswirkungen der einzelnen Verfahrensarten	990
9.10.3.1	Geltungsdauer der Baugenehmigung	990
9.10.3.2	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	991
9.10.3.3	Rechtsstellung von Nachbarn im Genehmigungsverfahren	992

Kapitel 10: Die Baubeteiligten

Peter Krug | Petra Sterner

10.1	Weiterführende Literatur	997
10.2	Die Baubeteiligten	998
10.2.1	Einleitung	998
10.2.2	Begriffsdefinitionen	999
10.3	Grundsätzliche Zielkonflikte der Baubeteiligten	1003
10.3.1	Zielkonflikte aufgrund differierender Interessenlagen	1003
10.3.2	Zielkonflikte aufgrund „bautypischer“ Handlungsweisen	1005
10.4	Lösungsmöglichkeiten für Zielkonflikte der Baubeteiligten	1007

10.4.1	Gesetzliche Ausgleichsmechanismen	1008
10.4.2	Vertragliche Ausgleichsmechanismen	1016
	10.4.2.1 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Bauausführende....	1016
	10.4.2.2 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Planer und sonstige Baubeteiligte	1038
10.4.3	Verfahrenstechnische Regelungen	1047

Kapitel 11: Technische Grundlagen des Bauens

Helmut Schmeitzner | Reiner Miethe

11.1	Einführung	1057
11.2	Die Grundlagen der Standsicherheit	1059
11.2.1	Die Belastung von Bauwerken.....	1059
11.2.2	Tragwerksmodelle und Tragwerkselemente	1061
11.2.3	Die Lastabtragung bei Hochbauten	1064
11.3	Die Gründung von Hochbauten	1068
11.3.1	Der Baugrund	1068
11.3.2	Baugruben	1069
11.3.3	Gründungsarten.....	1073
11.4	Einführung in die Bauphysik	1075
11.4.1	Wärmeschutz.....	1075
11.4.2	Feuchteschutz	1078
11.4.3	Schallschutz	1081
11.4.4	Sommerlicher Wärmeschutz.....	1086
11.4.5	Brandschutz.....	1088
11.5	Bauwerkselemente im Hochbau	1092
11.5.1	Außenwände.....	1092
11.5.2	Kelleraußenwände und ihre Abdichtung	1096
11.5.3	Innenwände	1099
11.5.4	Geschossdecken	1103
11.5.5	Geneigte Dächer.....	1108
11.5.6	Flachdächer.....	1114
11.5.7	Treppen	1119
11.5.8	Fenster und Türen.....	1122
11.6	Technische Gebäudeausrüstung	1127
11.6.1	Heizungstechnik	1127
11.6.2	Sanitärtechnik.....	1134
11.6.3	Lüftungstechnik.....	1144
11.6.4	Elektrotechnik	1148

Kapitel 12: Projektentwicklung von Immobilien

Wolfdietrich Kalusche

Vorbemerkung	1155
12.1. Grundlagen und Begriffe der Projektentwicklung	1155
12.1.1 Faktoren der Projektentwicklung	1157
12.1.2 Formen der Projektentwicklung	1159
12.2. Projektentwickler und weitere Beteiligte	1160
12.2.1 Projektentwickler (Einsatzformen und Anforderungsprofil)	1161
12.2.2 Träger öffentlicher Belange und weitere am Projekt Beteiligte	1163
12.2.3 Bauherr (Investor) und Banken (Kreditgeber).....	1166
12.2.4 Erwerber und Nutzer.....	1167
12.2.5 Architekt, Ingenieure und weitere an der Planung Beteiligte	1168
12.2.6 Ausführende Firmen und deren Unternehmenseinsatzformen	1170
12.3. Leistungsbild und Teilaufgaben der Projektentwicklung	1170
12.3.1 Standortanalyse und -prognose (Makro- und Mikrostandort)	1171

12.3.2	Marktrecherche (Nachfrager/Kunden und Konkurrenzangebote)	1173
12.3.3	Grundstücksakquisition und -sicherung.....	1174
12.3.4	Nutzungskonzeption (Nutzerbedarfsprogramm, Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm).....	1175
12.3.5	Vorplanungskonzept	1177
12.3.6	Vermarktung	1178
12.3.7	Projektfinanzierung	1179
12.3.8	Immobilien-, Unternehmens- und Gesellschaftssteuern (Grunderwerb-, Gewerbe-, Körperschaft-, Einkommen-, Erbschaftsteuer)	1180
12.3.9	Kostenrahmen für Investitionen und Nutzungskosten im Hochbau	1181
12.3.10	Terminrahmen.....	1186
12.3.11	Ertragsrahmen.....	1187
12.3.12	Rentabilitätsanalyse.....	1188
12.3.13	Risikoanalyse und -prognose mit Stakeholderanalyse	1189
12.3.14	Entscheidungsvorbereitung	1190
12.4	Hotelimmobilien als Gegenstand der Projektentwicklung	1192
12.4.1	Systemische Betrachtung von baulichen Anlagen	1192
12.4.2	Hotelimmobilien	1192
12.4.3	Hotelbranche	1193
12.4.4	Zur Projektentwicklung von Hotels.....	1194

Kapitel 13: Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft

Jörn von der Lieth

13	Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1203
13.1	Ziel und Aufbau des Kapitels	1203
13.2	Was ist Unternehmensführung und was ist Immobilienwirtschaft? ..	1208
13.2.1	Modelle	1215
13.2.2	„Management by“-Ansätze	1216
13.2.3	Managementinstrumente und Führungskonzepte	1217
13.2.4	Was ist Immobilienwirtschaft?.....	1222
13.2.5	Besonderheiten des Immobilienmanagements.....	1223
13.3	Spezialisierungsunterschiede, Größenstruktur und kritische Unternehmensgröße	1226
13.4	Ein Modell für die Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1234
13.4.1	Die Einflussfaktoren	1234
13.4.2	Bedingungen, Größenklasse und Dimensionen	1245
13.4.3	Wie nutzt man das Modell in der Praxis?.....	1251
13.5	Instrumente der Führung und Leitung	1253
13.5.1	Immobilienwirtschaftliche Instrumente und Konzepte der Führung und Leitung	1254
13.5.2	Analyse und Definition des Geschäftsfeldes.....	1258
13.5.3	Das Unternehmensziel	1263
13.5.4	Kennzahlengestützte Unternehmensführung	1268
13.5.5	Für die Leitung geeignete Kennzahlen	1270
13.5.6	Für die Führung geeignete Kennzahlen.....	1277
13.5.7	Die Menschen im Unternehmen	1281
	13.5.7.1 Mitarbeiterzufriedenheit	1281
	13.5.7.2 Funktionen und Berufsfelder	1286
13.5.8	Finanzen	1293
	13.5.8.1 Portfoliomanagement.....	1293
	13.5.8.2 Finanzierung	1299
13.5.9	Organisation	1304
13.5.10	Kommunikation und Wissen im Unternehmen.....	1317
	13.5.10.1 Unternehmensinterne persönliche Kommunikation.....	1318

13.5.10.2 Informationen	1321
13.5.10.3 Informationstechnologie	1322
13.5.10.4 Wissensmanagement	1323
13.5.10.5 Information der Aufsichtsgremien	1329

Kapitel 14: Staat und Markt – die volkswirtschaftliche Perspektive

Fritz Schmall gen. Eisenwerth

14	Staat und Markt - die volkswirtschaftliche Perspektive	1335
14.1	Aufbau dieses Kapitels und weiterführende Literatur	1335
14.2	Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	1339
14.3	Bodennutzungsmarkt und Bodenallokation	1341
14.3.1	Das Mikroökonomische Modell der Allokation von Bodennutzung als Produktionsfaktor und Konsumgut	1342
14.3.2	Allokation der Bodennutzung im Raum	1356
14.3.3	Externe Effekte	1368
14.3.4	Immobilien als Asset: Realoptionsansatz, indirekte Immobilienanlagen, Immobilien derivative	1373
14.4	Wohnungsmarkt	1383
14.4.1	Besonderheiten des Gutes Wohnungsnutzung	1383
14.4.2	Teilnehmer auf dem Wohnungsmarkt	1389
14.4.3	Ein neoklassisches güterwirtschaftliches Modell des Mietwohnungsmarkts	1393
14.4.4	Dynamische Modelle	1398
14.4.5	Die Filtering-Theorie	1407
14.4.6	Staatliche Eingriffe I: Ordnungspolitik, Kündigungsschutz, Mietpreisregulierung	1413
14.4.7	Staatliche Eingriffe II: Wohnungs-Sozialpolitik	1418
14.4.8	Staatliche Eingriffe III: Wohnungspolitik als Vermögenspolitik	1428
14.4.9	Deutsche Wohneigentums- und Wohnungsmarktstrukturen im europäischen Vergleich	1431
14.4.10	Wohnungsmarkt, Baukonjunktur und Wachstum	1438
14.4.11	Wohnungspolitik im Lichte der neuen politischen Ökonomie	1442
14.5	Neue Institutionenökonomik	1446

Anhang

Abkürzungen	1457
Literatur	
– Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke	1464
– Zeitschriften	1475
– Normen und Verordnungen	1476
Stichworte	1477
Autoren	1542

Kapitel 1

**Immobilienwirtschaft
– eine Einführung**

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

In diesem einleitenden Kapitel geht es zunächst um dieses Buch selber und um seine Benutzung: im Abschnitt 1.1 wird erläutert, welche Zielgruppe die Autoren ansprechen wollen und wie dieses Buch aufgebaut ist und benutzt werden kann; im Abschnitt 1.2 wird auf grundlegende Literatur zum Thema verwiesen und es wird ein Überblick gegeben, wo in Deutschland immobilienwirtschaftliche Forschung betrieben und Lehre angeboten wird. Im Abschnitt 1.3 wird der Zusammenhang erläutert, in dem dieses Werk entstanden ist, dazu gehört auch ein Dank an alle, die daran direkt oder indirekt mitgewirkt haben. Im anschließenden Abschnitt 1.4 wird der Begriff Immobilienwirtschaft definiert. Danach wird im Abschnitt 1.5 ein kurzer Überblick über die Struktur des Immobilienmarkts und über die Marktteilnehmer auf Immobilienmärkten und den Märkten für immobilienbezogene Dienstleistungen gegeben; dabei wird auch auf die jeweiligen Unternehmensverbände verwiesen.

Gebrauchsanweisung für dieses Buch**1.1**

Zielgruppe

Dieses Buch, das wir nun in dritter, vollständig aktualisierter und um ein weiteres Kapitel ergänzter Auflage vorlegen, versteht sich als Lehr- und Handbuch. Die Zielgruppe, die wir ansprechen wollen, besteht zum einen aus Menschen, die sich in der Ausbildung, im Studium oder in der Weiterbildung in immobilienwirtschaftliche Fragen einarbeiten möchten. Wir wollen ebenso die Teilnehmer immobilienwirtschaftlicher Studien- und Lehrgänge ansprechen, wie Studenten oder Absolventen wirtschaftswissenschaftlicher, juristischer oder bautechnischer Disziplinen, die mit den speziellen Fragen der Immobilienwirtschaft noch nicht konfrontiert waren. Zum anderen wenden wir uns an Praktiker der Immobilienwirtschaft und benachbarter Branchen, die möglicherweise in ihrem eigenen Arbeitsgebiet tiefgehende Detailkenntnisse haben, darüber hinaus aber Informationen zu größeren Zusammenhängen suchen und den fachlich qualifizierten Blick auf andere, ihnen ferner liegende Arbeitsfelder der Immobilienbranche.

Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche, deren Rahmenbedingungen sich zumindest in einigen Bereichen laufend ändern – man denke nur an das Steuer- oder das Baurecht. Dennoch haben wir uns bemüht, ein Werk vorzulegen, das kein allzu kurzes Verfallsdatum hat. So weit wie möglich zeigen wir Hintergründe und Zusammenhänge auf und nicht bloß Fakten, denn wir glauben: Leser, die sich ein Verständnis für Zusammenhänge erarbeitet haben, werden die Veränderungen des Umfelds mit geschärftem Auge wahrnehmen und die Konsequenzen der Änderung von Rahmenbedingungen erkennen können. Wir wollen außerdem, dass die Arbeit mit diesem Buch Freude macht: dazu sollen die zahlreichen Abbildungen, Diagramme, Tabellen und Beispiele beitragen.

**Hintergründe und
Zusammenhänge
aufzeigen**

Wir erheben den Anspruch, ein wissenschaftlich fundiertes Handbuch vorzulegen. Wir haben aber bewusst auf die Umständlichkeit eines Apparates aus Quellennachweisen, Fußnoten und dergleichen verzichtet. Wer lernen möchte, wie in einer Diplomarbeit oder Dissertation korrekt zitiert wird, muss zu einem anderen Werk greifen. In einem Lehr- und Handbuch wie diesem werden höchst selten Forschungsergebnisse des jeweiligen Autors vorgestellt. Vielmehr geht es um zusammenfassende und praxisorientierte Darstellung des Wissens, das aktuell als gesichert gelten kann. Wir beziehen uns also auf Literatur und Quellen anderer Autoren. Wenn wir nicht jeden einzelnen Gedanken belegen, wollen wir uns keineswegs mit fremden Federn schmücken. Auf die wichtigsten Quellen hat jeder Autor zu Beginn seines Kapitels hingewiesen; diese weiterführende Literatur ist nochmals im Literaturverzeichnis aufgeführt. Der Verweis auf Rechtsquellen, Normen etc. erfolgt im fortlaufenden Text, Gesetze und Verordnungen werden dabei mit der amtlichen Abkürzung zitiert. Im übrigen gibt es nur im Einzelfall noch Quellennach-

**Wissenschaftlicher
Anspruch aber kein
„wissenschaftlicher
Apparat“**

weise, etwa wenn es zu einer speziellen Frage gerade auf die Meinung oder die Ergebnisse eines bestimmten Autors ankommt. Ein Sachregister am Ende des Bands erlaubt dem Leser die gezielte Suche zu einzelnen Schlagwörtern.

Aufbau

Immobilienwirtschaftlicher Erfolg hängt letztlich davon ab, dass die angebotenen Nutzungsmöglichkeiten von Bauten auf eine zahlungskräftige Nachfrage treffen. Diesem Denken aus Sicht des Kunden folgt auch der Aufbau dieses Buches.

- Wir beginnen mit den Zielen und den – sehr differenzierten – rechtlichen Grundlagen der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsräumen (Kapitel 2). Für die dritte Auflage wurde es um die neuen Regelungen ergänzt, die das Mietrechtsänderungsgesetz vom März 2013 gebracht hat. Die geplante „Mietpreisbremse“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz) lag zum Zeitpunkt des Manuskriptabschlusses erst als Regierungsentwurf vor und wird daher nur überblickshaft behandelt. Auch wenn das Mietrecht hier die Handlungsmöglichkeiten sehr weitgehend determiniert, soll doch nicht der wirtschaftliche Blick verloren gehen: wir erleben eine starke Differenzierung der räumlichen Teilmärkte, Vermieter und Eigentümer sind gut beraten, wenn sie nicht nur darauf schauen, welche Mieterpflichten eingefordert werden können und welche Mietforderungen rechtlich durchsetzbar sind, sondern auch, welche Interessen die Mieter verfolgen.
- Miethausverwaltung für Dritte und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentumsanlagen sind Gegenstand des 3. Kapitels. Dazu gehört auch ein Abschnitt über immobilienbezogene Versicherungen, ein Abschnitt, der von zwei hinzugekommenen Autorinnen komplett neu gefasst wurde. Kapitel 2 und 3 beschäftigen sich also mit der Nachfrageseite.
- Das 4. Kapitel ist dem Immobilien-Marketing gewidmet, also den Strategien und Techniken, mit denen sich Anbieter von Immobilien am Markt und seinen Anforderungen orientieren: ausgehend von einer Typisierung und Charakterisierung der immobilienwirtschaftlichen Kunden werden das Produkt Immobilie, der Markt und die Vermarktungsmöglichkeiten behandelt. Das Kapitel schließt mit einem Abriss des Maklerrechts, auch dieser Abschnitt ist grundlegend aktualisiert und um Hinweise zum Widerrufsrecht des Maklerkunden ergänzt.
- Die folgenden Kapitel widmen sich der Angebotsseite: Im 5. Kapitel stehen das Grundstücksrecht und der Grundstückskauf, einschließlich Belastungen und deren Behandlung beim Kauf, im Zentrum. Darüber hinaus geht es auch um andere Arten des Grundstückserwerbs. Auch das Thema Bauträgervertrag wird hier behandelt.
- In engem Zusammenhang mit den rechtlichen Fragen zum Grundstück steht die Ermittlung des Werts bebauter und unbebauter Grundstücke – Thema des 6. Kapitels. Die in Deutschland durch die ImmoWertV und die BelBertV normierten Verfahren werden eingehend behandelt, ferner gibt es einen Ausblick auf die „internationalen“, d. h. die aus dem angelsächsischen Raum „importierten“ Verfahren Residualwertermittlung und Discounted-Cash-Flow-Methode.
- Investition und Finanzierung von Immobilien ist Thema des 7. Kapitels. Im ersten Abschnitt werden die gängigen Methoden der Investitionsrechnung und der Risikoabschätzung von Immobilieninvestitionen erläutert. Im zweiten Teil wird die Beschaffung von Fremd- und Eigenmitteln für die Immobilienfinanzierung dargestellt. Dabei wird auch auf Bauträgerfinanzierung, Projektfinanzierung und strukturierte Finanzierung eingegangen. Im Zusammenhang mit der Beschaffung von Eigenmitteln werden die unterschiedlichen gesellschaftsrechtlichen Formen der Immobilieninvestition – offene und geschlossene Fonds und Immobilien-Kapitalgesellschaften einschließlich REITs – erläutert. Das seit Sommer 2013 geltende KAGB hat hier eine komplette Neufassung des Abschnitts über Fonds erforderlich gemacht.

- Im direkten Zusammenhang damit steht das 8. Kapitel: Immobilienbesteuerung. Dieses Thema wird unter dem Gesichtspunkt dargestellt, inwieweit die Besteuerung Einfluss auf Rentabilität und Rendite von Immobilieninvestments hat. Es geht also hier nicht darum, die Systematik des deutschen Steuerrechts durchzudeklinieren, sondern dem Leser zu verdeutlichen, welche Auswirkungen bestimmte gesellschafts- und steuerrechtliche Entscheidungen auf den Erfolg (oder Misserfolg) einer Immobilieninvestition haben können. Das Kapitel ist so aufgebaut, dass der Leser auch künftige Änderungen des Steuerrechts, soweit Immobilienbesitz davon betroffen ist, verstehen und in ihren Auswirkungen einschätzen kann. Es wurde für diese Neuauflage komplett überarbeitet und aktualisiert.
- Die folgenden Kapitel 9 bis 11 befassen sich mit Fragen des Bauens: im Kapitel 9 wird das öffentliche Baurecht behandelt, eine komplizierte Materie, deren Kenntnis zumindest in den Grundzügen aber unerlässlich ist, um Entwicklungsmöglichkeiten und -restriktionen für Grundstücke zu erkennen. Die Frage nach Entwicklungsmöglichkeiten ist auch der leitende Gedanke im Aufbau dieses Kapitels. Für dieses Kapitel konnte ein neues Autorenteam gewonnen werden, dem es gelungen ist, das Kapitel radikal zu straffen und dennoch einen Überblick nicht nur über das allgemeine, sondern auch das besondere Städtebaurecht (Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet, Stadtumbaugebiet) zu geben.
- Im 10. Kapitel geht es um die vertraglichen Beziehungen zwischen den am Bau beteiligten: Bauherr – Planende – Bauausführende. Hier wird das private Baurecht insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Risiko- und Konfliktmanagements von Bauprojekten behandelt.
- Die technischen Grundlagen des Bauens (Hochbau, Bauphysik und Gebäudetechnik) werden im 11. Kapitel dargelegt. Ziel ist es, den in der Immobilienwirtschaft tätigen Nicht-Technikern die technischen Bedingungen und Zusammenhänge des Bauens in der gebotenen Kürze nahezubringen. Architekten, Bauingenieure und bauausführende Firmen erbringen besonders wichtige Vorleistungen für die Immobilienwirtschaft – hier soll die Grundlage dafür geliefert werden, die Denk- und Arbeitsweise dieser Geschäftspartner zu verstehen.
- In den drei letzten Kapiteln wird eine Sichtweise eingenommen, die quer zu der an den Funktionsbereichen orientierten Gliederung der vorherigen Kapitel liegt: einmal aus Sicht des Immobilienprojekts (Kapitel 12), sodann aus Sicht des bestandshaltenden Wohnungsunternehmens (Kapitel 13) und schließlich aus Sicht des Immobilienmarkts (Kapitel 14), damit sollen die zuvor behandelten Einzelaspekte gedanklich zusammengebunden werden. Im Kapitel über Projektentwicklung von Immobilien werden die Rolle der am Projekt Beteiligten sowie deren Zusammenwirken und die Aufgabenfelder der Projektentwicklung behandelt; anhand der Nutzungstypen Einzelhandel und Hotel wird sodann exemplarisch der Prozess der Projektentwicklung insgesamt dargestellt.
- Das 13. Kapitel ist komplett neu in dieses Buch aufgenommen worden. Aus Sicht des Managements von bestandshaltenden Wohnungsunternehmen wird ein Modell für die Unternehmensführung entwickelt, das als roter Faden für die Darstellung der Konzepte und Instrumente, Rahmenbedingungen und Interessen, Größenstruktur, Organisations- und Kommunikationsfragen sowie den Zusammenhang der betrieblichen Funktionsbereiche dient.
- Das 14. Kapitel nimmt die volkswirtschaftliche Perspektive ein. Dem Leser soll ermöglicht werden, wirtschaftspolitische Diskussionen um Staatseingriffe auf der Basis der verschiedenen theoretischen Ansätze zu durchschauen, um fundiert dazu Position zu beziehen. Die ersten beiden Abschnitte handeln vom Boden und von der Wohnung, jeweils ausgehend vom gesicherten Terrain mikroökonomischer Theorie, abschließend werden neuere Ansätze vorgestellt, die auf der Investitionstheorie, der Neuen Institutionenökonomik und der Neuen Politischen Ökonomie basieren.

Literatur

Seit den 1990er Jahren hat sich das Fach Immobilienwirtschaft in der BWL etabliert. Entsprechend gibt es eine wachsende Zahl an Publikationen und Forschungsergebnissen, die laufend zunimmt. Die weiterführende Literatur zu jedem einzelnen Kapitel ist dort jeweils im ersten Abschnitt aufgeführt. Darüber hinaus ist auf folgende aktuelle zusammenfassende Werke hinzuweisen:

- Karl-Werner Schulte (Hg.); Immobilienökonomie, 4 Bände; München (Oldenbourg); Bd. I Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Aufl. 2004; Bd. II Rechtliche Grundlagen; 2001; Bd. III Stadtplanerische Grundlagen, 2005; Bd. IV Volkswirtschaftliche Grundlagen, 2007; das Werk ist wohl das gründlichste Sammelwerk deutscher Sprache zum Thema, in Teilen allerdings nicht mehr aktuell.
- Ein auf vier Bände angelegtes Werk, herausgegeben von Nico B. Rottke und anderen, wird möglicherweise die Bedeutung des oben erwähnten Werkes von Schulte erlangen. Der Reihentitel lautet „Immobilienwirtschaftslehre“. Erschienen waren bis zum Abschluss dieses Manuskripts: Rottke und Matthias Thomas (Hg.): Management, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2011; und Rottke und Michael Voigtländer (Hg.): Oekonomie, Köln (Immobilien Manager Verlag) 2012
- Hanspeter Gondring, Immobilienwirtschaft; München (Vahlen) 3. Aufl. 2013. Gondring ist Fachleiter Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Stuttgart und bietet mit seinem Werk auf über 1.000 Seiten einen umfassenden Einblick in das Gebiet.
- Kerry-U. Brauer; Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden (Springer) 8. Aufl. 2013; das Buch ist als Lehrbuch für die Studierenden des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Leipzig konzipiert, wo die Herausgeberin Fachleiterin des entsprechenden Studiengangs ist.
- Egon Murfeld (Hg.); Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft; Hamburg (Hammonia) 7. Aufl. 2014; es handelt sich um das Lehrbuch für Berufsschüler, die eine Ausbildung zum Kaufmann der Immobilienwirtschaft machen; der Herausgeber war Leiter einer Berufsschule.
- Lidwina Kühne-Büning, Volker Nordalm und Lieselotte Steveling (Hg.); Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt a. M. (Fritz Knapp), 4. Aufl. 2005, ein Standardwerk, das stark auf wohnungswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Fragen ausgerichtet ist.
- Helmut W. Jenkis; Kompendium der Wohnungswirtschaft; München (Oldenbourg) 4. Aufl. 2004; das Werk ist an den Problemen und Interessenlagen der traditionellen Wohnungsunternehmen orientiert.
- Jeweils sehr aktuell und auf die gesamte Immobilienbranche bezogen sind die – wohl auf regelmäßiges Erscheinen im Zwei-Jahres-Rhythmus hin konzipierten – Gutachten zur Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das jüngste von Michael Voigtländer und anderen Autoren aus den Instituten IW Köln, IREBS Regensburg, ZEW Mannheim und RWTH Aachen verfasste ist unter dem Titel: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 als Sonderausgabe der ZIO (Zeitschrift für Immobilienökonomie) der gif (Gesellschaft für immobilienökonomische Forschung) erschienen.

Mit dem hier vorliegenden Buch hoffen wir, im Spektrum dieser Literatur eine definierte Nische auszufüllen: praxisbezogen, problemorientiert, breit in der Thematik und dennoch tiefgreifend.

Lehre an
Universitäten

Auf akademischem Niveau, also an Universitäten, Hochschulen und Berufsakademien, ist Immobilienwirtschaft nicht sehr breit und auch noch nicht sehr lange vertreten. Unter den betriebswirtschaftlichen Fachbereichen deutscher Universitäten sind hier die Universität Regensburg mit dem sehr großen Institut für Immobilienwirtschaft (IREBS) mit

zehn Professuren und mehreren Honorarprofessoren (Professoren Dr. Sven Bienert, Dr. Kristof Dascher, Dr. Thomas Just, Dr. Jürgen Kühling LL.M., Gabriel Lee Ph.D., Dr. Gerrit Manssen, Dr. Joachim Möller, Dr. Wolfgang Schäfers, Dr. Steffen Sebastian, Wolfgang Servatius), ferner die private Hochschule ebs European Business School in Oestrich-Winkel nahe Frankfurt/M. mit dem REMI Real Estate Management Institute (Prof. Dr. Nico Rotke), die Universität Leipzig mit dem Institut für Immobilienmanagement (Prof. Dr. Wolfgang Pelzl) zu nennen. Ferner bietet die Universität Stuttgart im Institut für Baubetriebslehre einen Studiengang (Bachelor, Master) für Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an. An den volkswirtschaftlichen Fachbereichen deutscher Universitäten ist das bereits 1929 gegründete Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster (Leitung Prof. Dr. Ulrich van Suntum) zu nennen. Ferner wird am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung – an der Ruhr-Universität Bochum (Leitung: Prof. Dr. Volker Eichener und Prof. Dr. Rolf G. Heinze) immobilienwirtschaftliche Forschung betrieben. Ausgehend von Studiengängen der Architektur oder des Bauingenieurwesens bieten ferner einige deutsche Universitäten Vertiefungsmöglichkeiten in Richtung Immobilienwirtschaft, Projektentwicklung und Facility Management an.

Fachhochschulen und Berufsakademien

Deutlich breiter ist das Angebot an betriebswirtschaftlichen Studiengängen der Immobilienwirtschaft an den Fachhochschulen (FH) und Dualen Hochschulen bzw. Berufsakademien (BA). Letztere sind dadurch gekennzeichnet, dass das Studium dual organisiert ist: die Studierenden haben zugleich ein formales Ausbildungsverhältnis mit einem Partnerbetrieb, in dem sie – abwechselnd mit Theoriephasen – praktische Ausbildungsphasen durchlaufen. Folgende FH und BA bieten einen Studiengang Immobilienwirtschaft an: FH Anhalt in Bernburg, FHTW in Berlin, Fachbereich Duales Studium der HWR Berlin, FH Hildesheim/Holzwinden, Duale Hochschule Baden-Württemberg an den Standorten Mannheim und Stuttgart, FH Nürtingen (letztere wohl die FH in Deutschland mit der in diesem Fach ältesten Tradition), BA Sachsen in Leipzig, Hochschule Biberach, FH Zittau. Auch unter den Fachhochschulen gibt es darüber hinaus einige, die ausgehend von Bauingenieurwesen oder Architektur Vertiefungsmöglichkeiten in Richtung Immobilienwirtschaft anbieten.

Weiterbildung mit akademischem Hintergrund

Das branchenbezogene Weiterbildungsangebot ist sehr groß, es gibt zahlreiche Anbieter, die rein privat oder in Kooperation bzw. Trägerschaft von Verbänden der Immobilienwirtschaft einzelne Veranstaltungen oder ganze Kurs- bzw. Studienangebote bereitstellen. Es ist schwer, einen Überblick über das Angebot zu gewinnen. Hier soll nur auf die folgenden Einrichtungen hingewiesen werden, die in Kooperation mit Hochschulen ein Angebot mit „akademischem“ Hintergrund bieten – ohne dass damit behauptet werden soll, dass die hier nicht genannten Anbieter schlechter sind. Die IREBS Immobilienakademie bietet berufsbegleitend Studiengänge in Kooperation mit der Uni Regensburg, die ebs-Immobilienakademie in Kooperation mit der ebs European Business School an. Das InWIS an der Ruhr-Universität kooperiert in der Weiterbildung mit dem vom GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft – getragenen Einrichtungen Führungsakademie und Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Bochum. Die DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) bzw. das CRES (Center for Real Estate Studies) in gemeinsamer Trägerschaft des ivd – Immobilienverband Deutschland – und der VWA – Verwaltungsakademie – Freiburg i. B. und in Kooperation mit der Steinbeis-Hochschule Berlin bietet finanz- und immobilienwirtschaftliche Studiengänge und Weiterbildungsveranstaltungen an. Eine ganze Reihe ähnlicher Kooperationen mit jeweils unterschiedlicher Ausrichtung finden sich an weiteren Hochschulen: BBA mit FHTW Berlin, EIPOS mit FH Zittau/Görlitz und TU Dresden, TU Berlin und Universität Stuttgart mit eigenen An-Instituten.

Vorgeschichte

Viele der Autoren dieses Buchs sind in der Lehre am Fachbereich Duales Studium der HWR Berlin tätig, teils als hauptberufliche Professoren, teils als externe Lehrbeauftragte (vgl. auch biographische Notiz am Ende dieses Bands). Der Fachbereich ist Nachfolger der Berufsakademie Berlin und bietet duale Studiengänge an, die den Anspruch erheben, sowohl wissenschaftliche Methoden als auch praktische Kenntnisse und Fertigkeiten in enger Verzahnung zu vermitteln. Duale Studiengänge sind daher stets branchenorientiert. Dies prägt auch das Konzept des vorliegenden Werks: wissenschaftlich und zugleich praxisorientiert.

Dank für Hilfe und Unterstützung

Wir Autoren haben von vielen Seiten Hilfe und Unterstützung erfahren. Zunächst sind die Studenten zu nennen: deren kritische Fragen in den Lehrveranstaltungen und deren Berichte aus den Praxisphasen in den Partnerbetrieben sind eine permanente Herausforderung für Lehrende. Sie haben uns dazu angestachelt, unsere Lehre immer anschaulicher, genauer, praxisorientierter und aktueller zu gestalten. Wir hoffen: man merkt das auch den Texten an. Kein Autor ist allwissend, auch nicht in seinem engeren Fachgebiet. Wir haben uns daher auch gezielt Rat geholt. Für die kritische Lektüre, für Anregungen und Verbesserungsvorschläge danken wir: Herrn RA Klaus Schach (VRiLG a. D.) und Herrn RiAG Rudolf Beuermann (zu Kapitel 2,) Herrn RiAG Dr. Martin Suilmann (zu Kapitel 3), Frau Prof. Dr. Birgit Ueckerdt (zu Abschnitt 7.7.2) und Frau Dipl.-Betriebswirtin (BA) Rebecca Holter (zu den Abschnitten über Hypothekenbanken und Basel II in Kapitel 7). Ferner danken wir Herrn Dr. Wirries, vormals Geschäftsführer der GSW Berlin, Herrn Hackforth, Geschäftsführer der GSW-Betreuungsgesellschaft für Wohn- und Gewerbebau, Berlin, Frau Siering, Stadt und Land Wohnbauten GmbH, Berlin, für die Bereitstellung von Material zu den Kapiteln 2, 3, 6 und 7. Dank gebührt auch dem Verleger, der Geschäftsführerin und dem Team des Grundeigentum-Verlags für ihre Geduld und Professionalität sowie Herrn Harald Kinne, VRiLG a. D., der dem Stichwortverzeichnis seine jetzige Übersichtlichkeit verliehen hat. Fast alle Autoren haben ihre Texte neben ihrer – stets anstrengenden – beruflichen Tätigkeit verfasst bzw. für diese Auflage überarbeitet. Das hat Auswirkungen auf die private Sphäre. Stellvertretend für einen Dank an die Ehefrauen, Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner aller anderen Autoren will ich an dieser Stelle Brigitte Schmoll genannt Eisenwerth dafür danken, dass sie die Portion Wahnsinn, die dazu gehört, ein Buch herauszugeben und Teile davon zu schreiben und zu aktualisieren, geduldig und liebevoll ertragen hat.

Verantwortung: ja – Haftung: nein – Kritik: gerne

Kritik und Anregung Dritter heißt nicht, dass wir Autoren nicht die alleinige Verantwortung für unsere Beiträge tragen. Wir haben uns bemüht, möglichst sorgfältig zu arbeiten. Wir können aber keine Haftung im rechtlichen Sinne für den Inhalt dieses Buches übernehmen. Alle Leser, die Fehler entdecken, Kritik vorbringen wollen oder Anregungen geben können, ermutigen wir hiermit ausdrücklich, uns zu schreiben.

Definition Immobilienwirtschaft

Das Wort Immobilie kommt aus dem Lateinischen: immobilis = unbeweglich. Immobilien sind unbewegliche Güter, also Grundstücke und mit Grundstücken fest verbundene Sachen, vor allem Gebäude. In unserem Zusammenhang sprechen wir nicht von jeder beliebigen Art von Grundstücken, sondern von solchen, die bebaut oder für eine Bebauung geeignet sind – das Hochmoor im Naturschutzgebiet interessiert hier weniger. Unter Wirtschaft verstehen wir diejenigen menschlichen Aktivitäten, die auf Schaffung und Mehrung von Einkommen und Vermögen gerichtet sind. Ein wichtiges Axiom der Wirtschaftswissenschaften besagt, dass diese Aktivitäten auf rationalen Entscheidungen beruhen. Hier könnte man erste, ernst zu nehmende Zweifel anmelden – manche Entscheidung von Wirtschaftssubjekten erscheint uns wenig rational, etwa wenn wir an

weit überzogene Preise für Kapitalanlagen in Zeiten sogenannter Spekulationsblasen denken. Moderne Ansätze der Wirtschaftspsychologie berücksichtigen dies auch. Wir stellen in diesem Zusammenhang aber unsere Zweifel an der Rationalität des Menschen hintan und definieren als Immobilienwirtschaft die Summe der rational gesteuerten menschlichen Aktivitäten, die auf Schaffung und Mehrung von Einkommen oder Vermögen gerichtet sind und die bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude zum Gegenstand haben. Damit folgen wir einer funktionalen Definition. Institutionell gesehen kann Immobilienwirtschaft auch als die Summe aller Unternehmen verstanden werden, deren Hauptgeschäftsfeld Immobilien oder immobilienbezogene Dienstleistungen sind.

In unseren entwickelten modernen Volkswirtschaften werden die Aktivitäten der einzelnen Wirtschaftssubjekte durch Austauschprozesse auf Märkten koordiniert, Tauschmedium ist das Geld (wir wissen natürlich: Geld hat auch noch andere Funktionen). Funktionierende Märkte sind die zentrale Voraussetzung für diese Form der Koordination. Das heißt nicht, dass es sich dabei stets um idealtypische, im Sinne der klassischen ökonomischen Theorie „vollkommene“ Märkte handeln muss. Als Immobilienmarkt bezeichnen wir den Ort, an dem bebaubare und bebaute Grundstücke gehandelt werden. Immobilienmärkte sind aus vielen Gründen nicht vollkommen im Sinne der Theorie, wir beobachten aber doch, dass sie ganz ordentlich funktionieren, die Koordinationsaufgabe also mehr oder weniger gut erfüllen: wer eine Immobilie haben möchte, kann sie kaufen, wer eine los sein will, verkaufen, der Preis, der dabei gezahlt wird, bildet sich auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage. Wir sprechen von Immobilienmärkten gerne im Plural wegen der Unbeweglichkeit und der Spezifik (Inhomogenität) dieser Güter. Stets müssen Marktsegmentierungen berücksichtigt werden: wer eine Wohnung in München sucht, den interessiert der Münchner Wohnungsmarkt, ein Überangebot an Büroräumen in Berlin nützt ihm wenig. Man kann den Immobilienmarkt idealtypisch strukturieren, indem man betrachtet, welche Faktoren (Güter und Leistungen) beschafft werden müssen, um eine Immobilie zu produzieren (vorgelagerte Märkte) und auf welchen Märkten die produzierten Immobilien abgesetzt werden können (nachgelagerte Märkte). Hinzu kommen Dienstleistungen, durch die der Beschaffungs-, Produktions- und Absatzprozess organisiert, koordiniert und erleichtert wird.

Immobilienmarkt

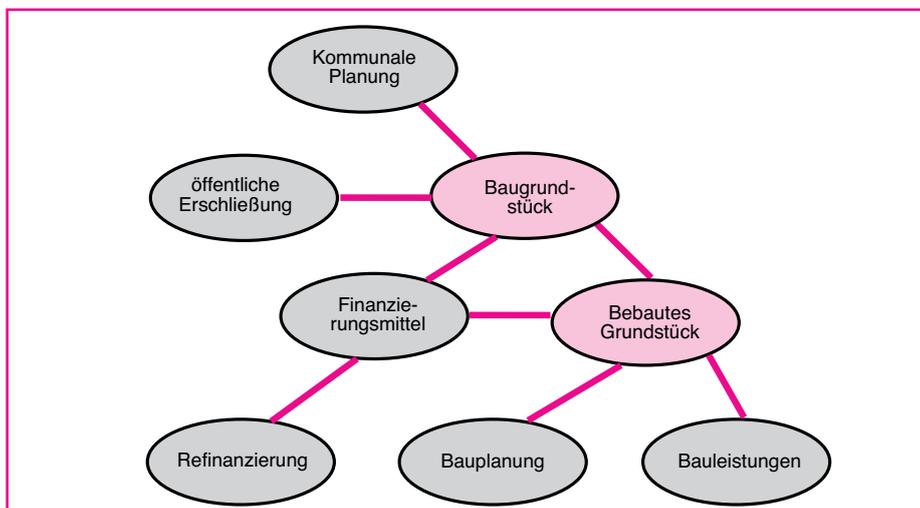
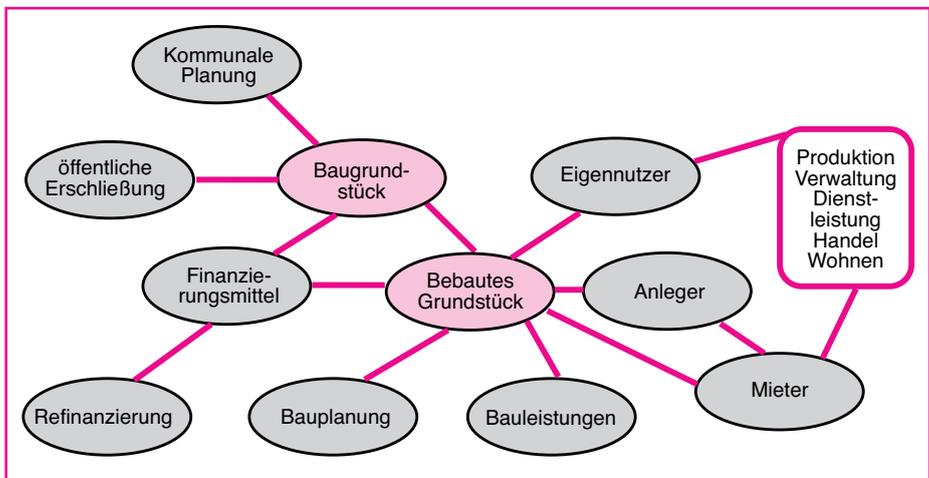


Abb. 1.1
Immobilienmarkt:
vorgelagerte Märkte

Vorgelagerte Märkte

Um zu einem bebauten Grundstück zu kommen, bedarf es zunächst eines Baugrundstücks. Grund und Boden muss nicht produziert werden, die Natur hält ihn vor, vom Menschen „produziert“ werden muss aber seine Bebaubarkeit. Aus Naturboden bebaubare Grundstücke zu machen, ist in Deutschland im wesentlichen Aufgabe der Gemeinden, wobei die Initiative dafür von Privaten ausgehen kann. Auch wichtige dafür notwendige Arbeitsleistungen können Private erbringen. Letztlich aber ist es die Gemeinde, die durch Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit Baurecht für Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet schafft und für die Erschließung der Baugrundstücke mit Straßen, Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung und ggf. weiteren Medien sorgt. Kommunale Planung und öffentliche Erschließung sind also die wichtigsten Vorleistungen, die erbracht werden müssen, um Baugrundstücke zu schaffen. Um ein Baugrundstück zu bebauen, bedarf es der Planungs- und Steuerungsleistungen eines Architekten und meist weiterer Fachleute sowie der Güter und Leistungen, die die ausführende Wirtschaft (Baustoffindustrie, Bau- und Ausbauindustrie und -handwerk) bereitstellt. Die Kosten der Beschaffung dieser Vorleistungen müssen finanziert werden, der Markt für Finanzierungsmittel ist also ein weiterer wichtiger, dem Immobilienmarkt vorgelagerter Markt.

