



Brandenburger Mietfibel

Neuaufgabe 2016

Ratgeber für Miete & Wohngeld

Vorwort



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

die neue Mietfibel behandelt in gewohnter Weise die wichtigsten Fragen des Wohnungsmietrechts vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Kündigung. Hier können Sie erfahren, welche Rechte, aber auch Pflichten für Sie bestehen, sei es bei der Wohnungssuche, Untervermietung oder Mängelbehebung. Fragen wie: Was ist bei Unterzeichnung des Mietvertrages zu beachten? Wann darf die Miete erhöht werden? Was zählt alles zu den Betriebskosten und wie werden sie umgelegt? werden schnell und verständlich beantwortet.

Ebenso umfassend beantwortet Ihnen die Mietfibel Fragen zum neuen Wohngeldrecht. Am 1. Januar 2016 sind mit der Wohngeldreform wesentliche Leistungsverbesserungen in Kraft getreten. Um Menschen mit geringen Erwerbseinkommen und geringen Renten zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, sind Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und die Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform im Jahr 2009 angepasst worden. Dies bewirkt eine deutliche Verbesserung für die bestehenden Wohngeldhaushalte. Zugleich werden mehr Haushalte wohngeldberechtigt.

Auch verzeichnete Brandenburg in den letzten Jahren an bestimmten Orten eine wachsende Wohnungsnachfrage und damit einhergehend steigende Mietkosten. Die Landesregierung hat darauf reagiert und auf angespannten Wohnungsmärkten

ten eine Begrenzung bei Bestandsmieten (Kappungsgrenze) und bei Neuvertragsmieten (Mietpreisbremse) eingeführt.

Neben der Begrenzung der Mietkosten wird die Landesregierung in den nächsten Jahren deutlich mehr in die Schaffung von zusätzlichem sozialen Wohnraum investieren. Damit das Wohnen auch für Familien und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen bezahlbar bleibt, gilt für Wohnraum, der seit 2016 mit Fördermitteln geschaffen wird, eine höhere Einkommensgrenze. Für solche Wohnungen erhalten Haushalte, die die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes um bis zu 40 Prozent überschreiten, einen Wohnberechtigungsschein.

Es ist wichtig, dass Sie über Ihre Rechte informiert sind, um diese auch in Anspruch nehmen zu können. In schwierigen Mietangelegenheiten kann die Mietfibel eine Rechtsberatung jedoch nicht ersetzen. Im Schlussteil der Fibel finden Sie Adressen von Ansprechstellen vor Ort.



Kathrin Schneider
Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

I.	Finanzielle Zuschüsse zu den Wohnkosten	7
A.	Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld)	7
B.	Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt)	8
C.	Wohngeld	9
1.	Wohngeld – was ist das?	9
2.	Wer kann Wohngeld erhalten?	10
3.	Wer ist vom Wohngeld ausgeschlossen?	11
4.	Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um Wohngeld zu erhalten? ..	12
5.	Wer zählt als Haushaltsmitglied?	12
6.	Wie hoch darf das Gesamteinkommen sein?	14
a)	Ermittlung des Gesamteinkommens	14
b)	Frei- und Abzugsbeträge	16
c)	Was kann noch abgesetzt werden?	17
7.	In welcher Höhe wird meine Miete bzw. Belastung berücksichtigt?	18
a)	Miethöchstbeträge und Mietstufen	18
b)	Was ist Miete oder Belastung?	21
c)	Mietwert bei selbstgenutzter Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus ..	23
d)	Miete bei Wohnen im Heim	23
e)	Anteilige Berücksichtigung der Miete bzw. Belastung	23
8.	Wie hoch ist das Wohngeld?	23
9.	Wie, wo und wann kann ich Wohngeld beantragen?	28
10.	Wann ändert sich mein Wohngeldanspruch?	28
11.	Wann wird der Wohngeldbescheid unwirksam?	29
12.	Wann ist ein Wohngeldanspruch noch ausgeschlossen?	30
13.	Werden Datenabgleiche mit anderen Behörden durchgeführt?	30
14.	Kann ich den Wohngeldbescheid anfechten?	32

II. Mietrecht.....	33
A. Wohnungssuche	33
1. Welche Arten von Wohnungen gibt es im Land Brandenburg?	33
a) Freifinanzierte Wohnungen	33
b) Geförderte bzw. mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.....	33
2. Wo bekomme ich einen Wohnberechtigungsschein oder eine Einkommensbescheinigung?	34
3. Welche Aussagen werden im Wohnberechtigungsschein oder in der Einkommensbescheinigung getroffen?	35
a) Wer zählt als Haushaltsangehöriger?	35
b) Wie groß darf meine Wohnung sein?	36
c) Wie hoch darf das Jahreseinkommen sein?.....	36
d) Übersicht der Einkommensgrenzen	38
B. Mietvertrag.....	41
1. Habe ich ein Recht auf Gleichbehandlung bei der Wohnungsvergabe?	41
2. Muss ein Mietvertrag eine bestimmte Form haben?	41
3. Schließe ich einen Zeitmietvertrag oder einen unbefristeten Vertrag ab?	42
4. Welche Formvorschriften müssen im laufenden Mietverhältnis eingehalten werden?	42
5. Kann im Mietvertrag etwas anderes vereinbart werden als im Gesetz steht?	44
6. Kautions und Maklerprovision, wie hoch dürfen sie sein und muss ich mich beim Abschluss des Mietvertrages darauf einlassen?	44
7. Wann dürfen welche Schönheitsreparaturen verlangt werden?	46
8. Ich will mit Anderen eine Wohnung mieten, wer unterschreibt?	47
9. Darf ich meine Wohnung untervermieten und was muss ich dabei beachten?.....	48
10. Darf ich meine Wohnung umbauen?.....	50
C. Miethöhe	50
1. Was ist bei der Vereinbarung der Miete zu beachten?	50
2. Wann gilt die „Mietpreisbremse“ und was kann ich bei einem Verstoß gegen die Regelung tun?	51

3. Was verbirgt sich hinter den verschiedenen Mietbegriffen?	54
4. Wann darf die Miete erhöht werden?.....	56
a) Erhöhung bei freifinanzierten Wohnungen.....	56
b) Erhöhung bei geförderten Wohnungen	70
5. Was zählt alles zu den Betriebskosten und wie werden sie umgelegt?	73
6. Was muss ich bei der Heizkostenabrechnung besonders beachten?.....	76
a) Was ist Wärmecontracting?.....	76
b) Welche mietrechtlichen Auswirkungen ergeben sich aus der Energieausweisungspflicht?.....	78
D. Wohnungsmängel	79
1. Wenn ich Mängel an der Wohnung erkenne, was soll ich tun?	79
2. Wer muss im Rechtsstreit was vortragen und beweisen?	83
E. Beendigung des Mietverhältnisses	83
1. Wie kann ein Mietverhältnis beendet werden?	83
a) Befristetes Mietverhältnis	83
b) Unbefristetes Mietverhältnis.....	85
2. Wann kann ich als Mieterin oder Mieter unter Berücksichtigung welcher Fristen kündigen?	85
a) Sonderkündigungsrechte	86
b) Fristlose Kündigung	88
3. Wann darf die Vermieterin oder der Vermieter kündigen? Welche Fristen gelten?	89
a) Kündigungsgründe	89
b) Sonderkündigungsrechte	91
c) Fristlose Kündigung.....	92
d) Kann ich einer Kündigung aus sozialen Gründen widersprechen?	93
4. Meine Mietwohnung ist in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden, wie lange genieße ich Kündigungsschutz?	94
a) Was ist eine Umwandlung?	94
b) Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen	96
5. Welchen Schutz habe ich bei Zwangsverwaltung?	97
6. Welchen Schutz habe ich bei Zwangsversteigerung?	97
7. Schlichtung – ein Weg zur Problemlösung?	98

a) Wo finde ich eine Schiedsstelle?	98
b) Wie kommt das Schiedsverfahren in Gang?	99
III. ANHANG.....	100
A. Ansprechstellen für Miete und Wohngeld.....	100
1. Allgemein	100
2. Örtliche Mietervereine im Land Brandenburg	101
3. Wohngeldbehörden im Land Brandenburg.....	106
B. Abkürzungsverzeichnis.....	109
C. Stichwortverzeichnis	110

I. Finanzielle Zuschüsse zu den Wohnkosten

A. Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld)

Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG II) nach dem SGB II können alle hilfebedürftigen erwerbsfähigen Personen im Alter von 15 Jahren bis zum Erreichen der Altersgrenze (gesetzlicher Rentenbeginn) und hilfebedürftige nicht erwerbsfähige Personen, die mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft leben, erhalten.

Erwerbsfähig ist, wer nicht wegen Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande ist, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein.

Hilfebedürftig ist, wer seinen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält.

Anspruch auf Leistung der Grundsicherung für Arbeitssuchende besteht nicht nur bei Arbeitslosigkeit, sondern auch, wenn das Einkommen (z. B. Arbeitseinkommen, Arbeitslosengeld I) zu gering ist.

Sozialgeld erhalten hilfebedürftige nicht erwerbsfähige Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einem Haushalt leben.

Die Leistungen, die Sie nach dem SGB II erhalten können, beschränken sich nicht nur auf den Regelbedarf. Sie umfassen unter anderem auch Leistungen für Unterkunft und Heizung (Miete und Heizkosten).

Sofern Sie Leistungen nach dem SGB II erhalten, müssen Sie vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen beim zuständigen kommunalen Leistungsträger zu den künftigen Kosten einholen. Dieser ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich



ist. Zudem werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nur berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit ist je nach den individuellen Verhältnissen der Hilfesuchenden (Anzahl der Familienangehörigen, Alter, Pflegebedürftigkeit u. ä.) und dem örtlichen Mietniveau bzw. den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes unterschiedlich.

Soll der Umzug in einen anderen Landkreis oder in eine andere kreisfreie Stadt erfolgen, ist die Angemessenheit der Kosten für die neue Unterkunft vom dortigen Leistungsträger zu bestätigen.

Zuständiger Leistungsträger ist das Jobcenter in Ihrem Landkreis oder Ihrer kreisfreien Stadt.

§

B. Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt)

Antragsberechtigt auf Leistungen der **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung** sind Personen ab Erreichen der Altersgrenze nach § 41 SGB XII und Personen mit Vollendung des 18. Lebensjahres, wenn sie aus medizinischen Gründen voll erwerbsgemindert sind und es unwahrscheinlich ist, dass die volle Erwerbsminderung behoben werden kann. Voraussetzung ist weiterhin, dass Einkommen (§§ 82 bis 84 SGB XII) und Vermögen (§ 90 SGB XII) nicht oder nicht in ausreichender Höhe vorhanden sind, um den Bedarf zu decken (Bedürftigkeit).

Die Leistungen setzen sich unter anderem zusammen aus dem maßgeblichen Regelbedarf der Sozialhilfe und aus den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Einen Anspruch auf **Hilfe zum Lebensunterhalt** haben Personen, die in eine finanzielle Notlage geraten sind, ihren Lebensunterhalt und den ihrer Partnerin oder ihres Partners und ihrer Kinder nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen bestreiten und auch sonst keine Hilfe von unterhaltsverpflichteten Angehörigen oder sonstigen Dritten erhalten können. Ausgenommen von den Leistungen sind

erwerbsfähige Personen ab 15 Jahren bis zum Erreichen der Regelaltersgrenze oder deren Angehörige, die dem Grunde nach einen Anspruch auf ALG II-Leistungen oder auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung haben.

Der notwendige Lebensunterhalt wird nach Regelbedarfen bemessen. Die Bedarfe werden als Regelsätze in Form von Geld- oder Sachleistungen erbracht. Zusätzlich zu diesen Regelsätzen erhalten Leistungsberechtigte die Aufwendungen für eine angemessene Unterkunft und die Heizung.

Beziehen Sie Leistungen nach dem SGB XII haben Sie vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung den zuständigen Träger der Sozialhilfe über die Beschaffenheit der Wohnung und die notwendigen Aufwendungen für die Unterkunft in Kenntnis zu setzen, damit die Angemessenheit der Unterkunftskosten geprüft werden kann.



Für die Leistungen der **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung** und für Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt sind im Land Brandenburg die Sozialämter der Landkreise und kreisfreien Städte zuständig.

C. Wohngeld

1. Wohngeld – was ist das?



Für Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen leistet der Staat einen finanziellen Zuschuss zu den Wohnkosten, der je zur Hälfte von Bund und Land finanziert wird. Dieses sog. Wohngeld soll angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich sichern. Das Wohngeld deckt jedoch nicht die gesamten Wohnkosten, sondern es wird als Zuschuss gezahlt. Wohngeld kann für freifinanzierte und geförderte Wohnungen (siehe Seite 33) im gesamten Land Brandenburg bezogen werden.

Hinweis: Wenn Sie zum Kreis der Berechtigten gehören und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Wohngeld.

Die Einzelheiten über das Bestehen eines Wohngeldanspruchs regelt das Wohngeldgesetz (WoGG).

Es gibt zwei Arten von Wohngeld:

- den **Mietzuschuss** für Mieterinnen und Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers und rechtlich gleichgestellte Personen
- den **Lastenzuschuss** für Eigentümerinnen und Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung sowie rechtlich Gleichgestellte



Wichtig: Wohngeld können Sie nur erhalten, wenn Sie einen Antrag stellen (siehe Seite 28) und die Voraussetzungen nachweisen.



2. Wer kann Wohngeld erhalten?

Mietzuschuss können unter anderem beantragen:

- Mieterinnen und Mieter einer Wohnung oder eines bzw. mehrerer Zimmer,
- Untermieterinnen und Untermieter,
- Inhaberinnen und Inhaber
 - einer Genossenschafts- oder einer Stiftswohnung,
 - eines mietähnlichen Dauerwohnrechtes,
 - eines dinglichen Wohnrechts,
- diejenigen, die Wohnraum im eigenen Mehrfamilienhaus (mehr als zwei Wohnungen) bewohnen,
- Personen in Wohnheimen, insbesondere Altenwohnheimen, soweit sie nicht nur vorübergehend aufgenommen sind, wenn sie den Wohnraum selbst nutzen.

Lastenzuschuss können unter anderem beantragen:

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung,
- Inhaberinnen und Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes, eines Wohnungsrechtes oder Nießbrauchs,
- Erbbauberechtigte, wenn sie diesen Wohnraum selbst nutzen.

Wenn mehrere Personen für die selbe Wohnung zum Kreis der Antragsberechtigten gehören, müssen Sie eine Person zur Abgabe des Antrages bestimmen.

3. Wer ist vom Wohngeld ausgeschlossen?



Vom Wohngeld ausgeschlossen ist, wer andere Sozialleistungen empfängt, wenn bei der Berechnung dieser Leistungen die Kosten der Unterkunft berücksichtigt wurden. Dies betrifft insbesondere Leistungen nach dem SGB II (ALG II und Sozialgeld) und dem SGB XII (Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt).