Abb. 1.2
Vor- und nachgelagerte Märkte



Nachgelagerte Märkte

Bebaute Grundstücke, also die mit den Gebäuden geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten von Räumen, Flächen und Außenanlagen, können an Eigennutzer, an Mieter oder an Anleger abgesetzt werden. Werden die Räume zum Wohnen genutzt, so sind Eigennutzer und Mieter Endverbraucher; werden die Räume für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt, so schließt sich eine weitere Wertschöpfungskette an, die Immobilie ist ihrerseits Produktionsfaktor bzw. Vorleistung für die Produktion anderer Güter oder Dienstleistungen. Anleger sind in keinem Falle Endverbraucher im ökonomischen Sinne, nur wenn sie ihrerseits Mieter finden, wird sich die Immobilie als Kapitalanlage rentieren. Es kommt also für den Erfolg immobilienwirtschaftlicher Investitionen letztlich stets darauf an, Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen und anzubieten, die auf einen vorhandenen Bedarf, auf eine zahlungskräftige Nachfrage treffen. Gerade im Bereich solcher Immobilien, die eher als Kapitalanlage vertrieben werden, wird dieser Aspekt bisweilen zu wenig beachtet.

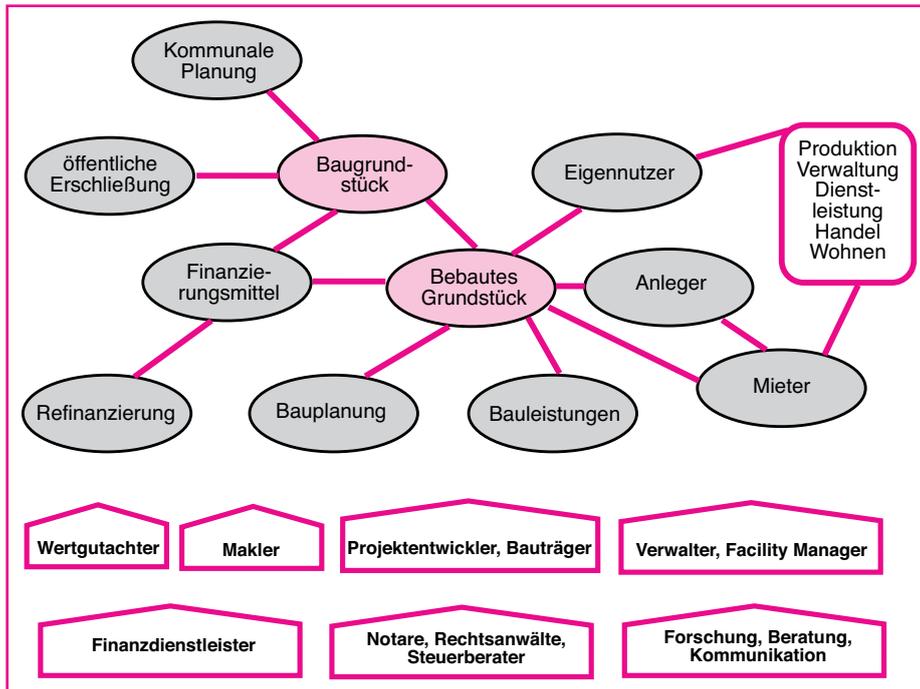


Abb. 1.3
Immobilienmarkt und immobilienbezogene Dienstleistungen

Die Bereitstellung und Beschaffung von Vorleistungen, die Produktion von Immobilien-Nutzungsmöglichkeiten und deren Absatz werden von einer Vielzahl unterschiedlicher Dienstleister vorbereitet, begleitet, organisiert, beraten und erleichtert: die Immobilienwirtschaft ist in hohem Maße spezialisiert und arbeitsteilig organisiert. In der Abb. 1.3 ist das Bild um die wichtigsten immobilienbezogenen Dienstleistungen ergänzt: Wertgutachter werden eingeschaltet zur Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten sowie Mietwerten; Makler vermitteln zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten bzw. Vermietungs- und Mietinteressenten, übernehmen Marketing-Aufgaben und schaffen Markttransparenz auf dem jeweiligen Teilmarkt; Projektentwickler oder Bauträger organisieren den gesamten Prozess (oder wesentliche Teile) der Vorbereitung, Planung, Durchführung und Finanzierung von Bauvorhaben für Dritte; Verwalter bzw. Facility Manager sorgen für die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilienbeständen, die nicht vom Eigentümer selbst verwaltet werden; Finanzdienstleister beschaffen Fremd- und Eigenmittel für die Finanzierung von Immobilienprojekten und organisieren die Refinanzierung. Zu den Finanzdienstleistern gehören auch die Fondsgesellschaften und Initiatoren von Immobilienfonds, die Möglichkeiten schaffen, indirektes Immobilieneigentum zu erwerben; damit haben sie eine zentrale Rolle bei der Beschaffung von Eigenkapital zur Finanzierung größerer Immobilienprojekte. Ein ganze Reihe von Dienst- und Beratungsleistungen unterstützen die immobilienwirtschaftlichen Akteure: zum einen Notare, Rechtsanwälte und Steuerberater, zum anderen Forschung und Beratung in den Bereichen Marktuntersuchung, Standortanalyse, Werbung und Kommunikation.

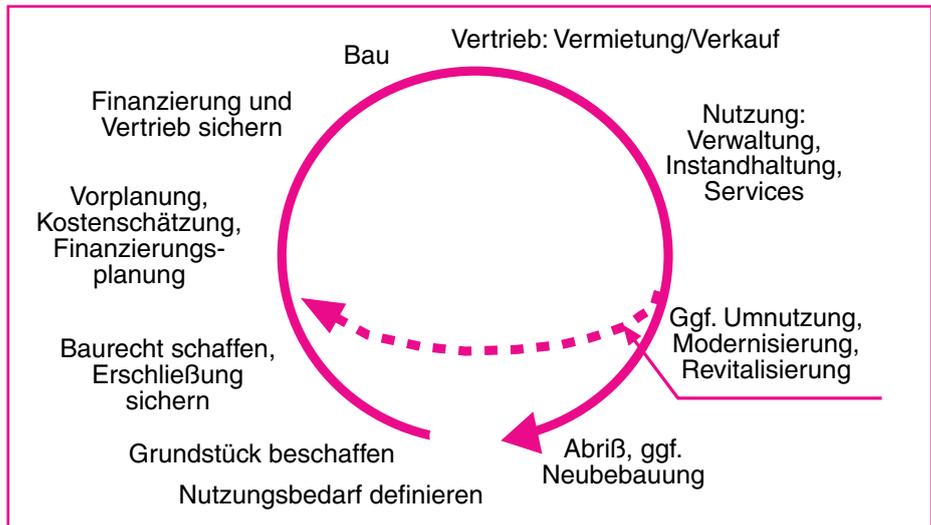
Immobilienbezogene Dienstleistungen

Man kann die Abb. 1.2 als Darstellung der Einbindung des Immobilienmarktes in die wichtigsten vor- und nachgelagerten Märkte interpretieren. Man kann das Diagramm auch von links nach rechts lesen als Darstellung der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette: auf jeder Stufe werden die jeweiligen Vorprodukte durch menschliche Arbeit zu einem jeweils höherwertigen Gut kombiniert. Dies führt allerdings nur dann zum Erfolg, wenn am Ende der Wert realisiert, ein Abnehmer gefunden werden kann. Schließlich kann das Diagramm auch als typisierter Ablauf eines einzelnen Immobilien-

Immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette, Lebenszyklus von Immobilien

Entwicklungsprojekts gelesen werden: von der Schaffung von Baurecht bis zum Absatz an den Endverbraucher. Ergänzt man diese Darstellung um den Zeitraum der Nutzung des Gebäudes, so ergibt sich daraus der Immobilien-Lebenszyklus: nach der Fertigstellung, während der Nutzungsphase werden Instandhaltungen und möglicherweise Anpassungen an veränderte Anforderungen (Modernisierung, Revitalisierung, Umnutzung) erforderlich. Am Ende der wirtschaftlichen und/oder technischen Lebensdauer ist zwar das Gebäude „verbraucht“, der Grund und Boden steht aber – nach Abriss des Altgebäudes – für eine neue Bebauung zur Verfügung, der Kreis schließt sich.

Abb. 1.4
Immobilien-
Lebenszyklus



Bedeutung der **Immobilienbranche**

Die bisherigen Ausführungen basieren auf einer funktionalen Definition von Immobilienwirtschaft. Institutionell kann man demgegenüber die Immobilienwirtschaft als Summe aller Unternehmungen und Personen definieren, die Immobilien nutzen oder zum Gegenstand ihrer unternehmerischen Tätigkeit machen. In Deutschland ist die in diesem Sinne definierte Immobilienwirtschaft ein sehr bedeutender Wirtschaftsfaktor. Mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Mrd. € (Stand 2011) war sie größer als so wichtige Branchen wie Fahrzeugbau, Gesundheitswirtschaft oder Handel. Nach einer engen institutionellen Definition gehören zur Immobilienwirtschaft alle Nutzer (private wie betriebliche), Vermieter, Makler, Verwalter, Immobilienhändler und Bauträger. Im weiteren Sinne gehören auch alle diejenigen Berufe und Unternehmungen dazu, die im Lebenszyklus von Immobilien die Nutzung von Räumen vorbereiten, planen, ermöglichen, erleichtern oder dazu beratende und unterstützende Leistungen erbringen (vgl. Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013, ZIÖ Sonderausgabe S. 11 f).

1.5

Struktur der Immobilienbranche

Marktteilnehmer, **Verbände,** **Institutionen**

Im folgenden Abschnitt werden die Akteure auf den Immobilienmärkten, gegliedert nach den oben erläuterten Funktionen, kurz dargestellt. Dabei werden auch die jeweiligen Unternehmens-Dachverbände erwähnt. Verbände mit vielen Mitgliedsunternehmen sind in Landesverbänden organisiert, die wiederum zu einem Dachverband auf Bundesebene zusammengeschlossen sind; Verbände mit wenigen Mitgliedsunternehmen unterhalten keine Landesverbände. Verbände erfüllen in der Regel mindestens zwei Funktionen: zum einen organisieren sie die politische und gesellschaftliche Interessenvertretung für ihre Mitgliedsunternehmen, sie betreiben also Politikberatung und Lobbyarbeit. Zum anderen bündeln sie Informationen über den jeweiligen Teil der Branche und vermitteln

Hintergrundinformationen, oftmals auch dadurch, dass sie für die Bearbeitung aktueller Fragen und Probleme Gutachten und Forschungsaufträge vergeben und deren Ergebnisse publizieren. Verbände sind also wichtige Informationsquellen. Man muss allerdings immer berücksichtigen, dass die von Verbänden zur Verfügung gestellten Informationen und deren Darstellung interessengebunden sind – Verbände sind keine neutrale Quelle. Außer Unternehmen und Privatpersonen gehören auch staatliche Institutionen zu den wichtigen Akteuren der Immobilienwirtschaft. Die erwähnten Verbände sind mit ihren Post- und Internetadressen in der Tabelle 1.1 am Ende dieses Abschnitts zusammengestellt.

Das Angebot an bebaubaren Grundstücken ist in Deutschland vielfältig und heterogen, eine definierbare Branche der Grundstücksanbieter kann man nicht identifizieren. Sowohl Betriebe als auch Institutionen und Privatpersonen bieten Bauland an. Kommunen haben in der Vergangenheit vielfach eine Bodenvorratspolitik betrieben, im Interesse der Wohnungsverorgung der ansässigen und zuziehenden Bevölkerung und auch als Instrument der Wirtschaftsförderung und Industrieansiedlung. Früher haben Gemeinden oft ihre Grundstücke nicht verkauft, sondern Erbbaurechte gewährt, so dass das Eigentum kommunal blieb. Inzwischen sind die meisten dazu übergegangen, ihren bebaubaren Grundbesitz zu veräußern, um dem Kommunalhaushalt Einnahmen zu verschaffen. Zuständig für den kommunalen Grundbesitz ist in der Regel der jeweilige Kämmerer (kommunale Finanzverwaltung), und nicht etwa das Bau- oder Stadtplanungs- oder Wohnungsamt. Einige Städte mit umfangreichem Grundbesitz sind auch dazu übergegangen, diesen in eigens dazu gegründete Verwertungsgesellschaften auszugliedern. Religionsgemeinschaften haben aus historischen Gründen umfangreichen Grundbesitz, der oft ebenfalls nicht verkauft, sondern an dem Erbbaurechte vergeben werden. Weitere bedeutende Anbieter kommen aus den Reihen der großen Unternehmen: Industriebetriebe tendieren dazu, sich immer mehr auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren und veräußern Grundstücke, die dafür nicht benötigt werden. Dies gilt in besonderem Maße für ehemalige staatliche Unternehmen wie Bahn und Post, die im Zuge der Privatisierung und nachfolgenden Gewinnorientierung nicht-betriebsnotwendige Grundstücke veräußern. Insbesondere die Bahn hat aus historischen Gründen sehr umfangreichen Grundbesitz, der nicht mehr benötigt wird, da Strecken und Bahnhöfe stillgelegt und Betriebe geschlossen werden. Diese Unternehmen bieten nicht nur Baugrundstücke, sondern in großem Umfang auch bebaute Grundstücke an, insbesondere auch Wohnungsbestände, die einst als Werkwohnungen für Beschäftigte errichtet wurden. Einen Sonderfall stellt in diesem Zusammenhang die TLG Immobilien GmbH (früher: Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft) dar, die als bundeseigenes Unternehmen ursprünglich den Auftrag hatte, in den neuen Bundesländern die bebauten und unbebauten Grundstücke der früheren volkseigenen Betriebe der DDR zu verwerten. Nachdem die TLG anfangs fast ausschließlich den Verkauf ihrer Grundstücke betrieben hat, ist sie inzwischen mehr und mehr dazu übergegangen, die eigenen Grundstücke auch selber zu entwickeln. Um einen Überblick über das jeweilige lokale Grundstücksangebot zu bekommen, muss man die örtlichen Eigentumsstrukturen sehr genau kennen und Entwicklungen bzw. Veränderungen verfolgen.

Anbieter von Grundstücken

Die Kommune kann entweder auf eigene Initiative oder auf Initiative eines Investors Baurecht schaffen, in dem sie die Instrumente des BauGB (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan usw.) nutzt: durch konkrete Absichten oder Planungen, für ein bestimmtes Gebiet Baurecht zu schaffen und es zu erschließen, wird aus nicht bebaubarem Land Bauerwartungsland, durch Aufstellung der Planung wird Rohbauland, wenn die Parzellen abgesteckt und deren Erschließung gesichert ist, spricht man von baureifem Land bzw. Bauland. Für die notwendigen Beschlüsse sind in den Gemeinden die jeweiligen Kommunalparlamente (je nach Kommunalverfassung des betreffenden Bundeslandes: Stadtverordnete, Gemeinderäte o. ä.) zuständig, die Verwaltungsaufgaben werden von

Schaffung neuen Baurechts

den Stadtplanungsämtern (in kleineren Kommunen auch Bauämtern) wahrgenommen. Diese Ämter sind Informationsquellen für den Bearbeitungsstand von Planungsverfahren im Gemeindegebiet. Die eigentliche Arbeit des Entwurfs und der Abstimmung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wird meist an freiberufliche Stadt- und Regionalplaner oder auch Architekten vergeben. Stadtplaner sind in der Regel bestens vertraut mit der recht komplizierten Materie des öffentlichen Baurechts und – wenn sie für eine Gemeinde schon einige Zeit tätig sind – oft hervorragende Kenner des örtlichen Baulandangebots, der kommunalpolitischen Rahmenbedingungen und informellen Beziehungsgeflechte. Der Berufsverband der Stadt- und Regionalplaner ist der SRL.

Makler

Makler vermitteln zwischen Anbietern von Grundstücken, Gebäuden und Räumen und Nachfragern nach solchen Immobilien. Sie sind also keine Grundstückshändler, sondern lediglich Mittler, die die Markttransparenz erhöhen und zur Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes beitragen. Makler werden in den allermeisten Fällen erfolgsabhängig vergütet, die Provision wird meist als Prozentsatz vom Kaufpreis einer Immobilie vereinbart – übliche Provisionssätze liegen zwischen 3 % und 6 % plus MwSt. – je nach Umfang des Geschäfts, das vermittelt werden soll. Um erfolgreich zu sein, müssen Makler eine sehr genaue Kenntnis des jeweiligen Teilmarkts haben, auf dem sie tätig sind. Daher sind viele Makler spezialisiert: in kleineren Wirtschaftsräumen eben auf den lokalen Immobilienmarkt, in größeren Wirtschaftsräumen auf bestimmte räumlich oder nach Nutzungsarten eingegrenzte Teilmärkte. So gibt es Makler, die überwiegend hochwertige Wohnimmobilien vermitteln, andere die Handelsimmobilien oder Industrieobjekte vermarkeln usw. Nach wie vor gibt es eine große Zahl sehr kleiner, mittelständischer Immobilienmakler-Betriebe, die bei intimer Kenntnis der jeweiligen lokalen Verhältnisse durchaus erfolgreich tätig sein können. Überregional arbeitende Maklerhäuser, die in allen Großstädten Niederlassungen oder Büros unterhalten, setzen sich aber bei der Vermittlung größerer Objekte und insbesondere bei Geschäften mit großen institutionellen Investoren/Käufern mehr und mehr durch. Ferner haben alle großen deutschen Banken im Konzernverbund auch Maklerunternehmen; diese nutzen die Möglichkeiten des Filialnetzes und des „cross-selling“, die sich aus der Beratung von Kunden bei der Vermögensanlage oder der Baufinanzierung ergeben.

Weitere Dienstleistungen der Makler

Makler übernehmen mit einem Vermittlungsauftrag in der Regel Marketingaufgaben für den Auftraggeber – Verkäufer oder Käufer. Insbesondere die Preispolitik kann vom Makler beeinflusst und die Kommunikationspolitik gestaltet werden: Maklerleistungen sind Marketingleistungen für das Objekt des jeweiligen Kunden. Makelei und Immobilienverwaltung sind Geschäftsfelder, die sich gut ergänzen, daher sind viele Makler zugleich als Hausverwalter tätig – ca. 12% bis 14% ihrer Einnahmen haben Maklerbetriebe in den letzten Jahren durchschnittlich mit der Hausverwaltung erzielt (Betriebsbefragung des Grabener Verlags für das Geschäftsjahr 2000). Problematisch ist allerdings die Durchsetzung eines Provisionsanspruchs, wenn ein Makler die Veräußerung eines von ihm selber verwalteten Objekts vermittelt. Makler haben „den Finger am Puls des Marktes“ – Immobilienkaufpreise, Grundstückswerte, Preisentwicklungen und Marktendenzen erfahren sie sehr frühzeitig und umfassend. Für viele bietet es sich an, diese Kenntnisse zu verwerten. So sind Makler oft auch als Gutachter für Grundstückswerte tätig oder geben doch ihren Kunden gegenüber Einschätzungen über erzielbare Kaufpreise ab, die – bei entsprechender Erfahrung und Sorgfalt – sehr realistisch sein können. Die Verbände der Makler geben jährlich Preisspiegel heraus, in denen durchschnittliche Kauf- und Mietpreise für bestimmte Immobilientypen (etwa Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Büros und Ladenlokale nach bestimmten Lagekategorien) für alle mittleren und großen Städte Deutschlands auf der Basis der Marktkenntnis der Verbandsmitglieder zusammengestellt sind. Größere Maklerhäuser unterhalten eigene Research-Abteilungen, die Marktbeobachtungen vornehmen und – speziell für ihre Kunden oder für die allgemeine Öffentlichkeit – Marktberichte über bestimmte Teilmärkte erarbeiten. Sie können die

Kenntnisse ihrer Mitarbeiter auch einsetzen, um Markt- und Standortanalysen für bestehende Immobilien oder geplante Projektentwicklungen anzufertigen und Konzepte für die Optimierung, Umnutzung oder Revitalisierung von Immobilien zu entwickeln.

Bis zum Jahr 2004 gab es in Deutschland zwei Dachverbände der Makler, in denen die regionalen Verbände jeweils zusammengeschlossen sind: den RDM und den VDM. Seit August 2004 sind beide Verbände zum IVD Immobilienverband Deutschland zusammengeschlossen, allerdings haben einige Landesverbände des RDM diesen Zusammenschluss nicht mitgemacht, so dass es – etwa in Berlin und Brandenburg – weiterhin neben dem IVD einen RDM gibt.

Für Mietwohnungen und den Kauf/Verkauf kleinerer Wohnimmobilien setzt sich das Internet als Informationsquelle über das Angebot mehr und mehr durch. Die Immobiliensuche im Internet hat mehrere Vorteile: zum einen erfolgt sie anonym und bequem, die Schwelle, auch „nur mal eben so“ sich durch das Angebot zu klicken und einen ersten Marktüberblick zu gewinnen, ist niedrig. Zum anderen kann der Nachfrager ganz individuell seine Suchkriterien definieren (z. B. Lage nach Stadtteil oder Umkreis zu einer bestimmten Adresse, Größe, Preisobergrenzen etc.), nach denen die in Datenbanken gespeicherten Angebote durchsucht werden. Mehrere solcher Immobilienportale haben aktuell einen großen Bekanntheitsgrad erreicht. Marktführer ist wohl das sowohl unter www.immoscout.de als auch unter www.immobilienscout24.de aufrufbare Portal. Ferner sind www.immowelt.de und www.immonet.de zu nennen. Außerdem bieten so gut wie alle größeren Wohnungsunternehmen auf ihren Websites Wohnungsangebote, teilweise auch lokal zusammengeschlossen, wie z. B. die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften unter dem gemeinsamen Portal www.wohonline.de. Auch Städte und Gemeinden sowie Banken bieten auf ihren jeweiligen Homepages Immobilienangebote oder Links zu Immobilien-Datenbanken an.

Die Finanzdienstleister, die immobilienbezogene Produkte anbieten, kann man in solche unterteilen, die Fremdmittel (Baukredite etc.) zur Verfügung stellen und für die Refinanzierung dieser Darlehen sorgen, und solche, die die Beschaffung von Eigenmitteln für größere Immobilien organisieren. Außerdem gibt es Misch- und Grenzformen zwischen Eigen- und Fremdmitteln und für großvolumige Finanzierungen werden mehr und mehr auch Strukturen für den direkten Zugang zum Kapitalmarkt entwickelt; Näheres dazu wird in Kapitel 7 erläutert.

Den größten Anteil der Baufinanzierungsmittel, sowohl für Wohnungsbauvorhaben als auch für gewerblich genutzte Immobilien, stellen mit je einem Drittel die Sparkassen (einschließlich der zur Sparkassenorganisation gehörenden Landesbanken) und die privaten Kreditbanken (Jahresende 2013). Immobilien werden in Deutschland traditionell langfristig und mit hohem Fremdmittelsatz finanziert. Dabei nimmt der Grundpfandrechtl. an erster Rangstelle besicherte Realkredit eine besondere Stellung ein: diese Mittel können mit Pfandbriefen refinanziert werden. Emission (Ausgabe) von Pfandbriefen und Vergabe von Realkrediten ist durch das Pfandbriefgesetz besonders geregelt. Die Realkreditinstitute sind im vdp zusammengeschlossen. Neben der Baufinanzierung sind die Finanzierung von Schiffen, Flugzeugen und kommunaler Haushalte und Investitionen weitere wichtige Geschäftsfelder dieser Institute. Daher legt der vdp immer wieder aktuelle Informationen zu Themen der Immobilienwirtschaft, Immobilienbewertung und der Kommunal Finanzen vor. Die Fachzeitschrift für diese Fragen ist „Immobilien & Finanzierung“, Erscheinungsort Frankfurt a. M.

**Verbände der Makler:
IVD und RDM**

**Immobilien-
Vermittlung
im Internet**

Finanzdienstleister

**Sparkassen,
Banken,
Realkreditinstitute,
vdp**

Immobilienfonds, BVI, bsi

Finanzierungsmittel bestehen nicht nur aus Fremdkapital, sondern auch aus Eigenmitteln des Investors. Bedeutende Sammelstellen für Eigenkapital sind Immobilienfonds, die es Anlegern ermöglichen, auch mit kleinen Beträgen mittelbares Immobilieneigentum zu erwerben. Die gesamte Fondsbranche ist seit Juli 2014 durch das KAGB reguliert. Offene Immobilienfonds sind verpflichtet, mehr als die Hälfte der Mittel in Immobilien anzulegen. Gewöhnlich erwerben offene Fonds sehr große Objekte, überwiegend solche, die fertiggestellt, gewerblich genutzt und voll vermietet sind, und finanzieren diese zu einem hohen Anteil mit Eigenkapital, also Mitteln, die die Anleger durch Erwerb von Anteilen zur Verfügung stellen. Die Gesellschaften, die offene Immobilienfonds verwalten, stehen meist im Konzernverbund von Großbanken. Sie sind im BVI organisiert. Der BVI hat auch das Verfahren standardisiert, mit dem die „Performance“ – der Anlageerfolg der einzelnen Fonds – gemessen wird. Geschlossene Immobilienfonds umfassen ein breites Spektrum hinsichtlich Größe und Ausprägung ihrer Aktivitäten, vom Bau oder Erwerb einzelner Objekte bzw. der Entwicklung entsprechender Projekte bis hin zum Erwerb und der Bewirtschaftung zahlreicher, auch sehr großer Immobilien. Gemeinsames Merkmal ist die Anlage in bestimmte Immobilien mit einem bestimmten Investitionsvolumen, meist auch für einen bestimmten Zeithorizont (Laufzeit). Ist das erforderliche Eigenkapital aufgebracht, wird der Fonds „geschlossen“ (daher der Name), die Zahl der Anleger steht fest. Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds können meist nicht zurückgegeben und nur sehr schwer gehandelt werden, aus Anlegersicht ist es ein wenig fungibles Investment. Geschlossene Fonds werden von Banken oder von darauf spezialisierten Finanzdienstleistern (Fondsinitiatoren, Emissionshäuser) initiiert, die meist auch die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaften übernehmen. Sie sind im bsi organisiert.

Immobilien- produzenten

Die Organisation der Immobilienproduktion – von der Beschaffung von Baugrundstücken bis zur Bereitstellung fertiger, nutzbarer Räume und Flächen auf dem Markt – kann zum einen als Dienstleistung für den Eigentümer erfolgen, dies ist das Geschäft der Projektentwickler und Baubetreuer. Zum anderen kann diese Aufgabe auf eigenem Grundstück erfolgen. Sofern Wohnungen produziert und langfristig im Bestand des Unternehmens gehalten, also vermietet werden, handelt es sich um das Kerngeschäft der traditionellen Wohnungsunternehmen. Sofern das Geschäft kurzfristig orientiert ist, also während des Baus oder nach Fertigstellung die bebauten Grundstücke (oder Eigentumswohnungen) verkauft werden sollen, handelt es sich um das Bauträgergeschäft. Die Grenze zwischen beidem ist fließend: auch Wohnungsunternehmen verkaufen (aus älteren Beständen und als Bauträger) Wohnungen, auf der anderen Seite halten Bauträgerunternehmen bisweilen auch Objekte im eigenen Bestand.

Wohnungs- unternehmen, GdW

Die Tradition der (größeren) Wohnungsunternehmen reicht in die 1920er Jahre, teilweise sogar bis 1850 zurück. Ihre Geschäftspolitik ist zum Teil auch heute noch vom Gedanken der Gemeinnützigkeit mitbestimmt, der bei der Gründung vieler Unternehmen durch Kommunen, Kirchen, Gewerkschaften und Industriebetriebe im Vordergrund stand. Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen war bis 1990 gesetzlich definiert, im steuerrechtlichen Sinne gemeinnützig sind aber heute auch diejenigen Unternehmen nicht mehr, die diesen Begriff noch im Namen führen. Die meisten dieser Unternehmen sind Kapitalgesellschaften (GmbH, seltener AG). Auch die staatlichen oder kommunalen Wohnungswirtschaftsbetriebe der DDR sind durch den Einigungsvertrag und begleitende Gesetze im Jahre 1990 in Kapitalgesellschaften umgewandelt worden. Daneben gibt es einen nicht unbedeutenden Teil der Wohnungsunternehmen, die genossenschaftlich organisiert sind. Ihre Geschäftsanteile sind also im Eigentum der Mitglieder, die überwiegend auch Bewohner/Mieter sind und durch die Wahl von Vertretern (bzw. in kleinen Genossenschaften in Vollversammlungen) die Bestellung und Abberufung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Grundzüge der Geschäftspolitik bestimmen. Auch die in der DDR gegründeten oder vorher schon existierenden Wohnungsbaugenossenschaften existieren

fort. Die Wohnungsunternehmen – Kapitalgesellschaften und Genossenschaften – sind im GdW mit seinen Landesverbänden organisiert. Der GdW stellt auch in großem Umfang Forschungsergebnisse und Informationsmaterial zu vielen Fragen der Wohnungswirtschaft zur Verfügung, als Buchpublikationen und im Rahmen der monatlich erscheinenden Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ (Verlagsort Hamburg).

Die Mehrzahl der Mietwohnungen wird in Deutschland von privaten Einzeleigentümern angeboten, nach der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 waren es ca. 43% bezogen auf Deutschland gesamt. Das Spektrum reicht vom Anleger, der eine einzige Eigentumswohnung vermietet, bis zu Eigentümern mehrerer Mietshäuser. Direktes Immobilieneigentum macht ungefähr die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte in Deutschland aus. Entsprechend bedeutend ist dieses Marktsegment sowohl für die Wohnungsversorgung der Mieter-Haushalte, als auch für die Anbieter von Wohngrundstücken und Eigentumswohnungen sowie immobilienbezogener Dienstleistungen. Die privaten Haus- und Grundeigentümer sind im Bundesverband Haus & Grund mit seinen Landesverbänden organisiert. Der Verband gibt eine Zeitschrift heraus: „DWW – Deutsche Wohnungswirtschaft“ (Verlagsort Berlin), die zehnmal im Jahr erscheint. Berlin – als traditionelle Mieterstadt – hat einen sehr großen Landesverband – Haus & Grund Berlin, der mit seinem Verbandsorgan DAS GRUNDEIGENTUM (14-tägig, Verlagsort Berlin) ein wichtiges Publikationsorgan mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt unterhält.

**Private Haus- und
Grundeigentümer,
Haus & Grund
Deutschland**

Bauträger kaufen Baugrundstücke oder sanierungsbedürftige Mietwohngebäude, bebauen die Grundstücke oder modernisieren die Altbauten, teilen sie ggf. in Wohneigentum auf und verkaufen die errichteten oder modernisierten Einheiten. Sie sind Bauherren und organisieren und finanzieren den gesamten Planungs- und Errichtungsprozess für Wohngebäude, teilweise auch für gewerblich genutzte Objekte. Sofern sie an private Nachfrager verkaufen und Kaufpreisanzahlungen schon vor Fertigstellung und Übergabe der Objekte entgegennehmen wollen – was zur Einsparung von Finanzierungskosten üblich und sinnvoll ist – unterliegen sie den strengen Verbraucherschutzvorschriften der MaBV; ihr Gewerbe ist genehmigungspflichtig nach GewO § 34 c. Das Geschäft der Bauträger ermöglicht es privaten Kunden (Eigennutzern oder Anlegern), Wohnungen oder Häuser gewissermaßen „von der Stange“ zu kaufen. Wer eine neu errichtete Wohnimmobilie haben will, muss so nicht die Mühe aufwenden und die Fachkenntnisse besitzen, die für die Organisation eines Bauprojekts nötig sind. Bauträrgeschäft, Hausverwaltung und Immobilienvermittlung (Makelei) hängen eng miteinander zusammen, es gibt zahlreiche Cross-selling-Chancen, die von den Unternehmen genutzt werden können. Viele mittelständische Immobilienunternehmen sind in allen oder in zwei dieser drei Geschäftsfelder tätig. Der Unternehmensverband der Bauträger ist der BFW mit seinen Landesverbänden. Sofern nicht die gesamte Leistung bis zur Baufertigstellung angeboten wird, sondern nur die Arbeitsschritte organisiert werden, die bis zur genehmigungsreifen Planung erforderlich sind, spricht man nicht von Bauträgerschaft, sondern von Projektentwicklung. Die Grenze zwischen beidem ist fließend. Projektentwicklung ist bei großen Vorhaben, vor allem für solche mit stark spezialisierten Nutzungen üblich (Hotels, große Bürogebäude, Altenwohnanlagen, Shopping Centers etc.), bei großen Wohnbauvorhaben ist sie oft der eigentlichen Bauträgere Tätigkeit vorgeschaltet. In der Regel ist Projektentwicklung eine Dienstleistung für einen Investor („Nutzung sucht Grundstück“) oder einen Grundstückseigentümer („Grundstück sucht Nutzung“), im Einzelfall kann auch eine Entwicklung für den eigenen Bestand des Projektentwicklers oder auf eigenem Grundstück erfolgen. Im einzelnen vgl. dazu Kap. 12 in diesem Buch.

**Projektentwickler,
Bauträger, BFW**

Architekten, Bauingenieure und baubezogene Fachingenieure sind Angehörige der freien Berufe. Die Aufgabe von Architekten und Bauingenieuren besteht darin, für den Bauherrn Gebäude (Neubau, Modernisierung, Umbau) zu entwerfen, ihn bei der Auswahl

**Architekten,
Bauingenieure,
Fachingenieure**

der Baufirmen zu beraten, den Bauablauf zu überwachen und alle anderen Fachleute und ausführenden Firmen zu koordinieren. Während Architekten ihren Arbeitsschwerpunkt eher auf der entwurflich-kreativen Seite sehen, sind Bauingenieure eher auf die konstruktiv-technischen und organisatorischen Aspekte des Bauens spezialisiert. Die Planung des Tragwerks und der Nachweis der Standfestigkeit („Statik“) sind Bauingenieursaufgaben. Die Bauordnungen der Länder schreiben vor, bei welcher Art von Bauvorhaben rechnerische Standfestigkeitsnachweise geführt und von einem unabhängigen Prüfstatiker kontrolliert werden müssen. Die Aufgaben von Architekten und Bauingenieuren werden heute immer stärker arbeitsteilig wahrgenommen, teils von hochspezialisierten Architektur- oder Bauingenieursbüros, teils in größeren Büros durch interne Arbeitsteilung. Fachingenieure gibt es für vielerlei Spezialaufgaben, vor allem im Bereich der Haustechnik: Heizung und Sanitärinstallation, Lüftung und Klimatisierung, Wärme-, Schall- und Brandschutz, Elektro- und IT-Anlagen, Akustik u. s. w. Das Honorar der Architekten, Bauingenieure, Stadt- und Landschaftsplaner ist staatlich reguliert in der HOAI, wird also – ähnlich wie bei Steuerberatern, Rechtsanwälten, Ärzten und Notaren – nicht frei ausgehandelt.

Architektenkammern, BDA

Architekten und Bauingenieure müssen Mitglieder der öffentlich-rechtlichen Architektenkammern sein, wenn sie als „Planverfasser“ Bauanträge für den Bauherrn stellen wollen. Die Architektenkammern der Länder sind in der Bundesarchitektenkammer zusammengeschlossen. Die Architektenkammern beraten u. a. Auslober von Architekturwettbewerben bei der Durchführung und haben dafür Richtlinien entwickelt. Außerdem unterhalten sie eine Datenbank mit Kostenkennwerten abgerechneter Bauvorhaben, die als Grundlage für Kostenschätzungen herangezogen werden kann. Der wichtigste Berufsverband der Architekten ist der BDA (nicht zu verwechseln mit der Bundesvereinigung deutscher Arbeitgeber, ebenfalls BDA abgekürzt), für Bauingenieure und Fachingenieure gibt es verschiedene weitere Berufsverbände.

Bauausführende Firmen, Verbände der Bauwirtschaft

Die Größenstruktur der bauausführenden Wirtschaft ist sehr heterogen, vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum international agierenden Großunternehmen reicht die Spanne. Man unterscheidet zwischen Bauhauptgewerk, also den Firmen, die mit der Errichtung des Rohbaus beschäftigt sind, und den Ausbaugewerken, die die technische Gebäudeausrüstung und den Innenausbau vornehmen. Für die Vertragsbeziehungen zwischen Bauherrn und ausführenden Firmen haben sich unterschiedliche Gestaltungstypen herausgebildet: traditionell vorherrschend war die gewerkweise Vergabe der unterschiedlichen Bauleistungen an verschiedene Firmen, die vom bauleitenden Architekten oder Bauingenieur auf der Baustelle koordiniert werden. Übernimmt diese Koordinationsaufgabe (und die entsprechenden Risiken) eine bestimmte Baufirma, so spricht man vom Generalunternehmer. Dieser führt die Bauleistungen teils selber aus, teils vergibt er sie weiter an Subunternehmer. Der Bauherr hat so nur noch einen Vertragspartner. Vom Generalübernehmer spricht man dann, wenn Planung und Ausführung an nur ein Unternehmen vergeben werden, wobei es unerheblich ist, ob dieses Unternehmen nur plant, organisiert und Subunternehmer beauftragt, oder ob es auch Teile der Bauleistung selber ausführt. Entsprechend der heterogenen Größenstruktur der Bauwirtschaft gibt es zwei Dachverbände: die eher größeren Unternehmen sind im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie organisiert, für die eher handwerklich-mittelständischen Unternehmen tritt der ZDB ein. Diese Verbandsorganisation spiegelt die teilweise divergierenden Interessen der – überwiegend als Subunternehmer tätigen – mittelständischen, handwerklichen Betriebe und der größeren Baubetriebe wieder.

Immobilienverwalter

Private Immobilieneigentümer werden oft nicht die Möglichkeiten und Kenntnisse haben, ihr Eigentum selber zu verwalten. Auch Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht in der Bewirtschaftung von Immobilien besteht, werden vielfach ihre Grundstücke nicht

mit eigenem Personal verwalten wollen. Für Wohnungseigentumsanlagen ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gesetzlich vorgeschrieben. Aus diesen drei Feldern kommt die Nachfrage nach Verwaltungsdienstleistungen. Die Immobilienverwaltung für Dritte ist traditionell das Geschäft mittelständischer Immobilienunternehmen, häufig kombiniert mit der Makelei. Immobilienverwalter sind daher oftmals im ivd oder RDM organisiert, es gibt aber auch einen eigenen Verband der Hausverwalter, den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter mit seinen Landesverbänden. In den letzten Jahrzehnten sind in dieses Geschäftsfeld zunehmend auch größere Unternehmen, insbesondere solche aus dem Konzernverbund der Banken vordringend, die im Zuge der Vermögensverwaltung für Privatkunden auch die Immobilienverwaltung anbieten.

Facility Manager

Aus der Verwaltung von Betriebsgrundstücken kommt demgegenüber das Facility Management (FM). Das Aufgabenfeld ist deutlich umfangreicher als die traditionelle Immobilienverwaltung. FM reicht von nutzerbezogenen Dienstleistungen (z. B. Sicherheitsdienste, Empfangsdienste, Büroservice, Catering) über kaufmännische Verwaltung (Mietkassio, Zahlungen leisten, Abrechnungen erstellen), technische Verwaltung mit Kontrolle und Wartung von Anlagen, bis hin zur Optimierung der Flächennutzung und – z. B. in Shopping Centers – des Branchenmix. Der Ansatz, mit dem FM betrieben wird, ist ein anderer, als der der traditionellen Hausverwaltung: hier geht es um die integrierte – vor allem auch EDV-gestützte – Sicht auf alle Funktionen, die ein Gebäude für den Nutzer erfüllen muss, und um die Optimierung seines Gesamtnutzens. Daher kommt FM im günstigsten Falle bereits in der Planung von Neu- oder Umbauten zum Tragen. Die FM-Branche ist noch relativ jung, die auf diesem Markt aktiven Anbieter kommen aus den traditionellen Bereichen der Haustechnik, der Gebäudereinigung, der EDV-Entwicklung, der Hausverwaltung oder haben sich nach einem Outsourcing der Verwaltung von Betriebsgrundstücken am Markt etabliert. Die Branche kennt zwei Verbände: IFMA/RealFM und GEFMA.

Die Nachfrageseite des Immobilienmarktes ist lediglich für den Teilmarkt der Mietwohnungen organisiert: hier gibt es die örtlichen Mietervereine, die in Landesverbänden und auf Bundesebene im Dachverband DMB organisiert sind. Mietervereine sind klassische Interessenorganisationen mit den Haupttätigkeitsfeldern Rechtsberatung für die Mitglieder und Interessenvertretung der Mieterschaft in der Öffentlichkeit und gegenüber der Politik (Lobbyarbeit). Fachzeitschrift des DMB ist die Monatsschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Verlagsort Berlin.

Wohnungsmieter, DMB

Tabelle 1.1: Unternehmensverbände und Kammern

Abkürzung	Name	Postanschrift	Internetadresse
BDA	Bund Deutscher Architekten e. V. Bundessekretariat	Köpenicker Str. 48/49 10179 Berlin	www.bda-bund.de
	Bundesarchitektenkammer	Askanischer Platz 4 10963 Berlin	www.bak.de
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	Kurfürstendamm 57 10707 Berlin	www.bfw-bund.de
bsi	Bundesverband Sachwerte und In- vestmentvermögen e. V.	Georgenstraße 24 10117 Berlin	www.sachwertverband. de
BVI	Bundesverband Investment- und Asset-Management e. V.	Bockenheimer Anlage 15 60322 Frankfurt am Main	www.bvi.de
DDIV	Dachverband deutscher Immobilienverwalter e. V.	Dorotheenstraße 35 10117 Berlin	www.immobilienverwal- ter.de

Abkürzung	Name	Postanschrift	Internetadresse
DMB	Deutscher Mieterbund e. V.	Littenstraße 10 10170 Berlin	www.mieterbund.de
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	Mecklenburgische Str. 57 14197 Berlin	www.gdw.de
GEFMA	German Facility Management Association	Dottendorfer Str. 86 53129 Bonn	www.gefma.de
	Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.	Kurfürstenstraße 129 10785 Berlin	www.bauindustrie.de
Haus & Grund	Haus & Grund Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.	Mohrenstraße 33 10117 Berlin	www.hausundgrund.net
IFMA/ RealFM	RealFM e. V. Association for Real Estate and Facility Managers	Schiffbauerdamm 40 Büro 5407 10117 Berlin	www.realfm.de
IVD	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.	Littenstraße 10 10179 Berlin	www.ivd.net
RDM	Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin-Brandenburg	Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	www.rdm.de
SRL	Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung	Yorckstraße 82 10965 Berlin	www.srl.de
vdp	Verband Deutscher Pfandbriefbanken e. V.	Georgenstraße 21 10117 Berlin	www.pfandbrief.de
ZDB	Zentralverband deutsches Baugewerbe e. V.	Kronenstraße 55-58 10117 Berlin	www.zdb.de

Forschung, Beratung

Es gibt eine Reihe privater Forschungsinstitute, die auf immobilienbezogene Analysen spezialisiert sind und entsprechende Beratungsleistungen anbieten. Das Angebotsspektrum der Institute umfasst meist die Analyse von Immobilienmarkt- und -teilmarktentwicklungen, Unternehmensbewertungen und Portfolioanalysen, Standortgutachten und Konkurrenzanalysen für einzelne Vorhaben und die Beratung von Kommunen sowie von Bundes- und Landesregierungen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Unter den großen Wirtschaftsforschungsinstituten, die nicht speziell auf immobilienwirtschaftliche Fragen ausgerichtet sind, befassen sich das von Wirtschafts- und Arbeitgeberverbänden sowie Unternehmen getragene IW Köln (Institut der deutschen Wirtschaft) mit seinem Kompetenzfeld Immobilienökonomik, das DIW in Berlin und das ifo Institut in München unter anderem auch mit immobilienwirtschaftlichen Fragen. Ferner betreiben immobilienwirtschaftlich orientierte Forschung das vom Deutschen Städtetag getragene difu (Berlin mit Außenstelle in Köln) und mit speziellem Schwerpunkt auf Wohneigentum und Stadtentwicklung der Verband vhw (Geschäftsstelle in Berlin mit einzelnen Landesverbänden). Betriebswirtschaftlich ausgerichtete universitäre Forschung wird vor allem an den Universitäten Leipzig und Regensburg sowie an der privaten Universität ebs European Business School in Oestrich-Winkel betrieben. Universitäre immobilienwirtschaftliche Forschung ist ansonsten – wenn überhaupt – vor allem an volkswirtschaftlichen Fachbereichen etabliert. Zu nennen sind die entsprechenden Institute an den Universitäten in Bochum und Münster. Die bekanntesten deutschen Forschungseinrichtungen und Institute sind in der Tabelle 1.2 aufgeführt.

Tabelle 1.2: Immobilienwirtschaftlich orientierte, private Forschungsinstitute

Name	Postanschrift	Internetadresse
BulwienGesa AG	Wallstraße 61 10179 Berlin	www.bulwiengesa.de
difu	Deutsches Institut für Urbanistik Zimmerstraße 13-15 10969 Berlin	www.difu.de
DIW Berlin	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Mohrenstraße 58 10117 Berlin	www.diw.de
ebs/REMI	ebs Business School Real Estate Management Institute Gustav-Stresemann-Ring 3 65189 Wiesbaden	www.ebs-remi.de
empirica AG	Kurfürstendamm 234 10719 Berlin	www.empirica-institut.de
GEWOS GmbH	Tieckstraße 38 10115 Berlin	www.gewos.de
ifo/CESifo Group	ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. Poschingerstraße 5 81679 München	www.cesifo-group.de
Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen	Universität Münster Am Stadtgraben 9 48143 Münster	www.wiwi.uni-muenster.de/insiwo/
InWIS c/o EBZ Bochum	EBZ Business School Springorumallee 20 44795 Bochum	www.inwis.de www.ebz-business-school.de/forschung.html
IREBS	International Real Estate Business School, Institut für Immobilienwirtschaft Universitätsstraße 31 93040 Regensburg	www.wiwi.uni-regensburg.de/Institute/IREBS/
IW Köln Kompetenzfeld Immobilien	Institut der deutschen Wirtschaft Konrad-Adenauer-Ufer 21 50668 Köln	www.immobilienoekonomik.de
prognos AG	Goethestraße 85 10623 Berlin	www.prognos.com
vhw	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Hinter Hoben 149 53129 Bonn	www.vhw.de

Kapitel 2

Vermietung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

**Wirtschaftliche
Bedeutung der
Vermietung**

Die Mehrheit der Deutschen lebt und arbeitet in gemieteten Räumen. Durch das Mietverhältnis wird die Nutzung und der Besitz von Räumen rechtlich und wirtschaftlich getrennt vom Eigentum an diesen Räumen. Dadurch muss der Mieter kein Kapital für Grundstückserwerb und Bauerstellung binden, er trägt vielmehr die laufenden Kosten der Nutzung. Mieträume können sowohl für Unternehmen als auch für Privathaushalte günstiger sein, als eigengenutztes Eigentum. In vielen Fällen haben Unternehmen und Privathaushalte zudem gar nicht Kapital in einem Umfang zur Verfügung, der für den Erwerb oder die Errichtung eigener Räume notwendig wäre; sie sind auf die Nutzung gemieteter Räume angewiesen. Die Bereitstellung von Mieträumen ist also eine wichtige Grundlage für das Funktionieren unserer Wirtschaft und Gesellschaft. Zu einer entwickelten Volkswirtschaft gehört eine funktionsfähige Ausgestaltung der Institution Miete.

**Marktwirtschaft
und soziale
Gerechtigkeit:
ein Konflikt?**

In unserer Wirtschaftsordnung werden die Aktivitäten der Anbieter und Nachfrager, hier also der Vermieter und Mieter, durch den Markt koordiniert. Wenn der Markt im Gleichgewicht ist, bleibt keine Nachfrage unbefriedigt und jedes Angebot hat einen Nachfrager gefunden. In der neoklassischen Wohlfahrtsökonomik wird dieser Zustand optimal genannt, nach diesem Verständnis ist Marktgleichgewicht das vorrangige gesamtwirtschaftliche Ziel. Damit ist aber noch nichts darüber ausgesagt, ob ein Marktgleichgewicht auch gerecht ist. In unserer Gesellschaft werden all zu große soziale Unterschiede als ungerecht empfunden, vor allem dann, wenn die Situation der Schwächeren als Notlage wahrgenommen wird. Über Jahrzehnte hat unsere Gesellschaft recht sensibel auf Wohnungs-Notlagen reagiert. Die Bereitstellung von ausreichenden und räumlich-technisch akzeptablen Miet-Wohnungen ist daher auch ein wichtiges soziales Ziel. Nur sehr selten werden demgegenüber im Hinblick auf Gewerberäume Gerechtigkeitsfragen diskutiert; hier herrscht die Meinung vor, dass Marktprozesse zu gesellschaftlich akzeptablen Ergebnissen führen.

**Betriebswirt-
schaftliche Ziele**

Aus Sicht des Vermieters von Räumen ist das einzelwirtschaftliche Ziel seiner Aktivitäten, langfristig Gewinn zu erzielen, nur in seltenen Fällen, etwa als Zwischennutzung, werden auch kurzfristige Ziele mit einer Vermietung angestrebt. Das Eigentum an Mietobjekten ist betriebswirtschaftlich gesehen also eine langfristige Kapitalanlage. Im folgenden reden wir über die betriebswirtschaftlichen Ziele des Vermieters. Wie bei anderen Anlageformen auch, sind die vorrangigen Ziele Sicherung der Liquidität, Erzielung von Gewinn und Sicherheit des gebundenen Kapitals.

**Abb. 2.1
Vermietung: Ziele****SOZIALE/GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ZIELE**

- **Bereitstellung von Räumen**
- **Marktgleichgewicht**
- **Soziale Gerechtigkeit**

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE ZIELE

- **Gewinn:** Erträge > Aufwendungen
- **Liquidität** (= jederzeitige Zahlungsfähigkeit): Zahlungsmittelbestand + Einzahlungen \geq Auszahlungen
- **Sicherheit:** das Risiko, dass das Vermögen am Ende der Nutzungsdauer weniger Wert ist, als am Anfang, ist gering

Liquidität

Sicherung der Liquidität bedeutet, dass die Einnahmen stets die Ausgaben decken sollen. Ist die Deckung nicht gegeben, besteht zusätzlicher Finanzierungsbedarf, das heißt, der Eigentümer des Mietobjekts muss Eigenmittel zuschießen oder Fremdmittel, z. B. ein Bankdarlehen, aufnehmen. Handelt es sich um eine Investition, etwa eine Modernisierung oder einen Ausbau, so kann eine solche Finanzierung wirtschaftlich sinnvoll sein: die Ausgaben führen zu (höheren) Einnahmen in der Zukunft (vgl. Kapitel 7). Die laufenden Ausgaben eines Mietobjekts aber sollen in jedem Fall durch die Mieteinnahmen gedeckt sein. Aus wirtschaftlicher Sicht sind ausgabendeckende Mieteinnahmen die absolute Untergrenze für die Kalkulation der Miethöhe. Bezogen auf das einzelne Mietobjekt kann eine kurze Phase der Unterdeckung ausnahmsweise akzeptiert werden, etwa bei vorübergehendem Leerstand. Bezogen auf den Gesamtbestand eines Unternehmens ist die Ausgabendeckung aber strenge Bedingung, deren Nichteinhaltung in die Insolvenz führt.

Gewinn

Es gibt in der Betriebswirtschaftslehre verschiedene Definitionen des Begriffs Gewinn. Hier sprechen wir von Gewinn, wenn die Erträge die Aufwendungen übersteigen. Erträge der Vermietung sind in erster Linie die Mieteinnahmen (einschließlich der Betriebskostenumlagen), aber auch die Erhöhung von Forderungen (z. B. gestundete Mietforderungen, wenn mit deren Ausgleich sicher gerechnet werden kann) und die Verminderung von Verbindlichkeiten gehören zu den Erträgen. Zu den Aufwendungen gehören alle Ausgaben im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Mietobjekts, in erster Linie die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung sowie die Betriebskosten. Zu den Aufwendungen gehört ferner die Abschreibung des Gebäudes. Abschreibung bedeutet, dass der Wert des Gebäudes (in der Regel linear, also in gleichen Beträgen) auf die voraussichtliche Nutzungsdauer verteilt wird. Damit ist rechnerisch sichergestellt, dass der Wertverlust, den das Gebäude im Laufe der Zeit erfährt, als Aufwand dargestellt ist. Wird die Abschreibung durch die Mieterträge nicht erwirtschaftet, so entsteht ein Wertverzehr, der nicht ausgeglichen ist; der Vermieter „lebt von der Substanz“. Ferner sind die Zinsen für Fremdmittel, die für den Bau des Objekts oder für Maßnahmen am Objekt aufgenommen wurden, Aufwand. Tilgungsleistungen sind Zahlungen, die bei der Liquidität zu berücksichtigen sind, aber keine Aufwendungen. Aufwand ist definiert als Wertverzehr; durch die Tilgung wird nur Eigenkapital umgeschichtet, es erfolgt kein Wertverzehr. Infolge der Tilgungszahlung ist weniger Geld in der Kasse, in gleichem Maße sinken aber auch die Verbindlichkeiten (Schuldenstand) gegenüber der Bank.

Sicherheit des gebundenen Kapitals

Sicherheit des gebundenen Kapitals wird erreicht, wenn das Vermögen am Ende der Nutzungsdauer nicht kleiner ist als am Anfang, genauer: wenn im Laufe der gesamten Nutzungsdauer das Anfangskapital zuzüglich einer angemessenen Verzinsung realisiert wird. Dieses Kriterium ist dann erfüllt, wenn über den gesamten Nutzungszeitraum ein Gewinn erzielt wird, der – bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital – eine mindestens durchschnittliche Verzinsung darstellt. Dann ist durch die erwirtschaftete Abschreibung das eingesetzte Kapital zurück geflossen und durch den erwirtschafteten Gewinn ist dieses Kapital verzinst worden. Das heißt, ob das Ziel Sicherheit erreicht worden ist, lässt sich erst im nachhinein feststellen. Um es zu erreichen, muss im langfristigen Durchschnitt die Miete mindestens die Aufwendungen und eine angemessene Eigenkapitalverzinsung decken: dies stellt die Untergrenze einer wirtschaftlichen Mietkalkulation dar.

Abb. 2.2
Aufwendungen
und Erträge

■ **Aufwendungen**

- Betriebskosten
- weitere Bewirtschaftungsaufwendungen
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
- **Abschreibung**
- Kapitalkosten
 - Zinsen für Fremdkapital
 - sonstige Kosten für Fremdmittel (Gebühren etc.)

■ **Erträge**

- Mieteinnahmen
- Betriebskostenumlagen

Aufwand und
Kosten,
Kostenmiete

In der Kalkulation und der Kosten- und Leistungsrechnung werden über die Aufwendungen hinaus weitere kalkulatorische Kosten berücksichtigt. Bei der Wohnungsbewirtschaftung sind dies vor allem die Eigenkapitalverzinsung, das Mietausfallwagnis und ggf. eine Gewinnmarge. Diese Positionen sind weder Ausgaben noch Aufwand. Die Eigenkapitalverzinsung stellt vielmehr dar, was an Erträgen dem Eigentümer entgeht, da er die Mittel nicht anderweitig zinsbringend angelegt hat. Wagnisse sind der Gegenwert für die Übernahme von Risiken, man kann sie sich als eine Art Versicherungsprämie vorstellen, die der Eigentümer an sich selber zahlt. Und ein kalkulatorischer Gewinn (zusätzlich zur Eigenkapitalverzinsung) stellt die Erwartung des Eigentümers dar. Die kostendeckende Miete, kurz: Kostenmiete ist die langfristige durchschnittliche Zielgröße, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht erreicht werden soll. Für die Berechnung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau enthält die II. BV genaue Vorschriften.

Erzielbare
Mieterträge,
notwendiger
Aufwand

Im Rahmen der gesetzlichen Bedingungen, die im Mietrecht sehr differenziert sind, bestimmt die Nachfrage auf dem Markt für Mieträume die Höhe der erzielbaren Miete. Immobilien sind ortsgebunden, zudem ist das Kapital langfristig gebunden, die Anpassung von Mietobjekten an Veränderungen der Nachfrage ist nur in engen Grenzen möglich. Auf die Lage hat der einzelne Vermieter – wenn die Investition einmal getätigt, der Standort also festgelegt ist – so gut wie gar keinen Einfluss, die Ausstattung des Objekts kann nur im Rahmen der baulichen Gegebenheiten durch Modernisierungsinvestitionen verändert werden. Ungünstige Entwicklungen auf der Ertragsseite können meist nur in engen Grenzen durch Verringerung des Aufwands kompensiert werden.

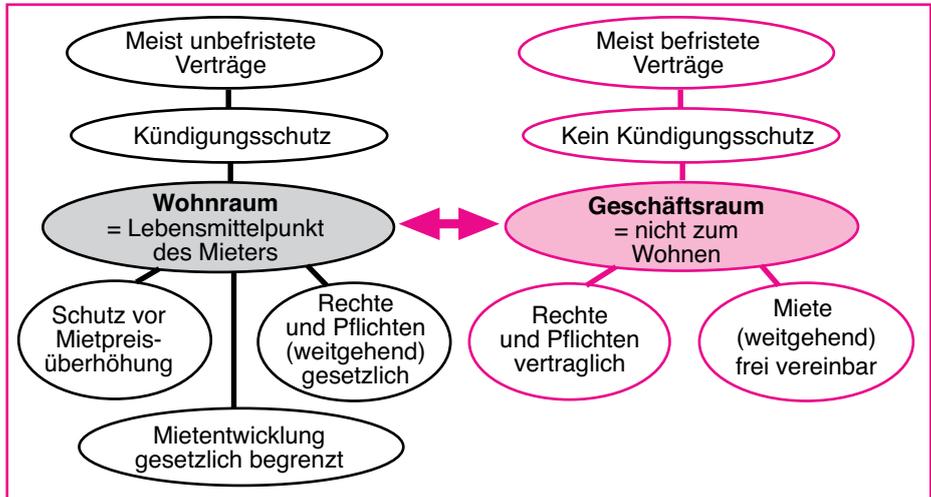
Anpassung des
Aufwands an
die Ertragslage?

Vom Aufwand der Immobilienbewirtschaftung kann ein großer Teil vom Vermieter gar nicht oder kaum beeinflusst werden. Die Betriebskosten ergeben sich zu einem erheblichen Anteil aus kommunalen Steuern und Gebühren bzw. aus den Preisen der Ver- und Entsorger (Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherungen); hier kann ein wirkungsvolles Betriebskostenmanagement in gewissen Grenzen zu Einsparungen führen. Die Kapitalkosten ergeben sich aus der Höhe der aufgenommenen Mittel und dem Zinsniveau zum jeweiligen Zeitpunkt der Mittelaufnahme oder Konditionenanpassung; sie sind im Nachhinein nur in engsten Grenzen beeinflussbar. Die Verwaltungskosten können durch Effizienzsteigerung der Hausverwaltung reduziert werden, allerdings wird eine schlechte Verwaltung mittelfristig die Marktgängigkeit der Mietobjekte verringern; guter Service wird mittlerweile im gewerblichen Mietbereich ohnehin, aber auch in der Wohnungsvermietung zunehmend von den Kunden vorausgesetzt.

Instandhaltung optimieren

Die einzige Position auf der Aufwandsseite, die vom Vermieter sehr weitgehend beeinflusst werden kann, ist die Instandhaltung, sie ist die eigentliche „Stellschraube“: Reparaturen können in großem Umfang oder nur auf das Nötigste beschränkt oder aufgeschoben oder ganz unterlassen werden. Unter dem Aspekt der langfristigen Bewirtschaftung von Mietobjekten ist es daher wichtig, die Instandhaltung zu optimieren: Ein zu geringer Instandhaltungsaufwand gefährdet die Gebäudesubstanz (im Extremfall muss mit einer kürzeren Lebensdauer, das heißt höheren Abschreibungsbeträgen, also Aufwand an anderer Stelle gerechnet werden), ein zu hoher Instandhaltungsaufwand schmälert oder gefährdet den Gewinn. In höheren Preissegmenten des Mietmarktes werden die Mieter eine gute Instandhaltung erwarten, höhere Mieten werden diesen Aufwand auch decken. In unteren Preissegmenten ist häufig eine auf das Nötigste beschränkte Instandhaltung anzutreffen.

Abb. 2.3
Mietverhältnisse über Wohn- und Gewerberaum



Mietrecht: die wichtigste Rahmenbedingung

Für die Erreichung der betriebswirtschaftlichen Ziele der Vermietung setzt das Mietrecht entscheidende Rahmenbedingungen. Die Gestaltung, Durchführung, Beendigung und Abwicklung von Mietverträgen und die Grenzen, innerhalb derer Preise/Mieten vereinbart und verändert werden können, sind reguliert. Dabei unterscheidet das deutsche Recht zwischen eher offenen, vom Gedanken der Vertragsfreiheit geprägten allgemeinen mietrechtlichen Regelungen: diese sind auf alle Mietverhältnisse anzuwenden und prägen vor allem die Geschäftsraummiete. Viel weiter eingengt ist der Bereich der Wohnraummiete.

Gewerberaum und sonstige Räume

Im Bereich gewerblich genutzter Mieträume haben sich auf der Grundlage weitgehender Vertragsfreiheit Gestaltungen herausgebildet, die weniger durch das Gesetz, sondern mehr durch Vereinbarung der Vertragsparteien den Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter regeln. So sind in der Gewerbemiete befristete Verträge sehr weit verbreitet. Diese geben dem Mieter die Möglichkeit, für die Laufzeit mit den vereinbarten Konditionen sicher kalkulieren zu können, was z. B. Investitionen in den Aufbau eines Geschäfts erst wirtschaftlich möglich macht. Bei befristeten Verträgen sind dann auch Regelungen nötig, die die Anpassung der Miete an veränderte Verhältnisse während der Laufzeit ermöglichen. Dies hat zur Herausbildung üblicher Vertragsklauseln im Hinblick auf die Mietentwicklung bei Gewerberäumen geführt.

Wohnraum: Mieterschutz

Demgegenüber hat sich historisch in Deutschland ein sehr weitgehender gesetzlicher Schutz des Wohnraummieters entwickelt. Aus der Interessenlage der Vermieter heraus

wird das bedauert, aus der der Mieter begrüßt. Mit dem Wohnungs-Mieterschutz soll das oben erwähnte soziale Ziel einer gerechten Wohnungsversorgung verfolgt werden. Im allgemeinen wird angeführt, dass die Wohnung als Lebensmittelpunkt der Familien und Einzelpersonen vor willkürlicher Kündigung, Mieterhöhung und unterlassener Instandhaltung geschützt werden muss. Ökonomisch lässt sich für den Wohnungs-Mieterschutz anführen, dass die sehr hohen Kosten eines Wohnungswechsels (Transaktionskosten) für Mieter ein großes Hindernis sind, als Marktteilnehmer auf Preisänderungen zu reagieren, indem sie z. B. bei steigenden Preisen in billigere oder kleinere Wohnungen umziehen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit hat der weit ausgebildete Mieterschutz dazu beigetragen, dass in Deutschland ein – im europäischen Vergleich – hoher Anteil an Haushalten zur Miete wohnt (vgl. Kap. 14 in diesem Buch). Wegen des weitgehenden Mieterschutzes hat sich im Wohnungsmietrecht auch der unbefristete Vertrag als vorherrschende Gestaltung durchgesetzt: da auf Seiten des Mieters die Sorge vor einer Kündigung gering ist, besteht kein Bedürfnis der Mieter nach befristeten Verträgen, die während der Laufzeit nicht gekündigt werden können. Inwieweit Interessen der Vermieter an befristeten Verträgen im gesetzlichen Rahmen durchsetzbar sind, wird unten im einzelnen dargelegt.

Zum 1. Mai 2013 wurde das seit dem 1. September 2001 geltende Mietrecht reformiert. Die Regelungen über Mieterhöhungen sind bereits 2001 in das BGB (Titel 5., §§ 535 - 580 a) integriert worden. Im folgenden wird das neue Mietrecht in seinen Grundzügen dargestellt, auf die früher geltende Rechtslage wird nur soweit eingegangen, wie dies für die Praxis der Wohnungsvermietung heute notwendig erscheint. Viele Regelungen des BGB sind im Wohnraummietrecht zwingend, so dass abweichende Vertragsgestaltungen nicht wirksam sind. Einschränkend zu den Regelungen des BGB gelten für Wohnungen, die von der öffentlichen Hand gefördert worden sind, Vorschriften der Mietgestaltung und – teilweise – der Wohnungsvermietung. Je nach Subventionsprogramm kann es sich um öffentlich-rechtliche Regelungen oder um vertragliche Vereinbarungen zwischen Subventionsgeber und Eigentümer mit Schutzwirkung für den Mieter handeln; darauf wird unten (2.2.2) eingegangen.

Die folgenden Abschnitte widmen sich weithin rechtlichen Fragen. Leitender Gesichtspunkt soll jedoch auch in diesem Kapitel die Betriebswirtschaft der Wohnungsvermietung sein. Das Ziel ist, auf knappem Raum diejenigen Regelungen darzustellen, die für die immobilienwirtschaftliche Praxis laufend von Bedeutung sind. Wegen der sehr weitgehenden Unterschiede zwischen Wohnungs- und Gewerberaummietrecht werden im allgemeinen die Wohnraumvermietung und die Gewerberaumvermietung als verschiedene Gebiete behandelt. So auch hier. Die folgenden Abschnitte können und sollen Mietrechtskommentare keineswegs ersetzen. Vielmehr wird ausdrücklich empfohlen, bei Bedarf die Kommentarliteratur und anwaltlichen Rat hinzuzuziehen, denn das Gebiet des Mietrechts ist kompliziert.

Auf die allgemeine immobilienbetriebswirtschaftliche Literatur wurde im Kapitel 1 hingewiesen. Sie enthält regelmäßig auch Ausführungen zum Mietrecht, geht dabei jedoch meist nicht weiter in die Tiefe, als die hier folgenden Abschnitte. Handbücher zum Immobilienrecht umfassen in der Regel die Gebiete Grundstücksrecht, Wohnungseigentumsrecht, privates und öffentliches Baurecht, Mietrecht und häufig auch Steuerrecht. Zieht man diese Werke heran, so ist auf ein aktuelles Erscheinungsdatum zu achten. Als umfangreiches Werk sei hier genannt:

- Wolfgang Koeble, Herbert Griwotz (Hg.): Rechtshandbuch Immobilien; Loseblattsammlung, 2 Bde.: München (C. H. Beck), regelmäßige Aktualisierung durch Nachlieferungen

**Mietrecht seit
Mai 2013**

**Im einzelnen:
Mietrechts-
kommentare
hinzuziehen!**

**Weiterführende
Literatur**

Es gibt eine ganze Anzahl bekannter Kommentare, die sich ausschließlich mit dem Mietrecht befassen und daher auch umfassend Detailfragen behandeln. Das umfangreichste Werk ist der Großkommentar von Schmidt-Futterer mit über 2.800 Seiten. Auch bei Mietrechtskommentaren muss auf Aktualität geachtet werden, insbesondere darauf, ob das MietRÄndG 2013 schon berücksichtigt ist. Bei Abschluss dieses Manuskripts waren folgende Werke auf aktuellem Stand:

- Schmidt-Futterer, bearbeitet von Hubert Blank, Ulf P. Börstinghaus u. a.; Mietrecht - Großkommentar; München (C. H. Beck) 11. Aufl. 2013
- Wolf-Rüdiger Bub, Gerhard Treier; Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete; München (C. H. Beck) 4. Aufl. 2014
- Klaus Lützenkirchen: Mietrecht; Köln (Dr. Otto Schmidt) 2013
- Harald Kinne, Klaus Schach, Hans-Jürgen Bieber; Miet- und Mietprozessrecht; Freiburg i. B. (Haufe-Lexware) 7. Aufl. 2013

Die seit 1.5.2013 geltenden Neuerungen im Mietrecht kommentiert:

- Rudolf Beuermann/Dieter Blümmel: Das neue Mietrecht 2013, Berlin (Grundeigentum-Verlag) 2013

Eine Anzahl weiterer Werke widmet sich einzelnen mietrechtlichen Fragen. Zu nennen sind:

- Michael J. Schmid; Handbuch der Mietnebenkosten; Neuwied (Luchterhand) 14. Aufl. 2014
- Hans Langenberg; Betriebskosten- und Heizkostenrecht; München (C. H. Beck) 7. Aufl. 2014
- Ders.; Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau bei Wohn- und Gewerberaum; München (C. H. Beck) 4. Aufl. 2011
- Beck, H.-J.; Haushaltsnahe Dienstleistungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Berlin (Grundeigentum) 2. Aufl. 2010

Folgende Zeitschriften widmen sich mietrechtlichen Fragen:

- NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht; München und Frankfurt a. M. (C. H. Beck) [erscheint zwei Mal im Monat]
- WuM Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Hg.: Deutscher Mieterbund, Berlin (DMB-Verlag) [erscheint monatlich]
- GE Das Grundeigentum (Organ des Bundes Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und des Berliner Landesverbandes der Immobilienberufe und Hausverwalter e. V. im RDM); Berlin (GRUNDEIGENTUM-VERLAG) [erscheint zwei Mal im Monat]
- MM Mietrechtliche Mitteilungen in: MieterMagazin, Hg.: Berliner Mieterverein im DMB, Berlin [erscheint monatlich]
- ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Köln (Luchterhand) [erscheint monatlich]

Juristisch betrachtet regelt das Mietverhältnis die Gebrauchsüberlassung von Sachen gegen Entgelt. Der Mietvertrag über Wohn- oder Gewerberäume begründet ein Dauerschuldverhältnis, beide Seiten schulden nicht nur einmalig eine Leistung (wie beim Kauf), sondern regelmäßig: der Vermieter schuldet dem Mieter die Möglichkeit, die gemieteten Räume (Wohnung, Geschäftsräume etc.) im vertraglich vereinbarten Zustand und frei von Störungen zu gebrauchen, der Mieter schuldet die regelmäßige Zahlung der Miete (BGB § 535 Abs. 2). Ähnliche Dauerschuldverhältnisse sind die Leihe und die Pacht. Diese sind gegenüber dem Mietverhältnis folgendermaßen abzugrenzen: bei der Leihe trägt der Entleiher die Instandhaltung der entliehenen Sache, ein Entgelt ist gesetzlich nicht vorgesehen, kann aber vereinbart werden. Bei der Pacht können nicht nur Sachen, sondern auch Rechte vom Pächter gegen Entgelt (Pacht) genutzt werden; mitverpachtetes Inventar ist vom Pächter instand zu halten.

Wie jeder Vertrag kommt auch ein Mietvertrag durch Antrag und Annahme (BGB §§ 145 ff.) zustande. Im rechtlichen Sinne ist derjenige Antragender, der als erster ein Vertragsangebot macht, die andere Seite nimmt an oder lehnt ab. Der Antragende ist an den Antrag eine Zeitlang gebunden, entweder er bestimmt eine Annahmefrist (was zu empfehlen ist) oder es gilt die Annahmefrist, die als üblich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu erwarten ist. Ein schriftlicher Mietvertragstext, der von einer Seite unterzeichnet ist, stellt einen solchen Antrag dar, er wird durch Gegenzeichnen der anderen Seite angenommen und damit wirksam. An ein solches Vertragsangebot ist die abgebende Seite dann nicht gebunden, wenn dies klar zum Ausdruck kommt, z. B. durch den Zusatz „freibleibend“, „unverbindlich“ oder „anderweitige Vermietung vorbehalten“. Wegen der Bindungswirkung des Antrags ist es zu empfehlen, einen ausgehandelten, schriftlichen Vertrag zuerst vom Mietinteressenten unterzeichnen zu lassen; damit macht dieser das Angebot, das vom Vermieter durch Vertragsunterschrift angenommen wird. In diesem Falle sollte eine Bindungsfrist vereinbart bzw. vom Vermieter vorgegeben werden, die den üblichen Geschäftsabläufen beim Vermieter Rechnung trägt. Allzu lange Bindungsfristen sollten vermieden werden, um Mietinteressenten nicht abzuschrecken.

Wohnungsmietverträge sind meist Verbraucherverträge, also solche, die zwischen einem Unternehmer und einer natürlichen Person abgeschlossen werden und nicht überwiegend der gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit der natürlichen Person zugerechnet werden (BGB §§ 13 und 310 Abs. 3). Zum Schutze von Verbrauchern räumt das Gesetz (§ 312b BGB) seit Juni 2014 dem Verbraucher ein Widerrufsrecht ein, wenn der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers abgeschlossen wird und beide vertragsschließenden Parteien (selbst oder durch Vertreter) körperlich anwesend sind (oder wenn der Vertrag – was bei der Vermietung wohl selten sein dürfte – ausschließlich durch Telekommunikationsmittel wie Telefon oder Internet zustande kommt). Der Verbraucher soll sich nicht gedrängt fühlen und Zeit haben, sein Handeln nochmal zu überdenken. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage (§ 355 Abs. 2 BGB), wenn der Unternehmer den Verbraucher frist- und formgerecht über sein Widerrufsrecht belehrt hat, ansonsten verlängert sich die Widerrufsfrist sogar um ein Jahr. Widerruft der Verbraucher (Mieter) berechtigterweise, so ist der Vertrag von Anfang an unwirksam, gezahlte Miete kann zurückgefordert werden. Bei der Wohnungsvermietung wird es häufig der Fall sein, dass Vermieter und Mietinteressent gemeinsam die Wohnung besichtigen und sogleich einen (ggf. vorbereiteten) Mietvertrag abschließen wollen. Bislang sind Widerrufsbelehrungen in Mietvertragsformularen nicht üblich, und es wird wohl meist weder im Interesse des Vermieters noch des Mieters sein, dass widerrufen werden kann;

beide werden einen unwiderruflichen Vertrag abschließen wollen, wenn sie sich über Wohnung, Miethöhe u.s.w. einig sind. Nach § 312a Abs. 4 BGB besteht beim Abschluss eines Wohnungsmietvertrags das Widerrufsrecht aber nicht, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Es ist also darauf zu achten, dass

- entweder der Mietvertrag in den Geschäftsräumen des Vermieters abgeschlossen wird,
- oder der Mieter vor Vertragsabschluss die Wohnung besichtigt hat,
- oder nicht beide Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, also eine Seite (z. B. der Mietinteressent) der anderen Seite ein Vertragsangebot macht, das die andere Seite annimmt.

Vertragsabschluss: Formfreiheit

Für den Vertragsabschluss ist keine besondere Form vorgeschrieben. Ausnahme sind befristete Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr: sie müssen schriftlich abgeschlossen werden, damit die Befristung wirksam wird. Wurde dieser Formvorschrift nicht entsprochen, so gilt der Vertrag als unbefristet und kann frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Räume an den Mieter gekündigt werden (BGB § 550). Für unbefristete Mietverträge aber gibt es keine Formvorschriften, sie können also konkludent, mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Konkludent bedeutet durch schlüssiges Verhalten der Vertragsparteien; beide Seiten verhalten sich so, wie man sich verhält, wenn ein Mietvertrag besteht: der Vermieter gewährt den Gebrauch der Wohnung durch den Mieter (z. B. durch Übergabe der Schlüssel) und der Mieter zahlt die Miete. Das bedeutet, dass auch dann, wenn kein schriftlicher Vertrag vorliegt, aber Miete gezahlt und eine Wohnung genutzt wird, ein wirksames, entsprechend gesetzlich geschütztes Mietverhältnis vorliegen kann. Deshalb ist bei einem Mieterwechsel darauf zu achten, dass nicht etwa der Vermieter dem Nachmieter die Schlüssel übergibt und die Kontonummer des Vermieters mitteilt, sondern dass eine ordnungsgemäße Rücknahme der Wohnung durch den Vermieter und der Abschluss eines neuen Vertrags erfolgt. Bei konkludentem Vertragsabschluss gilt für das Mietverhältnis allein das Gesetz, abweichende oder ergänzende Regelungen sind naturgemäß nicht möglich. In der Praxis haben sich schriftliche Verträge durchgesetzt, zum einen, um beweisen zu können, was vereinbart wurde, zum anderen, um in dem Rahmen, in dem das Wohnungsmietrecht vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, diese auszufüllen.

Formularverträge sind AGB

Üblicherweise werden Mietvertragsformulare verwendet, sei es als Vordruck in Papierform, sei es als fertige Textbausteine in einer Datei, die bei Bedarf ausgedruckt werden. Solche Verträge unterliegen dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (BGB §§ 305 - 310). Selbst wenn der Vermieter sich bestimmte Vertragsformulierungen lediglich merkt und immer wieder in Verträgen verwendet, handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Es kommt nur darauf an, dass es sich um Vertragstexte oder Teile von Vertragstexten (Klauseln) handelt, die eine Seite der anderen als Bedingung stellt und die in einer Vielzahl von Fällen angewendet werden. Dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des BGB §§ 305 - 310.

AGB-Recht: Ziele und Grundsätze

Das AGB-Recht dient dem Verbraucherschutz. Ursprünglich in einem eigenen Gesetz verankert (AGBG), ist es seit 2002 in das BGB integriert. Es ist auch auf Verträge anzuwenden, die vor Inkrafttreten des AGBG (1. April 1977) abgeschlossen worden sind. Durch das AGB-Recht sollen Verbraucher davor geschützt werden, dass Anbieter von Waren oder Dienstleistungen ihren Vorsprung an rechtlichen Kenntnissen oder ihre Machtstellung auf dem Markt ausnutzen, um Vertragsgestaltungen durchzusetzen, die die andere Seite benachteiligen. Das Recht der AGB ist sehr differenziert, im Hinblick auf die Wohnraumvermietung lassen sich zusammenfassend folgende Grundsätze herauschälen:

- Die Vertragsfreiheit bleibt unangetastet: Vertragsparteien können außerhalb des AGB-Rechts individuell Verträge aushandeln und diese wirksam abschließen (Individualabrede); allerdings muss es sich tatsächlich um das Ergebnis individueller Vertragsverhandlungen handeln, Individualabreden können nicht fingiert werden. Individualabreden haben Vorrang vor AGB (BGB § 305 b).
- Vom sogenannten gesetzlichen Leitbild („wesentliche Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung“ BGB § 307 Abs. 2 Ziff. 1.) eines Vertragstyps kann durch AGB nicht abgewichen werden, es können nur die Gestaltungsräume im Rahmen des gesetzlichen Leitbilds ausgefüllt werden. Das gesetzliche Leitbild der Wohnungsmietverträge findet sich im allgemeinen Mietrecht BGB §§ 535 ff. sowie im besonderen Recht für Wohnraummietverhältnisse BGB §§ 549 ff.
- Vertragsklauseln, die dem AGB-Recht widersprechen, sind unwirksam, der Vertrag bleibt aber im übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt die gesetzliche Regelung (BGB § 306).
- Unwirksam sind Klauseln, die nicht eindeutig sind oder die überraschend sind oder die eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen (BGB §§ 305 c, 307). Überraschend sind Klauseln auch dann, wenn sie vom Wortlaut her eigentlich wirksam wären, aber an einer unerwarteten Stelle im Vertrag „versteckt“ sind. Ferner enthalten die §§ 308 und 309 BGB ausführliche Kataloge von Bestimmungen, die unwirksam sind. BGB § 308 definiert Klauseln, bei denen im Streitfall das Gericht zu bewerten hat, ob sie unzulässig sind und BGB § 309 solche, die in jedem Falle unzulässig sind.

Darüber hinaus sind selbstverständlich auch Vertragsklauseln unwirksam, die sittenwidrig im Sinne des BGB sind oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen (BGB §§ 134, 138).

Der Zusammenhang zwischen Mietrecht und AGB-Recht wird an dieser Stelle nicht systematisch behandelt, vielmehr wird im folgenden praxisbezogen bei der Darstellung der einzelnen Regelungsbereiche des Mietverhältnisses auch auf das AGB-Recht eingegangen. Dabei wird unterschieden nach

- zwingenden (unabdingbaren) Regelungen des Gesetzes (v. a. BGB), die weder durch Individualvereinbarungen noch gar im Rahmen von AGB vertraglich verändert oder abbedungen werden können
- nur durch Individualabrede abdingbare bzw. veränderbare Regelungen
- durch AGB abdingbare bzw. veränderbare Regelungen

Vor allem wegen der Bestimmung, dass an der Stelle unwirksamer Klauseln die gesetzliche Regelung gilt – und nicht etwa der Vertrag als ganzer unwirksam ist – muss dringend davor gewarnt werden, ohne genaue juristische Prüfung Vertragsklauseln für Mietverträge zu „erfinden“. Eine derartige missglückte Erfindung kann zur Folge haben, dass das Ergebnis für den Vermieter weit ungünstiger ist, als eine rechtlich zulässige Klausel.

Vorsicht bei eigener Erfindung von Klauseln!

Beispiel

Ein Vermieter kann im Rahmen von AGB den Mieter dazu verpflichten, bestimmte, gesetzlich definierte Schönheitsreparaturen zu übernehmen, dazu gehört „das Streichen der Fenster von innen“ (II. BV § 28 Abs. 4 Satz 3; vgl. unten). Wollte ein Vermieter versuchen, im Rahmen „trickreicher“ AGB dem Mieter auch die Kosten für das Streichen der Fenster von außen aufzuerlegen, so ist die Klausel über Schönheitsreparaturen insgesamt als unwirksam, der Vertrag gelte weiter, es griffe die gesetzliche Regelung, dass der Vermieter die Instandhaltung zu tragen hätte, der Mieter könnte verlangen, dass der Vermieter alle notwendigen Schönheitsreparaturen ausführen lässt, und zwar nicht nur bei Mietende, sondern auch bei Bedarf während der Mietzeit.

Vordrucke

Empfehlenswert ist der Gebrauch von Mietvertrags-Vordrucken, die juristisch orientierte Verlage sowie Verbände (Haus und Grund, Deutscher Mieterbund, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) in Papier- oder Dateiform auf den Markt bringen. Zu diesen, juristisch weitgehend „wasserdichten“ Vertragsvordrucken gehört auch der Mietvertragsvordruck des GRUNDEIGENTUM-VERLAGES Berlin. Bei der Verwendung der Vordrucke ist darauf zu achten, dass keine veralteten Exemplare verwendet werden, denn das Mietrecht entwickelt sich durch Gesetzesänderungen und Rechtsprechung fort, von Zeit zu Zeit sind Anpassungen erforderlich.

Mieterauswahl: Bonität

Die Bonität (voraussichtliche Zahlungsfähigkeit) des Mieters ist aus Vermietersicht ein wesentliches Kriterium der Mieterauswahl. Von einem Mietinteressenten kann und sollte eine Selbstauskunft, meist in Form eines Fragebogens verlangt werden. Darin wird erfragt:

- das regelmäßige Einkommen des Haushalts
- ob das Arbeitsverhältnis gekündigt ist
- ob Pfändungen in den letzten fünf Jahren erfolgt sind
- ob ein Verbraucherinsolvenzverfahren eingeleitet worden ist (dazu vgl. unten)
- ob er wegen Zahlungsunfähigkeit bereits eine eidesstattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse abgegeben hat.

Auch ungefragt muss der Mieter angeben, wenn die Miete mehr als 75 % seines Nettoeinkommens beträgt. Hat der Mieter diese Auskunftspflichten nicht erfüllt, ist der Vertrag anfechtbar. Im Falle erfolgreicher Anfechtung durch den Vermieter muss dieser nicht erst kündigen, der Vertrag ist sofort beendet und die Räume sind vom Mieter herauszugeben. Je nach Preis und Qualität der Wohnung, die zu vermieten ist, muss der Vermieter natürlich abwägen, in welchem Umfang solche Auskunftsverlangen sinnvoll sind. Für Wohnungsmieter übernimmt unter bestimmten Voraussetzungen auch das Sozialamt die Mietzahlungen (dazu vgl. unten). Vielfach rufen Vermieter bei Wirtschaftsauskunfteien (wie Schufa, Creditreform o. Ä.) Informationen über die bisherige Zahlungs„moral“ von Mietinteressenten ab. Auch wird häufig eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter verlangt.

AGG: Diskriminierung bei der Mieterauswahl vermeiden!