Ausgeschlossen vom Wohngeld sind auch Haushaltsmitglieder, die selbst zwar keine anderen Sozialleistungen erhalten, die bei der Berechnung des Bedarfs der jeweiligen Leistung aber mit berücksichtigt worden sind.

Der Ausschluss vom Wohngeld wirkt sich nicht nachteilig aus, denn die angemessenen Wohnkosten werden im Rahmen der jeweiligen Sozialleistung übernommen.

Der Ausschluss gilt grundsätzlich bereits von dem Ersten eines Monats an, für den der Antrag auf die andere Sozialleistung gestellt worden ist.

Der Ausschluss gilt nicht, wenn die Leistung (vorläufig) abgelehnt, entzogen oder ausschließlich als Darlehen gewährt wird. Der Ausschluss greift ebenfalls nicht, wenn der Bewilligungsbescheid über die Leistung zurückgenommen oder aufgehoben wird. Sie sind auch dann nicht vom Wohngeld ausgeschlossen, wenn Sie den schon gestellten Antrag auf die andere Sozialleistung zurückgenommen haben. In den beschriebenen Fällen, können Sie rückwirkend zum Ersten des Monats, von dem ab die Leistung abgelehnt worden ist, Wohngeld beantragen. Hierbei müssen Sie beachten, dass der Antrag grundsätzlich vor Ablauf des auf die Kenntnis der Ablehnung folgenden Kalendermonats bei Ihrer Wohngeldbehörde zu stellen ist.

Wichtig: Wenn Sie bereits Wohngeld beziehen und einen Antrag auf eine andere Sozialleistung (z. B. ALG II, Sozialgeld, Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) stellen, müssen Sie dies unverzüglich Ihrer Wohngeldbehörde mitteilen.



§

4. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um Wohngeld zu erhalten?

Ob und in welcher Höhe Sie Wohngeld in Anspruch nehmen können, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- Höhe des Gesamteinkommens,
- Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

§

5. Wer zählt als Haushaltsmitglied?

Die Zahl der Haushaltsmitglieder beeinflusst das zu berücksichtigende Gesamteinkommen und die zuschussfähige Miete bzw. Belastung. Zu den Haushaltsmitgliedern zählen insbesondere:

- die wohngeldberechtigte (antragstellende) Person, deren Ehegatte, Eltern und Kinder (auch Adoptiv- und Stiefkinder),
- Geschwister, Onkel, Tante, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, Schwägerin und Schwager,
- Lebenspartnerin oder Lebenspartner,
- Personen, die mit einem Haushaltsmitglied in einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft leben,
- Pflegekind, Pflegemutter oder Pflegevater eines Haushaltsmitgliedes.

Haushaltsmitglieder werden bei der Bewilligung von Wohngeld nur berücksichtigt, wenn sie mit der wohngeldberechtigten Person den Wohnraum, für den Wohngeld beantragt wird, gemeinsam bewohnen und dieser Wohnraum der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen ist (§ 5 WoGG). Haushaltsmitglieder rechnen auch dann zum Haushalt, wenn sie vorübergehend abwesend sind (z. B. im Krankenhaus) oder arbeitsbedingt regelmäßig abwesend sind (z. B. Montage).

Haben sich Auszubildende oder Studierende vom elterlichen Haushalt auf Dauer gelöst, findet das Wohngeldgesetz in der Regel keine Anwendung, wenn ihnen über andere gesetzliche Regelungen staatliche Hilfe zum Wohnen bzw. Lebensunterhalt (§§ 56, 116 Absatz 3 oder § 122 Drittes Buch Sozialgesetzbuch, Bundesausbildungsförderungsgesetz, MobiPro-EU) dem Grunde nach zusteht. Das heißt:

Studierende, Schülerinnen und Schüler, Auszubildende usw. können grundsätzlich für die Dauer der Ausbildung kein Wohngeld erhalten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob im Einzelfall tatsächlich Leistungen bezogen werden oder wegen der Einkommensverhältnisse nicht in Betracht kommen.

Hinweis: Ausnahmsweise sind Sie als Studentin oder Student dann wohngeldberechtigt, wenn Sie z. B. die Förderungshöchstdauer überschritten haben, die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt oder bereits das 30. Lebensjahr vollendet haben. In diesen Fällen stehen Ihnen BAföG-Leistungen dem Grunde nach nicht zu und Sie sind nicht vom Wohngeld ausgeschlossen.

Auch wenn Ihnen BAföG-Leistungen ausschließlich als Darlehen gewährt werden, ist die Beantragung von Wohngeld möglich.

Außerdem können Auszubildende oder Studierende auch dann Wohngeld erhalten, wenn der Haushalt noch weitere Haushaltsangehörige, z. B. Kinder, die nicht selbst Auszubildende oder Studierende sind, umfasst. In diesem Fall ist die ganze Familie wohngeldberechtigt. Die Leistungen, die Ihnen von der anderen Stelle zum Wohnen bzw. Lebensunterhalt gezahlt werden, werden bei der Wohngeldberechnung mit einem bestimmten Anteil als Einkommen berücksichtigt.

Besteht für Haushaltsmitglieder ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Wohnraum nach § 13 Unterhaltssicherungsgesetz oder auf allgemeine Leistungen für Angehörige im gemeinsamen Haushalt, bei denen auch Aufwendungen für Wohnraum mitberücksichtigt sind (§ 17 Absatz 1 Unterhaltssicherungsgesetz), so haben diese Personen für die Dauer des freiwilligen Wehrdienstes nach § 58b des Soldatengesetzes keinen Wohngeldanspruch.

Hinweis: Erhöht sich die Zahl der Haushaltsmitglieder, z. B. durch die Geburt eines Kindes oder wenn ein Haushaltsmitglied nicht mehr vom Wohngeld ausgeschlossen ist, kann das bewilligte Wohngeld auf Antrag (siehe Seite 29) erhöht werden.

Ist ein Haushaltsmitglied gestorben, so wird für die Dauer von 12 Monaten nach dem Sterbemonat die alte Haushaltsgröße bei den Höchstbeträgen für Miete oder Belastung weiter zu Grunde gelegt. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung vor Ablauf dieser 12 Monate aufgegeben wird oder sich die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder auf mindestens den Stand vor dem Todesfall erhöht. In diesen Fällen wird die bisherige Anzahl der Haushaltsmitglieder nur bis zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels bzw. bis zum Zeitpunkt des Zuzugs des neuen Haushaltsmitgliedes zu Grunde gelegt.



6. Wie hoch darf das Gesamteinkommen sein?

Die Höhe des Gesamteinkommens ist der zweite wichtige Faktor der Wohngeldberechnung. Ein Anspruch auf Wohngeld besteht nur, wenn das Gesamteinkommen unter einem bestimmten Höchstbetrag bleibt, der sich nach der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder sowie der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung richtet.

Die wohngeldrechtliche Einkommensermittlung geht vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus. Das heißt, maßgebend sind die steuerpflichtigen positiven Einkünfte im Sinne des [§ 2 Absatz 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes \(EStG\)](#) zuzüglich der pauschal besteuerten Sachzuwendungen nach [§ 37b EStG](#) und des pauschal besteuerten Arbeitslohns bzw. Arbeitsentgelts (z. B. Minijob) nach [§ 40a EStG](#), ergänzt um einen Katalog zu berücksichtigender steuerfreier Einnahmen (siehe [§ 14 Absatz 2 WoGG](#)).

a) Ermittlung des Gesamteinkommens

Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen aller zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder abzüglich bestimmter Frei- und Abzugsbeträge ([§ 13 WoGG](#)).

Das monatliche Gesamteinkommen ist ein Zwölftel des Gesamteinkommens.

Für die Ermittlung des Jahreseinkommens werden alle Einnahmen jedes zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedes zusammengezählt. Dazu gehören z. B.

Löhne, Gehälter, Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, der zu versteuernde Betrag von Versorgungsbezügen (z. B. Renten, Pensionen), Kapitaleinkünfte (Zinsen) oder Mieteinnahmen. Zum Einkommen gehören aber auch eine Reihe von steuerfreien Einnahmen, z. B. Arbeitslosengeld I, Arbeitslosengeld bei beruflicher Weiterbildung, die steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit, der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen (z. B. Renten, Pensionen), der Sparrerpauschbetrag oder der pauschal besteuerte Arbeitslohn bzw. das Arbeitsentgelt. Diese Summe wird durch bestimmte Abzugs- und Freibeträge gemindert. Die Höhe der Einkommen müssen Sie nachweisen.

Als **Jahreseinkommen** ist das Einkommen zugrunde zu legen, das zum Zeitpunkt der Antragstellung im Bewilligungszeitraum (im Regelfall 12 Monate) zu erwarten ist. Wenn ausnahmsweise die künftig zu erwartenden Einnahmen nicht ermittelt werden können, ist auch eine Heranziehung der Verhältnisse vor dem Zeitpunkt der Antragstellung möglich.

Das **Jahreseinkommen** ist die Summe der positiven Einkünfte nach **§ 2 Absatz 1 und 2 EStG** zuzüglich der pauschal besteuerten Sachzuwendungen nach **§ 37b EStG** und des pauschal besteuerten Arbeitslohns bzw. Arbeitsentgelts nach **§ 40a EStG** und der im WoGG benannten steuerfreien Einnahmen (**§ 14 Absatz 2 WoGG**).

Einkünfte sind bei den Einkunftsarten

- Land- und Forstwirtschaft,
 - Gewerbebetrieb,
 - selbständige Arbeit
- der Gewinn

und bei den Einkunftsarten

- nichtselbständige Arbeit,
 - Kapitalvermögen,
 - Vermietung und Verpachtung,
 - sonstige Einkünfte im Sinne des **§ 22 EStG**
- der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

Der **Gewinn** ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen am Schluss des Wirtschaftsjahres und dem Betriebsvermögen am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres, vermehrt um den Wert der Entnahmen (wie Barentnahmen) und vermindert um den Wert der Einlagen (wie Bareinzahlungen).

Werbungskosten sind insbesondere Aufwendungen von Beschäftigten für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, Beiträge zu Berufsverbänden, Aufwendungen für Arbeitsmittel sowie notwendige Mehraufwendungen bei beruflich bedingter doppelter Haushaltsführung.

Als Werbungskosten können pro Jahr von Beschäftigten mindestens pauschal 1.000 € und von Personen in Rente bzw. in Pension mindestens pauschal 102 € im Jahr in Abzug gebracht werden. Höhere Ausgaben sind mit Nachweis abziehbar.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen (Zinsen) bleiben pauschal 100 € im Jahr unberücksichtigt.

Bei den steuerfreien Einnahmen ist ein Werbungskostenabzug, mit Ausnahme pauschal besteuerten Arbeitslohnes (§ 40a EStG), nicht möglich.

Kinderbetreuungskosten sind grundsätzlich in Höhe von zwei Dritteln der Aufwendungen, maximal 4.000 € je Kind und Kalenderjahr, absetzbar.

b) Frei- und Abzugsbeträge

Abzugsbeträge (§ 16 WoGG)

Von dem ermittelten Einkommen wird ein pauschaler Abzug für zu leistende Steuern und Sozialversicherungsbeiträge vorgenommen. Damit soll berücksichtigt werden, dass das Einkommen nicht ganz zur freien Verfügung steht, weil noch Steuern und Sozialabgaben anfallen.



Für **Steuern und Sozialversicherungsbeiträge** wird, wenn sie im Bewilligungszeitraum zu leisten sind, ein Pauschalabzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die folgenden Belastungen vorgenommen:

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Diese Abzüge werden auch dann in Ansatz gebracht, wenn Sie laufende Beiträge leisten, die dem Zweck der Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung entsprechen. Dies sind z. B. freiwillige Beiträge zur gesetzlichen Kranken- oder Rentenversicherung oder Beiträge zu privaten Krankenversicherungen oder Beiträge für Lebensversicherungen, soweit sie von einem Haushaltsmitglied für sich oder ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied entrichtet werden. Sie dürfen nicht abgezogen werden, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die die Beiträge von einer oder einem Dritten (z. B. vom Arbeitsamt) geleistet werden, besteht.

Freibeträge (§ 17 WoGG)



Von der sich aus den einzelnen Jahreseinkommen der Haushaltsmitglieder ergebenden Summe der Jahreseinkommen können insbesondere noch folgende jährliche Freibeträge abgezogen werden:

- 1.500 € für jedes schwerbehinderte zu berücksichtigende Haushaltsmitglied mit einem Grad der Behinderung von 100 oder von unter 100 bei einer Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI) und gleichzeitiger häuslicher oder teilstationärer Pflege oder Kurzzeitpflege,
- 750 € für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,
- ein Betrag in Höhe der eigenen Einnahmen eines Kindes aus Erwerbstätigkeit, höchstens 1.200 €, wenn das Kind ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied und noch nicht 25 Jahre alt ist,
- 1.320 €, wenn ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied ausschließlich mit einem Kind oder mit mehreren Kindern Wohnraum gemeinsam bewohnt und mindestens eines dieser Kinder noch nicht 18 Jahre alt ist.

c) Was kann noch abgesetzt werden?



Wenn zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten Zahlungen geleistet werden, können folgende Beträge abgezogen werden (§ 18 WoGG):

- wenn die Unterhaltspflicht in einer notariellen Urkunde oder einem Unterhaltstitel festgestellt worden ist, die jährlichen Aufwendungen in der festgestellten Höhe,
- ohne Urkunde oder Unterhaltstitel nachgewiesene oder glaubhaft gemachte Aufwendungen,
- bis zu 3.000 € jährlich für ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied, das wegen der Berufsausbildung auswärts wohnt,
- bis zu 6.000 € jährlich für geschiedene oder dauernd getrennt lebende Eheleute oder Lebenspartnerinnen und Lebenspartner, die keine Haushaltsmitglieder sind,
- bis zu 3.000 € jährlich für eine sonstige Person, die kein Haushaltsmitglied ist.

7. In welcher Höhe wird meine Miete bzw. Belastung berücksichtigt?

Der dritte Faktor für die Höhe des Wohngeldes ist die Höhe der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung. Wohngeld wird nicht für unbegrenzt hohe Wohnkosten gewährt. Nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen wird die Miete bzw. Belastung für die Wohngeldberechnung herangezogen.