Nach dem AGG (2006) ist auch in zivilrechtlichen Vertragsverhältnissen die Benachteiligung wegen

- Rasse und ethnischer Herkunft
- Geschlecht
- Religion oder Weltanschauung
- Alter oder
- sexueller Identität

unzulässig. Für Vermieter von bis zu 50 Wohneinheiten und auf die Vermietung von Wohnungen auf dem Grundstück, das der Vermieter selber bewohnt, ist das Diskriminierungsverbot in der Regel nicht anzuwenden (AGG § 19 Abs. 5 Satz 2 u. 3). Aber auch bei der Vermietung größerer Bestände ist eine unterschiedliche Behandlung Wohnungsuchender nach AGG § 19 Abs. 2 zulässig, wenn damit

- sozial stabile Bewohnerstrukturen
- ausgewogene Siedlungsstrukturen oder
- ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse

geschaffen oder erhalten werden sollen. Es ist also zulässig geblieben, bei der Vermietung von Wohnungen auf die soziale Mischung in Wohnungsbeständen zu achten. Ein Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot ist vom Benachteiligten binnen zweier Monate geltend zu machen. Dann ist er berechtigt, die Unterlassung der Benachteiligung zu verlangen und ggf. auf Unterlassung zu klagen, ferner hat er Anspruch auf Schadenersatz. Es empfiehlt sich, Vertriebs- und Vermietungsmitarbeiter entsprechend zu schulen, damit Ablehnungen von Mietgesuchen nicht als Benachteiligung gelten können. Liegen mehrere Wohnungsbewerbungen vor, so ist es am einfachsten, Mietinteressenten ohne Begründung abzulehnen. Wird ein Mietinteressent abgelehnt, obgleich kein anderer Interessent da ist, sollte darauf geachtet werden, dass die Begründung nicht diskriminierend im Sinne des AGG ist, sondern mit dem Hinweis auf angestrebte oder zu erhaltende ausgewogene Strukturen erfolgt.

Zu den Hauptpunkten, die in einem Mietvertrag geregelt sein müssen, gehört der Vertragsgegenstand. Es muss zweifelsfrei sein, welche Wohnung vermietet ist. Dazu wird im schriftlichen Vertrag die Wohnung in der Regel mit der Postadresse und der Lage im Gebäude (Geschoss, rechts, links, Mitte ... , bei größeren Objekten auch mit einer Wohnungsnummer) sowie der Art und Zahl der Räume und einer ungefähren Flächenangabe definiert.

Die Flächenangabe dient im Mietvertrag der Identifikation des Mietgegenstandes und ist in der Regel keine zugesicherte Eigenschaft der Wohnung. Eine unerhebliche Abweichung der im Vertrag angegebenen Größe von der tatsächlichen Wohnungsgröße ist ohne Bedeutung und berechtigt keine Partei zur Anpassung der vereinbarten Miete an die tatsächliche Größe. Nach jüngster Rechtsprechung kommt es auch bei der Mieterhöhung und der Betriebskostenumlage auf die vertraglich vereinbarte und nicht die tatsächliche Wohnungsgröße an. Weicht die tatsächliche Fläche allerdings um mehr als 10 % nach unten von der im Vertrag angegebenen ab, so ist der Mieter zu einer Mietminderung berechtigt. Bei einer geringeren Abweichung muss der Mieter darlegen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnwerts vorliegt, wenn er eine Minderung durchsetzen will.

Die Vertragsparteien können abweichend von der tatsächlichen Fläche auch eine andere Wohnfläche vereinbaren. Dies kann sinnvoll sein, wenn z. B. ungünstig geschnittene Räume nicht voll in die Wohnflächenermittlung eingehen sollen. Allerdings werden an die Wirksamkeit einer solchen abweichenden Vereinbarung strenge Maßstäbe angelegt. Verbreitet ist bei zentralbeheizten Wohnungen die gesonderte Festlegung der beheizten Fläche, wenn nicht die gesamte Wohnfläche zur Grundlage der Heizkostenabrechnung gemacht werden soll. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn nicht alle Wohnungen einen ungefähr gleichen Anteil an nicht beheizten Räumen (Flur, Balkon, Wintergarten etc.) haben.

Für die Ermittlung der genauen Wohnfläche bietet die WoFIV eine Rechtsnorm. Zwei Möglichkeiten der Ermittlung sind darin vorgesehen: zum einen aufgrund der Rohbaumaße (was natürlich nur in Frage kommt, wenn die ursprünglichen Baupläne vorliegen und die Wohnung auch tatsächlich den Plänen entspricht) abzüglich 3 % der so ermittelten Fläche, zum andern aufgrund der Fertigmaße, wobei über der Scheuerleiste zu messen ist. Für Einzelheiten sind genaue Regelungen vorgesehen:

- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind i. d. R. mit 25 % ihrer Fläche anzusetzen, können aber mit bis zu 50 % angesetzt werden,
- Unbeheizte Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche Räume sind zu 50 % ihrer Fläche anzusetzen.
- Flächen unter Dachschrägen usw. werden bis zu einer lichten Höhe von 1,00 m gar nicht, zwischen 1,00 und 2,00 m zur Hälfte, darüber ganz einbezogen,

**Vertragsgegenstand:
vermietete Wohnung**

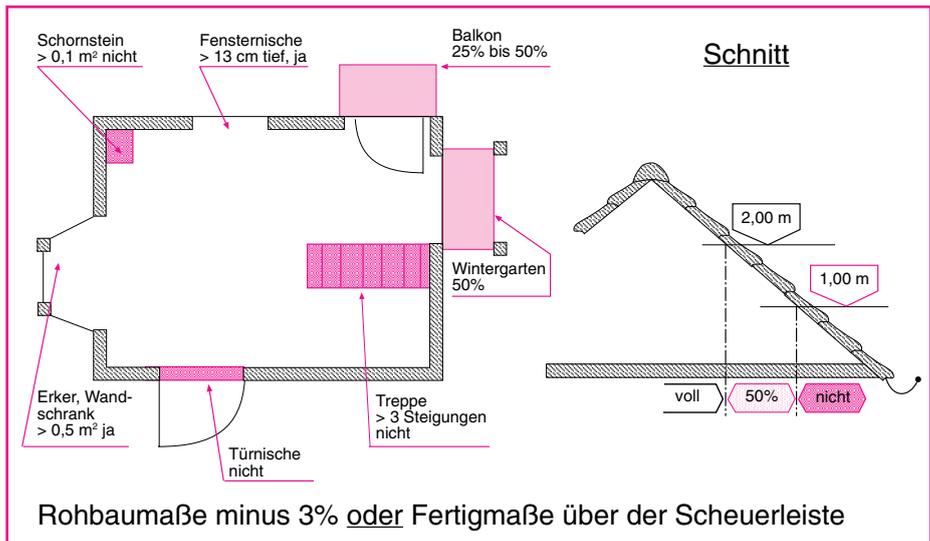
Wohnungsgröße

**Vereinbarte
Wohnungsgröße,
beheizte Fläche**

**Ermittlung der
Wohnungsgröße**

- Türnischen werden nicht einbezogen
- Fensternischen werden einbezogen, sofern sie bis zum Fußboden reichen und tiefer als 13 cm (Dicke eines Norm-Ziegelsteins plus Fuge) sind
- Erker und Wandschränke werden einbezogen, wenn ihre Grundfläche größer als 0,5 m² ist,
- Schornsteine werden abgezogen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche größer als 0,1 m² ist
- Treppen mit mehr als drei Steigungen werden nicht berücksichtigt.

Abb. 2.4
Wohnflächen-
berechnung
nach WoFIV



Mitbenutzung gemeinschaftlicher Räume

Im Vertrag soll möglichst definiert werden, welche Räume außerhalb der Wohnung vom Mieter alleine oder gemeinschaftlich mit anderen benutzt werden können. Dazu gehören Kellerverschläge, Abstellräume, z. B. für Fahrräder, Kinderwagen, Waschküchen und Trockenräume, Garten- und Hofflächen. Dabei sollte bedacht werden, dass das Recht der Mitbenutzung nicht selbständig gekündigt werden kann. Eine Teilkündigung kommt nur in Frage, wenn die Nebenräume oder Grundstücksteile benötigt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen oder auszustatten (BGB § 573 b). Beispielsweise könnte ein mitvermieteter Gartenanteil nicht in einen Kfz-Stellplatz umgewandelt werden. Es bietet sich daher an, für Garagen, Stellplätze, Mietergärten etc. gesonderte Mietverträge abzuschließen, die dann auch nicht dem Kündigungsschutz des Wohnungsmietrechts unterliegen; diese gesonderten Mietverträge müssen mit dem ausdrücklichen Hinweis versehen werden, dass ihr Bestand vom Bestand des Wohnungsmietvertrags unabhängig ist.

Übergabeprotokoll

Soweit keine vertraglichen Regelungen getroffen wurden, gilt die Wohnung als in dem Zustand vermietet, in dem sie sich bei Mietbeginn befunden hat. Anfängliche Mängel hat der Vermieter dann nicht zu vertreten (und damit nicht zu beseitigen), wenn der Mieter sie bei Vertragsabschluss kennt oder die Wohnung trotz der Mängel vorbehaltlos annimmt (BGB § 536 b). Daraus ergibt sich die Bedeutung eines Wohnungsübergabeprotokolls. Darin sollte festgehalten werden, in welchem Zustand und mit welcher Ausstattung die Wohnung übergeben wurde und ob anfängliche Mängel ggf. vom Vermieter zu beseitigen sind. Dies ist der Zustand, den der Vermieter während der Mietzeit aufrecht zu erhalten hat (zu Vermieterpflichten und Gewährleistungsrechten des Mieters

siehe unten). Außerdem kann anhand des Übergabeprotokolls später bei Mietende bewiesen werden, welche Veränderungen und Einbauten der Mieter während der Mietzeit vorgenommen hat (und ggf. beseitigen muss), und was zum vertragsgemäßen, ursprünglichen Zustand der Wohnung gehört. Außerdem sollten im Übergabeprotokoll die Zählerstände für Wasser, Heizung, Strom usw. festgehalten werden. Ist das Protokoll von beiden Vertragsparteien unterschrieben, so gilt bis zum Gegenbeweis die Vermutung, dass der Zustand der Wohnung bei Übergabe vollständig und richtig beschrieben ist.

Wohnungsübergabeprotokoll

über die Wohnungsbesichtigung am _____

Angaben zum Mietobjekt:

(Postleitzahl, Ort) _____

(Straße, Hausnummer) _____

(Wohnungsnummer, genaue Lage) _____

(Mieter: Name(n), Vorname(n)) _____

Anwesend:

1. _____ (Vermieter) (Ver)

2. _____ (Mieter) (Ver)

3. _____

4. _____

	Vertragsgemäß	nicht vorhanden	Beanstandungen:
Küche			
1. Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Tapeten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fliesenspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Decke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Einfache Fenster <input type="checkbox"/> Doppel(kasten)fenster <input type="checkbox"/> Isolierverglasung <input type="checkbox"/> Verbundfenster <input type="checkbox"/> Fenster mit Mittelflügel <input type="checkbox"/> Jalousien/Fensterläden			
6. Fensterbank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Holzdielen <input type="checkbox"/> PVC/Linoleum <input type="checkbox"/> gefliester Boden <input type="checkbox"/> Terrazzo <input type="checkbox"/> Steinfußboden <input type="checkbox"/> Sonstiges:			
8. Fußleisten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Türen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Beschläge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Schalter/Steckdosen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Spüle/Spülbecken mit Unterschrank	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Warmwassergeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. Herdanschluß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. Herd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Elektroherd <input type="checkbox"/> Gasherd <input type="checkbox"/> 4 Kochstellen <input type="checkbox"/> 3 Kochstellen <input type="checkbox"/> 2 Kochstellen			
16. Abzugshaube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. Waschmaschinenanschluß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18. Mischbatterie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. Heizung/Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20. Einbaumöbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21. Einbauküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Einfachspüle <input type="checkbox"/> Doppelspüle <input type="checkbox"/> Spülmaschine <input type="checkbox"/> Kühlschrank <input type="checkbox"/> Gefrierschrank <input type="checkbox"/> Gefrierkombination <input type="checkbox"/> Elektroherd <input type="checkbox"/> Sonstiges:			

Abb. 2.5
Beispiel für
Übergabeprotokoll
(Ausschnitt)

Für beide Seiten ist es wichtig, wer den Mietvertrag abschließt, wer also Vertragspartei ist. Für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten haftet jeweils die eine Vertragspartei der anderen, der Mieter muss also genau wissen, an wen er die Miete zahlt. Erklärungen, z. B. eine Kündigung oder eine Mieterhöhung, müssen gegenüber der anderen Vertragspartei abgegeben werden. Wenn zwei natürliche Personen den Vertrag abschließen, ist dies unproblematisch. Oft werden auf Vermieterseite aber Unternehmen stehen oder vom Eigentümer bevollmächtigte Verwalter. Auf Mieterseite treten häufig Ehepaare oder andere Personenmehrheiten auf.

Vertragsparteien

Wer ist Vermieter?

Vermieter ist in der Regel der Eigentümer, Erbbau- oder Nießbrauchberechtigte der Wohnung; ein Vermieter kann jedoch auch seinerseits die Räume angemietet haben, die er vermietet. Bei einem Unternehmen als Vermieter ist zu prüfen, ob derjenige, der den Vertrag unterzeichnet, dazu berechtigt ist. Wer Geschäftsführer bzw. Vorstand, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter einer Kapitalgesellschaft (AG, GmbH), Personen-Handelsgesellschaft (OHG, KG) oder Genossenschaft (e. G.) ist, kann dem Handels- bzw. Genossenschaftsregister entnommen werden, andere Vertretungsberechtigte können sich durch eine Vollmacht ausweisen. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eine Rechtsform, die für geschlossene Immobilienfonds oftmals gewählt wurde) und die Erbengemeinschaft sind Gesamthandsgemeinschaften, das bedeutet, dass kein Mitglied alleine über das Gesellschaftsvermögen verfügen kann und dass die Gesellschafter die Gesellschaft gemeinschaftlich vertreten. Gesellschafter einer GbR haften gesamtschuldnerisch, das heißt, jeder Gesellschafter muss für die Pflichten der Gesellschaft einstehen. Häufig werden die Gesellschafter einer GbR oder die Erben in einer Erbengemeinschaft ein Mitglied zur Geschäftsführung bevollmächtigen. Wenn die GbR bzw. Erbengemeinschaft keinen Geschäftsführer beauftragt oder Verwalter bevollmächtigt hat, müssen alle Mitglieder gemeinsam einen Mietvertrag abschließen. Nach jüngerer Rechtsprechung des BGH kann die GbR auch selber rechtsfähig sein, nämlich dann, wenn im Außenverhältnis, also den Vertragspartnern gegenüber eindeutig klargelegt wird, dass es sich um eine Gesellschaft handelt und wer diese vertritt. Bei einer solchen „Außengesellschaft“ kann der Bestand der Gesellschafter wechseln, Vermieter ist dann jeweils die Gesellschaft in ihrer aktuellen Zusammensetzung, vertreten durch den bevollmächtigten Geschäftsführer. Beauftragte Hausverwalter sollten der Klarheit halber vom Vermieter eine schriftliche Vollmacht vorlegen, obgleich ein Verwalter auch stillschweigend bevollmächtigt sein kann.

Wer ist Mieter?

Ehepaare können gemeinsam Mieter sein oder nur einer von ihnen. Ist das Ehepaar Mieter, so müssen beide im Mietvertrag als Mieter aufgeführt werden und es sollten auch beide unterschreiben. Noch immer nicht überholt ist eine Auffassung, dass es auch ausreicht, wenn beide bei der Unterschrift anwesend und im Vertrag als Mieter bezeichnet sind und nur einer unterzeichnet hat. Ist nur ein Ehepartner als Mieter genannt und hat auch nur dieser unterzeichnet, dann ist der andere nicht Vertragspartei. Allerdings hat der andere Ehepartner – auch bei Heirat nach Vertragsabschluss – ein Gebrauchsrecht an der gemieteten Wohnung und ist in gleicher Weise geschützt, wie der Mieter selber. Auch beim Scheitern der Ehe bleibt die gesamtschuldnerische Haftung beider bestehen. Für Mietzahlungen müssen beide einstehen und auch eine Kündigung kann nur von beiden ausgesprochen werden; will der Vermieter kündigen, so muss er dies gegenüber beiden erklären. Nur wenn das Gericht (während des Getrenntlebens oder im Zuge des Scheidungsverfahrens oder aufgrund des GewSchG) die Wohnung einem von beiden zuweist, besteht das Mietverhältnis nur noch mit dem verbleibenden Ehepartner fort.

GbR als Mieter

Mieten mehrere Personen eine Wohnung an („Wohngemeinschaft“), so muss geklärt sein, ob der Mietvertrag mit allen Einzelpersonen abgeschlossen wird, oder ob es sich bei den Mietern um eine GbR handelt. Aus Vermietersicht ist der Vertragsabschluss mit allen Einzelpersonen zu bevorzugen: dann ist ein Personenwechsel in der Wohngemeinschaft eine Vertragsänderung, die nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Der Vermieter behält die Kontrolle darüber, wer rechtmäßig die Wohnung nutzt. Aus dem gleichen Grunde kann aus Sicht der Wohngemeinschaft der Abschluss mit der GbR von Vorteil sein. Im Mietvertrag sollte deutlich gemacht werden, ob Einzelpersonen abschließen, dann müssen alle den Vertrag unterschreiben und als Mieter genannt werden. Schließt eine GbR als Mieterin ab, so ist dies ebenfalls deutlich zu machen, etwa durch die Formulierung „Wohngemeinschaft bestehend aus ...“ oder „Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus ...“. Von dieser Form einer „Wohngemeinschaft“ ist jene zu unterscheiden, die als Mietverhältnis in Kombination mit einem oder mehreren Untermietverhältnissen entsteht. (Zur Untermieterlaubnis siehe unten).

Beim Abschluss mit mehreren Einzelpersonen, mit Ehepaaren, gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften oder mit einer GbR ist es zu empfehlen, dass die Mieter sich gegenseitig bevollmächtigen, Willenserklärungen für alle Mieter abzugeben und zu empfangen. Die wichtigsten solcher Willenserklärungen im Wohnungsmietverhältnis sind die Kündigung und die Mieterhöhungserklärung. Eine gegenseitige Bevollmächtigung kann auch formularmäßig (als AGB) im Mietvertrag vereinbart werden, allerdings mit einer wichtigen Ausnahme: Die Vollmacht zur **Abgabe einer Kündigung** kann **nicht** formularmäßig erteilt werden. Hier besteht ein besonderes Schutzbedürfnis, damit nicht ein Mitglied einer Mehrheit von Mietern (Ehepaar, Lebensgemeinschaft, Mieter-GbR usw.) mit Wirkung für alle Mitmieter die Wohnung kündigen kann. Die gegenseitige Bevollmächtigung für die Entgegennahme einer Kündigung kann aber als AGB wirksam vereinbart werden. Aus Vermietersicht ist eine solche Vollmacht empfehlenswert, damit nicht an alle Mitglieder einer Mieter-GbR Erklärungen zugestellt werden müssen. Bei einer GbR, die als Außengesellschaft auftritt, kann die Erklärung auch an die Gesellschaft abgegeben werden. Bei mehreren Einzelpersonen als Mieter müssen die Erklärungen gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden, auch dann, wenn sie nur an einen empfangsbevollmächtigten zugestellt werden.

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

2.2.1.2

■ Gebrauchsüberlassung

- Wohnung und Nebenräume
- Termin
- Schlüssel
- Vertragsgemäßer Zustand

■ Instandhaltung und Instandsetzung

■ Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Schutz vor Störungen)

■ Tragung der Lasten

■ Verkehrssicherung

■ Zustimmungspflichten (Untervermietung, barrierefreier Umbau)

■ Aufwendungsersatz

Abb. 2.6 Pflichten des Vermieters

Hauptpflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag ist die Überlassung und Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung (BGB § 535 Abs. 1). Hauptpflicht bedeutet, dass diese Pflicht in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zur Hauptpflicht der anderen Vertragspartei steht, also zur Mietzahlung durch den Mieter. Bei (auch teilweiser) Nichterfüllung der Hauptpflichten des Vermieters, kann der Mieter seine Leistung entsprechend verweigern, also die Miete nicht (oder nur teilweise) zahlen. Außer den Hauptpflichten hat der Vermieter die Lasten der Mietsache zu tragen. Das bedeutet, dass er (zunächst) für die laufenden Kosten der vermieteten Wohnung aufzukommen hat. Allerdings kann der Vermieter die Betriebskosten auf den Mieter umlegen, sofern dies vereinbart wird. Nicht nur aus dem Mietvertrag, sondern aus den Schadenersatz- und Haftungsregelungen des BGB §§ 823, 836 ff trifft den Vermieter ferner eine allgemeine Verkehrssicherungspflicht: Grundstück, Gebäude und Wohnung müssen in einem Zustand sein, dass für die Benutzer (Mieter oder Dritte) keine Gefahr entsteht (zur Verkehrs- und Betriebssicherheit vgl. Kapitel 3 in diesem Buch). Zur Verkehrssicherung gehört auch die Pflicht, bei Schnee und Glätte Wege und Verkehrsflächen zu räumen und zu streuen. Für Wohnraum bestehen darüber hinaus weitere Vermieterpflichten: Bei berechtigtem Interesse des Mieters muss der Vermieter die Untervermietung erlauben, außer es ergeben sich Versagensgründe in der Person des Untermieters, durch Über-

Pflichten des Vermieters

belegung der Wohnung oder sonstige Unzumutbarkeit. (BGB § 553). Nach BGB § 554 a hat der Vermieter (unter Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen) dem Verlangen eines Mieters zuzustimmen, die Wohnung behindertengerecht umzubauen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter ferner verpflichtet, dem Mieter Aufwendungen zu ersetzen, die dieser für die Wohnung getätigt hat (BGB §§ 536 a, 539).

Gebrauchs- überlassung, Instandhaltung, Instandsetzung

Zur Gewährung des Gebrauchs muss die Wohnung termingerecht übergeben werden, so dass der Mieter sie in Besitz nehmen kann, also Zugang zur Wohnung hat und über alle Schlüssel verfügt. Die Wohnung muss frei von Sach- und Rechtsmängeln sein. Ein Sachmangel wäre z. B. eine nicht ausgeführte Reparatur, ein Rechtsmangel ein noch bestehendes Mietverhältnis mit einem Dritten. Zur Sicherung des Gebrauchs gehört insbesondere auch die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung. Instandhaltung ist die laufende Reparatur von Schäden, die durch Abnutzung, Alter oder Witterung entstehen, Instandsetzung die Beseitigung von Schäden, die durch unterlassene Instandhaltung aufgetreten sind. Der Unterschied ist mietrechtlich ohne Belang: beides ist Vermieterpflicht und berechtigt nicht zur Mieterhöhung wegen Modernisierung (im einzelnen zu Instandhaltung und Instandsetzung vgl. unten 2.2.1.4).

Schutz vor Störungen

Auch der Schutz des Mieters vor Störungen resultiert aus der Vermieterpflicht, den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewähren. Störungen können vom Vermieter selber ausgehen. Dies ist etwa der Fall, wenn andere Räume im Objekt an einen störenden Gewerbebetrieb vermietet werden, oder wenn zum Mitgebrauch vermietete Räume (z. B. Abstellräume) nicht nutzbar sind. Auch allzu häufige Besichtigungen der Mieträume durch den Vermieter sind eine unzulässige Störung. Wenn keine besonderen Gründe vorliegen, ist eine Besichtigung alle zwei Jahre vom Mieter hinzunehmen. Der Vermieter hat den Mieter aber auch vor Störungen durch Dritte zu schützen, etwa vor Behinderungen des Zugangs seiner Wohnung durch Sachen, die Mitmieter im Flur, Treppenhaus o. ä. abgestellt haben. Auch gegen Lärmbelästigungen durch Mitmieter hat der Vermieter vorzugehen. Störungen, die man bei Mietbeginn voraussetzen musste, also etwa der Verkehrslärm in einer Wohnung, die an einer Durchgangsstraße liegt, hat der Vermieter allerdings nicht zu vertreten; nicht vorausgesetzte Störungen, etwa der vorübergehende Lärm einer Baustelle, allerdings schon.

Hausordnung

Wegen dieser Vermieterpflicht ist die Aufstellung einer Hausordnung sinnvoll. Auf der Grundlage einer Hausordnung kann der Vermieter von den Mietern verlangen, Störungen zu vermeiden. In einer Hausordnung sollte geregelt sein, in welchem Umfang die Mietsache im einzelnen gebraucht werden kann. Eine Hausordnung ist nur dann verpflichtend für die Mieter, wenn sie Bestandteil des Mietvertrags ist. Der Vermieter kann allerdings eine Hausordnung in gewissen Grenzen auch erlassen oder ändern. Allerdings können damit den Mietern im Nachhinein keine Verpflichtungen auferlegt werden, die sie vertraglich nicht übernommen hatten, und es kann keine nachträgliche Gebrauchsbeschränkung eingeführt werden.

Vorsicht bei Eigenmacht des Vermieters!

Aus der Vermieterpflicht, den Mieter vor Störungen zu schützen und die Lasten der Mietsache zu tragen, ergibt sich, dass der Vermieter den Mieter in der Regel nicht von der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Heizung, Strom Gas etc. abschneiden darf. Umstritten ist, ob bei bestehendem Mietverhältnis der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht hat und den Mieter „ausfrieren“ darf, wenn er mit Zahlungen – etwa der Betriebskostenabrechnung – im Verzug ist. Nach Ende des Mietverhältnisses und bei erheblichen Mietrückständen hat der Vermieter gemäß einem Urteil des BGH aus dem Jahr 2009 aber ein Zurückbehaltungsrecht. (Anderes gilt im Verhältnis der Eigentümergemeinschaft nach WEG gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer). Ebenso we-

nig darf der Vermieter die Mieträume ohne Einverständnis des Mieters betreten, außer in Notfällen.

Die Verkehrssicherungspflicht, einschließlich Streu- und Räumspflicht im Winter, trifft den Vermieter. Diese Pflichten können auf die Mieter nicht im Rahmen von AGB und damit auch nicht im Rahmen einer Hausordnung überwältigt werden. Eine Individualvereinbarung zur Übernahme der Streu- und Räumspflicht, bei der dem Mieter das Haftungsrisiko, das er übernimmt, deutlich gemacht wird, ist aber wirksam. Zeitlicher Beginn und Ende der Streupflicht sind häufig in Ortssatzungen geregelt, wenn dies nicht der Fall ist, ist vor Beginn des üblichen Tagesverkehrs bis gegen 20.00 Uhr zu räumen und zu streuen. Zur Verkehrssicherungspflicht gehört ferner die ausreichende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Flächen und Räume (z. B. Bewegungsschalter, Dämmerungsschalter oder Zeitschalter – „Minutenlicht“ – im Hausflur und Treppenhaus), die Beseitigung von Unfallgefahren an Wegen und Treppen, die Sicherheit von Geländern. Darüber hinaus kommen auf die Eigentümer und Verwalter von Grundstücken und Gebäuden zahlreiche technische Prüfungs- und Überwachungspflichten zu, beispielsweise die regelmäßige Entnahme von Proben gemäß der Trinkwasserverordnung und ggf. Maßnahmen zur Beseitigung von Gesundheitsgefahren wie Legionellenbefall. Um diese Pflichten zu erfüllen, sind erhebliche technische Kenntnisse erforderlich; nur so können Haftungsrisiken ausgeschlossen oder doch minimiert werden. Darüber hinaus ist die Pflichtverletzung bußgeldbewehrt, sofern das GPSG einschlägig ist (beispielsweise bei der Überwachung von Aufzugsanlagen). Ein ausführlicher Beitrag von Erwin Ruff (Deutsche Wohnungswirtschaft 2006 S. 411 ff. und 2007, S. 12 ff.) listet nicht weniger als 13 haustechnische Anlagen auf, die in größeren oder kürzeren Intervallen im Hinblick auf ihre Sicherheit zu überprüfen sind. Hinzu kommen Überprüfungen des Gebäudes und der Außenanlagen. Es ist dringend zu empfehlen, qualifizierte Organisationen oder Unternehmen zu beauftragen, eine objektbezogene Bestandsaufnahme und Planung der Überwachung von Gebäuden und deren technische Anlagen vornehmen zu lassen und danach die Prüfintervalle festzulegen. Beispielsweise bietet die „Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung“ (vgl. <http://www.qvs-deutschland.de/>) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung e. V., Hannover, auf der Grundlage der dort erstellten „Hannover Liste“ einen entsprechenden Service. (Vgl. dazu auch Kapitel 3.)

Verkehrssicherungspflicht

Mit dem seit Jahresbeginn 2015 wirksamen MiLoG haftet der Vermieter für die Einhaltung der dort geregelten Vorschriften. Das bedeutet, dass nicht nur das Vermietungsunternehmen selber gegenüber seinen Mitarbeitern nicht weniger als den Mindestlohn zahlen darf (z. Zt. 8,50 €/Arbeitsstunde brutto, es sei denn, die Tarifpartner hätten einen anderen Mindestlohn verbindlich vereinbart), sondern dass auch beauftragte Drittfirmen und deren Subunternehmen sich daran halten müssen. Ebenso sind die Aufzeichnungspflichten und Aufbewahrungsfristen einzuhalten. Bei Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen an Dritte ist dies vertraglich sicherzustellen (Näheres bei Beck/Blümmel in: DAS GRUNDEIGENTUM 2014, S. 1633).

Einhaltung des Mindestlohns

Der Wohnungsmieter hat unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters, Teile der Wohnung unterzuvermieten („Gebrauchsüberlassung an Dritte“). Zunächst gilt allgemein, dass der Wohnungs- wie auch der Gewerbemieter den Gebrauch der Mietsache Dritten nicht ohne Zustimmung des Vermieters überlassen darf (BGB § 540). Dies gilt auch für Wohnraum im Falle der kompletten Untervermietung der ganzen Wohnung. Nur für Wohnraum gibt es zugunsten des Wohnungsmieters die Spezialregelung im BGB § 553: wenn für den Mieter nach Vertragsabschluss ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung **von Teilen der Wohnung** entstanden ist, so hat er einen Anspruch auf die Gestattung der Untervermietung. Dieser Anspruch auf Gestattung ist unabdingbar. Geregelt ist also der Fall, dass der Mieter nicht mehr die

Zustimmung zur Untervermietung

ursprünglich angemietete Wohnung im gesamten Umfang benötigt und – zur Entlastung von Mietkosten oder aus anderen Gründen – Teile davon untervermietet. Eine Haushaltsverkleinerung oder auch eine Verringerung des Einkommens sollen so vom Mieter kompensiert werden können, ohne dass ein Wohnungswechsel nötig ist. Der Vermieter hat das Recht, die Erlaubnis zu verweigern, wenn

- in der Person des „Dritten“ (Untermieters) ein wichtiger Grund liegt
- die Wohnung durch Untervermietung überbelegt würde
- die Untervermietung aus sonstigen Gründen unzumutbar wäre.

Die Gründe in der Person des Dritten sind eng gefasst, es müssen konkrete Anhaltspunkte etwa dafür vorliegen, dass der Untermieter die Wohnung vertragswidrig gebrauchen wird. Als Orientierungsgröße für Überbelegung kann eine Fläche von < 9 m² pro Erwachsenen und < 6 m² pro Kind bis sechs Jahren angesehen werden. Der Vermieter kann bei Untervermietung die Miete angemessen erhöhen („Untermietzuschlag“). Verweigert der Vermieter die Zustimmung, so hat der Mieter zwei Möglichkeiten:

- er kann auf Zustimmung klagen
- er hat ein außerordentliches Kündigungsrecht

Zur außerordentlichen Kündigung ist der Mieter auch dann berechtigt, wenn der Vermieter die Zustimmung zulässigerweise verweigert hat. Mieter haben diese Regelung bisweilen genutzt, um vorzeitig aus einem Mietvertrag „herauszukommen“, indem sie eine Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung provoziert haben. Mit den 2001 eingeführten asymmetrischen Kündigungsfristen (vgl. unten) dürfte dieser Weg für eine vorzeitige Beendigung von Mietverträgen nur noch für befristete Verträge und Verträge mit befristetem Kündigungsausschluss von Bedeutung sein.

Barrierefreier Umbau

Seit 2001 hat der Vermieter auch die Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Zustimmung zum barrierefreien Umbau der gemieteten Wohnung und ihres Zugangs zu erteilen (BGB § 554 a). Die Regelung ist unabdingbar. Das heißt aber nicht, dass der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters Umbauten veranlassen oder durchführen darf. Auch kann der Vermieter die Zustimmung verweigern, wenn sein gegenteiliges Interesse überwiegt. Bei dieser Interessenabwägung ist auch das Interesse von anderen Mietern im Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann die Zustimmung mit Auflagen erteilen, und er kann sie davon abhängig machen, dass der Mieter eine Sicherheit (Kautions, Bürgschaft etc.; zu Sicherheiten vgl. unten) leistet in Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten. Diese Sicherheit kann zusätzlich zu einer normalen Kautions nach BGB § 551, die in der Höhe ja zwingend auf drei Nettomieten begrenzt ist, verlangt werden. Mit dieser Regelung gibt es noch wenig praktische Erfahrung.

Aufwändungsersatz

Wie oben erläutert, trägt der Vermieter die Lasten. Es kann jedoch Fälle geben, in denen der Mieter Aufwendungen für die Mietsache macht, die ja letztlich dem Vermieter zugute kommen. Folgende Konstellationen sind geregelt:

- Der Vermieter beseitigt Mängel trotz Mängelanzeige und Abmahnung nicht, so dass der Mieter die Mängel selbst beseitigt oder beseitigen lässt (BGB § 536 a Abs. 2 Ziff. 1). Das bedeutet, dass nur dann, wenn Mängel vorliegen und der Vermieter unter Setzung einer angemessenen Frist zur Beseitigung aufgefordert wurde, der Mieter einen Anspruch auf Aufwändungsersatz hat.
- Der Mieter muss zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Wohnung sofort handeln (BGB § 536 a Abs. 2 Ziff. 2). Das bedeutet, dass nur die (eng gefassten) Aufwendungen, die zum unmittelbaren Erhalt der Wohnung und des Gebäudes notwendig sind, ersetzt werden. Es muss eine konkrete und erhebliche Gefahr be-

stehen und der Vermieter muss nicht erreichbar sein. Wenn diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann dem Mieter das Verfahren der Abmahnung zugemutet werden.

- Der Mieter führt im Interesse oder mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen an der gemieteten Wohnung aus (BGB § 539). In diesem Fall richtet sich der Aufwendersatz nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag (BGB §§ 677 ff.): Die Aufwendungen müssen dem Willen des Vermieters entsprechen. Eine ausdrückliche Ablehnung, aber auch bloßes Stillschweigen des Vermieters kann nicht als Zustimmung gedeutet werden und begründet keinen Anspruch auf Aufwendersatz.

■ **Zahlung der Miete**

- Miete und Nebenkosten
- Erfüllungsort
- Zahlungstermin (rechtzeitig)

■ **Obhutspflicht (sorgsamer und pfleglicher Umgang)**

■ **Anzeigepflicht**

■ **Duldungspflicht**

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Modernisierung gemäß besonderer Regelungen
- Betreten und Besichtigung durch den Vermieter (alle zwei Jahre oder aus besonderem Anlass und nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung zu üblichen Zeiten)

Abb. 2.7 Pflichten des Mieters

Den Vermieterpflichten stehen die Mieterpflichten gegenüber. Hauptpflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete. Zur Miete gehören auch die vereinbarten Nebenleistungen wie z. B. Betriebskostenvorauszahlungen. Ferner ist der Mieter verpflichtet, sorgsam und pfleglich mit der Wohnung umzugehen und Gefahren abzuwehren, Mängel und Gefahren dem Vermieter anzuzeigen und Instandsetzungsarbeiten an und in der Wohnung zu dulden. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache hat der Mieter zu dulden, wenn diese keine Härte für ihn darstellen. Auch hat der Mieter zu dulden, dass der Vermieter, wenn nötig, die Wohnung betritt und besichtigt.

Pflichten des Mieters

Nach BGB § 556 b ist die Miete bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Diese Regelung ist nicht zwingend, so dass auch andere Zahlungsweisen vereinbart werden können, auch gelten andere Vereinbarungen in Altverträgen weiter. Gesetzlich ist die Mietzahlung eine sogenannte Schickschuld, für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zahlungsausgang an (BGB §§ 269, 270). Da diese Regelung abdingbar ist, wird vertraglich meistens vereinbart, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang beim Vermieter ankommt. Eine solche Vereinbarung ist als AGB wirksam. Die meisten Mietvertragsformulare sehen eine solche Klausel vor. Das hat zur Folge, dass auch Verzögerungen, die z. B. die Bank verursacht hat, zu Lasten des Mieters gehen. Da die Miete zu kalendermäßig bestimmten Terminen fällig ist, gerät der Mieter in Verzug, wenn er zum vereinbarten Termin nicht zahlt, ohne dass es einer Mahnung bedarf (BGB § 286 Abs. 2 Ziff. 1.).

Mietzahlung

Für den Vermieter ist die Verwaltung einfacher, wenn Mieter sich bereit erklären, am Lastschriftverfahren gemäß EU-weitem SEPA Basislastschriftverfahren teilzunehmen.

Lastschrift- verfahren

Auch für den Mieter ist die monatliche Lastschrift die bequemste Zahlungsform. Bei Vertragsabschluss kann die Verpflichtung des Mieters, ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen, als AGB wirksam vereinbart werden. Das Recht des Mieters, die Einzugsermächtigung jederzeit zu widerrufen, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Der Mieter ist gegen fehlerhafte Abbuchungen durch den Vermieter geschützt: er kann abgebuchte Beträge binnen acht Wochen ohne Begründung wieder auf sein Konto zurückerhalten lassen. Zur Durchführung schließt der Vermieter mit seinem Zahlungsinstitut eine Vereinbarung über den Einzug von Mieten mittels Lastschriftverfahren ab. Die Einzelheiten regeln die AGB des Zahlungsinstitutes des Vermieters. Mit der Umsetzung der Zahlungsdienste-Richtlinie der EU in deutsches Recht zum 1. November 2009 sind die Bedingungen derartiger Zahlungsdienst-Rahmenverträge in EGBGB Art. 248 und §§ 675 a bis 676 c BGB geregelt. Normalerweise sehen die AGB von Zahlungsinstituten vor, dass der Vermieter

- nur Zahlungen von solchen Mietern einziehen lässt, die auch tatsächlich schriftliche Einzugsermächtigungen erteilt haben,
- die schriftlichen Einzugsermächtigungen auf Verlangen dem Kreditinstitut vorlegt,
- die Rückbelastung von Lastschriften duldet, für die auf dem Konto des Mieters keine Deckung ist, oder deren Rückbuchung der Mieter verlangt; hierfür hat der Mieter acht Wochen nach Abbuchung Zeit,
- zurückbelastete Lastschriften dem Kreditinstitut nicht erneut zum Einzug vorlegt.

Die Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und seinem Zahlungsinstitut sind normalerweise mit dreimonatiger Frist kündbar. Das Risiko für Verlust, unsachgemäße Verwendung usw. der Einzugsermächtigungen trägt der Vermieter und nicht sein Zahlungsinstitut. Es ist wichtig, dass im Unternehmen des Vermieters sichergestellt ist, dass absolut korrekt mit den Einzugsermächtigungen umgegangen wird. Wenn bei Mietern erst einmal ein Misstrauen entstanden ist, dass falsche Beträge abgebucht werden, spricht sich das schnell herum und es droht der Widerruf der Einzugsermächtigungen in großer Zahl mit der Folge hoher Verwaltungsaufwendungen.

Aufrechnung oder Zurückbehaltung der Miete

Der Wohnungsmieter hat das unabdingbare Recht, gegen Mietforderungen des Vermieters mit Forderungen aus BGB § 139 (Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Mietvertrags) und aus BGB § 536 a (Schadens- oder Aufwendungsersatz wegen Mängeln), die er gegen den Vermieter hat, aufzurechnen oder die Mietzahlung in entsprechender Höhe zurückzubehalten (BGB § 556 b Abs. 2). Dieses Recht besteht auch dann, wenn im Vertrag ein Aufrechnungsverbot enthalten sein sollte, insoweit ändert das Gesetz bestehende Verträge. Der Mieter muss die Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung in Textform (z. B. schriftlich oder per Fax) dem Vermieter anzeigen.

Verfahren bei Mietrückstand

Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit von Mietern stellen für Vermieter häufig ein ernstzunehmendes, manchmal existenzbedrohendes Problem dar. Der Vermieter kann in diesem Fall versuchen, vom Mieter nur die rückständige Miete zu erhalten, oder darüber hinaus vom außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen (vgl. dazu unten Beendigung des Mietverhältnisses). Das außerordentliche Kündigungsrecht wegen Mietrückstand setzt einen erheblichen Zahlungsverzug voraus. Fraglich ist, ob der Vermieter die Kündigung in einer angemessenen Frist nach Kenntnis des Zahlungsrückstands erklären muss. Der Vermieter sollte also zügig abwägen, ob er den säumigen Mieter los sein will, oder bloß die rückständige Miete eintreiben möchte. Letzteres könnte betriebswirtschaftlich durchaus sinnvoll und sozial angemessen sein, wenn der Rückstand aufgrund einer vorübergehenden Zahlungsunfähigkeit des Mieters entstanden ist und mit Ausgleich sowie pünktlicher Zahlung in der Zukunft gerechnet werden kann. Für solche Fälle haben viele Vermieter „sanfte“ Formen (unterhalb der

Schwelle der fristlosen Kündigung) entwickelt, wie Hausbesuche von Mitarbeitern des Vermieters bei säumigen Mietern, Zusammenarbeit mit Schuldnerberatungen und Ratenvereinbarungen mit Mietern. Diese Vorgehensweisen sind oft sehr erfolgreich. Nur muss sich der Vermieter bei derartigem Vorgehen stets ausdrücklich und schriftlich auch weiterhin vorbehalten, dass der Vermieter auch weiterhin die Absicht hat, die fristlose Kündigung auszusprechen, wenn die „sanfteren“ Methoden erfolglos bleiben oder Ratenvereinbarungen später wieder gebrochen werden.

Das Sozialgesetzbuch verpflichtet die Träger der Sozialhilfe, in erster Linie die Gemeinden, für die Unterbringung Obdachloser zu sorgen und drohende Obdachlosigkeit abzuwenden. Die Unterbringung eines Mieters, der seine Wohnung wegen erheblicher Mietrückstände verloren hat, in einer Obdachlosenunterkunft ist in der Regel teurer, als die Übernahme von Mietschulden. Auf dieser Grundlage können die kommunalen Sozialämter für Mieter, die ihre Mietrückstände nicht selber ausgleichen können, diese Zahlung als einmalige Hilfe übernehmen. Im Verhältnis zwischen Gemeinde und Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosengeld-II-Empfängern erfolgt diese Übernahme in der Regel als Darlehen. Für Mieter, die zum Bezug von Sozialhilfe bzw. Arbeitslosengeld II berechtigt sind, muss die Gemeinde auch die laufende Mietzahlung übernehmen, sofern die Wohnung angemessen ist. Zur Angemessenheit der Größe der Wohnung scheint sich in der Verwaltungspraxis der meisten Gemeinden die Orientierung an der sozialen Wohnraumförderung (ehemals „Sozialer Wohnungsbau“) durchzusetzen, wonach 45 m² für die erste und 15 m² für jede weitere Person eines Haushalts anzusetzen sind. Für die Höhe der Miete gibt es in einigen Bundesländern Richtsätze in entsprechenden Verordnungen. Daher empfiehlt sich die Zusammenarbeit mit dem örtlichen Sozialamt, der „Arge“ bzw. dem Job-Center: Ort, Ansprechpartner und Öffnungszeiten dieser Dienststellen sollten Mietern mit erheblichen Rückständen mitgeteilt werden. Mit den zuständigen Stellen kann auch vereinbart werden, dass die Zahlung des Mietzuschusses direkt an den Vermieter erfolgt, wenn zu befürchten ist, dass der Mieter das Geld nicht an den Vermieter weiterleitet. Eine Verpflichtung, dies zu vereinbaren, besteht für die Ämter aber nicht.

Mietübernahme durch das Sozialamt

Seit der Schuldrechtsreform zum 1. Januar 2002 verjähren Forderungen allgemein nach drei Jahren (BGB § 195). Die dreijährige Frist gilt auch für Forderungen wegen laufender Miet- und Betriebskostenzahlungen. Mahnkosten für die Mahnung bei Rückstand **laufender** Miet- und Betriebskostenzahlungen können vom Vermieter erhoben werden, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Auch als AGB können pauschalierte Mahnkosten in Höhe von maximal 2,50 € pro Mahnung wirksam vereinbart werden, wenn der Mieter die Möglichkeit behält, geringere Kosten im Einzelfall nachzuweisen. Die gesetzlichen Verzugszinsen betragen fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ändert sich halbjährlich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli; er wird von der Europäischen Zentralbank mitgeteilt.

Mahnkosten, Verzugszinsen, Verjährung

Wenn ein Mieter nicht, nicht pünktlich oder nicht den vollen Mietbetrag (ggf. einschließlich Betriebskostenumlage) zahlt, empfiehlt sich zunächst die einfache Zahlungserinnerung (Mahnung). EDV-Programme für die Mietwohnungsverwaltung sehen üblicherweise vor, dass mehrere Mahnstufen von einer freundlichen Erinnerung über ein energisch formuliertes Schreiben mit Hinweis auf entstehende Mahnkosten und Verzugszinsen bis zur Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens oder der Zahlungsklage definiert werden können. Dadurch können Mahnschreiben bei entsprechenden Rückständen automatisch erstellt werden. Die Art der Formulierung sollte auf die allgemeine Kommunikationspolitik und ggf. auf die Corporate Identity des Vermieters abgestimmt sein. Das Schreiben der ersten Stufe sollte sehr rasch nach dem Fälligkeitstermin zugestellt werden, damit möglichst vermieden wird, dass größere Rückstände auflaufen. Wenn die einfache Mahnung erfolglos ist, sollte das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden.

Zahlungserinnerung

Mahnbescheid

Für das gerichtliche Mahnverfahren ist es nicht Voraussetzung, dass zuvor eine Zahlungserinnerung erfolgt ist. Der Mieter ist in Verzug, wenn er zum vereinbarten oder gesetzlichen Termin nicht den vollen geschuldeten Betrag gezahlt hat. Dann kann der Vermieter das gerichtliche Mahnverfahren einleiten oder sofort Zahlungsklage erheben. Das Mahnverfahren ist weitaus kostengünstiger, so dass meistens zunächst dieser Weg gewählt wird. Mahnbescheide werden vom zuständigen Mahngericht (Amtsgericht) am Wohnsitz des Gläubigers, also hier des Vermieters, auf Antrag des Gläubigers, erlassen. Die Bundesländer haben meistens einem einzigen Amtsgericht die Zuständigkeit für Mahnsachen übertragen, so z. B. in Berlin dem Amtsgericht Wedding. Der Antrag auf einen Mahnbescheid ist auf einem Formular, das im Schreibwarenhandel erhältlich ist, zu stellen, oder – bequemer und bundesweit – online über www.online-mahnantrag.de. Der Vermieter muss einen genauen Geldbetrag (Mietrückstand, ggf. einschließlich Verzugszinsen und Nebenkosten) und den Grund seiner Forderung angeben, aber nicht beweisen. Das Gericht stellt den Mahnbescheid dem Schuldner, hier dem Mieter, ohne Prüfung der Sachlage zu. Der Mieter hat zwei Wochen Zeit, gegen den Mahnbescheid Widerspruch einzulegen. Dadurch ist er dagegen geschützt, dass sich der Vermieter so die Grundlage verschafft, ungerechtfertigte Forderungen einzutreiben. Wenn der Mieter Widerspruch erhebt, kann der Vermieter den Übergang in das streitige Verfahren (Zahlungsklage) beantragen. Häufig wird Mietern erst durch die Zustellung eines Mahnbescheids klar, dass der Vermieter nicht gewillt ist, den Mietrückstand hinzunehmen. Gegenüber Mietern, die angesichts einer knappen Haushaltskasse geneigt sind, den Kopf in den Sand zu stecken, ist der Mahnbescheid ein wirksames Mittel.

Vollstreckungsbescheid

Wenn der Mieter nicht zahlt und gegen den Mahnbescheid auch keinen Widerspruch eingelegt hat, kann der Vermieter innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Mahnbescheids einen Vollstreckungsbescheid beantragen. Der Vollstreckungsbescheid ist (ebenso wie ein Urteil oder eine vollstreckbare Urkunde) ein vollstreckbarer Titel. Gegen den Vollstreckungsbescheid kann der Mieter, ebenfalls mit zweiwöchiger Frist, Einspruch erheben. Legt der Mieter Einspruch ein, so wird dieser vom Gericht in formaler Hinsicht überprüft. Ist er an sich statthaft und form- und fristgerecht eingelegt, so wird die Sache an das Prozessgericht abgegeben. Dann muss der Antragsteller den Antrag wie in einer Klageschrift begründen. Der Vermieter kann aber die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher beantragen, ohne die Einspruchsfrist abzuwarten. Der Antrag auf Vollstreckung ist bei der Geschäftsstelle der Gerichtsvollzieher (Gerichtsvollzieherverteilungsstelle) beim zuständigen Vollstreckungsgericht zu stellen. Der beantragende Vermieter muss einen Kostenvorschuss einzahlen. Wird kein Einspruch eingelegt, so wird in das Vermögen des Mieters vollstreckt, häufig in Form einer Lohn- bzw. Gehaltspfändung. Soweit Geldvermögen, Gegenstände und Einkünfte zur Bestreitung des Lebensunterhalts nötig sind, können diese allerdings nicht gepfändet werden, so dass es keineswegs gesagt ist, dass der Vermieter durch die Vollstreckung einen Ausgleich seiner Forderung auch tatsächlich erhält.

Zahlungsklage

Im Gegensatz zum gerichtlichen Mahnverfahren ist bei Klage auf Zahlung (streitiges Verfahren) die Forderung im einzelnen darzulegen und (bei Bestreiten) zu beweisen. Für die Klage reicht es nicht mehr aus, den Saldo der offenen Forderungen anzugeben. Vielmehr müssen in einer Aufstellung alle Rückstände mit Betrag und Datum einzeln aufgelistet werden, ebenso ggf. Guthaben des Mieters. Bei Guthaben muss angegeben werden, mit welcher einzelnen Forderung sie verrechnet worden sind. Es muss im einzelnen dargelegt werden, für welche Zahlungstermine mit welchen Beträgen der Mieter in Verzug ist, die Angabe eines Gesamtrückstands reicht nicht aus. Die Mietenbuchhaltung bzw. das dafür verwendete EDV-System muss in der Lage sein, eine solche Aufstellung zu fertigen. Der Klage muss kein gerichtliches Mahnverfahren vorausgegangen sein. Zuständig für Streitigkeiten über Ansprüche aus Wohnraummietverhältnissen ist immer das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Mietwohnung liegt, unabhängig von der

Höhe des Streitwerts. Erwirkt der Vermieter ein Urteil auf Zahlung, so ist dies ein vollstreckbarer Titel, die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher erfolgt nicht von Amts wegen, sondern muss (wie beim Vollstreckungsbescheid) beantragt werden.

Da Mietzahlung und Gebrauchsüberlassung zu einander in einem Verhältnis auf Gegenseitigkeit stehen, kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, dem Mieter die Wohnung weiterhin zu überlassen, wenn dieser die Miete nicht zahlt. Auf dieser Überlegung basiert das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter mit seiner Zahlung erheblich im Rückstand ist. Für alle Mietverhältnisse, egal ob Wohn- oder anderer Raum, egal ob befristet oder unbefristet, ist dieses Recht im BGB § 543 geregelt. Dort ist zunächst in Absatz 1 als wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung angeführt, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für eine Vertragspartei unzumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen. In Absatz 2 a (neu eingeführt mit dem MietRÄndG seit Mai 2013) ist als wichtiger Grund auch der Rückstand mit der Kautionszahlung in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten aufgeführt (dazu vgl. unten Abschnitt 2.2.1.6 Sicherheiten). Unzumutbarkeitsgründe sind im Absatz 2 beispielhaft aufgeführt, so unter Ziff. 3 erheblicher Zahlungsrückstand. Für Wohnungsmietverhältnisse schränkt der BGB § 569 Abs. 2 dieses Recht für den Vermieter ein. Diese Einschränkung ist unabdingbar. Danach besteht das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnungsmietvertrags wegen Zahlungsverzugs dann, wenn der Mieter

- a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a i. V. m. § 569 Abs. 3 Nr. 1)
- b) über mehrere Termine ein Rückstand von zwei Monatsmieten entstanden ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b)

Die Gesetzesformulierung ist nicht ganz leicht zu verstehen. Der Rückstand muss sich aus den laufenden Zahlungen (Miete, ggf. laufende Betriebskostenvorauszahlungen) ergeben. Einmalige Zahlungen, die sich z. B. aus einer Betriebskostenabrechnung ergeben können, sind bei der Ermittlung des Rückstands nicht zu berücksichtigen. Hat der Mieter die Miete berechtigterweise (z. B. wegen eines Mangels) gemindert, so schuldet er den Minderungsbetrag nicht, und ein Rückstand kann sich nur aus einer nicht gezahlten geminderten Miete ergeben. Fall a) regelt die Situation, in der ein Mieter die Mietzahlung ganz oder zu einem großen Teil eingestellt hat, Fall b) diejenige Situation, in der sich durch unregelmäßige Zahlungen ein größerer Rückstand aufsummiert hat. Sowohl im Fall a) als auch im Fall b) kommt es auf den Gesamtrückstand an. Zwei Zahlenbeispiele sollen dies verdeutlichen.

Fälligkeit	BGB § 543 (2) 3. a) i. V. m. § 569 (3) 1				BGB § 543 (2) 3. b)			
	Mietsoll (incl. NK)	Zahlung	Rückstand	Saldo	Mietsoll (incl. NK)	Zahlung	Rückstand	Saldo
4. Januar	-500	500	0	0	-500	500	0	0
3. Februar	-500	0	-500	-500	-500	400	-100	-100
3. März	-500	200	-300	-800	-500	500	0	-100
3. April	fristlose Kündigung am 4. März				-500	0	-500	-600
3. Mai					-500	500	0	-600
3. Juni					-500	100	-400	-1000
					fristlose Kündigung am 4. Juni			

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen erheblichen Mietrückstands

Abb. 2.8 Erheblicher Zahlungsrückstand (Wohnraum)

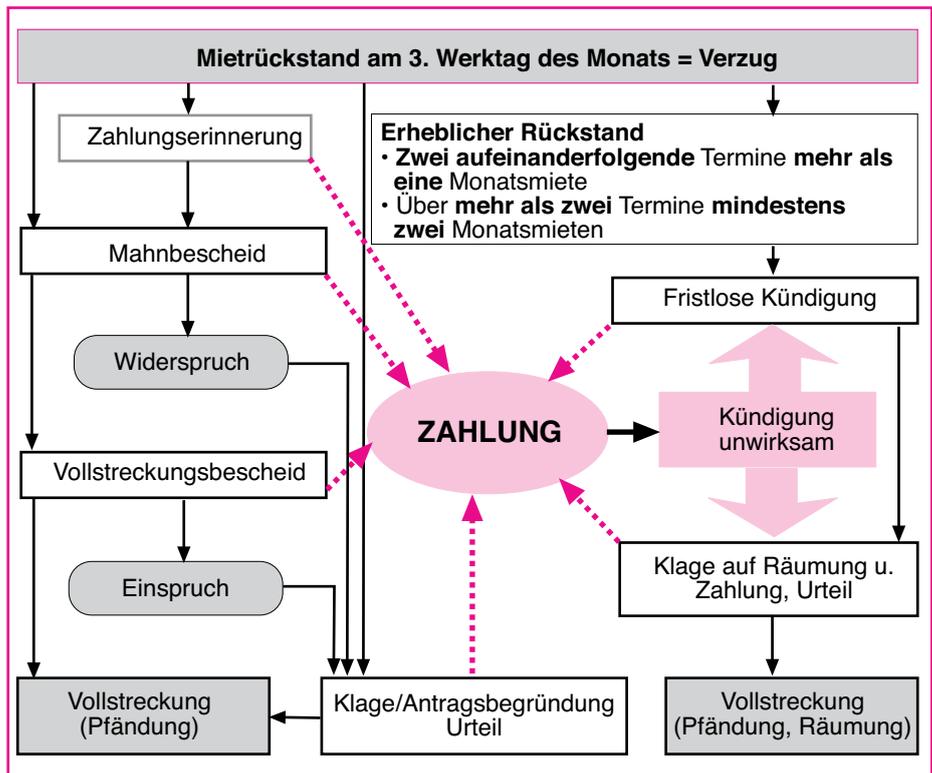
Klage auf Räumung und Zahlung

Zur Durchsetzung der Räumung der Wohnung nach einer fristlosen Kündigung wird häufig die Räumungsklage erforderlich sein. Diese sollte regelmäßig mit einer Klage auf Zahlung der rückständigen Miete verbunden sein. Im Falle der Räumungsklage gegen Wohnungsmieter informiert das Gericht das Sozialamt. In der Vergangenheit wurde meist im Rahmen der Sozialhilfe oder des ALG II der Mietrückstand vom Amt übernommen. Für Bezieher des ALG II erfolgt diese Übernahme nur noch als Darlehen, das vom Hilfeempfänger zurückzahlen ist (SGB II § 22).

Unwirksamkeit der Kündigung bei späterer Zahlung

Der säumige Mieter kann die Kündigung auch noch dadurch abwenden, dass er verspätet zahlt. Die Kündigung wird unwirksam, wenn die Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs, also nach Zustellung der Räumungsklage beim Mieter, erfolgt. Auch die Verpflichtung einer öffentlichen Stelle, also insbesondere der für Sozialhilfe oder ALG II zuständigen Stelle, zur Übernahme der Zahlungsverpflichtung macht die Kündigung unwirksam. Es muss allerdings der gesamte rückständige Betrag einschließlich etwaiger weiterer rückständiger Mieten vom Mieter gezahlt oder vom Amt übernommen werden, Teilbeträge führen nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung. Die Verpflichtung zur Übernahme des Mietrückstands durch das Amt muss dem Vermieter (nicht etwa dem Gericht oder dem Mieter) gegenüber fristgerecht erklärt werden. Die Möglichkeit zur Abwendung der Kündigung durch verspätete Zahlung hat der Mieter nur einmal innerhalb von zwei Jahren.

Abb. 2.9
Verfahren bei
Mietrückstand



Mietschuldner, Mietforderungs- management

Nicht immer führt die konsequente Anwendung dieser rein rechtlichen Möglichkeiten zu dem Ziel, berechnete Mietforderungen von säumigen Mietern tatsächlich beglichen zu bekommen; vielfach bleiben Vermieter auf ihren Rückständen und den Kosten der Rechtsverfolgung sitzen. Vor gerichtlichen Schritten – teilweise bereits vor dem Mahnbescheid, bisweilen auch erst vor dem streitigen Verfahren – setzen größere Wohnungs-

unternehmen Mitarbeiter ein, die den säumigen Mieter, nach Terminankündigung, in der Wohnung aufsuchen, und in einem Gespräch Ursachen und Lösungswege wie Antrag auf Sozialhilfe oder Ratenvereinbarung mit dem Vermieter besprechen. Dabei werden teils Hausmeister eingesetzt, die aufgrund ihrer „Kundennähe“ oft erfolgreich agieren, teils ausgebildete Sozialarbeiter, deren Vorzug die professionelle Kenntnis aller zuständigen Institutionen und bestehender Hilfsangebote ist. Dieser Ansatz reicht bis zur Einrichtung einer regelrechten Schuldnerberatung beim Wohnungsunternehmen, wenn die anderen Beratungsstellen am Ort überlaufen sind, was oft der Fall ist. Ein anderer Ansatz ist die Beauftragung von Anwälten mit dem Räumungsmanagement, wenn ein Räumungstitel (i. d. R. Urteil) bereits vorliegt. Die Aufgabe dieses Externen besteht zum einen darin, die Kosten für den Vermieter gering zu halten, zum anderen, den räumungsbedrohten Mieter darin zu unterstützen, die notwendige Hilfe (z. B. von der Gemeinde bei drohender Obdachlosigkeit) zu erhalten.

Überschuldete Mieter können durch ein Verbraucher-Insolvenzverfahren von ihren Schulden ganz oder teilweise befreit werden. Dazu müssen sie ein in InsO § 304 ff. genau festgelegtes Verfahren durchlaufen. Sofern **vor** dem Antrag eines Mieters auf Eröffnung eines Verbraucher-Insolvenzverfahrens ein erheblicher Zahlungsrückstand aufgelaufen ist, kann der Vermieter vom Zeitpunkt der Antragstellung des Mieters (Zugang des Antrags beim Gericht) an **keine** Kündigung wegen Mietrückstand mehr aussprechen. Wegen der Mietschulden, die **vor** dem Insolvenzantrag aufgelaufen sind, ist der Vermieter einfacher Insolvenzgläubiger, das heißt, seine Forderungen werden im Verfahren nachrangig befriedigt. Laufen **nach** Antragstellung des Mieters (ggf. erneut) Rückstände auf, so kann wegen dieser Rückstände gekündigt werden, sofern sie eine Höhe erreichen, die die Kündigung rechtfertigt. Wegen der Mietschulden, die ab Insolvenzantrag entstanden sind, ist der Vermieter Massegläubiger, das heißt, **diese** Forderungen werden vorrangig aus der Insolvenzmasse befriedigt.

Nicht selten kommt es vor, dass Mieter auch nachdem der Vermieter wegen erheblichen Mietrückstands fristlos gekündigt und sie auf Räumung und Zahlung verklagt hat, weiterhin keine Miete zahlen. Soweit die Forderungen des Vermieters nach Rechtshängigkeit des Verfahrens (Zustellung der Klageschrift an den Mieter) entstehen, kann der Kläger (nach dem durch das MietRÄndG zum 1. Mai 2013 in die ZPO eingefügten neuen § 283 a) Sicherungsanordnung beantragen. Voraussetzung ist, dass auf Räumung und Zahlung geklagt wird und dass Zahlungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden, gesichert werden sollen – es geht also um künftige Forderungen des klagenden Vermieters. Bei hoher Erfolgsaussicht der Klage und nach Abwägung der beiderseitigen Interessen kann das Gericht anordnen, dass der Mieter für die künftigen Zahlungen Sicherheit zu leisten hat; die Art der Sicherheit bestimmt das Gericht. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung auf Räumung erlassen. (Näheres vgl. Beuermann 2013)

Mieter in der Verbraucherinsolvenz

Sicherungsanordnung im Räumungs- und Zahlungsprozess

Abb. 2.10 Gewährleistungs- rechte des Mieters

Rechte des Mieters (gemäß §§ 320, 536 ff., 543 BGB) auf

1. Angemessene Minderung der Miete (Äquivalenzprinzip)

UND

2. Zurückbehaltung der Miete

UND

3. Schadensersatz (insbesondere bei Verzug der Beseitigung)

4. Selbsthilfe des Mieters
und Aufwendungsersatz

ODER

5. Fristlose Kündigung

... bestehen von Gesetz wegen bei Mängeln der Mietsache.

Gewährleistungs- rechte des Mieters

Der Mieter hat eine Reihe von Möglichkeiten, seinen Anspruch auf eine fehlerfreie (mängelfreie) Wohnung durchzusetzen (BGB §§ 320, 536 - 536 d). Fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, haftet der Vermieter in jedem Fall. Für Mängel, die der Mieter zu vertreten hat, z. B. weil er sie selbst verursacht hat, stehen ihm selbstverständlich keine Gewährleistungsrechte zu. Für Mängel, die schon bei Beginn der Mietzeit bestehen und die der Mieter kennt, kann er diese Gewährleistungsrechte nicht ausüben, es sei denn, er hat sich diese Rechte bei Annahme der Wohnung vorbehalten. Kennt der Mieter anfängliche Mängel nicht, weil er sie aufgrund leichter Fahrlässigkeit bei der Übernahme der Wohnung nicht erkannt hat, so verliert er seine Gewährleistungsrechte nicht. Auch verjähren während der Mietzeit die Ansprüche des Mieters auf einen mangelfreien Mietgebrauch nicht. Anderes gilt für anfängliche Mängel; hat der Mieter diese aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht gekannt, so verliert er seine Gewährleistungsrechte, außer der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen. Beispielsweise handelt ein Mieter grob fahrlässig, wenn er eine Wohnung ohne vorherige Besichtigung anmietet. Mängel, die während der Mietzeit auftreten, muss der Mieter dem Vermieter anzeigen und ihm Gelegenheit geben, diese zu beseitigen. Je nach Art des Mangels muss er dem Vermieter dazu eine angemessene Frist einräumen, bei Reparaturbedarf werden zwei Wochen oftmals angemessen sein. Diese Regelungen sind für Wohnungsmietverhältnisse zwingend.

Mietminderung

§ 536 BGB basiert auf der Gegenseitigkeit der Hauptpflichten Gebrauchsüberlassung und Mietzahlung: dem fehlerfreien Zustand der Wohnung entspricht die volle vereinbarte Miete, es herrscht Äquivalenz zwischen den Hauptpflichten. Wenn der Fehler der Wohnung so schwerwiegend ist, dass sie gar nicht gebraucht werden kann, so muss der Mieter gar nichts zahlen (bis der Fehler behoben ist). Schränkt der Fehler die Tauglichkeit nicht nur unerheblich ein, so muss der Mieter für die Dauer des Mangels nur eine angemessen geminderte Miete zahlen. Die Erheblichkeit kann sich aus der Art des Mangels oder aus der Dauer, während der er besteht, ergeben. Dieses Minderungsrecht hat der Mieter vom Gesetz, er braucht den Vermieter nicht zu fragen noch gar um Genehmigung zu bitten. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat oder nicht: auch ein Mangel, der von Dritten verursacht wurde (beispielsweise Lärm durch Mitmieter), berechtigt den Mieter zur Minderung. Durch eine angemessene Mietminderung kann also kein Mietrückstand entstehen, der Mieter gerät nicht in Verzug, wenn er die geminderte Miete pünktlich zahlt. Über die Angemessenheit einer Minderung kann naturgemäß nur im Einzelfall entschieden werden. Es gibt aber eine Vielzahl von Einzelentscheidungen der Gerichte, die von den Verbänden der Mieter und Vermieter gesammelt und veröffentlicht werden; dies sind die sogenannten „Minderungslisten“. Es handelt sich also nicht um offizielle Tabellen, sondern um private Auswertungen von Gerichtsentscheidungen. Sie weisen für viele Arten von Mängeln

Minderungssätze in Prozent aus und geben mit Einschränkungen einen Anhalt für die Praxis (aktuell z. B. in Beuermann, Das neue Mietrecht 2013, Grundeigentum-Verlag). Nach jüngerer Rechtsprechung des BGH (Urteile vom 6.4.2005 und 20.7.2005) ist die Minderung auf die gesamte monatlich geschuldete Miete (Bruttowarmmiete) zu beziehen. Auch durch vorbehaltlose Zahlung verwirkt der Mieter sein Minderungsrecht nicht.

Häufiger Grund für die Mieter, die Miete zu mindern, sind Einschränkungen des Mietgebrauchs, die sich im Zuge von Modernisierungen ergeben (z. B. Baulärm, Staubentwicklung, eingeschränkte Nutzbarkeit von Räumen während der Bauphase). In der Absicht, den Vermietern energetische Modernisierungen zu erleichtern, wurde mit dem MietRÄndG (in Kraft seit 1. Mai 2013) das Minderungsrecht des Mieters für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen, wenn die Beeinträchtigung durch bauliche Veränderungen verursacht werden, die zur Einsparung von Endenergie beim Mieter (entsprechend BGB § 555 b Ziff. 1) führen. Diese Frist von drei Monaten kann nicht gestückelt oder ratenweise auf mehrere nacheinander durchgeführte Maßnahmen verteilt werden. Wird durch die Maßnahmen allerdings die Wohnung völlig unbewohnbar, so bleibt es bei dem Minderungsrecht um 100%. Für andere Maßnahmen, die nicht unter BGB § 555 b Ziff. 1 fallen, gilt dieser Ausschluss des Minderungsrechts nicht.

Das Recht des Mieters, bis zur Beseitigung eines Mangels die Miete oder einen Teil davon zurück zu behalten, beruht nicht auf einer besonderen Regelung des Mietrechts, sondern auf BGB § 320, der für alle gegenseitigen Verträge gilt. Danach kann der Mieter neben (also zusätzlich) zur Minderung die Miete einbehalten, d. h. zunächst nicht zahlen. Dieses Zurückbehaltungsrecht stellt ein Druckmittel dar, das der Mieter in der Hand hat, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Zugleich kann sich der Mieter damit Liquidität beschaffen, um notfalls den Mangel selber zu beseitigen. Der Betrag, den der Mieter zurückbehält, darf das Drei- bis Fünffache des Betrags, um den der Mieter die Miete mindern könnte (fiktiver Minderungsbetrag) nicht übersteigen; nach Auffassung einiger Gerichte darf der Mieter sogar das Drei- bis Fünffache der Mängelbeseitigungskosten zurückbehalten. Hat der Vermieter den Mangel beseitigt, so muss der Mieter den zurückbehaltenen Betrag an den Vermieter auszahlen, das heißt die (ggf. geminderte) Miete nachzahlen. Durch die Zurückbehaltung gerät der Mieter nicht in Verzug mit seiner Mietzahlung.

Gemäß BGB § 536 a Abs. 1 kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn ein Mangel

1. von Anfang an besteht (und nicht vorbehaltlos angenommen oder grobfahrlässig unerkannt geblieben ist), unabhängig davon, ob der Vermieter ihn zu vertreten hat (Garantiehaftung)
2. während der Mietzeit entsteht und der Vermieter den Mangel zu vertreten hat
3. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug ist.

Der Anspruch des Mieters auf Schadenersatz geht sehr weit, der Mieter ist so zu stellen, als bestünde kein Mangel. So kann etwa die Unterbringung in einem Hotel, wenn die Wohnung nicht nutzbar ist, ein zu ersetzender Schaden sein. Der Schadenersatzanspruch besteht ggf. neben (also zusätzlich zu) dem Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht.

Der Vermieter soll Gelegenheit haben, seiner Pflicht nachzukommen und den Mangel selbst zu beseitigen. Wenn er dies nach Fristsetzung durch den Mieter nicht tut, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und für seine Aufwendungen Ersatz verlangen. Gleiches gilt, wenn die Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wieder-

**Seit 2013:
Einschränkung des
Minderungsrechts
bei Maßnahmen der
Energieeinsparung**

**Zurückbehaltung
der Miete**

Schadenersatz

**Selbsthilfe und
Aufwendungsersatz**

herstellung der Wohnung umgehend erforderlich ist (BGB § 536 a Abs. 2). In diesen Fällen kann der Mieter auch einen Vorschuss für die zu erwartenden (Reparatur-) Kosten verlangen und ggf. einklagen.

Außerordentliche fristlose Kündigung

Anstelle der Selbsthilfe kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich ohne Frist kündigen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung nach Abmahnung oder Fristsetzung in Verzug ist (BGB § 543 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4). Selbsthilfe und Aufwendungsersatz schließt die fristlose Kündigung in der Regel aus und umgekehrt: es liegt auf der Hand, dass der Mieter nicht Mängel auf Kosten des Vermieters beseitigen und zugleich die Wohnung aufgeben kann.

2.2.1.3

Miethöhe und Mieterhöhung

Miethöhe und Mietstruktur

Die Miete, die vertraglich zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wird, unterliegt auch bei sogenannten preisfreien Wohnraummietverhältnissen gesetzlichen Begrenzungen; sie kann nicht in beliebiger Höhe festgesetzt werden und auch nicht beliebig schnell und um beliebige Beträge erhöht werden. Zunächst ist zu entscheiden, ob eine Netto- oder eine Bruttomiete vereinbart ist. In der Nettomiete sind die Betriebskosten nicht enthalten, daher wird sie auch als Exklusivmiete bezeichnet, im Gegensatz zur Teilkonsum- oder Bruttokonsummiete, mit der auch die Betriebskosten abgegolten sind (außer den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung – diese müssen stets gesondert abgerechnet werden).

Nettomiete mit Betriebskostenumlage

In Wohnraummietverhältnissen hat sich die Nettomiete mit gesonderter Vorauszahlung und Abrechnung der Betriebskosten durchgesetzt, im Sozialen Wohnungsbau ist diese Mietstruktur vom Gesetz vorgeschrieben (vgl. unten). Die Vorteile für den Vermieter liegen darin, dass der Mieter das volle Risiko der Erhöhung der Betriebskosten trägt. Da die wichtigsten Betriebskostenarten vom Vermieter kaum oder gar nicht beeinflusst werden können, wird dies auch allgemein akzeptiert. Bei einer Nettomietzins-Vereinbarung können allerdings nur für diejenigen Betriebskostenarten Vorauszahlungen erhoben und Umlagen abgerechnet werden, für die dies im Mietvertrag vereinbart ist und die in der BetrKV, der Nachfolgerin der früheren Anlage 3 der II. BV aufgeführt sind (zu den Betriebskosten im einzelnen vgl. unten). Die Vereinbarung muss für den Mieter transparent sein, wenn es sich um Formularverträge handelt (§ 307 BGB). Die einzelnen Betriebskostenarten müssen aufgelistet sein bzw. in einer vorgedruckten Liste müssen die nicht im Objekt anfallenden Betriebskostenarten gestrichen bzw. die vereinbarten deutlich gekennzeichnet sein. Eine Öffnungsklausel für neu entstehende oder vom Gesetz- oder Verordnungsgeber neu zugelassene Betriebskosten kann und sollte vereinbart werden.

Miethöhe: Grenzen der Vertragsfreiheit

Das Wucherverbot und das Verbot der Preisüberhöhung sind gesetzliche Schranken für die Höhe der preisfreien Wohnraummiete, sei es bei Neuvermietung, sei es bei Erhöhung der Miete für bestehende Mietverhältnisse. Als **Wucher** gem. § 138 Abs. 2 BGB, und zugleich als Straftatbestand nach § 291 StGB gilt eine Mietvereinbarung, bei der der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters ausnutzt und die Höhe der Miete in einem deutlichen Missverhältnis zur Vermieterleistung steht. Die herrschende Rechtsauffassung sieht ein deutliches Missverhältnis zur vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt. Weitere Voraussetzung für die Strafbarkeit ist die verwerfliche Ausnutzung einer Zwangslage usw. Ordnungswidrig (aber nicht strafbar) handelt derjenige Vermieter von Wohnraum, der unter Ausnutzung eines geringen Angebots vorsätzlich oder leichtfertig ein unangemessen hohes Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt (**Mietpreisüberhöhung**; § 5 WiStG). Ein überhöhter Mietpreis liegt vor, wenn das ortsübliche Entgelt um mehr als 20 % überschritten wird. Wenn der Vermieter allerdings höhere Einnahmen zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen

benötigt, so ist bei einer Überschreitung von mehr als 20 % aber höchstens bis zu 50 % keine Mietpreisüberhöhung gegeben. Die laufenden Aufwendungen sind nach der II. BV zu ermitteln. Das Bußgeld für diese Ordnungswidrigkeit kann bis zu 50.000 € betragen.

**Überhöhter Teil der
Miete ist nichtig**

Voraussetzung für eine Mietpreisüberhöhung ist also neben der Überschreitung der angegebenen Prozentsätze (i. d. R. 20 %, bei höheren Aufwendungen bis zu 50 %), dass ein geringes Angebot ausgenutzt wird. Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter die überhöhte Miete verlangt hat oder sie bloß annimmt. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass bei ausreichendem Wohnungsangebot überhöhte Mieten am Markt nicht durchgesetzt werden können. Das geringe Angebot muss sich auf den entsprechenden Teilmarkt (Art und Lage der Wohnung) beziehen, es kann durchaus gleichzeitig Marktsegmente mit Knappheit und andere mit ausreichendem Angebot geben. Relevant ist diese Grenze also nur, wenn bei Vertragsabschluss oder Mieterhöhung eine Wohnungsknappheit besteht. Das Verbot der Mietpreisüberhöhung ist eine Verbraucherschutz-Vorschrift: der Mietvertrag bleibt insgesamt wirksam, der Mieter schuldet aber den Betrag nicht, der die 20%-Grenze bzw. ggf. höhere Aufwendungen übersteigt. Wenn die überhöhte Miete bereits gezahlt wurde, können übersteigende Beträge vom Mieter zurückgefordert werden, soweit der Anspruch nicht verjährt ist, also maximal für drei Jahre. Zusätzlich zum Bußgeld droht dem Vermieter somit ggf. eine Mietrückforderung, die der Mieter gegen seine (künftige) Mietzahlungsverpflichtung aufrechnen kann. Mietpreisüberhöhung stellt daher ein Risiko für den Vermieter dar, das vermieden werden sollte. Selbstverständlich sind wucherische Mieten zugleich überhöht, so dass auch bei Wucher für die Nichtigkeit der Mietvereinbarung die 20%-Grenze (bzw. ggf. die tatsächlichen Kosten) gilt und nicht etwa die 50%-Grenze.

Das Verbot der Mietpreisüberhöhung gilt generell, sowohl bei Neuabschluss eines Mietvertrags, als auch bei Mieterhöhungen, so ggf. für einzelne Staffeln einer Staffelmietvereinbarung und für freiwillige Vereinbarungen über eine Mieterhöhung während der Mietzeit (vgl. unten). Streitig ist, ob auch die unten erläuterte 11%-Umlage von Modernisierungskosten davon erfasst ist. Wird dies bejaht, ist also ggf. auch eine Modernisierungsumlage insoweit nichtig, als sie zu einer überhöhten Miete führt – immer vorausgesetzt, auf dem betreffenden Teilmarkt herrscht Wohnungsknappheit.

**Verbot der
Mietpreisüberhöhung
gilt generell**

Im März 2015 hat der Bundestag dem Entwurf der Bundesregierung für ein MietNovG in dritter Lesung zugestimmt. Die abschließende Billigung durch den Bundesrat ist noch im gleichen Monat zu erwarten. Mit der Mietrechtsnovelle soll (neben der Einführung des „Bestellerprinzips“ bei der Wohnungsvermittlung – siehe dazu Abschnitt 4.6 in diesem Buch) der Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen gebremst werden, daher die populäre Bezeichnung „Mietpreisbremse“. Durch das Gesetz werden die Regelungen der Bundesländer ermächtigt, „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ durch Rechtsverordnung festzulegen. In diesen Gebieten soll dann bei Wiedervermietung einer Bestandswohnung die Miete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Wohnungen, deren Miete schon vor der Wiedervermietung über dieser Grenze lag, und Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden oder vor der Wiedervermietung umfassend modernisiert worden sind. Bei einer Neuvermietung nach Modernisierung soll die Miete auf den Betrag begrenzt sein, den der Vermieter wirksam verlangen könnte, wenn die Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis durchgeführt worden wäre. Weitere Regelungen sollen sicherstellen, dass auch bei Abschluss von Index- oder Staffelmietvereinbarungen die Mietpreisbremse greift. Es handelt sich um ein Artikelgesetz, durch das die mietrechtlichen Regelungen als neue §§ 556 d – 556 g in das BGB eingefügt werden und Anpassungen der §§ 549, 557 a, 557 b vorgenommen werden. Die Übergangsbestimmungen werden als neuer Paragraph in das EGBG eingefügt (zur Ein-

**„Mietpreisbremse“
für Wohnungen**

führung des Bestellerprinzips wird ferner das Wohnraumvermittlungsgesetz durch einen weiteren Artikel geändert). Im Einzelnen ist Folgendes geregelt:

**Voraussetzung:
angespannter
Wohnungsmarkt
(§ 556 d BGB)**

Die Landesregierungen werden ermächtigt, Rechtsverordnungen zu erlassen, mit denen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt werden. Diese Rechtsverordnungen gelten für maximal 5 Jahre und dürfen spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten – die Bundesregierung geht also davon aus, dass der Bedarf für derartige Verordnungen in zehn Jahren nicht mehr besteht (oder dass eine Neuregelung erfolgen soll). Der Gesetzentwurf weist vier beispielhafte Kriterien aus, die jedes für sich einen angespannten Wohnungsmarkt begründen können:

1. Die Mieten steigen deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt.
2. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt.
3. Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.
4. Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Wenn ein Gebiet entsprechend festgelegt werden soll, muss die Landesregierung dies begründen und angeben, aufgrund welcher Tatsachen die Festlegung erfolgt. Ferner muss die Landesregierung darlegen, welche Maßnahmen im jeweiligen Gebiet und im Gültigkeitszeitraum der Verordnung ergriffen werden, um Abhilfe zu schaffen. Die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen in einem Gebiet, das durch eine solche Verordnung festgelegt ist, dürfen dann die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Es ist zu erwarten, dass zahlreiche Landesregierungen von dieser Möglichkeit regen Gebrauch machen, der Senat von Berlin hat eine entsprechende Verordnung bereits „in der Schublade“

**Ausnahmen: Vormiete
schon höher, Miete
nach Modernisierung,
Neubauwohnungen
(§§ 556 e, 556 f BGB)**

Es wird aber keine Pflicht geben, Mieten, die mit dem vorherigen Mieter vereinbart (Vormiete) und schon um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, bei Wiedervermietung abzusenken. Bei der Ermittlung der Vormiete werden Mietminderungen unberücksichtigt bleiben, aber auch Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden (§ 556 e Abs. 1 BGB Entwurf). Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung die Wohnung modernisiert, so darf er eine höhere Miete verlangen, als die auf 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzte. In diesem Fall soll die höhere Miete ermittelt werden, indem der modernisierungsbedingte Erhöhungsbetrag gemäß §§ 559, 559 a BGB zu einer fiktiven Miete für die nicht modernisierte Wohnung addiert wird (§ 556 e Abs. 2 BGB – zur Ermittlung der Mieterhöhung gemäß § 559, 559 a BGB vgl. unten Abschnitt 2.2.1.4). Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556 f BGB).

**„Mietpreisbremse“
für Staffelmieten und
Indexmieten (§ 556 g
Abs. 4,5 BGB und
MietNovG Artikel 2)**

Bei **Staffelmietverträgen** (§ 557 a BGB – Näheres vgl. unten) ist für jede Staffel zu prüfen, ob sie zum Zeitpunkt der ersten Mietfälligkeit der neuen Staffel um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wäre dies der Fall, so müsste die Staffel bis zur 10%-Grenze abgesenkt werden. Staffeln, auf die die Miete erst nach Auslaufen einer Rechtsverordnung gemäß § 556 d BGB angehoben wird, sollen nicht mehr begrenzt, sondern in der ursprünglich vereinbarten Höhe wirksam sein. Bei Mietverträgen, die eine Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex vorsehen (**Indexmiete** gemäß § 557 b BGB – Näheres vgl. unten) ist die Begrenzung der Miete nur auf die erste Miete anzuwenden; spätere Erhöhungen sollen sich weiterhin nach dem Verbraucherpreisindex richten.

Soweit eine Wiedervermietungsmiete für eine Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die 10%-Grenze übersteigt, gilt der übersteigende Betrag als nicht wirksam vereinbart, ansonsten bleibt aber das Mietverhältnis wirksam, der Mieter schuldet nur die Miete bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mieter kann die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, wenn er dem Vermieter gegenüber den Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse in Textform gerügt hat und in der Rüge die Tatsachen angibt, auf denen die Beanstandung beruht. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Auskunft über diejenigen Tatsachen zu geben, die nicht allgemein zugänglich sind (also z. B. über eine höhere Vormiete oder eine zuvor durchgeführte Modernisierung).