Beispiel für die Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete:

- Eine alleinstehende Person bewohnt eine Wohnung in einer Gemeinde der Mietenstufe III und zahlt eine monatliche Bruttokaltmiete von 375 €. Der Höchstbetrag für die zuschussfähige Miete liegt bei 390 € und damit über der zu zahlenden monatlichen Miete. Bei der Wohngeldberechnung wird daher die tatsächlich zu zahlende Miete von 375 € berücksichtigt.
- Für eine andere Wohnung im selben Ort beträgt die Bruttokaltmiete 410 € im Monat. In diesem Fall wird bei der Wohngeldermittlung nur der Höchstbetrag für die zuschussfähige Miete in Höhe von 390 € berücksichtigt.

NEU

a) Miethöchstbeträge und Mietenstufen

Die seit 01.01.2016 gültigen **Höchstbeträge** können Sie aus der folgenden Tabelle (Angaben in Euro) ablesen:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe					
	I	II	III	IV	V	VI
1	312	351	390	434	482	522
2	378	425	473	526	584	633
3	450	506	563	626	695	753
4	525	591	656	730	811	879
5	600	675	750	834	927	1.004
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	71	81	91	101	111	126

Die zuschussfähigen Höchstbeträge richten sich nach dem örtlichen Mietenniveau.

Grundlage der Mietenstufen sind die Mietenniveauberechnungen des Statistischen Bundesamts. Bei der Ermittlung des Mietenniveaus werden nur die Mieten von Wohnraum berücksichtigt, für den Wohngeld geleistet wird. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern sowie die Landkreise gehören entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietenstufe an. Es gibt sechs Mietenstufen. Mietenstufe I ist die mit dem niedrigsten Mietenniveau, VI die mit dem höchsten. Bei Mietenstufe III entsprechen die Mieten einer Gemeinde in etwa dem Bundesdurchschnitt. Bei den Mietenstufen I und II liegen die Mieten unterhalb, bei den Mietenstufen IV bis VI oberhalb des Bundesdurchschnitts. Im Land Brandenburg sind nur die Mietenstufen I bis V vertreten.

Welcher **Mietenstufe** Ihre Gemeinde oder Ihr Landkreis angehört, können Sie der folgenden Übersicht entnehmen.



Landkreise	Mietenstufe	Landkreise	Mietenstufe
Barnim	II	Dahme-Spreewald	II
Elbe-Elster	I	Havelland	II
Märkisch-Oderland	I	Oberhavel	II
Oberspreewald-Lausitz	II	Oder-Spree	II
Ostprignitz-Ruppin	II	Potsdam-Mittelmark	II
Prignitz	I	Spree-Neiße	I
Teltow-Fläming	II	Uckermark	I

Gemeinde	Mietenstufe	Gemeinde	Mietenstufe
Ahrensfelde	IV	Angermünde	II
Bad Freienwalde (Oder)	II	Beelitz	II
Bad Belzig	III	Bernau bei Berlin	III
Blankenfelde-Mahlow	IV	Brandenburg a. d. Havel	II
Brieselang	III	Cottbus	II
Eberswalde	III	Eisenhüttenstadt	III
Erkner	III	Falkensee	V
Finsterwalde	II	Forst (Lausitz)	II
Frankfurt (Oder)	III	Fredersdorf-Vogelsdorf	IV
Fürstenwalde/Spree	II	Glienicke/Nordbahn	V
Guben	II	Hennigsdorf	III
Hohen Neuendorf	IV	Hoppegarten	V
Jüterbog	I	Kleinmachnow	V
Kloster Lehnin	II	Königs Wusterhausen	III
Lauchhammer	II	Lübben/Spreewald	III

Gemeinde	Mietenstufe	Gemeinde	Mietenstufe
Lübbenau/Spreewald	II	Luckenwalde	II
Ludwigsfelde	III	Michendorf	V
Mühlenbecker Land	III	Nauen	II
Neuenhagen bei Berlin	IV	Neuruppin, Fontanestadt	II
Oberkrämer	II	Oranienburg	III
Panketal	IV	Perleberg	I
Petershagen/Eggersdorf	III	Potsdam	IV
Prenzlau	III	Pritzwalk	I
Rangsdorf	IV	Rathenow	II
Rüdersdorf bei Berlin	II	Schöneiche bei Berlin	IV
Schönefeld	IV	Schwedt/Oder	II
Schwielowsee	IV	Senftenberg	III
Spremberg	II	Stahnsdorf	IV
Strausberg	III	Teltow	IV
Templin	II	Velten	III
Wandlitz	II	Wittstock/Dosse	I
Werder (Havel)	IV	Wittenberge	II
Zehdenick	I	Zeuthen	II
Zossen	II		

b) Was ist Miete oder Belastung?



Um für Ihren Fall den Höchstbetrag ermitteln zu können, sollten Sie wissen, was unter Miete zu verstehen ist bzw. was zur Belastung gehört und was nicht berücksichtigt werden darf.

Zur **Miete** gehören unter anderem:

- das vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum,
- Kosten des Wasserverbrauchs,
- Kosten der Abwasser- und Müllbeseitigung,
- Kosten der Treppenbeleuchtung,
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Schornsteinreinigung.

Diese Kosten können der Miete auch dann zugeschlagen werden, wenn sie aufgrund des Mietvertrages oder einer ähnlichen Nutzungsvereinbarung nicht an die Vermieterin oder den Vermieter, sondern direkt an eine dritte Stelle (z. B. an die Gemeinde) bezahlt werden.

Zur **Belastung** gehören unter anderem:

- Ausgaben für den Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung usw.) für solche Fremdmittel, die dem Bau, der Verbesserung oder dem Erwerb des Eigentums gedient haben,
- Instandhaltungs- und Betriebskosten pauschal in Höhe von 36 €/m² Wohnfläche im Jahr,
- Grundsteuer,
- zu entrichtende Verwaltungskosten.

Nicht zur Miete und Belastung gehören:

- Vergütung für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes für Kraftfahrzeuge oder eines Carports,
- die anteilige Miete bzw. die anteiligen Aufwendungen (bei Eigentum) für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird,
- die anteilige Miete bzw. die anteiligen Aufwendungen (bei Eigentum) für Wohnraum, der ausschließlich einem anderen entgeltlich zum Gebrauch überlassen wird (z. B. bei Untervermietung) oder der unentgeltlich zum Gebrauch überlassen wird für den Fall, dass die Person kein Haushaltsmitglied ist. Übersteigt das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung die auf den Wohnraum anteilig entfallende Miete bzw. Belastung, so wird es in voller Höhe von der Miete oder Belastung abgezogen.

c) Mietwert bei selbstgenutzter Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus

Für eine selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus oder vergleichbaren Wohnraum, z. B. in einem Geschäftshaus, ist der Mietwert des Wohnraums zugrunde zu legen. Das ist der Betrag, der der Miete für vergleichbaren Wohnraum entspricht. Ist ein solcher Vergleich nicht möglich, so muss der Mietwert geschätzt werden.

d) Miete bei Wohnen im Heim

Für Personen, die in einem Heim im Sinne des Heimgesetzes wohnen, ist als Miete der maßgebende Höchstbetrag (siehe Tabelle Seite 19) zugrunde zu legen.

e) Anteilige Berücksichtigung der Miete bzw. Belastung

Wird die Wohnung sowohl von zu berücksichtigenden (wohngeldberechtigten) als auch vom Wohngeld ausgeschlossenen Haushaltsmitgliedern bewohnt, wird nur der Anteil der Miete bzw. Belastung berücksichtigt, der dem Anteil der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder an der Gesamtzahl der Haushaltsmitglieder entspricht (§ 11 Absatz 3 WoGG).