Unwirksamkeit einer höheren Miete, Herausgabeanspruch des Mieters (§ 556 g Abs. 1-3 BGB)

■ **Kriterien der Vergleichbarkeit**

1. Gemeinde
2. Art
3. Größe
4. Ausstattung
5. Beschaffenheit
6. Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung

■ **In den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert** (abgesehen von Änderungen wegen veränderter Betriebskosten)

■ **Nicht durch Gesetz oder Förderung preisgebunden**

**Abb. 2.11
Ortsübliche Vergleichsmiete**

Der Begriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist im § 558 Abs. 2 BGB geregelt. Zur Feststellung der Ortsüblichkeit ist nicht-preisgebundener Wohnraum heranzuziehen, der in der gleichen oder in vergleichbaren Gemeinden liegt, nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar ist und dessen Mieten in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst (= i. d. R. erhöht) worden sind. (Mieten, die alleine wegen gestiegener Betriebskosten erhöht wurden, bleiben dabei unberücksichtigt). In Ergänzung zur Lage hat das MietRÄndG mit Art. 1 Ziff. 7 das Kriterium erweitert um energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Damit soll und wird seit Mai 2013 der Energieverbrauch einer Wohnung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. In sehr vielen, vor allem größeren Gemeinden werden die ortsüblichen Vergleichsmieten in Mietspiegeln aufgeführt. Das Gesetz (§§ 558 c, 558 d BGB) unterscheidet zwischen „qualifizierten“ und „einfachen“ Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach wissenschaftlichen Grundsätzen (das heißt mit anerkannten statistischen Methoden) erstellt worden sein und von den Mieter- und Vermieterverbänden oder von der Gemeinde als solche anerkannt sein. Die Anforderungen an die „Wissenschaftlichkeit“ sind streng, auf Verhandlungsbasis erzielte, nicht statistisch abgesicherte Mietspiegelwerte können dazu führen, dass Gerichte einem Mietspiegel die Eigenschaft „qualifiziert“ aberkennen, wie das Beispiel des Berliner Mietspiegels 2009 zeigt. Qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre fortgeschrieben und alle vier Jahre durch eine neue Erhebung aktualisiert werden. Die Mietspiegel der Städte oder Gemeinden basieren meist auf Nettomieten, manchmal aber auch auf Teilinklusionmieten („brutto-kalt“; stets allerdings ohne Heizkosten), so dass darauf zu achten ist, welche Bestandteile der Miete in den Vergleich einbezogen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete, Mietspiegel

Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Rechtsstreit vorrangiges Beweismittel für die Ortsüblichkeit. Wenn kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt oder die jeweilige Wohnung nicht zu den im Mietspiegel erfassten Beständen gehört, kommen auch die anderen Beweismittel, nämlich einfache Mietspiegel, Mietdatenbanken oder drei Wohnungen, die die Kriterien der Vergleichbarkeit erfüllen, als Beweismittel in Frage. Auch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen für Mieten und Pachten, die die Ortsüblichkeit von Entgelten feststellen, können herangezogen werden. Zur Vermeidung von Rechtsstreiten ist der Mietspiegel das einfachste Mittel, um im Vorhinein die Ortsüblichkeit von Mietpreisforderungen einzuschätzen.

Abb. 2.12 Erhöhung der Wohnungsmiete: Grundsätze

- **Keine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung**
- **Erhöhungsmöglichkeiten nur, soweit im Gesetz vorgesehen**
- **Freiwillige Vereinbarung** (BGB § 557 Abs. 1)
 - **nur bei bestehenden Mietverhältnissen**
 - **aufgrund eindeutiger Willenserklärung des Mieters**

Mieterhöhung: Grundsätze

Bei Wohnungsmietverhältnissen haben sich unbefristete Verträge als vorherrschende Form durchgesetzt, begünstigt durch den ausgeprägten Kündigungsschutz, den der Wohnungsmieter genießt. Im Sinne der Vertragsfreiheit als Grundgedanke des BGB-Schuldrechts wäre der „normale“ Weg einer Änderung der Vertragsbedingungen, also auch einer Änderung/Erhöhung der Miete, die Kündigung des Vertrags mit Neuverhandlung über (geänderte) Konditionen. Aus Gründen des sozialen Mieterschutzes hat der Gesetzgeber diese Form der Mietanpassung ausgeschlossen, BGB § 573 Abs. 1 Satz 2 verbietet die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausdrücklich. Vielmehr ist die Kündigung von Wohnungsmietverträgen nur aus bestimmten, im einzelnen gesetzlich geregelten Gründen möglich. Auf der anderen Seite steht die grundgesetzliche Eigentumsgarantie: Das Kündigungsverbot käme einer Enteignung nahe, hätte der Gesetzgeber keinen Ausgleich für diese Einschränkung geschaffen. Daher sind dem Vermieter bestimmte Möglichkeiten gegeben, die Miete zu erhöhen. Die Erhöhungsmöglichkeiten sind im Gesetz abschließend und unabdingbar geregelt.

Abb. 2.13 Soziales Mietrecht: Mieterhöhung

- | ■ Geschützter Wohnraum | ■ Nicht geschützter Wohnraum
(BGB § 549) |
|--|--|
| Mieterhöhung nur nach BGB §§ 557 - 561 | |
| 1. Freiwillige Vereinbarung | 1. Nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet |
| 2. Staffelmiete | 2. Möbliert, in der Wohnung des Vermieters und nicht an Familie/ gemeinsamen Haushalt überlassen |
| 3. Indexmiete | 3. Von der öffentlichen Hand oder Trägern der Wohlfahrtspflege angemieteter Wohnraum zur Unterbringung von Wohnungsnotfällen |
| 4. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete | 4. In Studenten-/Jugendwohnheimen |
| 5. Modernisierung | ■ Vertragsfreiheit |
| 6. Gestiegene Betriebskosten (falls Pauschale mit Erhöhungsmöglichkeit vereinbart) | |
| ■ unabdingbar | |

BGB § 549 Abs. 2 und 3 definieren Räume, die auch zum Wohnen dienen können, aber keinen Kündigungs- und Mieterhöhungsschutz genießen. Es handelt sich um

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. möblierter Wohnraum **in** der Wohnung des Vermieters **und nicht** an eine Familie oder einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt **und nicht** nur vorübergehend vermietet,
3. Wohnraum, der im Rahmen der Wohlfahrtspflege angemietet und zur Unterbringung an Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen wird,
4. Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen.

Zu 1.: Zum **vorübergehenden Gebrauch** ist z. B. eine Wohnung überlassen, die für Techniker für die Dauer von Montagearbeiten angemietet wurde. Die privat angemietete Zweitwohnung hingegen fällt nicht darunter, auch dann nicht, wenn sie nicht ständig oder regelmäßig genutzt wird. Die Grenze, was vorübergehender Gebrauch ist, richtet sich danach, ob der Zweck, zu dem angemietet wurde, vorübergehend ist. Das kann nur im Einzelfall entschieden werden.

Zu 2.: Der Fall der „klassischen“ **Untervermietung** möblierter Räume innerhalb der Wohnung des Vermieters wird durch diese Regelung vom Schutz ausgenommen. Dies aber nur dann, wenn in diesen Räumen kein privater Haushalt dauernd geführt wird. Familien und Personen, die auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt führen, genießen auch in den möblierten Räumen Kündigungsschutz; allerdings hat dann der Vermieter ein erleichtertes Kündigungsrecht nach BGB § 573 a Abs. 2. Der Wohnraum muss überwiegend vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet oder auszustatten sein, einzelne Möbelstücke reichen nicht aus, um den Schutz zu umgehen; wenn der Mieter auch eigene Gegenstände einbringt, begründet dies aber noch keinen Schutz.

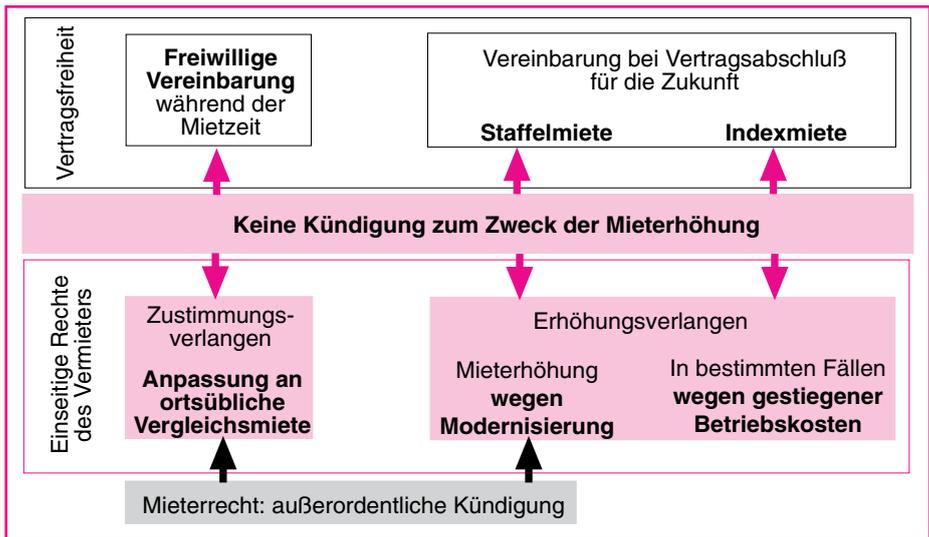
Zu 3.: Personen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, psychisch Kranke, Jugendliche) werden von Gemeinden, Wohlfahrtseinrichtungen usw. oft in Wohnungen untergebracht, die die Gemeinde bzw. die Wohlfahrtseinrichtung selber angemietet hat. Für das Mietverhältnis zwischen Vermieter und der Einrichtung gilt Mietrecht für gewerbliche Räume. Für das **Mietverhältnis zwischen Einrichtung und untergebrachten Personen** gilt Wohnungsmietrecht. Diese Mietverhältnisse sind vom Schutz ausgenommen. Allerdings muss der Mieter bei Vertragsabschluss auf diese Zweckbestimmung und die Ausnahme vom Mieterhöhungs- und Kündigungsschutz hingewiesen werden.

Zu 4.: Für Wohnungen in **Studenten- und Jugendwohnheimen** gilt kein Schutz bei Mieterhöhungen. Auch vom Kündigungsschutz sind sie ausgenommen, die Mieter haben jedoch das Widerspruchsrecht gemäß BGB §§ 574 ff.; sofern die Kündigung eine Härte darstellt, können sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (Näheres dazu vgl. unten Beendigung des Mietverhältnisses: Widerspruch und Fortsetzungsverlangen).

Geschützter Wohnraum i. S. des BGB § 549 ist also negativ definiert: jede Wohnung, die nicht unter den Katalog des Abs. 2 fällt, ist geschützt. Aber auch für diese Mietverhältnisse wurde der Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht völlig aufgegeben, vielmehr können die Vertragsparteien freiwillig eine Mieterhöhung vereinbaren. Ferner können schon bei Vertragsbeginn bestimmte Mietänderungen für die Zukunft vereinbart werden. Während der Vertragslaufzeit kann der Vermieter unter bestimmten Bedingungen vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, also zu einer Vertragsänderung, bzw. eine erhöhte Miete verlangen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, so muss dem Mieter wiederum die Möglichkeit gegeben werden, dieses Verlangen abzulehnen und den Vertrag mit kurzer Frist zu kündigen. Diese Grundüberlegungen stehen hinter dem im Detail recht differenzierten und manchmal auch komplizierten Wohnungs-Mietpreisrecht. Es war bis

zur Mietrechtsreform vom 1. September 2001 in einem besonderen Gesetz, dem MHG geregelt und ist seither in BGB §§ 557 bis 561 verankert.

Abb. 2.14
Erhöhung der
Wohnungsmiete:
Systematik



Freiwillige Erhöhung

Während des bestehenden Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Mieterhöhung freiwillig vereinbaren (§ 557 Abs. 1 BGB). Damit sind Vereinbarungen ausgeschlossen, die zu Beginn des Mietverhältnisses künftige Erhöhungsmöglichkeiten regeln sollen; hierfür stehen Index- und Staffelvereinbarungen offen (vgl. unten). Praktisch wird es sich bei der freiwilligen Mieterhöhung regelmäßig darum handeln, dass der Vermieter an den Mieter herantritt, ihm also ein Angebot zur Vertragsänderung macht. Nimmt der Mieter das Angebot an, so wird die Änderung wirksam. Das Angebot sollte den Zeitpunkt, von dem an die neue Miete gilt, bezeichnen. Die Annahme durch den Mieter muss eine eindeutige Willenserklärung sein, zu empfehlen ist die Schriftform, gesetzlich reicht aber konkludentes Handeln, also z. B. die (bereits einmalige) Zahlung der erhöhten Miete. Fristen sind nicht einzuhalten, ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Mieter entsteht dadurch auch nicht, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Allerdings besteht auch hier im Fall der Wohnungsknappheit das Verbot der Mietpreisüberhöhung („Wesentlichkeitsgrenze“ gemäß § 5 WiStG). Praktische Bedeutung hat die freiwillige Vereinbarung einer höheren Miete vor allem bei Modernisierungen: herrscht Einigkeit über die Maßnahmen und die neue Miethöhe, so ist die freiwillige Vereinbarung für beide Vertragsseiten – verglichen mit der 11 %-Umlage nach §§ 559 ff. BGB – die klarere und für den Vermieter die leichter handhabbare Regelung. Wenn die freiwillige Vereinbarung im Zusammenhang mit einer Modernisierung steht, sollte dies ausdrücklich mit vereinbart werden, denn dann ist diese Erhöhung bei Mieterhöhungen zur Anpassung an das ortsübliche Entgelt (§ 558 BGB) nicht zu berücksichtigen (vgl. unten). Eine freiwillig vereinbarte Mieterhöhung kann sich – seit Mai 2013 – auch aus einer Modernisierungsvereinbarung auf der Grundlage des § 555 f BGB ergeben.

Staffelmiete erfordert

- Schriftliche Vereinbarung
- Bestimmte Zeiträume
- Bestimmte Mietbeträge oder Erhöhungsbeträge
- Zwischen den Erhöhungen mindestens 1 Jahr
- Andere Mieterhöhungen (außer wegen gestiegener Betriebskosten) ausgeschlossen
- Kündigungsausschluss für Mieter bis zu 4 Jahre möglich
- Keine außerordentliche Kündigung durch den Mieter wegen Mieterhöhung
- Keine Erhöhungserklärung durch den Vermieter erforderlich

Eine Staffelmietvereinbarung regelt Mieterhöhungen für die Zukunft (BGB § 557 a). Eine solche Vereinbarung wird meist bei Vertragsabschluss getroffen, kann aber auch während der Vertragslaufzeit (freiwillig) vereinbart werden. Sie bedarf der Schriftform. Die unterschiedlichen, gestaffelten Mietbeträge und die Zeiträume, für die sie jeweils gelten, müssen bestimmt sein, prozentuale Erhöhungsangaben sind also im Wohnungsmietrecht nicht zulässig. Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss mindestens jeweils ein Jahr liegen, kürzere Zeiträume sind nicht zulässig. Die Laufzeit der Vereinbarung kann von den Vertragsparteien beliebig gewählt werden, die frühere Begrenzung auf maximal zehn Jahre (MHG § 10 Abs. 2) ist mit dem 1. September 2001 entfallen. Wenn die Staffelmietvereinbarung ausgelaufen ist, wird aus dem Mietverhältnis ein „normales“ d. h. dem Vermieter bleiben die gesetzlichen Möglichkeiten des Mieterhöhungsverlangens (BGB §§ 558, 559). Die Staffelmietvereinbarung schließt aus, dass der Vermieter Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder wegen Modernisierung verlangt. Damit hat der Mieter eine sichere Kalkulationsgrundlage, seine Netto-Miete entwickelt sich genau so, wie vereinbart. Im Zusammenhang mit der Staffelmietvereinbarung kann das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung des Vertrags für bis zu vier Jahre ausgeschlossen werden. Damit kann sich der Vermieter zumindest die ersten vier Jahresstaffeln sichern. Ein längerer Ausschluss der Kündigung ist allerdings nicht möglich (zum Kündigungsausschluss vgl. im Übrigen unten 2.2.1.7). Die einzelnen Erhöhungen werden zu den vereinbarten Zeitpunkten fällig, ohne dass der Vermieter dies ankündigen müsste, auch hat der Mieter wegen der Erhöhung kein außerordentliches Kündigungsrecht (es handelt sich ja nicht um ein einseitiges Mieterhöhungsverlangen). Für alle Staffeln gilt das Verbot der Mietpreisüberhöhung („Wesentlichkeitsgrenze“ gemäß WiStG § 5). Wenn bei Vertragsabschluss eine Mangellage auf dem betreffenden Wohnungs-Teilmarkt herrschte, sind Staffeln, die die dann jeweils aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % (bei höheren laufenden Kosten bis zu 50 %) übersteigen, insoweit nichtig. Für den Vermieter besteht also ein Kalkulationsrisiko: die Staffeln könnten einen schnelleren Anstieg der ortsüblichen Mieten unterstellen, als dann tatsächlich eintritt, und die Mieterhöhung wäre teilweise unwirksam. Im folgenden Beispiel (das einen Anstieg der ortsüblichen Mieten alle zwei Jahre unterstellt) wären die Mietstaffeln in den Jahren 6, 8 und 10 teilweise nicht wirksam vereinbart („Teilnichtigkeit“), es sei denn, der Vermieter könnte höhere Aufwendungen nachweisen oder bei Abschluss hätte keine Mangellage bestanden.

**Abb. 2.16
Beispiel Staffelmiete
und WiStG § 5**

Jahr	ortsübliche Vergleichsmiete	20 % über ortsüblicher Vergleichsmiete	vereinbarte Mietstaffeln	„Teilnichtig“ im Umfang von
1	100,00	120,00	90,00	
2	100,00	120,00	100,00	
3	105,00	126,00	110,00	
4	105,00	126,00	120,00	
5	110,00	132,00	130,00	
6	110,00	132,00	140,00	8,00
7	125,00	150,00	150,00	
8	125,00	150,00	160,00	10,00
9	142,00	170,40	170,00	
10	142,00	170,40	180,00	9,60

**Praktische
Anwendung
der Staffelmiete**

Aus Vermietersicht hat die Staffelmiete den Vorteil, dass die laufende Überprüfung der Mieten auf Erhöhungsmöglichkeiten und das formale Verfahren des Mieterhöhungsverlangens nach BGB § 558 nicht erforderlich sind. Auch können die Mieterhöhungen in kürzeren Abständen erfolgen (jährlich gegenüber dem 15-Monats-Rhythmus des § 558 BGB) und die Mieten können über ortsübliche Vergleichsmieten hinaus steigen. Bei Neuvermietung können Wohnungen mit einer etwas niedrigeren Miete – bei Neubauvorhaben z. B. auch unter der Gewinnschwelle – angeboten werden, wenn die späteren Mietstaffeln die Anfangsverluste kompensieren. In diesem Fall sollte die Kompensation durch einen Kündigungsausschluss abgesichert werden und die Staffeln so bemessen sein, dass innerhalb von vier Jahren die Gewinnzone erreicht ist. Die Wohnungsbau- und die Wohnungsmodernisierungsförderung der öffentlichen Hand sind vielfach so ausgestaltet, dass die Förderungsbeträge jährlich reduziert werden (degressive Förderung); dabei wird unterstellt, dass die Vermieter diese Wohnungen mit Staffelmietverträgen anbieten, die Mieterhöhungen genau in dem Umfang vorsehen, in dem die Förderung abgebaut wird. Das Risiko, dass sich die Staffeln aus Gründen der Marktentwicklung und/oder wegen der Gefahr der Mietspreisüberhöhung nicht durchsetzen lassen, trägt dabei allerdings der Vermieter.

**Abb. 2.17
Indexmiete**

Indexmiete erfordert

- Prozentuale Mietanpassung entsprechend der prozentualen Indexänderung
- Bezug: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Schriftliche Vereinbarung; Erhöhungserklärung in Textform
- zwischen den Erhöhungen 1 Jahr
- Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten möglich
- Erhöhung wegen Modernisierung nur dann möglich, wenn Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat
- Keine sonstigen Mieterhöhungen möglich

Die zweite Möglichkeit, eine einvernehmliche Vereinbarung über die künftige Entwicklung der Miete schon bei Vertragsabschluss (oder auch während der Vertragslaufzeit) zu treffen, bietet der Indexmietvertrag (§ 557 b BGB). Damit wird die Mietentwicklung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Die branchenübliche Bezeichnung „Wertsicherungsklausel“ drückt aus, dass die Mieteinnahmen des Vermieters dadurch gegen das Inflationsrisiko (Geldentwertung infolge eines steigenden allgemeinen Preisniveaus) abgesichert sind. Auch diese Vereinbarung bedarf der Schriftform. Die früher vorgeschriebene Mindestlaufzeit von zehn Jahren (§ 10 a MHG) ist für Wohnungsmietverhältnisse entfallen (anders bei der Gewerbemiete mit Indexklausel). Auch hier muss zwischen den Erhöhungen die Miete jeweils ein Jahr unverändert bleiben, allerdings können zusätzlich – anders als bei der Staffelmiete – Mieterhöhungen geltend gemacht werden wegen baulicher Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (die anderen Erhöhungsgründe des § 559 Abs. 1 BGB bleiben ausgeschlossen). Im Gegensatz zur Staffelmiete muss der Vermieter die Mieterhöhung geltend machen, und zwar als Betrag, die Angabe lediglich der Indexentwicklung oder eines Prozentsatzes reicht nicht aus. Dem Mieter wird also nicht abverlangt, selber den Index zu ermitteln und die Mieterhöhung zu berechnen. Die Erklärung muss nicht schriftlich erfolgen. Es reicht die Textform, also beispielsweise ein Fax. Die Mieterhöhung wird zu Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung wirksam, wenn die Erklärung dem Mieter also z. B. im Juni zugeht, schuldet er ab August die erhöhte Miete. Grundlage der Mieterhöhung ist ausschließlich der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes für alle privaten Haushalte. Andere Indizes – seien es für andere Warengruppen oder für einzelne Bundesländer – sind nicht zulässig. Die Veränderung der Miete muss proportional zur Indexentwicklung verlaufen, im aufgeführten Beispiel kann also nicht etwa eine Erhöhung um 6,1 %, sondern um 2,875 % verlangt werden.

	Index
1. Oktober 2001	212,2
1. November 2001	212,8
1. Dezember 2001	213,5
1. Januar 2002	214,1
1. Februar 2002	215,0
1. März 2002	215,6
1. April 2002	216,3
1. Mai 2002	216,9
1. Juni 2002	217,0
1. Juli 2002	217,7
1. August 2002	218,3
Anstieg 1. Oktober 2001 bis 1. August 2002	6,1 Punkte 2,875 %
	Miete
Mietbeginn 1. Oktober 2001	500,00 €
Erhöhung um	14,37 €
Erhöhung auf	514,37 €
Erhöhungserklärung im August 2002	
Miete ab 1. Oktober 2002	514,37 €

Abb. 2.18
Beispiel Indexmiete

(Die angeführten Indexzahlen dienen als Beispiel und geben nicht die tatsächliche Preisentwicklung 2001/2002 wieder)

Indexmiete in der Praxis

Während in der Geschäftsraummiete Indexvereinbarungen sehr verbreitet sind, haben sie sich in der Wohnungsmiete kaum durchgesetzt. Aus Vermietersicht ist nachteilig, dass der Lebenshaltungskostenindex in der Vergangenheit meistens (und langfristig stets) langsamer anstieg als die durchschnittlichen Mieten, so dass Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete für den Vermieter im allgemeinen einträglicher sind. Das Verfahren erfordert einen gewissen Verwaltungsaufwand: der Index muss abgerufen und die Mieterhöhung muss berechnet werden. Das Statistische Bundesamt stellt auf seiner Website (www.destatis.de) die Indexzahlen und eine automatisierte interaktive Berechnungshilfe bereit. Die Mieterhöhungserklärung muss erstellt und dem Mieter zugestellt werden. Die Vereinfachungen, die die Staffelmiete bietet, entfallen bei der Indexvereinbarung.

Abb. 2.19 Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Vermieter verlangt Zustimmung des Mieters (Vertragsänderung)
2. Bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
3. Ortsübliche Vergleichsmiete gesetzlich definiert
4. Zwischen den Erhöhungen muss die Miete 15 Monate unverändert geblieben sein (abgesehen von Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder Modernisierung)
5. Erhöhungsquote im **Dreijahreszeitraum** begrenzt auf maximal **20%** (abgesehen von Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder Modernisierung) „**Kappungsgrenze**“ – in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung, sofern Verordnung der jeweiligen Landesregierung vorliegt: Kappungsgrenze 15 %
6. Nur für „preisfreien“ Wohnraum

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Die wohl häufigste Art der Mieterhöhung ist die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine dynamische Größe und spiegelt die marktbestimmte Entwicklung der Mieten im Bestand und bei Neuvermietung wider (dazu vgl. oben). Der Vermieter erhält durch BGB §§ 558 - 558 b die Möglichkeit, vom Mieter die **Zustimmung zu einer Mieterhöhung** zu verlangen, wenn die individuelle Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und eine Reihe weiterer Voraussetzungen erfüllt ist. Da die Begründung für die Erhöhung die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist, kann eine Erhöhung darüber hinaus mit dieser Begründung natürlich nicht erfolgen. Der Mieter hat mehrere Möglichkeiten, auf das Zustimmungsverlangen des Vermieters zu reagieren: er kann zustimmen, teilweise zustimmen (weil er das Verlangen der Höhe nach für unberechtigt hält), nicht zustimmen (weil er das Verlangen überhaupt für unberechtigt hält) oder außerordentlich kündigen. Der Vermieter kann auf Zustimmung klagen, wenn der Mieter diese verweigert, aber die Verweigerung der Zustimmung stellt selbstverständlich keinen Kündigungsgrund für den Vermieter dar.

Materielle Voraussetzungen für die Erhöhung

Der Vermieter kann die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die Miete zuvor 15 Monate unverändert war und
- die Mieterhöhungen im Zeitraum von drei Jahren insgesamt nicht mehr als 20 % betragen („Kappungsgrenze“). In Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung kann die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils fünf Jahren die Kappungsgrenze auf 15 % absenken. (Neuregelung seit Mai 2013 durch MietRÄndG Art. 1 Ziff. 7.)

Praktisch bedeutet dies, es gibt für die Mieterhöhung nach BGB § 558 **zwei Obergrenzen**

zen, nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze, von denen **die jeweils niedrigere** einzuhalten ist. Sowohl bei der Berechnung der 15-Monats-Frist als auch der Kappungsgrenze bleiben Erhöhungen nach BGB § 559 (Modernisierung) und § 560 (gestiegene Betriebskosten) außer Betracht; Betriebskosten spielen nur bei (Teil-) Inklusivmieten eine Rolle. Das bedeutet, dass Erhöhungen aus diesen Gründen auch im 15-Monats-Zeitraum erfolgen können.

Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze ist diejenige Miete (= 100 %), die vor drei Jahren galt, zurückgerechnet vom Zeitpunkt, zu dem die neue Erhöhung wirksam sein soll (nicht etwa vom Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens). In der Regel wird es sich um eine Nettokaltmiete handeln. Bei einer (Teil-) Inklusivmiete müssen die Betriebskosten nicht herausgerechnet werden, die gesamte Miete ist maßgebend (= 100 %). Wenn das Mietverhältnis noch keine drei Jahre besteht, ist die Ausgangsmiete bei Vertragsabschluss maßgebend. Die Dreijahresfrist ist also **keine** Stillhaltefrist. Wenn Erhöhungen wegen Modernisierung länger als drei Jahre zurück liegen, müssen sie nicht mehr herausgerechnet werden, sondern gehören zur Ausgangsmiete (= 100 %). Wenn im Dreijahreszeitraum auch Erhöhungen wegen Modernisierung (BGB § 559) oder gestiegener Betriebskosten (BGB § 560) erfolgt sind, können die daraus resultierenden Erhöhungsbeträge auf die Ausgangsmiete plus 20 % zusätzlich aufgeschlagen werden. Die möglichen Fallkonstellationen sind in der folgenden Tabelle (Abb. 2.20) dargestellt. Mieterhöhungen aufgrund freiwilliger Vereinbarungen (BGB § 557) im Dreijahreszeitraum sind dagegen zu berücksichtigen, **es sei denn**, es handelt sich um eine freiwillig vereinbarte Mieterhöhung **aufgrund einer Modernisierung**. Diesen Fall sieht die Rechtsprechung analog zu einer Erhöhung nach BGB § 559 wegen Modernisierung.

Berechnung der Kappungsgrenze

Abb. 2.20
Beispiele zur
Mieterhöhung
nach BGB
§§ 558, 559, 560

Erhöhung wirksam zum	Begründung	ortsübliche Vergleichsmiete	Fall I: Kappungs- grenze (20 %) greift	Fall II: Kappungs- grenze greift nicht	Fall III: Teilklausiv- miete, Kap- pungsgrenze (20 %) greift	Fall IV: Teilklausiv- miete, Kap- pungsgrenze greift nicht	Fall V: Moderni- sierung im Dreijahres- zeitraum; Kappungs- grenze (20 %)	Fall VI: Moderni- sierung vor dem Dreijah- reszeitraum	
			Miete netto kalt		Betriebskosten bei Mietbeginn 100,00		Miete netto kalt		
1.1.2007	Mietbeginn	400	300	400	400	500	300	300	
1.4.2009	Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) um 100		keine Modernisierung					400	
1.10.2009	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	420	320	420	420	520	320	420	
1.1.2011	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	440	340	440	440	540	340	440	
1.7.2011	Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) um 50		nicht bei Nettokaltmiete		490	590	nicht bei Nettokaltmiete		
1.10.2011	Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) um 100		keine Modernisierung					440	keine weitere Modernisierung
1.4.2012	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	460	360	460	510	610	460	460	
1.7.2013	Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	500	384	500	554 ¹⁾	650 ²⁾	484 ³⁾	500	
					1) Miete vor drei Jahren plus 20 % plus 50 € aufgrund § 560 BGB	2) Ortsübliche Vergleichsmiete plus 150 € Betriebskosten	3) Miete vor drei Jahren plus 20 % plus 100 € aufgrund § 559 BGB		

Im **Fall I** betrug die Miete drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung 320,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt somit bei 384,00 €, eine Erhöhung auf die volle ortsübliche Vergleichsmiete ist somit nicht möglich, sondern nur bis zur Kappungsgrenze.

Im **Fall II** betrug die Miete drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung 420,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt somit bei 504,00 €, eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € ist möglich, aber natürlich nicht darüber hinaus.

Im **Fall III** ist eine Brutto-Kaltniete vereinbart, die bei Mietbeginn einen Betriebskostenanteil von 100,00 € enthält. Wegen gestiegener Betriebskosten wurde die Miete zum 1.7.2011 um 50,00 € von 440,00 € auf 490,00 € erhöht. Drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung betrug die Miete 420,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt also bei 504,00 € + 50,00 € = 554,00 €. Die ortsübliche Vergleichsmiete (angegeben als Netto-Kaltniete) läge bei 500,00 € + 150,00 € für Betriebskosten = 650,00 €. Da die Kappungsgrenze darunter liegt, kann nur diese verlangt werden.

Im **Fall IV** ist ebenfalls eine Brutto-Kaltniete vereinbart, die bei Mietbeginn einen Betriebskostenanteil von 100,00 € enthält. Auch hier gab es im Dreijahreszeitraum eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten um 50,00 €. Ausgehend von der Miete vor drei Jahren in Höhe von 520,00 € liegt die Kappungsgrenze von 20 % in diesem Fall bei 674,00 €, mithin kann bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € + 150,00 € = 650,00 € erhöht werden.

Im **Fall V** wurde die Miete nach einer Modernisierung zum 1.10.2011 um 100,00 € von 340,00 € auf 440,00 € erhöht. Drei Jahre vor der zum 1.7.2013 verlangten Erhöhung betrug die Miete 320,00 €, die Kappungsgrenze von 20 % liegt nun bei 384,00 € + Modernisierungumlage 100,00 € = 484,00 €. Die ortsübliche Miete von 500,00 € kann nicht verlangt werden, eine Erhöhung ist nur bis zur Kappungsgrenze möglich.

Im **Fall VI** wurde die Wohnung schon im Jahre 2009, also vor dem Dreijahreszeitraum modernisiert. Die Kappungsgrenze beträgt somit 420,00 € plus 20 %, also 508,00 €. Zum 1.7.2013 ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 500,00 € möglich.

■ Mieterhöhungsverlangen

- In Textform
- Um einen bestimmten Betrag
- Erklärt und begründet
- Muss dem Mieter zugehen

■ Begründungsmittel

- Einfacher Mietspiegel
- Qualifizierter Mietspiegel
- Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Drei Vergleichswohnungen

■ Wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, müssen die auf die Wohnung zutreffenden Mietspiegeldaten auf jeden Fall (also ggf. zusätzlich) angegeben werden

Abb. 2.21
Form und
Begründung der
Mieterhöhung

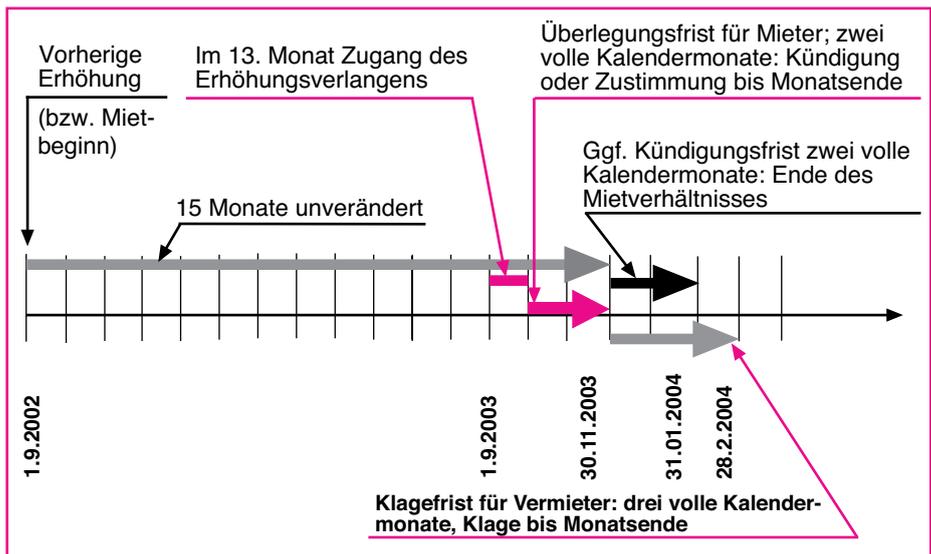
Die Zustimmung zur Mieterhöhung muss in Textform verlangt werden. Das Mieterhöhungsverlangen muss dem Mieter zugehen. Es muss ein bestimmter Betrag (Erhöhungsbetrag oder Betrag der erhöhten Miete) gefordert werden und der Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete verlangt wird.

Form des
Mieterhöhungs-
verlangens

Begründung des Mieterhöhungsverlangens

Die Mieterhöhung muss begründet sein. Als Begründungsmittel kommen ein qualifizierter oder ein einfacher Mietspiegel, Angaben aus einer Mietdatenbank, ein Gutachten oder die Angabe von drei Vergleichswohnungen in Betracht. Mietdatenbanken sind elektronisch gestützte, laufend fortgeschriebene Mietspiegel. Der Verweis auf den Mietspiegel ist das am weitesten verbreitete Begründungsmittel. Wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt und einschlägig ist, so sind die Angaben des qualifizierten Mietspiegels auf jeden Fall, ggf. zusätzlich zu den anderen Begründungsmitteln, anzuführen (BGB § 558 a Abs. 3). Dies kann zu der – nicht gerade klaren – Situation führen, dass zwei unterschiedliche Werte für die ortsübliche Vergleichsmiete im Erhöhungsschreiben auftauchen. Als Begründung reicht es aus, wenn die geforderte Miete im Rahmen der Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes liegt. Eine korrekte Einordnung innerhalb der Spanne ist **nicht** erforderlich, um das gesetzliche Formerfordernis „begründet“ zu erfüllen. Allerdings kann die für die Wohnung zutreffende ortsübliche Vergleichsmiete darunter liegen. Es ist dann ggf. Sache des Mieters, dies geltend zu machen und nur dem unstrittigen Teil des Erhöhungsverlangens zuzustimmen. Mietdatenbanken gibt es bis jetzt erst in wenigen Gemeinden. Für Wohnungen, deren Art nicht im Mietspiegel (oder der Mietdatenbank) enthalten ist (z. B. vermietete Einfamilienhäuser), fällt dieser als Begründungsmittel aus. Ebenso wird ein Vermieter von Wohnungen, die in der Qualität deutlich von den „normalen“ im Mietspiegel erfassten Wohnungen nach oben abweichen, eher Vergleichswohnungen oder ein Gutachten anführen. Bei der Angabe von Vergleichswohnungen müssen diese für den Mieter, dem das Erhöhungsverlangen zugeht, identifizierbar sein. Das geht praktisch nicht ohne Nennung der Adresse und/oder der Namen der Mieter in den Vergleichswohnungen. Dies kann aus Datenschutzgründen nur mit Einverständnis der Mieter in den Vergleichswohnungen erfolgen. Das macht die Vergleichswohnungen zu einem wenig praktikablen Begründungsmittel.

Abb. 2.22
Mieterhöhung nach
BGB §§ 558 ff:
Fristen
(Beispiel)



Fristen

Ein Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung (bzw. nach Beginn des Mietverhältnisses) dem Mieter zugehen (BGB § 558 Abs. 1). Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter zwei volle Kalendermonate „Überlegungsfrist“, um zu entscheiden, ob er zustimmt, nicht zustimmt oder von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Die Zustimmung kann schriftlich, mündlich oder konkludent erfolgen. Die Änderung eines Dauerauftrags ist als konkludente Zustimmung zu sehen. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Abbuchung der erhöhten Miete über drei Monate widerspruchsfrei hinnimmt oder drei Mal die erhöhte Miete über-

weist. Stimmt der Mieter zu, so ist die erhöhte Miete zu Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens fällig, normalerweise am dritten Werktag des dritten Monats. Aus diesen Fristen ergibt sich folgende kürzestmögliche Terminkette: Zwölf Monate „Stillhaltefrist“, der 13. Monat ist Zugangsmonat, der 14. und 15. Monat sind die Überlegungsfrist; zu Beginn des 16. Monats ist die erhöhte Miete fällig. Der 16. Monat ist zugleich der erste Monat einer neuen „Stillhaltefrist“. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, so hat der Vermieter die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der „Überlegungsfrist“ auf Zustimmung zu klagen (BGB § 558 b). Damit hat der Vermieter Zeit, abzuwarten, ob der Mieter durch dreimalige Zahlung konkludent zustimmt. Nimmt der Mieter allerdings am Lastschriftverfahren teil, kann er auch noch nach acht Wochen abgebuchte Beträge zurückbuchen lassen. Sicherer ist es für den Vermieter daher, wenn er auf einer schriftlichen Zustimmung des Mieters besteht. Verlangt er diese, so kann er allerdings nicht mehr von einer konkludenten Zustimmung ausgehen, auch nicht nach vorbehaltloser Duldung der Abbuchung. Stimmt der Mieter nicht zu und versäumt der Vermieter die Klagefrist, so ist das Erhöhungsverlangen insgesamt unwirksam; ggf. muss der Vermieter erneut eine Zustimmung zur Erhöhung verlangen mit erneuter Überlegungs- und Klagefrist. Form- und Begründungsmängel des Erhöhungsverlangens kann der Vermieter aber auch noch im Zustimmungsprozess beheben, allerdings hat dann der Mieter eine erneute zweimonatige Überlegungsfrist. Der Mieter kann statt der Zustimmung zur Erhöhung das Mietverhältnis auch außerordentlich kündigen. Er kann die Kündigung bis zum Ende der Überlegungsfrist aussprechen mit einer Kündigungsfrist von weiteren zwei Monaten, also zum Ende des 17. Monats. Kündigt der Mieter, so kann die Miete bis zum Mietende nicht erhöht werden (BGB § 561).

Als weitere Erhöhungsmöglichkeiten sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter die Miete erhöhen kann, wenn er Modernisierungen durchgeführt hat (einschließlich Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat), oder wenn die Betriebskosten gestiegen sind. Diese Erhöhungsmöglichkeiten werden im Zusammenhang mit Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt bzw. mit Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung insgesamt im folgenden behandelt.

**Weitere Erhöhungsmöglichkeiten:
Modernisierung, gestiegene
Betriebskosten**

Instandhaltung, Instandsetzung, Bagatellreparaturen, Schönheitsreparaturen, Modernisierung

2.2.1.4

■ **Grundsatz: Instandhaltung ist Vermieterpflicht (BGB §§ 535, 538)**

... es sei denn

- ... Opfergrenze ist erreicht
- ... Einbauten des Mieters
- ... Beschädigung ist vom Mieter zu vertreten

■ **Ausnahmen:**

bei **Wohnraum vertraglich auf Mieter abwälzbar**

- **Schönheitsreparaturen** (§28 Abs. 4 II. BV)
- **Bagatellreparaturen** (§ 28 Abs. 3 II. BV)

**Abb. 2.23
Instandhaltung**

Unter Instandhaltung sind alle Maßnahmen zu verstehen, durch die die Mietsache (Wohnung, Gebäude, Außenanlagen) in dem Zustand erhalten wird, in dem sie vertragsgemäß vermietet wurde, unter Instandsetzung versteht man größere Reparaturen, durch die ein Schaden beseitigt wird. Instandhaltung und bei Bedarf Instandsetzung gehören zu den in BGB § 535 definierten Hauptpflichten des Vermieters. Es kommt

**Instandhaltung und
Instandsetzung ist
Vermieterpflicht**

nicht darauf an, ob der Vermieter den Schaden zu vertreten hat. Das bedeutet, dass auch Schäden, die Dritte verursacht haben, vom Vermieter zu beseitigen sind (ob er einen solchen Dritten zur Erstattung der ihm entstandenen Kosten heranziehen kann, ist eine andere Frage). Vor allem bedeutet dies auch, dass Schäden, die durch den normalen Gebrauch der vermieteten Wohnung entstehen, vom Vermieter zu tragen sind. Lediglich Reparaturen an Einrichtungen und Einbauten, die der Mieter eingebracht hat, und Beseitigung von Schäden, die der Mieter (über den normalen Mietgebrauch hinaus) verursacht oder zu vertreten hat, muss der Vermieter nicht tragen. Der Mieter hat während der Mietzeit auftretende Mängel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen (BGB § 536 c) und er muss Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dulden (BGB § 555 Abs. 1). Anders wäre der Vermieter nicht in der Lage, seine Instandhaltungspflicht zu erfüllen. Zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen hat bestehen seit Mai 2013 differenzierte Regelungen, vgl. unten). Die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung ist abdingbar für die Kosten von Bagatellexparaturen und für Schönheitsreparaturen, für alle anderen Maßnahmen nicht. Die Duldungspflicht des Mieters kann nicht zu seinen Lasten verändert werden.