8. Wie hoch ist das Wohngeld?



Wenn Sie die zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, die Höhe des Gesamteinkommens und die Höhe der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung ermittelt haben, bieten Ihnen die Wohngeldtabellen eine Orientierung zur Höhe des Wohngeldes. Im Vergleich zu den bis zum 31.12.2015 geltenden Tabellen, geben die neuen Übersichten nicht mehr den exakten Wohngeldbetrag an, sondern eine Spanne („von...bis...“). Das Wohngeld wird für jeden Einzelfall individuell anhand der Wohngeldformel (§ 19 WoGG) berechnet.

Aus Gründen des Seitenumfanges ist der Abdruck der Tabellen hier nicht möglich. Die Tabellen können Sie im Internet auf der Seite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung unter www.mil.brandenburg.de unter dem Thema Wohnen/ Wohngeld oder auch bei Ihrer Wohngeldbehörde einsehen.

Zusätzlich können Sie sich mithilfe des Wohngeldrechners unter www.mil.brandenburg.de unverbindlich den Wohngeldbetrag unter Angabe der zu berücksichtigenden monatlichen Miete oder Belastung, des monatlichen Gesamteinkommens, der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder sowie der für Sie geltenden Mietstufe berechnen lassen.

Zum besseren Verständnis finden Sie auf den nächsten Seiten noch einige typische Beispiele der Wohngeldberechnung.

Beispiel 1:	Einpersonenhaushalt
	Alleinstehende Rentnerin oder Rentner
Einkommen:	Rente, keine Steuern, Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
Wohnung:	Mietwohnung
Wohnort:	Stadt der Mietstufe III (z. B. Oranienburg)
monatliche Bruttorente	760,00 €
./. Werbungskostenpauschale (jährlich 102 €)	<u>8,50 €</u>
	751,50 €
./. pauschaler Abzug (10 Prozent)	75,15 €
<u>monatliches Gesamteinkommen</u>	<u>676,35 €</u>
zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete	235,00 €
zu berücksichtigende monatliche Miete (Höchstbetrag, 1 Person, Mietstufe III = 390,00 €)	<u>235,00 €</u>
Mietzuschuss monatlich	47,00 € bis 57,00 €

Der Mietzuschuss von 47 € bis 57 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied bei einem monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 670 € bis 680 € und einer zu berücksichtigenden monatlichen Miete von mehr als 230 € bis 240 €.

Beispiel 2: Zweipersonenhaushalt

Ehepaar: 1 Arbeitnehmer (a), 1 Rentnerin mit
Schwerbehinderung (GdB 100) (b)

Einkommen: a) Arbeitseinkommen mit Steuern, Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung und zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
b) Rente mit Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung, keine Steuern

Wohnung: Mietwohnung

Wohnort: Stadt der Mietenstufe IV (z. B. Werder (Havel))

	Arbeitnehmer	Rentnerin
monatliche Bruttorente		550,00 €
./. Werbungskostenpauschale (jährlich 102 €)		<u>8,50 €</u>
		541,50 €
./. pauschaler Abzug (10 Prozent)		<u>54,15 €</u>
		487,35 €
monatliches Bruttoeinkommen	1.120,00 €	
./. Werbungskostenpauschale (jährlich 1.000 €)	<u>83,33 €</u>	
	1.036,67 €	
./. pauschaler Abzug (30 Prozent)	<u>311,00 €</u>	
	725,67 €	
Summe der Einkommen		1.213,02 €
./. Schwerbehindertenfreibetrag bei GdB von 100 (1.500 € jährlich)		<u>125,00 €</u>
monatliches Gesamteinkommen		1.088,02 €
zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete		472,00 €
zu berücksichtigende monatliche Miete (Höchstbetrag, 2 Personen, Mietenstufe IV = 526,00 €)		472,00 €
Mietzuschuss monatlich		103,00 € bis 114,00 €

Der Mietzuschuss von 103 € bis 114 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für zwei zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder bei einem monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 1.080 € bis 1.090 € und einer zu berücksichtigenden monatlichen Miete von mehr als 470 € bis 480 €.

Beispiel 3: Vierpersonenhaushalt

Familie: Ehepaar mit 2 Kindern, beide Eheleute berufstätig
Einkommen: 2 Arbeitseinkommen, beide Eheleute entrichten Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und zur gesetzlichen Rentenversicherung, beide zahlen Steuern vom Einkommen
Wohnung: Mietwohnung
Wohnort: Stadt der Mietenstufe III (z. B. Eberswalde)

	Ehemann	Ehefrau
monatliches Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld)	1.600,00 €	580,00 €
./.. Werbungskostenpauschale (jährlich 1.000 €)	<u>83,33 €</u>	<u>83,33 €</u>
	1.516,67 €	496,67 €
./.. pauschaler Abzug (30 Prozent/30 Prozent)	<u>455,00 €</u>	<u>149,00 €</u>
	1.061,67 €	347,67 €
monatliches Gesamteinkommen	<u>1.409,34 €</u>	
zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete	680,00 €	
zu berücksichtigende monatliche Miete	656,00 €	
(Höchstbetrag, 4 Personen, Mietenstufe III = 656,00 €)		
Mietzuschuss monatlich		275,00 € bis 285,00 €

Der Mietzuschuss von 275 € bis 285 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für vier zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder bei einem monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 1.400 € bis 1.410 € und einer zu berücksichtigenden monatlichen Miete von mehr als 650 € bis 660 €.

Beispiel 4: Dreipersonenhaushalt

Familie: alleinerziehende Mutter mit 2 minderjährigen Kindern (5 + 9 Jahre)

Einkommen: 1 Arbeitseinkommen mit Steuern vom Einkommen, Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und zur gesetzlichen Rentenversicherung, beide Kinder beziehen Unterhalt

Wohnung: Mietwohnung

Wohnort: Stadt der Mietenstufe IV (z. B. Potsdam)

	Mutter	Kinder
monatliches Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld)	1.400,00 €	
./. Werbungskostenpauschale (jährlich 1.000 €)	<u>83,33 €</u>	
	1.316,67 €	
./. pauschaler Abzug (30 Prozent)	<u>395,00 €</u>	
	921,67 €	
monatlicher Unterhalt (120,00 € + 100,00 €)		220,00 €
Summe der Einkommen	1.141,67 €	
./. Freibetrag für Alleinerziehende (1.320 € jährlich)	110,00 €	
<u>monatliches Gesamteinkommen</u>	<u>1.031,67 €</u>	
zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete	625,00 €	
zu berücksichtigende monatliche Miete (Höchstbetrag, 3 Personen, Mietenstufe IV = 626,00 €)	625,00 €	
Mietzuschuss monatlich		304,00 € bis 316,00 €

Der Mietzuschuss von 304 € bis 316 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für drei zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder bei einem monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 1.030 € bis 1.040 € und einer zu berücksichtigenden monatlichen Miete von mehr als 620 € bis 630 €.

Hinweis: Das Wohngeld wird grundsätzlich an die antragstellende Person gezahlt. In Ausnahmefällen kann eine Zahlung auch an andere Haushaltsmitglieder, die Vermieterin oder den Vermieter oder an andere Sozialleistungsträger erfolgen. Hierüber wird die antragstellende Person unterrichtet.



9. Wie, wo und wann kann ich Wohngeld beantragen?

Wohngeld erhalten Sie nicht automatisch, sondern nur auf Antrag.

Den Antrag stellen Sie bei der Wohngeldbehörde Ihrer Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltung. Dort erhalten Sie kostenlos das Antragsformular. Die Beschäftigten in den Wohngeldbehörden sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte und Pflichten nach dem WoGG aufzuklären und bereit, Ihnen beim Ausfüllen der Vordrucke behilflich zu sein. Das Formular für einen Erstantrag und einen Weiterleistungsantrag können Sie außerdem auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung unter www.mil.brandenburg.de unter dem Thema Wohnen/Wohngeld herunterladen, an Ihrem Computer ausfüllen und per Post an Ihre Wohngeldbehörde schicken. Ein Verzeichnis der Wohngeldbehörden des Landes Brandenburg finden Sie im Anhang (siehe Seite 106 ff.) der Mietfibel.

Wichtig Wohngeld wird in der Regel erst vom Beginn des Monats an gewährt, in dem der Antrag bei der Wohngeldbehörde eingegangen ist. Für zurückliegende Zeiträume wird Wohngeld nur in Ausnahmefällen gezahlt.



10. Wann ändert sich mein Wohngeldanspruch?

Wohngeld wird in der Regel für 12 Monate bewilligt (§ 25 Absatz 1 WoGG). Der Bewilligungszeitraum kann jedoch unterschritten werden, wenn erhebliche Änderungen der persönlichen oder finanziellen Verhältnisse zu erwarten sind.

Wenn Sie nach Ablauf der Bewilligung weiter Wohngeld in Anspruch nehmen wollen, müssen Sie erneut einen Antrag stellen. Um eine Unterbrechung der Wohn-

geldzahlung auszuschließen, empfiehlt es sich, den Weiterleistungsantrag möglichst etwa zwei Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes zu stellen.

Normalerweise bleibt das Wohngeld während des bewilligten Zeitraumes unverändert. Im laufenden Bewilligungszeitraum ist auf Antrag eine Erhöhung des Wohngeldes jedoch möglich, wenn

- sich die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht hat,
- sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15 Prozent erhöht hat,
- sich das Gesamteinkommen um mehr als 15 Prozent verringert hat (z. B. bei Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Invalidität, Altersrente)

und diese Veränderungen zu einer Erhöhung des Wohngeldes führen (§ 27 Absatz 1 WoGG).

Wichtig Allerdings kann das Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum auch gekürzt oder zurückgefordert werden (§ 27 Absatz 2 WoGG). Wenn sich die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder verringert, sich das Gesamteinkommen um mehr als 15 Prozent erhöht oder sich die Miete bzw. Belastung um mehr als 15 Prozent verringert, müssen Sie dies der Wohngeldbehörde unverzüglich mitteilen. Die Wohngeldbehörde berechnet dann das Wohngeld unter Berücksichtigung der geänderten Verhältnisse neu. Die Beträge, die eine solche Mitteilungspflicht auslösen, sind auf Ihrem Wohngeldbescheid angegeben.

11. Wann wird der Wohngeldbescheid unwirksam?



Der Wohngeldbescheid wird vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes von Gesetzes wegen unwirksam, wenn der Wohnraum von keinem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied mehr genutzt wird (§ 28 Absatz 1 WoGG). Auch wenn ein bisher zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied im laufenden Bewilligungszeitraum eine Transferleistung (z. B. ALG II- oder SGB XII-Leistungen) beantragt oder empfängt, tritt die Unwirksamkeit ein (§ 28 Absatz 3 WoGG).

Die wohngeldberechtigte Person ist verpflichtet, die Wohngeldbehörde darüber zu informieren. Von Ihrer Wohngeldbehörde erhalten Sie eine Mitteilung über die Unwirksamkeit des Wohngeldbescheides.

Für verbleibende zu berücksichtigende Haushaltsmitglieder wird auf Antrag erneut Wohngeld bewilligt.

Hinweis: Damit für die ggf. weiterhin zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder lückenlos, das heißt auch rückwirkend, Wohngeld bewilligt werden kann, ist es erforderlich, dass Sie die gesetzliche Antragsfrist einhalten. Der Wohngeldantrag muss vor Ablauf des auf die Kenntnis von der Unwirksamkeit des ursprünglichen Bewilligungsbescheides folgenden Kalendermonats gestellt werden (§ 25 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WoGG).

12. Wann ist ein Wohngeldanspruch noch ausgeschlossen?

Ein Wohngeldanspruch besteht insbesondere in den folgenden Fällen nicht:

- der Wohnraum, für den Wohngeld beantragt wird, ist nicht der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen,
- das Wohngeld würde weniger als 10 € im Monat betragen (§ 21 Nummer 1 WoGG),
- alle Haushaltsmitglieder sind vom Wohngeld ausgeschlossen (§ 21 Nummer 2 WoGG),
- die Inanspruchnahme von Wohngeld wäre missbräuchlich, insbesondere wegen erheblichen Vermögens (§ 21 Nummer 3 WoGG).

13. Werden Datenabgleiche mit anderen Behörden durchgeführt?

Es soll vermieden werden, dass Wohngeld unrechtmäßig in Anspruch genommen wird. Daher ist die Wohngeldbehörde berechtigt, die Angaben aller Haushaltsmitglieder durch einen Datenabgleich (manuell oder automatisch) hinsichtlich folgender Punkte zu überprüfen:

- ob und für welchen Zeitraum zum Ausschluss vom Wohngeld führende Transferleistungen beantragt oder empfangen werden oder wurden,

- ob und welche Kapitaleinkünfte, für die ein Freistellungsauftrag erteilt worden ist, dem Bundeszentralamt für Steuern gemeldet worden sind,
- ob und für welchen Zeitraum bereits Wohngeld beantragt oder empfangen wird oder wurde,
- ob und von welchem Zeitpunkt an die Leistung von Arbeitslosengeld eingestellt wurde,
- ob und von welchem Zeitpunkt an ein zu berücksichtigendes Haushaltsmitglied nicht mehr in der Wohnung gemeldet ist, für die Wohngeld geleistet wurde,
- ob und für welchen Zeitraum eine Versicherungspflicht im Sinne des **§ 2 Absatz 1 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch** oder eine geringfügige Beschäftigung (z. B. Minijob) besteht oder bestand,
- ob, in welcher Höhe und für welche Zeiträume Leistungen der Renten- und Unfallversicherung durch die Deutsche Post AG oder die Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See gezahlt worden sind.

Durch diese Überprüfungen kann die Wohngeldbehörde z. B. ermitteln, ob Wohngeld mehrfach bezogen wird, ob gleichzeitig zum Ausschluss vom Wohngeld führende Transferleistungen bezogen werden, ob Zinsen oder Dividenden bei der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung zutreffend angegeben wurden und ob bei ursprünglicher Arbeitslosigkeit die Zahlung von Arbeitslosengeld eingestellt wurde (z. B. auf Grund der Aufnahme einer neuen Erwerbstätigkeit).

Die Überprüfung ist bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Bekanntgabe der Wohngeldbewilligung zulässig.

Hinweis: Wenn im Rahmen des Datenabgleichs Änderungen der genannten Art bekannt werden, die zur Verringerung oder zum Wegfall des Wohngeldes führen, kann Ihr Wohngeld auch für bereits abgeschlossene Bewilligungszeiträume gekürzt oder zurückgefordert werden (§ 27 Absatz 4 WoGG).



14. Kann ich den Wohngeldbescheid anfechten?

Über Ihren Wohngeldantrag entscheidet die zuständige Wohngeldbehörde schriftlich. Die Entscheidung enthält eine Begründung und eine Rechtsbehelfsbelehrung. Wenn Sie Ihren Wohngeldbescheid für unrichtig halten, können Sie ihn mit einem Widerspruch anfechten. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats, nach dem Sie den Bescheid erhalten haben, grundsätzlich schriftlich oder zur Niederschrift bei der erlassenden Behörde zu erheben.