Abb. 2.24 Schönheitsreparaturen

- Schönheitsreparaturen sind vertraglich auch als AGB **auf den Mieter überwälzbar nur** soweit diese in § 28 Abs. 4 II. BV aufgeführt sind
 - nach Bedarf oder nach Fristenplan als Anhaltspunkt für Bedarf
 - nur soweit die Mietzeit betroffen ist
- **zulässig** als AGB
 - anteilig (ohne starren Fristenplan)
 - Endrenovierung nach Bedarf
- **unzulässig** als AGB
 - Verpflichtung auf Fachfirma
 - Anfangsrenovierung
 - Komplette Endrenovierung bei Fristenplan
 - starrer Fristenplan

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen im Wohnungsmietrecht sind in der II. BV § 28 Abs. 4 folgendermaßen definiert:

- das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizungsrohre,
- das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Diese können vertraglich auf den Mieter überwältzt werden, und zwar auch als AGB. Eine entsprechende Klausel muss eindeutig sein. Eine Erweiterung des Begriffs, zum Beispiel dahin gehend, dass statt Streichen der Böden ein Teppichboden ggf. erneuert werden muss, ist nicht möglich. Eine entsprechende Klausel als AGB wäre unwirksam mit der Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen auszuführen hätte.

Fachgerechte Ausführung

Es ist sehr weit verbreitet, dass Mieter Renovierungsarbeiten in Wohnungen selbst ausführen. Dem Mieter kann diese Möglichkeit kostensparender Ausführung im Rahmen von AGB nicht verwehrt werden. Der Vermieter hat aber ein Interesse daran, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Was eine fachgerechte Ausführung ist, richtet sich im Zweifel nach den einschlägigen DIN-Normen für Malerarbeiten. Während der Mietzeit können dem Mieter in der Farbgestaltung kaum Grenzen gesetzt werden. Anders sehen es die Gerichte im Fall der Rückgabe der Wohnung; hierfür sind nur als Individualvereinbarung Klauseln zulässig, die den Mie-

ter auf helle und neutrale Farben verpflichtet. Auch als AGB sind Klauseln wirksam, die den Mieter darauf verpflichten, Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen.

Klauseln, die den Mieter verpflichten, in bestimmten Zeitabständen auf jeden Fall zu renovieren („**starrer Fristenplan**“), sind **unwirksam**. Vielmehr kann der Mieter nur verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen nach Bedarf auszuführen. Üblicherweise wird für die Ausführung folgender Fristenplan vereinbart:

- alle drei Jahre in Küchen, Bädern, Duschen
- alle fünf Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten
- alle sieben Jahre in sonstigen Nebenräumen

Der Fristenplan gibt nur Anhaltspunkte für einen Bedarf. Dies muss durch Zusätze wie „**im Allgemeinen**“ oder „**sofern Bedarf besteht**“ deutlich gemacht werden. Auch während der Mietzeit kann der Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen, wenn Bedarf entstanden ist, **nicht aber** Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Ansonsten muss es dem Mieter weitgehend überlassen bleiben, wie häufig er renoviert. Bedeutung hat daher der Fristenplan am Mietende: sind die Fristen abgelaufen, so gilt die Vermutung, dass Renovierungsbedarf besteht; will der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen, so muss er beweisen, dass noch kein Bedarf besteht. Will der Vermieter Schönheitsreparaturen verlangen, obgleich die Fristen noch nicht abgelaufen sind, so muss er beweisen, dass bereits Bedarf besteht. Eine Klausel, die Fristen unabhängig vom Bedarf festlegt, ist unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter die gesamte Renovierung tragen muss.

Problematisch ist die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wenn eine **unrenovierte** Wohnung übergeben wurde. Mehreren Urteilen des BGH aus dem Jahr 2015 zufolge, die sich mit dieser Frage befassen (aber bei Abschluss dieses Manuskripts noch nicht im Wortlaut veröffentlicht waren) scheint sich folgende höchstrichterliche Rechtsprechung abzuzeichnen: wird eine unrenovierte Wohnung übergeben, so ist eine AGB-Klausel, die den Mieter auf Schönheitsreparaturen verpflichten soll, jedenfalls dann **insgesamt unwirksam**, wenn der Mieter für die Anfangsrenovierung keine Gegenleistung erhält. Die Gegenleistung kann in einem Kostenersatz oder in einer mietfreien Zeit bestehen, darf aber nicht unangemessen niedrig sein. Das legt den Umkehrschluss nahe, dass eine Klausel mit angemessener Kompensation auch als AGB den Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, wenn sie auch im Übrigen den hier genannten Kriterien entspricht. Allerdings kann die Anfangsrenovierung in einer Individualvereinbarung vom Mieter übernommen werden, auch dann, wenn zusätzlich die Übernahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vereinbart wird. Auch in diesem Fall sollte in der Vereinbarung auch die Gegenleistung definiert werden, die der Vermieter für die Übernahme der Anfangsrenovierung erbringt. Ebenso kann der Mieter im Rahmen von AGB nicht auf eine Endrenovierung bei Auszug verpflichtet werden, die unabhängig vom Bedarf durchgeführt werden soll. Daran ändert auch das BGH-Urteil vom 14. Januar 2009 nichts, wonach eine Endrenovierungsvereinbarung in einem Wohnungsübergabe-Protokoll wirksam war, denn im vorliegenden Fall hat es sich um eine Individualvereinbarung und nicht um AGB gehandelt. Wirksam sind AGB-Klauseln, die den Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichten

- nach einem weichen Fristenplan (z. B. „im allgemeinen ...“, „... sofern Bedarf besteht“, „in der Regel ...“, „grundsätzlich ...“)
- ohne Fristenplan.

Ist ein weicher Fristenplan wirksam vereinbart, so muss der Mieter bei Auszug renovieren, wenn die Fristen seit der letzten Renovierung verstrichen sind und er nicht beweist, dass dennoch kein Bedarf besteht.

Bei Bedarf oder nach Fristenplan

Übergabe einer unrenovierten Wohnung

Unwirksame Schönheitsrepara- turklauseln

In Altverträgen finden sich häufig Schönheitsreparaturklauseln, die wegen eines starren Fristenplans nach neuer Rechtsprechung unwirksam sind. In diesen Fällen ist der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen, und zwar – wenn Bedarf besteht und der Mieter dies verlangt – nach Fristenplan. Dass die Schönheitsreparatur-Klausel erst während des laufenden Mietverhältnisses unwirksam geworden ist und dies den Vermieter finanziell stärker belastet, also zuvor kalkuliert, begründet auch keineswegs eine Mieterhöhung. Verwendet der Vermieter eine unwirksame Klausel und verlangt er aufgrund dieser vom Mieter eine Renovierung, die dieser durchführt, so hat der Mieter einen Ersatzanspruch aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters wegen der Renovierung, die er ohne Grund ausgeführt hat. Gleiches gilt auch in dem Falle, da der Vermieter bei Mietende aufgrund einer Klausel, die während des Mietverhältnisses durch neue Rechtsprechung unwirksam geworden ist, die Renovierung verlangt und der Mieter diese ausführt (vgl. Paschke in GE 1/2010).

Unwirksame Abgeltungsklausel

Nach einem Urteil des BGH vom 18.10.2006 sind sogenannte Abgeltungsklauseln unwirksam. Eine solche Klausel sollte den Mieter verpflichten, sich an den Kosten der Schönheitsreparaturen (z. B. auf Basis eines Kostenvoranschlags einer Malerfirma) anteilig zu beteiligen, sofern er vor Ablauf der Renovierungsfristen eines Fristenplans auszieht. Zwar wird unter Mietrechtsexperten aktuell diskutiert, ob eine Abgeltungsklausel ohne Fristenplan zulässig und praktikabel ist, auf der sicheren Seite ist man aber derzeit nur mit einem Mietvertrag ohne Abgeltungsklausel. Dies sollte auch bei der Wahl entsprechender Vertragsformulare berücksichtigt werden.

Abb. 2.25 Bagatellreparaturen

- Die **Kosten** von Bagatellreparaturen sind vertraglich auch als AGB **auf den Mieter überwälzbar nur** soweit diese in § 28 Abs. 3 II. BV aufgeführt sind
- **sofern**
 - Absoluter **Höchstbetrag pro Jahr** festgelegt ist
 - oder
 - **Prozentsatz von der Jahresmiete** (6 %) als Höchstbetrag festgelegt ist
 - und
 - **Höchstbetrag im Einzelfall** festgelegt ist (120 €)
- Nicht für Mängel bei Mietbeginn
- Keine Erstattung dieser Beträge an Vermieter bei höheren Reparaturkosten
- Keine Eigenausführung durch den Mieter

Bagatellreparaturen

Bagatellreparaturen (Kleinreparaturen) sind in der II BV § 28 Abs. 3 folgendermaßen definiert:

- das Beheben kleinerer Schäden, die während der Mietzeit anfallen, an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden in der Wohnung.

Die Kosten für diese Kleinreparaturen können auch als AGB wirksam auf den Mieter überwälzt werden, wenn in der Klausel eine Kostenbegrenzung sowohl für jede einzelne Reparatur als auch für den Gesamtbetrag aller im Jahr anfallender Kleinreparaturen enthalten ist. Als Kostengrenze für den Einzelfall hat sich in der Rechtsprechung der Betrag von 120 € herausgebildet. Der Höchstbetrag bedeutet nicht, dass der Mieter

sich an höheren Instandhaltungskosten mit diesem Betrag zu beteiligen hat, auch dann nicht, wenn es sich um Reparaturen an den in der II. BV § 28 Abs. 3 genannten Gegenständen handelt. Bei höheren Kosten im Einzelfall trägt der Vermieter diese vollständig. Als Höchstgrenze im Jahr sind 6 % – einzelne Urteile haben auch 7 oder 8 % als wirksam anerkannt – der Jahresmiete (netto kalt) praktikabler als ein Absolutbetrag, der in Abhängigkeit von der Miete für jeden Vertrag gesondert festgelegt werden müsste. Die Überwälzung der **Ausführung** der Kleinreparaturen auf den Mieter ist **nicht sinnvoll** und als AGB **nicht wirksam**, denn (anders als bei Schönheitsreparaturen) werden nur wenige Mieter die Fähigkeiten dazu haben. Die Beauftragung der Kleinreparaturen muss beim Vermieter bleiben. Da erst nach Jahresende festgestellt werden kann, ob die Höchstgrenze überschritten wurde, ist es praktikabel, dass der Vermieter zunächst in Vorleistung geht und dem Mieter, sofern die Grenzen nicht überschritten sind, die Reparaturkosten rückwirkend in Rechnung stellt.

Vor dem 1. Mai 2013 war die Pflicht des Mieters, bauliche Maßnahmen an seiner Wohnung, den zum Mitgebrauch mitvermieteten Räumen sowie dem Wohngebäude oder -grundstück zu dulden, im BGB § 554 geregelt. Mit dem MietRÄndG vom 11. März 2013 ist dieser Paragraph mit Wirkung zum 01.05.2013 aufgehoben und an seiner Stelle ein neues Kapitel 1 a mit den §§ 555 a bis 555 f in das Mietrecht eingefügt worden. Ziel der Neuregelung ist es, Vermietern die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands zu erleichtern. Dies hat zu Ergänzungen und Differenzierungen des Modernisierungsbegriffs geführt, in deren Zuge auch einige von der Rechtsprechung zu BGB § 554 entwickelte Grundsätze in das Gesetz aufgenommen wurden. Die Vorschriften zur Duldung der Maßnahmen sind in engem Zusammenhang mit denen zur Erhöhung der Miete nach Modernisierung gemäß BGB §§ 559 bis 559 c zu sehen, die ebenfalls novelliert wurden. Von den meisten dieser Regelungen kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Erhaltung, Modernisierung und Mieterhöhung nach Modernisierung werden nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

Instandsetzung und Instandhaltung sind als Erhaltungsmaßnahmen definiert, diese hat der Mieter uneingeschränkt zu dulden. Auch Einwirkungen auf seine Wohnung, die sich aus Erhaltungsmaßnahmen an anderen Wohnungen, an Gemeinschaftseinrichtungen oder am Wohngrundstück ergeben, muss der Mieter hinnehmen. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig angekündigt werden, es sei denn, sie hätten nur unerhebliche Einwirkung auf die Mieträume oder ihre sofortige Durchführung wäre zwingend erforderlich. Formvorschriften für die Ankündigung gibt es nicht, so dass ein Aushang im Treppenhaus reichen müsste. Die Ankündigung muss aber schon all die Informationen erhalten, die der Mieter benötigt, um sich darauf einzustellen, z. B. bei Bedarf den Zugang zu seinen Wohnräumen auch bei Abwesenheit zu ermöglichen. Art und Umfang der Ankündigung müssen sich also im Einzelfall nach Art und Umfang der Maßnahmen richten. Aufwendungen, die der Mieter infolge von Erhaltungsmaßnahmen machen muss, sind ihm vom Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen muss ihm der Vermieter dafür einen Vorschuss leisten.

Als Modernisierungsmaßnahmen sind im BGB § 555 b bauliche Veränderungen definiert, und zwar die dort abschließend aufgeführten sieben Maßnahmenarten:

1. energetischen Modernisierung (Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache)
2. nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie oder sonstige nachhaltig klimaschützende Maßnahmen, sofern diese nicht unter Ziff. 1 fallen
3. nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Erhaltung: Duldung, Ankündigung, Aufwandsersatz (§ 555 a BGB)

Modernisierung: Definitionen gem. § 555 b BGB

4. nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer
6. Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Instandhaltung im Sinne des BGB § 555 a sind
7. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums.

Für andere Maßnahmen, die nicht von diesem Katalog erfasst werden, gelten die Regelungen zur Duldung und Mieterhöhung nicht.

Was sind Modernisierungsmaßnahmen?

Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des BGB § 555 b sind **bauliche** Veränderungen, rein organisatorische Maßnahmen, also z. B. ein besseres Energiemanagement, gehören nicht dazu. Es muss sich allerdings nicht alleine um Maßnahmen des Hochbaus handeln, auch technische Anlagen und Zubehör können modernisiert werden. Sie alle müssen **nachhaltig** bzw. **auf Dauer** wirken, vorübergehende Verbesserungen sind keine Modernisierung. Die Maßnahmen zur **Energieeinsparung** werden unterschieden nach solchen, die dem Mieter direkt zugute kommen (Ziff. 1: „Einsparung von **Endenergie** in Bezug auf die Mietsache“) und solchen, die zwar klimaschützend sind oder den Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie reduzieren, dem Mieter aber keinen Vorteil bringen (Ziff. 2). Nur Maßnahmen nach Ziff. 1 werden als „**energetische Modernisierung**“ bezeichnet. Die energetische Modernisierung ist dadurch gekennzeichnet, dass der Nutzer weniger Energie (Strom, Fernwärme, Öl, Kohle, Gas et c.) benötigt. Beuermann (2013) nennt als Beispiele u. a. Wärmedämmung, Fensteraustausch, Ersatz des Heizkessels durch einen mit höherer Effizienz, Solaranlage zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes. Maßnahmen nach Ziff. 1 werden i. d. R. zu einer Senkung der Betriebskosten des Mieters führen – dies ist allerdings nicht Kriterium nach BGB § 555 b, denn Steigerungen der Energiepreise könnten ja die Senkung des Energiebedarfs (über)kompensieren. Für Maßnahmen nach Ziff. 2 bleibt wenig Raum, denn eine Senkung des Bedarfs nicht erneuerbarer Primärenergie wird meist auch zur Senkung des Endenergiebedarfs führen. Es kommt auf **nicht erneuerbare** Energien an (fossile Energieträger und Kernenergie) oder auf den **allgemeinen Klimaschutz**. Beispiele (nach Beuermann ebd.) könnten eine Umstellung der Heizung von Öl auf Holzpellets sein, ohne dass sich der Energieverbrauch des Nutzers verringert, oder die Installation einer Photovoltaikanlage, die nicht der Stromversorgung des Gebäudes dient. Bei der Einsparung von **Wasser** geht es um den Wasserverbrauch des Mieters, Beispiele sind der Einbau von Messgeräten (Wasseruhren), wassersparenden Armaturen oder Durchflussbegrenzern. Zur Erhöhung des **Gebrauchswertes der Wohnung** gehört alles, was die Nutzbarkeit der Wohnung selber verbessert oder erleichtert und deren Standard gegenüber dem ursprünglichen Zustand erhöht, also etwa die Verfliesung eines zuvor ungefliesten Bades oder der Einbau einer Gegensprechanlage. Unter die Verbesserung der **allgemeinen Wohnverhältnisse** fallen Maßnahmen außerhalb der Wohnung (aber natürlich im jeweiligen Wohngebäude oder auf dem jeweiligen Wohngrundstück) also etwa im Eingangsbereich oder den Grün- und Außenanlagen, wie z. B. die Anlage eines Spielplatzes auf dem Grundstück. Die Modernisierungsmaßnahmen müssen durch den Mieter nutzbar sein, ob er sie individuell nutzen will oder muss, ist ohne Bedeutung, in diesem Sinne werden auch die Wohnverhältnisse eines betagten, kinder- und enkellosen Mieters durch die Anlage eines Kinderspielplatzes verbessert. Maßnahmen, die **vom Vermieter nicht zu vertreten** sind, müssen nicht unbedingt durch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung erforderlich werden (wie etwa die Änderung der Stromzufuhr von Freileitungen zu erdverlegten Leitungen), sondern auch durch andere Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, etwa die Maßnahmen, die infolge der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas erforderlich werden.

Definitionen gemäß BGB §§ 555 a, 555 b	Mieterhöhung (§ 559 BGB)	Duldung (§§ 555 a, 555 d BGB)
Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung/Instandsetzung)	nein	uneingeschränkt
1. Energetische Modernisierung (Einsparung von Endenergie)	ja	sofern keine persönliche Härte
2. Einsparung nicht erneuerbarer Energie oder sonstiger Klimaschutz (aber nicht Ziff. 1)	nein	
3. Reduzierung des Wasserverbrauchs	ja	
4. Erhöhung des Gebrauchswerts		
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse		
6. Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat		uneingeschränkt
7. Schaffung neuen Wohnraums	nein	sofern keine persönliche Härte

Abb. 2.26
Erhaltung und
Modernisierung:
Duldungspflicht und
Mieterhöhung

Maßnahmen, zu denen der Vermieter rechtlich verpflichtet ist (BGB § 555 b Ziff. 6), muss der Mieter **uneingeschränkt** dulden; nach Durchführung solcher Maßnahmen kann die Miete nach BGB §§ 559 – 559 b erhöht werden. Die übrigen Modernisierungsmaßnahmen (Ziff. 2 – 7) hat der Mieter zu **dulden, es sei denn**, sie stellen für ihn, seine Familie oder Haushaltsangehörige eine **Härte** dar (BGB § 555 d Abs. 1 und 2). Im Hinblick auf die Mieterhöhung ist aber zu differenzieren: Maßnahmen nach Ziff. 1 („**energetische Modernisierung**“) sowie nach Ziff. 3 bis 6 berechtigen zur **Mieterhöhung** gemäß BGB § 559. Für Maßnahmen nach Ziff. 2 darf **keine Mieterhöhung nach BGB § 559** verlangt werden. Auch die Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums begründen keine Mieterhöhung, sie werden ja durch die zusätzlich geschaffene Nutzungsmöglichkeit (Vermietung oder Eigennutzung) kompensiert. Entstehen durch die Modernisierung **zusätzliche Betriebskosten** (z. B. Einbau eines Aufzugs führt zu zusätzlichen Strom- und Wartungskosten), so sind diese ebenfalls vom Mieter zu tragen. Ebenso wie bei Erhaltungsmaßnahmen ist der Vermieter auch bei der Modernisierung zum Ersatz notwendiger Aufwendungen des Mieters und ggf. zum Vorschuss verpflichtet.

Modernisierung:
differenzierte
Duldungspflichten,
differenzierte Erhö-
hungsmöglichkeiten

Bei der Frage, ob beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter eine Härte darstellen, und damit nicht geduldet werden müssen, ist zwischen den Härtegründen des Mieters einerseits und den Belangen des Vermieters, der anderen Mieter in dem Gebäude und den Belangen von Energieeinsparung und Klimaschutz abzuwägen. Der neue BGB § 555 d enthält nicht mehr (wie der zum 30.04.2013 aufgehobene BGB § 554) Beispiele für Härtegründe. Auch ist die zu erwartende **Mieterhöhung** explizit **kein Grund** für die Duldungsverweigerung (Abs. 2 Satz 2). Es bleiben also weitgehend die **persönlichen Härtegründe** des Mieters, seiner Familie oder seiner in der Wohnung lebenden Haushaltsangehörigen. Beuermann (2013) nennt Beispiele aus der Rechtsprechung (noch zu BGB § 554 a. F.), die auf die neue Rechtslage anwendbar erscheinen: danach handelt es sich ausnahmslos um betagte oder kranke Mieter, deren Gesundheit durch die geplanten Maßnahmen ernsthaft bedroht war. In der Vergangenheit war die Verweigerung der Duldung das wohl wirksamste Mittel der Mieter, sich gegen angekündigte Modernisierungsmaßnahmen zu wehren, da nach alter Rechtslage auch die Höhe der Miete nach Modernisierung ein Grund sein konnte, die Duldung der Modernisierung zu verweigern, jedenfalls dann, wenn ein Standard angestrebt war, der über den allgemein üblichen hinausging. Nach neuer Rechtslage verhindert eine zu erwartende Miete

Härtegründe und
Verweigerung der
Duldung

nach Modernisierung, die eine Härte darstellt, die Mieterhöhung (für diesen Mieter) ohne Auswirkung auf die Duldungspflicht.

Modernisierungs- ankündigung

Für die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gibt es (anders als für die Ankündigung von Instandsetzungsmaßnahmen) genaue Formvorschriften (§ 555 c BGB). Sie muss drei Monate vor Beginn der Maßnahmen dem Mieter in Textform zugehen und in wesentlichen Zügen Angaben über die Maßnahmen enthalten, und zwar über

- die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahmen,
- bei energieeinsparenden Maßnahmen die zu erwartende Energieeinsparung; dabei kann (z. B. für Wärmedurchgangskoeffizienten von Bauteilen wie Fenster et c.) auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer,
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der voraussichtlichen Betriebskosten.

Ferner ist auf die Frist für eine Sonderkündigung und für die Geltendmachung von Härtegründen gemäß BGB § 555 d im Ankündigungsschreiben hinzuweisen. Die Anforderungen an eine derartige Ankündigung sind auch nach den Erleichterungen des MietRÄndG (jetzt: „in wesentlichen Zügen“ bzw. „voraussichtlich“) immer noch hoch. Der Mieter muss erkennen können, ob die Maßnahme für ihn eine Härte darstellen könnte und welche Miete auf ihn zukommt. Er muss die Möglichkeit haben, eine Energieeinsparung ggf. zu beurteilen. Er muss abwägen können, ob er aus Härtegründen Widerspruch einlegt oder von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen will. Nach der Modernisierung muss er überprüfen können, ob die angekündigten Maßnahmen (und nicht etwas ganz anderes) ausgeführt wurden. Zusammenfassende Angaben, wie etwa „Modernisierung der Heizanlage“ reichen daher nicht aus. In diesem Fall wäre beispielsweise anzugeben, welche Heizkörper ausgetauscht werden, ob in der Wohnung neue Heizleitungen verlegt werden sollen und inwieweit die neue Anlage zur Einsparung von Heizenergie beiträgt oder den Gebrauch (z. B. durch eine leichter zu handhabende Regelung) verbessert. Die Kosten der Maßnahmen sind anzugeben und die zu erwartende Mieterhöhung ist nachvollziehbar zu berechnen, ggf. sind auch zusätzliche Betriebskosten der voraussichtlichen Höhe nach anzugeben. Die Ankündigung einer größeren Modernisierung kann daher etliche Seiten umfassen. Unterlässt es der Vermieter, die Modernisierung in der vorgeschriebenen Form anzukündigen, braucht der Mieter die Maßnahmen nicht zu dulden, kann also den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern oder diese – sofern die Maßnahmen außerhalb der Wohnung stattfinden – im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen lassen.

Sonderkündigungs- recht, Ausschluss- frist für Härtegründe (§ 555 d BGB)

Der Mieter kann die Modernisierung dulden, er kann Härtegründe geltend machen und widersprechen oder er kann vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Die **Sonderkündigung** ist bis zum Ablauf des Monats auszusprechen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, der Mieter hat also mindestens einen vollen Kalendermonat Überlegungsfrist. Innerhalb dieser Frist kann er alternativ auch **Härtegründe** geltend machen und der Modernisierung widersprechen. Dabei sind sowohl die Gründe geltend zu machen, wegen derer die Duldung verweigert werden kann, als auch ggf. der Härtegrund Mieterhöhung, der keine Duldungsverweigerung begründet, sondern ggf. „nur“ die Mieterhöhung verhindert. Nach **Ablauf der Überlegungsfrist** ist die Geltendmachung von Härtegründen **ausgeschlossen**, es sei denn, der Mieter wäre vorher gehindert gewesen, diese Gründe geltend zu machen oder die Härtegründe wären erst nach Ablauf der Frist entstanden. Fehlt in der Modernisierungsankündigung der Hinweis auf die Ausschlussfrist zur Geltendmachung von Härtegründen, so kann der Mieter diese auch noch später geltend machen. Überschreitet die Mieterhöhung nach Modernisierung die angekündigte um mehr als 10%, so kann der Mieter den Härtegrund

Mieterhöhung auch noch nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens geltend machen. Macht der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des nächsten Monats, also einen weiteren Monat nach der Überlegungsfrist. Aufgrund dieser kurzen Frist müssen vor Baubeginn die kündigenden Mieter ausgezogen sein und der (korrekt ankündigende) Vermieter kennt alle Widersprüche wegen Härte.

Maßnahmen, die nur unerheblich auf die Mieträume einwirken und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen, müssen nicht angekündigt werden (BGB § 555 c Abs. 4). Die Mieterhöhung gilt als unerheblich, wenn sie nicht mehr als 5% der Nettomiete beträgt. Bei Bagatellmaßnahmen gibt es weder ein Sonderkündigungsrecht des Mieters noch können Härtegründe geltend gemacht werden; diese sind bei solchen Maßnahmen auch kaum vorstellbar. Beispielsweise könnte die Neugestaltung des Hofes einer großen Wohnanlage unter die Bagatellregelung fallen.

Die bevorstehende Modernisierung eines bewohnten Gebäudes wird bei den Mietern oft Unruhe und Unsicherheit hervorrufen und könnte zu Widerstand führen. Sowohl die Sorge vor bevorstehenden Baumaßnahmen mit Schmutz, Lärm und anderen Störungen, als auch die Aussicht auf eine Mieterhöhung überwiegen häufig die Vorfriede auf eine verbesserte Wohnung oder die Aussicht auf verminderte Energiekosten. Es ist ratsam, die Kommunikation mit den Mietern bereits im Vorfeld zu suchen und nicht erst, wenn die formelle Modernisierungsankündigung versandt wird. In der Praxis haben sich Mieterversammlungen bewährt, auf denen die beabsichtigten Maßnahmen erläutert werden. In vielen Fällen wird es möglich sein, den Bedenken einzelner Mieter durch Veränderungen an der Planung entgegenzukommen. Vielfach werden auch Sonderwünsche einzelner Mieter auftauchen, denen ggf. gegen Aufpreis nachgekommen werden kann. Für Vermieter entsteht ein Problem, wenn einzelne Mieter die Duldung verweigern, z. B. indem sie die Handwerker nicht in die Wohnung lassen. Dem Vermieter bleibt dann nur die langwierige Klage auf Duldung. Eine Eilbedürftigkeit, die vorläufigen Rechtsschutz (einstweilige Verfügung) rechtfertigen würde, sehen die Gerichte in der Regel nicht. Daher ist es sinnvoll, die Mieter um schriftliche Zustimmung, am besten auf einer Zweitschrift der Modernisierungsankündigung, zu bitten. Ein Mieter, der einer angekündigten Modernisierung zugestimmt hat, kann später die Duldung derselben Maßnahme nicht mehr verweigern. In diesem Fall wäre auch der Antrag auf einstweilige Verfügung auf Zutritt zur Wohnung aussichtsreich.

Bagatellmaßnahmen

Mieterinformation, Zustimmung des Mieters

■ **Materielle Voraussetzung: durchgeführte Maßnahmen**

- energetische Modernisierung
- Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Erhöhung des Gebrauchswertes
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat

■ **Formale Voraussetzungen:**

- Duldung durch den Mieter
- Abschluss der Maßnahmen
- Erläuterung und Berechnung des Betrages der Mieterhöhung
- bei energetischer Modernisierung: Darlegung der Energieeinsparung

■ **Höhe:**

- 11% der aufgewendeten Kosten
- Abzüglich von Zuschüssen, zinsverbilligten Krediten, ersparten Instandsetzungskosten

Abb. 2.27 Mieterhöhung nach Modernisierung

Umlegbare Kosten

Nach Abschluss der Maßnahmen, wenn diese für den Mieter nutzbar sind, kann der Vermieter eine erhöhte Miete verlangen. Der Jahresbetrag der Erhöhung beträgt 11 % der Kosten der Maßnahmen. Nicht umlegbar sind Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, Kosten der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, die keine energetische Modernisierung i. S. d. § 555 b Ziff. 1 BGB sind und Kosten für die Schaffung neuen Wohnraums. Die Mieterhöhung gilt auf Dauer. Sie ist die Gegenleistung des Mieters für die Verbesserung der Mietsache. Gegenüber dem Mieter stellt sie keine „Amortisation“ der Kosten dar, ist also keineswegs zurückzunehmen, wenn die Modernisierung „abgewohnt“ ist. Zu den umlegbaren Kosten gehören **auch** die Kosten der Planung und etwaige Genehmigungsgebühren, **nicht jedoch** andere Baunebenkosten, insbesondere nicht die Finanzierungskosten der Bauzeit. In der Regel umfasst eine Baumaßnahme Modernisierungen und Instandsetzungen. Soweit die Instandsetzung durch die Modernisierung bedingt ist, sind auch die Kosten der Instandsetzung umlegbar, so etwa die Ergänzung des Innenputzes („Beiputzen“), nachdem ein neuer Fliesenbelag angebracht wurde. Soweit die Instandsetzung nicht durch die Modernisierung bedingt ist, sondern lediglich in einem Zuge mit der Modernisierung durchgeführt wurde, sind die Kosten **nicht** umlegbar, so etwa, wenn im Zuge einer Badmodernisierung eine erneuerungsbedürftige, alte Badewanne durch eine gleichartige neue ersetzt wird. Werden durch die Modernisierung eigentlich notwendige, fällige Instandsetzungen erspart, so sind die ersparten Instandsetzungskosten von den Modernisierungskosten zu schätzen und **abzuziehen**. Wird also ein verrottetes Einfachfenster nicht mehr repariert, sondern durch ein Isolierglasfenster ersetzt, so ist von den Kosten des Fenstereinbaus derjenige Betrag abzuziehen, der für Reparatur und Anstrich des alten Fensters erforderlich gewesen wäre und nur der Rest stellt umlegbare Modernisierungskosten dar.

Abb. 2.28
Beispiel Berechnung
der Modernisierungsumlage

Beispielobjekt zehn WE zu 60 m ²	
Wohnfläche in m ²	600
Austausch der Heizanlage und Einbau eines Edelstahl-Rauchrohrs in den vorhandenen Schornstein (energetische Modernisierung)	100.000,00
Honorar Fachingenieur (Planungskosten)	8.000,00
Gebühr für Abnahme durch den Schornsteinfeger	100,00
Ausbesserung des Fußbodens im Heizraum (modernisierungsbedingte Instandsetzung)	500,00
Kosten der Maßnahmen	108.600,00
./. Ersparte Reparatur des Schornsteins (geschätzt)	-1.500,00
Kosten abzgl. ersparter Instandsetzung	107.100,00
./. Zuschuss der Gaswerke	-5.000,00
umlegbare Kosten	102.100,00
Umlagesatz	11 %
Umlagebetrag pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Zinsvorteils)	11.231,00
Zinsverbilligtes Darlehen der Landesbank	30.000,00
verbilligter Zinssatz	5,0 %
Zinsaufwand pro Jahr	1.500,00
marktüblicher Zinssatz	7,0 %
fiktiver Zinsaufwand bei marktüblichem Darlehen	2.100,00
Zinsvorteil pro Jahr	600,00
Umlagebetrag pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Zinsvorteils)	11.231,00
Zinsvorteil pro Jahr	- 600,00
Umlagebetrag gesamt pro Jahr	10.631,00
Umlagebetrag pro m ²	17,72
Umlagebetrag pro m² monatlich	1,48

Nicht umlegbar ist der Teil der Kosten, der nicht vom Vermieter getragen wird, sondern durch Zuschüsse des Mieters, eines Dritten oder der öffentlichen Hand gedeckt ist. Auf Grundlage dieser Regelungen werden häufig Modernisierungen durchgeführt, bei denen der Vermieter einen einfachen Standard herstellt und dafür die 11 %-Umlage geltend macht, während zusätzliche Sonderausstattungen auf Wunsch des Mieters eingebaut und ihm direkt in Rechnung gestellt werden. Zuschüsse, die etwa die öffentliche Hand oder Dritte (z. B. die Gaswerke bei Einbau von Gasheizungen) als Modernisierungsförderung gewähren, vermindern den umlegbaren Betrag. Stellen Dritte zinsvergünstigte Darlehen für die Modernisierung zur Verfügung (wie z. B. in den Förderungsprogrammen zahlreicher Bundesländer und der KfW), so ist der Zinsvorteil vom Umlagesatz 11 % abzuziehen. Es ist also die Differenz zwischen dem Zinsaufwand des vergünstigten Modernisierungsdarlehens und dem Zinsaufwand für marktübliche Baukredite zu ermitteln und vom Umlagebetrag abzuziehen. Die jeweils marktüblichen Zinssätze können bei den Förderinstituten der Bundesländer oder bei der KfW erfragt werden. Die Reduzierung der Mieterhöhung, die sich durch Zuschüsse und/oder Zinsvergünstigungen ergibt, ist auch dann an den Mieter weiter zu geben, wenn die Mieterhöhung nicht auf der Grundlage des BGB § 559, sondern des § 558 (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) geltend gemacht wird. Der Gesamtbetrag der Umlage ist auf die Wohnungen angemessen aufzuteilen, häufig im Verhältnis der Wohnflächen, aber auch andere Maßstäbe können angemessen sein, so z. B. beim Einbau von Fenstern mit verbessertem Wärmeschutz die Zahl der erneuerten Fenster. Zur Abgrenzung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten sowie zur Berechnung der Modernisierungsumlage sei auf die umfangreiche Rechtsprechung verwiesen.

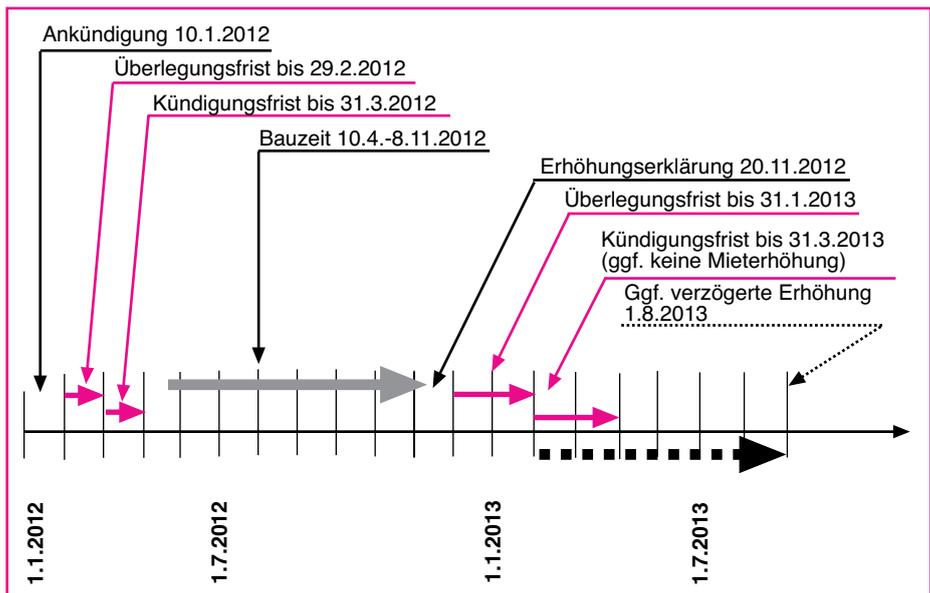
Der Vermieter kann die Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahmen geltend machen, das heißt, wenn der Mieter die Verbesserungen tatsächlich gebrauchen kann (BGB § 559 b). Die Mieterhöhungserklärung muss Textform haben und muss dem Mieter zugehen. Die Erhöhung muss berechnet und erläutert sein, es ist vorteilhaft, hierbei auf die Ankündigung vor Beginn der Maßnahmen Bezug zu nehmen. Berechnet bedeutet, dass dem Mieter die Kosten der einzelnen Maßnahmen (nicht bloß die Gesamtkosten) dargelegt werden, dass ggf. die oben erwähnten Abzugsbeträge in der Berechnung dargestellt werden und dass dem Mieter nachvollziehbar vorgerechnet wird, wie der geforderte Erhöhungsbetrag ermittelt wurde. Zur Erläuterung gehört auch, dass dargelegt wird, inwieweit die Maßnahmen werterhöhend bzw. energie- oder wassereinsparend bzw. vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Instandsetzungen, die gleichzeitig durchgeführt worden sind, müssen nicht erläutert werden, der Mieter muss aber erkennen können, für welche Maßnahmen er die erhöhte Miete zahlen soll. Durch die Modernisierung ersparte Instandsetzungskosten sind zu schätzen und abzuziehen (§ 559 Abs. 2 BGB). Wirksamkeitszeitpunkt ist der Beginn des dritten Monats nach Zugang, das heißt, auf den Zugangsmonat folgen zwei volle Monate, in denen der Mieter noch die alte Miete zahlt. Wie bei der Mieterhöhung zur Anpassung an das ortsübliche Entgelt auch (vgl. oben Abschnitt 2.2.1.3) hat auch bei dieser Mieterhöhung der Mieter ein Sonderkündigungsrecht gemäß BGB § 561: bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung kann er die Kündigung aussprechen mit einer Frist von weiteren zwei Monaten. Der Mieter hat also zwei volle Kalendermonate Überlegungsfrist. Wenn er kündigt, wird die Mieterhöhung nicht wirksam.

Hat der Vermieter die Modernisierung nicht angekündigt, verschiebt sich der Fälligkeitszeitpunkt der Mieterhöhung um weitere sechs Monate, diese wird also erst acht Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung wirksam. Gleiches gilt, wenn die geforderte Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt (BGB § 559 b Abs. 2 Satz 2 Ziff. 1 und 2). Eine Abweichung der Betriebskosten nach Modernisierung gegenüber der ursprünglich angekündigten Höhe hat diese aufschiebende Wirkung aber nicht.

Härtefall: keine Mieterhöhung

Wenn die nach Mieterhöhung zu zahlende Miete einschließlich ggf. erhöhter Betriebskosten für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, ist für diesen Mieter die Mieterhöhung ausgeschlossen (BGB § 559 Abs. 4 - Neuregelung seit Mai 2013). Bei der Beurteilung der Härte ist zwischen den Interessen des Mieters einerseits und denen des Vermieters sowie der anderen Mieter im Objekt und des Klimaschutzes andererseits abzuwägen. In der Abwägung ist das Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder des Mieters und ggf. ein Anspruch auf Wohngeld (unabhängig davon, ob der Mieter einen Wohngeldantrag tatsächlich stellt) zu berücksichtigen. Die Rechtsprechung hält eine Mietbelastungsquote von 25% noch nicht für eine Härte, bei höheren Einkommen ggf. auch einen höheren Prozentsatz. Wie auch nach der alten Rechtslage (vor dem MietRÄndG) ist die Mieterhöhung als Härtegrund unerheblich, wenn die Wohnung durch die Modernisierung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Die Rechtsprechung sieht einen allgemein üblichen Zustand dann als gegeben an, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen in einem Bundesland diesen Zustand haben – dabei kann sich dies nach Baualter differenzieren. Auch im Hinblick auf Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist die Mieterhöhung als Härtegrund unbeachtlich. Der Mieter muss den Härtegrund spätestens zum Ablauf des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt, dem Vermieter mitteilen, es sei denn, die Mieterhöhung übersteigt die angekündigte um mehr als 10%. Sofern mit der Mieterhöhung diese Grenze eingehalten wird, weiß der Vermieter nach Ablauf der Überlegungsfrist also, ob ein Mieter diesen Härtegrund geltend macht. Notfalls muss der Vermieter auf die Mieterhöhung in der betreffenden Wohnung verzichten.

Abb. 2.29 Modernisierung: Fristen (Beispiel)



Förmliches Verfahren oder Vereinbarung mit dem Mieter?

Schon nach alter Rechtslage war es dem Vermieter nicht verwehrt, anstelle des förmlichen und aufwendigen Verfahrens der Modernisierungsankündigung und Mieterhöhung (nach BGB §§ 554 a. F. und 559 ff a. F.) mit dem Mieter eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen und eine Mieterhöhung nach BGB § 557 Abs. 1 zu vereinbaren. Dies war in der Praxis auch weit verbreitet. Seit dem 01.05.2013 sind Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nun in BGB § 555 f geregelt. Das Gesetz empfiehlt „insbesondere“ die in Abb. 2.30 aufgelisteten Inhalte. Diese sind nicht zwingend, andere Vereinbarungen sind also denkbar, Beuermann (2013) enthält eine Mustervereinbarung. Die Erhaltungs- oder Modernisierungsvereinbarung gilt nur für be-

stehende Mietverhältnisse, analog zum BGB § 557 Abs. 1, der eine freiwillige Vereinbarung über eine Mieterhöhung ebenfalls nur für bestehende Mietverhältnisse zulässt. Wenn also bei Neuvermietung eine Modernisierung schon absehbar oder geplant ist, müssen die künftige Miete (ggfs. als Staffelmiete) und der künftige Zustand der Wohnung im Mietvertrag vereinbart werden; dabei sind jedoch Vereinbarungen unwirksam, die das Recht des Mieters auf Aufwendungsersatz und Vorschuss (BGB § 555 a) ausschließen. Bei der Vereinbarung nach BGB § 555 f handelt es sich um eine einvernehmliche Vertragsänderung: der Vermieter bietet eine Verbesserung der Wohnung bei gleichzeitiger Mieterhöhung an, der Mieter akzeptiert das Angebot. Ankündigungs- und Überlegungsfristen sowie Sonderkündigungsrechte entfallen, auch die genaue Berechnung des Erhöhungsbetrags ist nicht erforderlich. Dieses Verfahren der Modernisierungsvereinbarung ist in all den Fällen zu empfehlen, in denen Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die von den Mietern gewünscht werden und die zu bezahlen sie bereit sind. Für den Vermieter bringt dies erhebliche organisatorische Vereinfachungen mit sich, und da beide Seiten frei in ihrer Entscheidung sind, ist es in hohem Maße fair.

Voraussetzung

- Bestehendes Mietverhältnis

Gesetzlicher Inhalt („insbesondere“)

- Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen
- Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters
- Künftige Höhe der Miete

(Mustervereinbarung z. B. bei Beuermann, Das neue Mietrecht 2013)

Abb. 2.30
Erhaltungs-/
Modernisierungs-
vereinbarung nach
§ 555 f BGB

Anstelle des Verfahrens nach BGB § 559 könnte aber auch eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Miete in Frage kommen (im einzelnen zur Erhöhung nach BGB § 558 vgl. oben). Nach der Modernisierung könnte für die Wohnung eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend sein, z. B. wenn sie nun nicht mehr ofenbeheizt, sondern mit einer Sammelheizung ausgestattet ist. In diesem Fall kann nach Abschluss der Maßnahmen das Erhöhungsverfahren nach BGB § 558 ff. durchgeführt werden. Allerdings ist dann die Kappungsgrenze (Erhöhung um nicht mehr als 15 % bzw. 20 % in drei Jahren) einzuhalten. Die Kumulation beider Erhöhungsmöglichkeiten ist aber nicht möglich: durch den Heizungseinbau kann nicht eine Mieterhöhung nach BGB § 558 und zugleich eine Umlage nach BGB § 559 verlangt werden. Im Einzelfall sollte der Vermieter überprüfen, was für ihn günstiger ist, auch unter Abwägung der Marktchancen, denn nicht immer sind maximale Mieten am Markt erzielbar. In der Regel wird die 11 %-Umlage zu einer höheren Miete nach Modernisierung führen, als die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung. Eine ggf. gesetzlich erforderliche Reduzierung der Mieterhöhung aufgrund von Zuschüssen und/oder Zinsvergünstigungen für die Finanzierung der Modernisierung ist auch dann an den Mieter weiterzugeben, wenn die Mieterhöhung nicht auf der Grundlage des BGB § 559 (11 %-Umlage), sondern des § 558 (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) geltend gemacht wird (BGB § 558 Abs. 5). Unabhängig davon kann selbstverständlich gleichzeitig mit der Erhöhung nach BGB § 559 eine (noch) nicht verlangte Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete **für die nicht modernisierte** Wohnung nach BGB § 558 „nachgeholt“ werden.

Mieterhöhung
nach § 559 oder
§ 558 BGB?

Abb. 2.31
Betriebskosten:
Definition

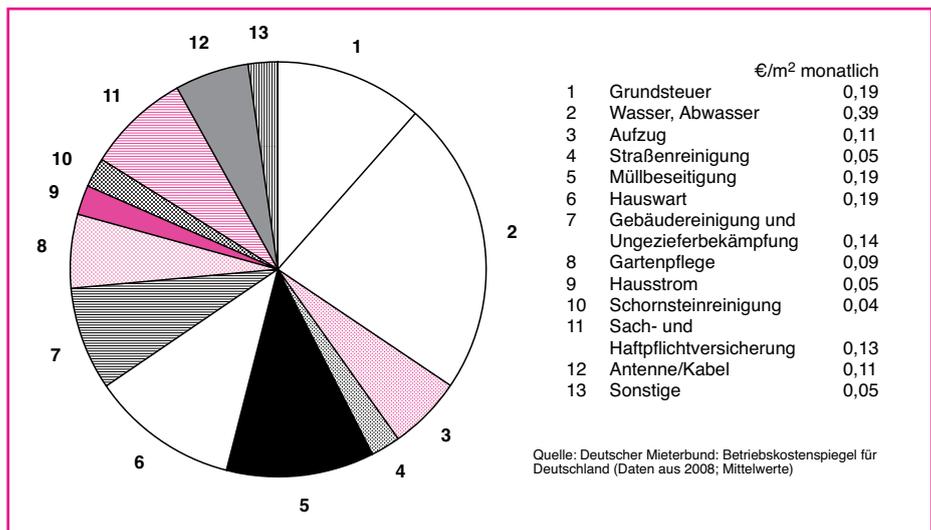
Betriebskosten im Wohnungsmietverhältnis sind Kosten, die

- dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten
- durch das Eigentum oder den Gebrauch der Gebäude, Anlagen usw.
- laufend entstehen.
- Umlegbar sind nur die in der BetrKV aufgeführten Betriebskosten

Wirtschaftliche
Bedeutung

Die Betriebskosten der Wohnungsbewirtschaftung sind in den letzten beiden Jahrzehnten deutlich schneller gestiegen als die Nettomieten und umfassen heute einen erheblichen Teil der Gesamtausgaben der Mieterhaushalte für das Wohnen. Für die Konkurrenzfähigkeit einer Wohnung ist nicht alleine die Nettomiete, sondern die Gesamtmiete, die der Mieter zu zahlen hat, ausschlaggebend. Daher ist es im wirtschaftlichen Interesse nicht nur der Mieter, sondern auch der Vermieter, die Betriebskosten niedrig zu halten. Auch vom Gesetz ist der Vermieter gehalten, dem Mieter nur diejenigen Kosten in Rechnung zu stellen, die wirtschaftlich gerechtfertigt sind (dazu im Einzelnen: Beyer in GE 2008, S. 1472 ff.). Auf viele Betriebskostenarten hat der Vermieter allerdings selber wenig Einfluss. Es handelt sich um Kosten, deren Höhe teilweise von öffentlichen Gebühren bzw. Steuern abhängt, teilweise vom Verbrauch durch die Mieter, teilweise von Preisen, die Monopolisten wie Energie- und Wasserversorgungs- sowie Entsorgungsbetriebe setzen. Aktives Betriebskostenmanagement kann den Trend überproportional steigender Betriebskosten zwar verlangsamen, aber nicht umkehren. Mit der von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen im Jahr 2000 initiierten „Geislinger Konvention“ beteiligen sich zahlreiche Unternehmen der Wohnungswirtschaft an der Erfassung und statistischen Auswertung von Betriebskosten und bieten den Mitgliedern ein wirkungsvolles Benchmarking-Instrument.

Abb. 2.32
Betriebskosten:
ein Zahlenbeispiel



Definition

In Bezug auf die Wohnungsmiete definiert das WoFG in § 19 den Begriff Betriebskosten. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2004 die BetrKV erlassen. Vorgängerregelung war die Anlage 3 zur II. BV. Die BGB §§ 556, 556 a nehmen Bezug auf diese Definition und machen sie damit verbindlich für Wohnungsmietverhältnisse. Danach sind Betriebs-

kosten solche Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten entstehen. Kosten aufgrund von Verträgen, die der Mieter direkt mit Versorgern abschließt (z. B. Telefon, Strom) fallen nicht darunter. Betriebskosten müssen durch das Eigentum oder den Gebrauch des Gebäudes und der Anlagen veranlasst sein, damit sind Zinsaufwendungen und ähnliches ausgeschlossen, die nicht durch den Gebrauch, sondern durch die Finanzierung entstehen. Die Rechtsprechung schließt daraus ferner, dass sie wirtschaftlich notwendig sein müssen. Nicht notwendige oder unwirtschaftliche Ausgaben des Vermieters fallen nicht darunter. Schließlich müssen sie regelmäßig entstehen. Auch Kosten, die in größeren Abständen anfallen, gehören dazu; es ist nicht erforderlich, dass sie jährlich entstehen. Die BetrKV listet insgesamt 17 Betriebskostenarten auf, die – wenn sie anfallen – dieser Definition entsprechen. Die Nr. 17 „sonstige Betriebskosten“ ist dabei keineswegs eine Öffnungsklausel. Vielmehr fallen darunter Betriebskosten für besondere Einrichtungen (z. B. Sauna im Haus) oder Betriebskosten, die in den Ziff. 1 - 16 nicht enthalten sind, wie z. B. Wartung von Feuerlöschern. In jedem Fall müssen auch diese Betriebskosten den Kriterien der Regelmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entsprechen. BetrKV § 1 stellt ausdrücklich klar, dass Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nicht zu den Betriebskosten zählen.

1. **laufende öffentliche Lasten** (Grundsteuer etc.)
2. **Wasserversorgung**
3. **Entwässerung**
4. **Zentralheizung**
5. **Zentrale Warmwasserversorgung**
6. **Verbundene zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung**
7. **Personen- und Lastenaufzug**
8. **Straßenreinigung und Müllbeseitigung**
9. **Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**
10. **Gartenpflege**
11. **Beleuchtung** (Außen- und gemeinsam genutzte Flächen/Räume)
12. **Schornsteinreinigung**
13. **Sach- und Haftpflichtversicherung**
14. **Hauswart**
15. **Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz**
16. **Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege**
17. **Sonstige**

Die BetrKV erläutert diese Arten näher

Abb. 2.33
Betriebskostenarten
nach BetrKV

Die BetrKV stellt klar, dass auch eigene Arbeitsleitungen des Vermieters angesetzt werden dürfen, und zwar in Höhe vergleichbarer Kosten für Leistungen Dritter, allerdings mit dem Nettobetrag, also ohne Umsatzsteuer (MwSt.). Bei einigen Arten sind bestimmte Positionen genannt, die ausdrücklich zu den Betriebskosten (und damit nicht zu den Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten) zählen, so bei den verbrauchsabhängigen Kosten (Nr. 2 bis 6 und ggf. 8) die Kosten der Bedienung, Wartung und Pflege von Anlagen und Kosten der Eichung und Ablesung von Erfassungsgeräten sowie für Verbrauchserfassung und Abrechnung, bei der Gartenpflege (Nr. 10) Kosten für Nach-

Abgrenzung

pflanzen von Gehölzen und Austauschen von Spielsand. Auf der anderen Seite müssen Kostenbestandteile herausgerechnet werden, die der Instandhaltung oder Verwaltung zuzurechnen sind. Dies gilt insbesondere beim Hauswart. Wenn dieser auch kleine Reparaturen und Verwaltungstätigkeiten (z. B. Zustellungen, Wohnungsbesichtigungen) durchführt, so ist durch eine Arbeitszeitstatistik der Anteil der reinen Hauswartstätigkeit zu ermitteln und nur dieser dem Mieter in Rechnung zu stellen. Ein pauschaler Abzug für nicht umlagefähige Kostenanteile reicht nicht aus.

Mietstruktur

Nach dem Grundsatz, dass der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat (BGB § 535 Abs. 1 S. 3), stellt ein Mietvertrag, bei dem über die Betriebskosten **keine** weitere Regelung getroffen wurde, eine Vereinbarung über eine Inklusivmiete (Bruttomiete) dar. Alle Betriebskosten hat in diesem Fall der Vermieter zu tragen. Eine Ausnahme bilden aber auch dabei die Kosten für zentrale Heizung und Warmwasserbereitung (sofern sie anfallen); diese sind gesetzlich grundsätzlich den Nutzern (Mietern) gegenüber entsprechend ihrem Verbrauch abzurechnen. Dies ist in der HeizKV (auf der Grundlage des EnEG von 1976) geregelt. Die HeizKV ändert insoweit auch privatrechtliche Verträge, also auch Altverträge, in denen eine Bruttowarmmiete vereinbart war. Auf der Grundlage von BGB § 556 können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, entweder in Form einer Betriebskostenpauschale oder in Form einer Vorauszahlung, die abzurechnen ist. Die Überwälzung der Betriebskosten auf den Mieter hat sich bei Neuabschlüssen von Mietverträgen schon seit langem durchgesetzt und wird von beiden Seiten als gerecht empfunden. Nur in Ausnahmefällen und bei sehr alten Mietverträgen dürfte eine (Teil-) Inklusivmiete (brutto-kalt) heute noch vorkommen. Die Überwälzung im Rahmen von AGB, also durch Formularverträge, muss allerdings für den Mieter transparent im Sinne des BGB § 307 sein. Nach überwiegender Ansicht reicht dafür der Verweis auf II. BV § 27 bzw. Anlage 3 oder auf die BetrKV aus. Entstehen Betriebskosten aufgrund einer Modernisierung, die der Mieter zu dulden hatte, neu (vgl. oben 2.2.1.4), so sind diese vom Mieter zu tragen.

Abb. 2.34 Betriebskosten BGB § 556

<p>■ Pauschale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muss nicht abgerechnet werden • Kann erhöht werden, wenn vertraglich vereinbart • Muss gesenkt werden, wenn Betriebskosten sinken 	<p>■ Vorauszahlung und Abrechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorauszahlung muss angemessen sein • Muss abgerechnet werden • Anpassung der Vorauszahlung kann vom Mieter oder Vermieter vorgenommen werden
<p>■ (Teil-) Inklusivmiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich keine Erhöhungsmöglichkeit, es sei denn vereinbart • Erhöhungsmöglichkeit wie Pauschale, wenn vertraglich vereinbart 	

Pauschale

Wird im Mietvertrag neben der Grundmiete ein Betrag für Betriebskosten ausgewiesen, so handelt es sich um eine Betriebskostenpauschale. Der Vermieter muss über diese nicht abrechnen, sie sollte aber in angemessener Höhe vereinbart werden. Dabei ist darauf zu achten, dass zugleich mit der Pauschale die Möglichkeit vereinbart wird, dass sie bei Erhöhung der Betriebskosten entsprechend erhöht werden kann. Eine solche Vereinbarung ist Voraussetzung für die Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten gemäß BGB § 560. Sinken die Betriebskosten, muss die Pauschale entsprechend gesenkt werden. Sowohl bei der Erhöhung als auch bei der Senkung kommt es auf den Gesamtbetrag der Betriebskosten an. Der Anstieg einzelner Betriebskostenarten

bei gleichzeitigem Sinken anderer begründet eine Veränderung nur im Umfang des veränderten Gesamtbetrags. Die Regelung des BGB § 560 ersetzt seit dem 1. September 2001 den MHG § 4, wonach eine Inklusivmiete bei gestiegenen Betriebskosten erhöht werden durfte und bei Sinken entsprechend abzusenken war. Allerdings bezog sich der MHG § 4 auf die (Teil-) Inklusivmiete und nicht auf die - neben der Miete ausgewiesene - Pauschale. Eine Überleitungsvorschrift im Mietrechtsreformgesetz (EGBGB Art. 229 § 3 Nr. 4.) ermöglicht auch die Erhöhung der Miete bei Altverträgen, sofern in diesen ebenfalls eine vertragliche Vereinbarung über die Erhöhung vorgesehen war. Bei denjenigen Altverträgen, bei denen diese Klausel fehlt, ist keine Erhöhung möglich. Letzteres ist vor allem bei Mietverträgen über preisgebundene Altbauwohnungen der Fall, die in West-Berlin vor 1988 abgeschlossen worden sind.

■ **Voraussetzungen:**

- gestiegene Betriebskosten
- Erhöhungsmöglichkeit vereinbart

■ **Erhöhungsverlangen**

- Textform
- Begründet und erläutert

■ **Fälligkeit** zum übernächsten Monatsersten

■ **Rückwirkende Erhöhung möglich**

- wenn Betriebskosten rückwirkend erhöht worden sind **und**
- wenn innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung erklärt wird
- längstens bis zum 1.1. des Vorjahres

■ **Senkung der Pauschale bei gesunkenen Betriebskosten**

Abb. 2.35
Erhöhung der
Betriebskosten-
pauschale

Sind die Betriebskosten gestiegen, so kann der Vermieter durch Erklärung in Textform die Erhöhung auf die Mieter umlegen, es hat also jede Mietpartei entsprechend ihrem Anteil eine erhöhte Miete zu tragen. Die Erhöhung wird zu Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung fällig. Der Mieter hat also mindestens einen vollen Kalendermonat Zeit, sich auf die erhöhte Miete einzustellen. Einen Sonderfall regelt BGB § 560 Abs. 2 S. 2: Wenn der Vermieter selber erst im nachhinein von einer Betriebskostenerhöhung erfährt, kann er die Erhöhung dem Mieter gegenüber auch rückwirkend geltend machen. Hauptsächlich kommt dies bei einer Erhöhung der Grundsteuern vor, die bisweilen im Rahmen der Kommunalhaushalte im laufenden Haushaltsjahr rückwirkend auf den Jahresbeginn beschlossen wird. Eine rückwirkende Betriebskostenerhöhung muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis davon hat, dem Mieter gegenüber erklären. Dann kann eine Betriebskostenerhöhung rückwirkend auf den Zeitpunkt der Erhöhung geltend gemacht werden. Weiter zurück als bis zum Beginn des vorherigen Jahres ist dies allerdings nicht möglich. Eine Betriebskostenerhöhung nach BGB § 560 begründet (anders als Erhöhungen nach §§ 558, 559) **kein** Sonderkündigungsrecht des Mieters.

Erhöhung der
Pauschale

Abb. 2.36 Betriebskosten- abrechnung: Grundlagen

- **Der Mieter hat Anspruch auf Abrechnung und Ausgleich**, wenn Vorauszahlung vereinbart ist
- **Abrechnungszeitraum ein Jahr**
- **Vorlage der Abrechnung spätestens nach einem Jahr**
 - es sei denn, Verzögerung ist vom Vermieter nicht zu vertreten
 - Folge des Fristversäumnisses: keine Nachforderung möglich
- **Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung spätestens ein Jahr nach deren Vorlage**

Vorauszahlung und Abrechnung

Die am meisten verbreitete Mietstruktur ist die Nettomiete (Exklusivmiete) mit Betriebskostenvorauszahlung und jährlicher Abrechnung. Auch dies muss vertraglich vereinbart werden. Die Vorauszahlung sollte angemessen sein. Sowohl viel zu hohe als auch viel zu niedrige Vorauszahlungen sind unangemessen. Zu hohe Vorauszahlungen könnte ein Vermieter verlangen, um sich bis zur Abrechnung einen zinslosen Kredit vom Mieter zu verschaffen; zu niedrige Vorauszahlungen könnte ein Vermieter vor allem bei Neuvermietung verlangen, um die Gesamtmiete niedrig erscheinen zu lassen. Über die Vorauszahlung ist abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum ist ein Jahr (zwölf Monate, nicht unbedingt Kalenderjahr). Weitere zwölf Monate nach dem Abrechnungszeitraum muss die Abrechnung dem Mieter vorgelegt werden (Abrechnungsfrist). Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter keine Nachforderung mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Vorlage der Abrechnung nicht zu vertreten. Legt der Vermieter bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist keine Betriebskostenabrechnung vor, so kann der Mieter auf Abrechnung klagen und – meist wirksamer und schneller – die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten des laufenden Jahres zurückbehalten. Nach Vorlage der Abrechnung hat der Mieter seinerseits zwölf Monate Zeit, Einwendungen gegen die Abrechnung zu machen (Prüfungsfrist). Nach Ablauf der Prüfungsfrist kann der Mieter keine Einwendungen gegen die Abrechnung mehr machen. Diese Fristen stellen sicher, dass spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungszeitraum Klarheit für beide Seiten besteht, wie hoch die Betriebskosten waren und ob die Abrechnung anerkannt wurde. Auf der Grundlage des Abrechnungsergebnisses hat jede Seite das Recht, die künftigen Vorauszahlungen (nach oben oder unten) angemessen anzupassen.

Umlagemaßstab

Den Umlagemaßstab für Betriebskosten können die Vertragsparteien vereinbaren. Für den Fall, dass keine Vereinbarung getroffen wurde (oder dem Vermieter vertraglich das Recht eingeräumt wurde, den Maßstab nach billigem Ermessen festzulegen), schreibt das Gesetz (sowohl zur Abrechnung einer Vorauszahlung als auch zur Ermittlung des Erhöhungsbetrags bei einer Pauschale) folgendes vor (BGB § 556 a Abs. 1): die Betriebskosten, die entsprechend einem Verbrauch (z. B. Wasser, Heizung) oder einer Verursachung (z. B. Erfassung der Müllmenge) abgerechnet werden können, sind nach Verbrauch/Verursachung umzulegen. Andere Betriebskosten sind nach der Wohnfläche umzulegen. Andere Umlagemaßstäbe sind damit für Abrechnungen, die nach dem 1. September 2001 erstellt werden, nur noch zulässig, wenn sie vertraglich ausdrücklich vereinbart sind. Sinnvoll kann für einzelne Betriebskostenarten z. B. eine Umlage nach Wohnungen sein; dies wäre dann ausdrücklich zu vereinbaren.

Änderung des Umlagemaßstabs

Selbstverständlich können die Vertragsparteien den Umlagemaßstab einvernehmlich ändern. Dies wird allerdings in Mehrfamilienhäusern in der Praxis meist auf unüberwindliche Hindernisse stoßen, denn es müsste das Einvernehmen mit allen Mietern hergestellt werden, und bei einer Änderung des Maßstabs wird es immer Benachteiligte geben, die geneigt sind, nicht zuzustimmen. Das Gesetz (BGB § 556 a Abs. 2) gibt dem

Vermieter das Recht, durch **einseitige Erklärung** von einem anderen Umlagemaßstab zu einer verbrauchs- bzw. verursachungsabhängigen Abrechnung überzugehen. Auch wenn eine (Teil-) Inklusivmiete vereinbart ist, kann der Vermieter durch einseitige Erklärung bestimmte Betriebskosten verbrauchsabhängig abrechnen, also von der Bruttomiete zur Vorauszahlung mit Abrechnung übergehen. Damit soll die verbrauchsabhängige Abrechnung erleichtert werden, denn diese stellt einen Anreiz zum sparsamen Umgang mit Ressourcen dar: der Mieter, der die Kosten gemäß seinem Verbrauch tragen muss, wird sparsamer sein. Die Erklärung muss vor Beginn der Abrechnungsperiode dem Mieter in Textform zugehen. Damit kann ein Vermieter, der Verbrauchserfassungsgeräte (z. B. Wasseruhren) eingebaut hat, bestimmen, dass künftig nach Verbrauch abgerechnet wird. Dieses einseitige Bestimmungsrecht des Vermieters gilt allerdings **nicht** für den Übergang zu anderen Abrechnungsmaßstäben, **sondern nur** für den Übergang zu einer verbrauchs- bzw. verursachungsabhängigen Abrechnung.

Gesetzlich formfrei, aber Abrechnung i. S. v. BGB § 259, daher:

- Vermieter
- Mieter
- Abrechnungszeitraum
- Bezeichnung der Wohnung
- Einzelne Ausgabeposten
- Zeitliche Abgrenzung der Kosten
- Gesamtkosten
- Verteilungsschlüssel (erläutert oder Verweis auf Mietvertrag)
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Zusammenstellung der Vorauszahlungen
- Saldo aus Anteil des Mieters und Vorauszahlungen
- Ausgleich des Saldo (Rückzahlung oder Nachforderung)
- Termin (Fälligkeit) und Art der Rückzahlung/Nachforderung bzw. Hinweis auf Verzug nach 30 Tagen
- Begründung und Bestimmung der neuen Vorauszahlung*
- Fälligkeit der ersten angepassten Vorauszahlung*
- Hinweis auf Möglichkeit, Unterlagen einzusehen

*) nicht notwendig, aber empfehlenswert

**Abb. 2.37
Betriebskosten-
abrechnung:
Anforderungen**

Die formalen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung ergeben sich aus den Vorschriften für die Rechnungslegung gemäß BGB § 259, das heißt es muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben vorgelegt werden. Die Pflicht, Belege vorzulegen, kann dadurch erfüllt werden, dass den Mietern die Gelegenheit gegeben wird, die Belege einzusehen und Kopien von diesen zu erhalten (letzteres gegen Kostenerstattung). Eine Pflicht, Belege dem Mieter zu übergeben, besteht nicht, da in der Regel gegenüber mehreren Mietparteien abgerechnet wird. Aus der Pflicht zur Rechnungslegung hat die Rechtsprechung für die Betriebskostenabrechnung eine Reihe weiterer Grundsätze entwickelt, die beachtet werden müssen (vgl. Abb. 2.37). In der Regel wird es sich um eine Abrechnung in schriftlicher oder Textform handeln. Sie muss für „normale“ Mieter verständlich und nachvollziehbar sein.

**Anforderungen an
eine Betriebs-
kostenabrechnung**

Einzelne Kostenarten; Abgrenzung

Die einzelnen Betriebskostenarten sind mit ihren Gesamtbeträgen aufzuführen, eine Auflistung der einzelnen Rechnungsbeträge und -daten ist allerdings im freifinanzierten Wohnungsbau (anders bei öffentlich geförderten Wohnungen) nicht erforderlich. Viele EDV-Systeme zur Mietwohnungsverwaltung werfen dennoch einzelne Rechnungsbeträge und -daten aus, so dass sowohl Sozialwohnungen wie preisfreie mit dem gleichen Programm abgerechnet werden können. Kosten, die mehrere Jahre (Abrechnungsperioden) betreffen, brauchen (nach neuer Rechtsprechung) nicht mehr auf die jeweilige Periode abgegrenzt zu werden. Eine Darstellung in Form der doppelten Buchführung ist nicht notwendig und für nicht betriebswirtschaftlich gebildete Mieter auch oft nicht verständlich.

Verteilungsschlüssel, Gesamtbetrag und Vorauszahlung, Abrechnungssaldo

Die Abrechnung muss ferner den Verteilungsschlüssel darstellen, ggf. verschiedene Schlüssel für verschiedene Betriebskostenarten. Pro Betriebskostenart ist die Gesamtsumme für das Objekt und der Anteil des betreffenden Mieters nachvollziehbar darzustellen, indem z. B. der Gesamtverbrauch und der individuelle Verbrauch bzw. die Gesamtfläche und die individuelle Wohnfläche ausgewiesen werden. Daraus ist der Anteil des jeweiligen Mieters zu ermitteln.

Betriebskosten- abrechnung und haushaltsnahe Dienstleistungen

Steuerpflichtige können Steuervergünstigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG in Anspruch nehmen. Sinn der Regelung ist die Eindämmung von Schwarzarbeit. Das Schreiben des BMF zur Anwendung des § 35 a EStG vom 3.11.2006 stellt ausdrücklich klar, dass nicht nur der unmittelbare Auftraggeber solcher Leistungen sondern auch Mieter die Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen können, wenn in den Nebenkosten solche Leistungen enthalten sind. Begünstigt sind jeweils nur die **Dienstleistungen**, nicht aber Lieferungen. Also ist in der Abrechnung der Anteil an Materialkosten aus dem jeweiligen Rechnungsbetrag herauszurechnen (dagegen können neben den Löhnen alle anderen Kosten im Zusammenhang mit der Dienstleistung wie Fahrtkosten etc. drinbleiben). Weitere Voraussetzung ist, dass die Zahlung aufgrund einer Rechnung erfolgt ist und auf ein Konto (und nicht etwa bar) geleistet wurde. Dies ist nachzuweisen. In der ab Veranlagungszeitraum 2009 geltenden Fassung wird in § 35 a EStG zwischen drei Fallgruppen unterschieden, wobei nur zwei für die Betriebskostenabrechnung relevant sind, nämlich

- haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen (§ 35 a Abs. 2)
- Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35 a Abs. 3)

Beispiele für § 35 a Abs. 2 sind der festangestellte Hauswart oder die beauftragte Hausreinigungsfirma, für § 35 a Abs. 3 Nachpflanzungen im Rahmen der Gartenpflege. Von den in den Kosten jeweils enthaltenen Dienstleistungsanteilen („Nicht-Material-Anteilen“) können für Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen 20 % bis zum Höchstbetrag von 4.000 €, für Handwerkerleistungen 20 % bis zum Höchstbetrag von 1.200 € jährlich geltend gemacht werden. Nicht anzusetzen sind Handwerkerleistungen für Maßnahmen, die im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW gefördert werden. Die Steuerermäßigung wird auf Antrag gewährt und besteht in einem Abzug von der Steuerschuld (nicht etwa in einer Absetzung von den Einkünften). Die Steuervergünstigungen aus den verschiedenen Fallgruppen können kumulativ geltend gemacht werden. Selbstverständlich kann es sein, dass der einzelne Mieter noch andere haushaltsnahe Dienstleistungen selber direkt beauftragt hat. Während der direkte Auftraggeber einer haushaltsnahen Dienstleistung die Belege dem Antrag befügen muss, reicht es für den Mieter aus, wenn er eine Aufstellung des Vermieters vorlegt, aus der die Höhe der auf ihn entfallenden Betriebskosten **ohne Materialkosten** hervorgeht. Die Betriebskostenabrechnungen sollten also nunmehr in geeigneter Form für jede Position den Anteil des Mieters an den Materialkosten und den Anteil des Mieters an den übrigen Kosten

wie Lohn usw. darstellen (im einzelnen dazu vgl. H.-J. Beck, Haushaltsnahe Dienstleistungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, GRUNDEIGENTUM-VERLAG, Berlin 2010).

In der Abrechnung sind die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen seinem Anteil an den Kosten gegenüberzustellen. Der Saldo ist als Nachforderung des Vermieters oder Rückzahlung an den Mieter darzustellen. Im Falle einer **Rückzahlung an den Mieter** hat diese zügig zu erfolgen, eine bestimmte Frist nennt das Gesetz nicht. **Nachforderungen des Vermieters** sind sofort fällig. Die Rechtsprechung billigt allerdings dem Mieter eine Prüfungsfrist von zwei Wochen zu. Gemäß BGB § 286 Abs. 3 gerät der Schuldner (Mieter) 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung in Verzug, sofern er in der Rechnung besonders darauf hingewiesen worden ist. Daher sollte die Betriebskostenabrechnung einen Hinweis enthalten, dass Verzug eintritt, wenn nicht binnen 30 Tagen gezahlt wird. Sofern der Mieter eine Einzugsermächtigung erteilt hat, die nicht nur die regelmäßigen Zahlungen, sondern auch den Ausgleich von Betriebskostenforderungen umfasst, kann die Miete automatisch mit dem Abrechnungssaldo verrechnet werden.

Bei größeren Nachzahlungs- oder Erstattungsbeträgen sollte der Vermieter die Vorauszahlung anpassen. Auch der Mieter hat das Recht, eine Anpassung vorzunehmen. Sofern Betriebskostenerhöhungen bereits bekannt oder zu erwarten sind, ist die angepasste Vorauszahlung auch dann angemessen, wenn sie diese Erhöhung bereits berücksichtigt. Es ist nicht erforderlich, die Vorauszahlungen genau um ein Zwölftel des Abrechnungssaldos zu verändern. Der Termin, von dem an die neue Vorauszahlung fällig ist, sollte ebenfalls angegeben werden. Es empfiehlt sich, auch die neue Gesamtmiete anzugeben.

Da der Ausgleich des Saldos der Betriebskostenabrechnung nicht Teil der regelmäßigen Mietzahlung ist, gerät der damit säumige Mieter nicht in einen Mietrückstand gemäß BGB § 543. Eine fristlose Kündigung wegen Rückstand aus der Betriebskostenabrechnung ist nicht möglich. Der Vermieter kann wegen seiner Forderung aus Betriebskostenabrechnung lediglich das normale Mahn- und Klageverfahren einleiten und bei Vorliegen eines Titels vollstrecken.

Schließlich sollte die Betriebskostenabrechnung einen Hinweis darauf enthalten, wann und wo die Abrechnungsunterlagen (Belege) einzusehen sind. Grundsätzlich hat der Mieter kein Recht, Belegkopien zu verlangen. Wenn der Vermieter im Einzelfall Kopien zusendet, dann kann er eine Kostenerstattung verlangen. Der Betrag von 0,25 € pro Kopie kann dabei als angemessen gelten.

Aus Sicht des Vermieters ist die Vorauszahlung mit Abrechnung der Pauschale vorzuziehen, trotz des höheren Aufwands, den die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung erfordert. Auch bei Vereinbarung einer Pauschale muss der Vermieter die Entwicklung der Betriebskosten überwachen, um Erhöhungsmöglichkeiten wahrnehmen zu können, und die Erhöhung der Pauschale muss begründet werden. Der Begründungsaufwand ist dabei ähnlich hoch, wie der Abrechnungsaufwand. Die Pauschale hat für den Vermieter den Nachteil, dass mehrere Erhöhungen in einem Jahr vorkommen können, so dass er entweder erhöhte Betriebskosten zunächst tragen muss oder mehrfach den Aufwand einer Betriebskostenerhöhung hat. Demgegenüber kann sich der Vermieter durch Vorauszahlungen, die um ein geringes über den erwarteten Betriebskosten liegen, zinslos liquide Mittel verschaffen. In der überwiegenden Zahl begrüßen die Mieter Erstattungsbeträge, so dass es auch dem Image des Vermieters nicht schadet, Vorauszahlungen

Ausgleich und dessen Fälligkeit

Anpassung der Vorauszahlungen

Rückstand der Nachzahlung des Mieters kein Kündigungsgrund

Hinweis auf Belegeinsicht; Rechnungskopien

Pauschale oder Vorauszahlung?

Abb. 2.38
Auszug aus einer
Betriebskosten-
abrechnung

HILFSWERK – SIEDLUNG GMBH
 EVANGELISCHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN BERLIN

Hilfswerk-Siedlung GmbH • Postfach 37 04 00 • 14124 Berlin

Herrn
 Viktoria-Luise-Platz
 10777 Berlin

Girokonto für Ihre Zahlungen:
 BLZ 10010424, Kto.6958978452
 Aareal Bank AG Berlin
 (Einzugsratschlagung liegt vor)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: 0205.02
 Unsere Zeichen, E- Nr. 5885 MW433
 C-Nr. ARUJ
 Telefon: (030) 816003-0
 14124 Berlin, am: 01.06.10

Abrechnung der Umlagen

Sehr geehrter Herr,

wir haben die Kosten, die in vergangenem Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens in Einzelnen wiedergegeben.

Berechnungsdaten zur Umlage (per Abrechnungsstichtag)

Wohnfläche	gesamt: 2603,35 m² Wfl.	Ihr Anteil: 48,17 m² Wfl.
(nur Aufzugskosten)	gesamt: 2321,93 m² Wfl.)	
Heizfläche	gesamt: 2209,16 m² Hzfl.	Ihr Anteil: 39,51 m² Hzfl.
Einheiten	gesamt: 37 Einh.	Ihr Anteil: 1 Einh.
Verbrauch Heizung	gesamt: 116844,00 Einh.	Ihr Anteil: 907,00 Einh.

an folgenden Kostenarten sind nicht beteiligt:

Be- und Entwässerung	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.
Versicherungen	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.
Öffentl. Lasten d. Grundst.	281,42 m² Wfl.	beteiligt nur	2321,93 m² Wfl.

Beteiligte Häuser
 Soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf das Haus Viktoria-Luise-Platz in Berlin Welsestraße 1 in Berlin

Berechnung der Umlage für Betriebskosten (Abrechnungsperiode 01.01.09-31.12.09)

Kostenart	anfallende Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Be- und Entwässerung	16.290,85	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	337,96
Niederschlagswasser	1.707,52	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	31,59
Versicherungen	120,61	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	2,23
Versicherungen	2.688,58	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	55,78
Kosten der Gartenpflege	1.311,27	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	24,26
Hausbeleuchtung	1.438,99	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	26,63
Straßenreinigung	878,72	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	16,26
Müllabfuhr	2.640,80	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	48,86
Kabel-TV-Gebühren	3.002,45	: 37 Einh. x 1 Einh.	81,15
Hausreinigung	687,72	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	12,73
Ungezieferbekämpfung	653,97	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	12,10
Schnee- und Glätteabseil.	619,28	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	11,46
Sonstige Betriebskosten	1.037,91	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	19,21
Fremde Hauswartleistungen	339,90	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	6,29
Hauswart	1.510,31	: 2603,35 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	27,95
Öffentl. Lasten d. Grundst.	8.696,78	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	180,42
Zwischensumme			894,88
Umlageausfallwagnis	2,0% v. 894,88 EURO		17,80
Gesamtbetrag			912,78
vereinh. Vorauszahlg.			- 1.144,20
Abrechnungsguthaben			231,42
			=====
			619,28
			11,46
			1,850
			605,22
			339,90
			6,29
			1,850
			339,90
			52,11
			7,84
			=====
			148,74
			7,84
			=====
			140,90

Berechnung der Umlage für Aufzugskosten (Abrechnungsperiode 01.01.09-31.12.09)

Kostenart	anfallende Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Aufzugskosten	6.658,84	: 2321,93 m² Wfl. x 48,17 m² Wfl.	138,14
Umlageausfallwagnis	2,0% v. 138,14 EURO		2,76
Gesamtbetrag			140,90
vereinh. Vorauszahlg.			- 148,74
Abrechnungsguthaben			7,84
			=====
			140,90

vert. Kosten Ihr Anteil(EUR)

687,72	
12,73	
687,72	12,73
653,97	
1,850	
200,45	3,88
619,28	
11,46	
1,850	
605,22	11,20
339,90	
6,29	
1,850	
339,90	6,29
	52,11
	7,84
	=====
	140,90

vert. Kosten Ihr Anteil(EUR)

1.311,27	
24,26	
1,850	
76,16	1,41
1.037,91	
19,21	
1,850	
1.001,13	18,53
6.058,84	
138,14	
2,074	
4.186,94	86,86
664,02	
8,51	
1.281	
146,02	1,87
	108,67

Neuberechnung der Vorauszahlung für Aufzugskosten

Kosten 11. Abrechnung	01.01.09-31.12.09	140,90 EURO
erwartete Erhöhung (2,0% v. 140,90 EURO)		+ 2,82 EURO
voraussichtliche Kosten	01.01.10-31.12.10	143,72 EURO
neue monatl. Vorauszahlung	ab 01.07.10	11,98 EURO

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

Kostenart	alt	neu	Änderung
Einzelmiete	366,09 EURO	366,09 EURO	
Aufzugskosten	11,95 EURO	11,98 EURO	+ 0,03 EURO
Vorauszahlg. f. Betriebskosten	76,48 EURO	76,45 EURO	- 0,03 EURO
Vorauszahlg. f. Heizungskosten	16,24 EURO	16,24 EURO	
gesamt per 01.07.2010	470,76 EURO	470,76 EURO	

an der Obergrenze der erwarteten Betriebskosten zu verlangen. Einzelne Mieter, denen an einer geringeren Vorauszahlung gelegen ist, werden ohnehin von ihrem Recht Gebrauch machen, diese herabzusetzen. Die übrigen freuen sich über eine Rückzahlung bei Abrechnung.

Einen Sonderfall der Betriebskosten stellen die Kosten für Zentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung dar. Sie müssen entsprechend der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Auf der Grundlage des EnEG von 1976 wurden von der Bundesregierung die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) und die Heizanlagenverordnung (HeizAnIV) erlassen. Die HeizAnIV ist inzwischen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die mehrfach novelliert wurde und nun in der Fassung von 2012 (EnEV 2012) gilt; die nächste Novellierung (EnEV 2013) ist bei Abschluss dieses Manuskripts von der Bundesregierung beschlossen. Mit diesen Regelungen soll der Verbrauch von Primärenergie für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung gesenkt werden. Durch die HeizkostenV sollen die Nutzer im Verhältnis ihres individuellen Verbrauchs an den Kosten beteiligt werden, denn wer entsprechend seinem Verbrauch zahlt, wird sparsam verbrauchen. Daher greift die HeizkostenV auch in die Vertragsfreiheit ein und ändert bestehende Verträge (HeizkostenV § 2 „Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen“). Vereinbarungen über die Verteilung und Abrechnung von Heizkosten, die von der HeizkostenV abweichen, sind unwirksam, auch bestehende Verträge sind durch die HeizkostenV abgeändert. Lediglich für Zweifamilienhäuser, in denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt wird, gilt dieser Vorrang der HeizkostenV vor vertraglichen Regelungen nicht. Hier können nach wie vor andere Regelungen bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten wirksam vereinbart werden. Seit Jahresbeginn 2009 gilt die am 19. September 2008 novellierte Fassung.

Heizkosten

■ Energieeinsparungsgesetz → HeizkostenV

■ Ziel: Einsparung von Heizenergie

- Beeinflussbarkeit des Verbrauchs durch den Nutzer (Verursacher)
- Verbrauchserfassung
- Belastung der Verursacher mit Heizkosten entsprechend Verbrauch

■ DAHER stets anzuwenden, wenn Verbraucher und Eigentümer der Heizung nicht identisch sind

(also z. B. **nicht** bei Gasetagenheizungen, elektrischen Fußbodenheizungen, Heizung im Einfamilienhaus, Einzelöfen)

- **unabdingbar** für Wohnen und Gewerbe
- **geht** vertraglichen Regelungen **vor** (ändert Altverträge)

Abb. 2.39 Heizkosten- abrechnung: Grundlagen und Ziele

Die HeizkostenV ist anzuwenden, wenn der Nutzer der Heizung oder des Warmwassers nicht mit dem Eigentümer der Anlage identisch ist, sondern der Gebäudeeigentümer oder ein Dritter im Auftrag des Gebäudeeigentümers dem Nutzer die Wärme liefert. Auch Wohnungs-/Teileigentumsanlagen gehören ausdrücklich dazu. Somit fallen Zentralheizungen, Fernwärmelieferung, Lieferung von Wärme durch Dritte, z. B. im Rahmen des Contracting unter die HeizkostenV, die Nutzungsart für Wohnen oder gewerbliche Zwecke spielt keine Rolle. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Heizungs- und Warmwasserbereitungsarten, bei denen der Nutzer unmittelbar den Energieverbrauch bestimmt und bezahlt, nicht unter die HeizkostenV fallen, so z. B. Einzelöfen, Durchlauferhitzer, Gasetagenheizungen, elektrische Fußbodenheizungen.

Anwendungsbereich