Wenn die Behörde Ihren Argumenten des Widerspruchs nicht folgt, ergeht ein Widerspruchsbescheid, der mit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Die Klage muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheides beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.

Hinweis: Bevor Sie in langwierigen Verwaltungsstreitigkeiten auf Ihrem Recht beharren, sollten Sie in einem Gespräch mit der zuständigen Wohngeldbehörde eine Klärung ohne Widerspruch und Klage anstreben.

II. Mietrecht

A. Wohnungssuche

1. Welche Arten von Wohnungen gibt es im Land Brandenburg?

Im Land Brandenburg gibt es freifinanziert gebaute Wohnungen und mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen.

a) Freifinanzierte Wohnungen

Das sind Wohnungen, die ohne öffentliche Fördermittel geschaffen wurden und ohne jegliche Bezugsvoraussetzungen gemietet werden können. Für diese Wohnungen benötigen Sie keinen Wohnberechtigungsschein (WBS). Um eine solche Wohnung beziehen zu können, bedarf es lediglich des Abschlusses eines Mietvertrages.

b) Geförderte bzw. mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

Die Palette der geförderten Wohnungen ist groß. Sie reicht von den klassischen Sozialwohnungen, die in den 90er Jahren neu gebaut wurden, über die sog. vereinbarte Förderung des 3. Förderweges bis zu mit Wohnungsbaufördermitteln und Mitteln der Städtebauförderung modernisierte und instandgesetzte Wohnungen. Geförderte Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen und können nur mit Vorlage eines WBS (oder einer sog. Einkommensbescheinigung) bezogen werden.

Einen WBS (oder eine Einkommensbescheinigung) erhalten Personen, die sich nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Zudem darf das Gesamteinkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen die Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nicht übersteigen. Die maßgeblichen Einkommensgrenzen finden sich in **§ 9 Absatz 2 WoFG**. Es gibt auch Wohnungen,

bei denen diese Einkommensgrenzen um bis zu 40 Prozent oder sogar 60 Prozent überschritten werden können.



2. Wo bekomme ich einen Wohnberechtigungsschein oder eine Einkommensbescheinigung?

Wenn Sie die Absicht haben, eine geförderte Wohnung zu beziehen, sollten Sie vorher bei der Vermieterin oder beim Vermieter nachfragen, ob Sie dafür einen WBS (oder eine Einkommensbescheinigung) benötigen.

Ist das der Fall, können Sie einen Antrag auf Ausstellung eines WBS (oder einer Einkommensbescheinigung) bei der zuständigen Amts- bzw. Stadtverwaltung Ihres derzeitigen oder zukünftigen Wohnsitzes stellen. Grundsätzlich ist jeder ab 18 Jahren antragsberechtigt, unter bestimmten Voraussetzungen auch Jüngere.

Einen WBS (oder eine Einkommensbescheinigung) können Sie nur für eine Hauptwohnung erhalten, nicht für eine Zweit- oder Nebenwohnung.

Die Antragsformulare erhalten Sie entweder im Internet auf der Seite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) unter www.mil.brandenburg.de oder bei der zuständigen Amts- bzw. Stadtverwaltung vor Ort.

Hinweis: Der WBS oder die Einkommensbescheinigung ist der Vermieterin oder dem Vermieter vorzulegen.

Bitte beachten Sie, dass die Gültigkeit des WBS (oder der Einkommensbescheinigung) nur auf das jeweilige Bundesland begrenzt ist, in dem dieser ausgestellt wurde. Eine Anerkennung in anderen Bundesländern ist zwar nicht ausgeschlossen, eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Im Zweifel beantragen Sie Ihren WBS gleich am zukünftigen Wohnsitz im anderen Bundesland.

3. Welche Aussagen werden im Wohnberechtigungsschein oder in der Einkommensbescheinigung getroffen?

Im WBS oder in der Einkommensbescheinigung werden Aussagen

- über die Haushaltszugehörigkeit,
- zur angemessenen Wohnungsgröße und
- über die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG oder deren Überschreitung bis zu 40 bzw. 60 Prozent

getroffen.

a) Wer zählt als Haushaltsangehöriger?

Zum Haushalt rechnen gemäß § 18 WoFG folgende Personen, vorausgesetzt sie führen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft:

- die antragstellende Person,
- deren Ehegatte oder Ehegattin
- deren Lebenspartner oder Lebenspartnerin einer gleichgeschlechtigen Partnerschaft gemäß Lebenspartnerschaftsgesetz,
- deren Partner oder Partnerin einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft
- sowie deren Kinder, Eltern, auch Pflegeeltern und Pflegekinder, adoptierte und nichteheliche Kinder sowie Großeltern, Enkel und Geschwister und
- deren Verschwägerte (Schwiegereltern, Stiefeltern, Stiefkinder, Schwager und Schwägerin).

Zum Haushalt gehören auch Personen, die alsbald, in der Regel innerhalb von sechs Monaten, in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Dies sollten Sie in geeigneter Weise nachweisen, z. B. durch eine schriftliche Erklärung. Zum Haushalt ist auch bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten zu erwarten ist (Nachweis z. B. über den Mutterpass).



b) Wie groß darf meine Wohnung sein?

Wenn Sie eine geförderte Wohnung beziehen und einen WBS beantragen möchten, sind bestimmte Wohnungsgrößen zu beachten, die vom Land Brandenburg als angemessen vorgeschrieben sind und in den WBS aufgenommen werden. Das sind für Haushalte mit:

- einer Person: bis zu 50 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
- zwei Personen: bis zu 65 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
- drei Personen: bis zu 80 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume,
- vier Personen: bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum. Die angegebene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräume, unabhängig von der Wohnfläche zu verstehen. Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Ein zusätzlicher Raumbedarf kann von der zuständigen Stelle anerkannt werden, wenn besondere Bedürfnisse durch Sie oder Ihre Haushaltsangehörigen nachgewiesen werden.



c) Wie hoch darf das Jahreseinkommen sein?

Die Einkommensgrenze richtet sich nach § 9 Absatz 2 WoFG und beträgt jährlich für einen

- | | |
|--|-----------|
| • 1-Personen-Haushalt | 12.000 €, |
| • 2-Personen-Haushalt | 18.000 €, |
| • zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | 4.100 €. |

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 500 €.

Es gibt geförderte Wohnungen, bei denen diese Einkommensgrenzen um bis zu 40 bzw. 60 Prozent überschritten werden dürfen.

Als Jahreseinkommen wird die Summe der positiven Einkünfte nach **§ 2 Absatz 1 und 2** und **§ 5a Einkommensteuergesetz (EStG)** in Verbindung mit **§ 21 WoFG** bezeichnet.

Bei den genannten Beträgen handelt es sich nicht um das tatsächliche Bruttoeinkommen, weil bei der Ermittlung des „bereinigten Jahreseinkommens“ verschiedene Frei- und Abzugsbeträge berücksichtigt werden.

Pauschaler Abzug

Jeweils 10 Prozent vom ermittelten Jahreseinkommen sind abzugsfähig für

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Freibeträge

- 4.500 € für schwerbehinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 100 oder ab 80, wenn häuslich pflegebedürftig im Sinne des **§ 14 SGB XI**,
- 2.100 € für schwerbehinderte Menschen mit einem GdB unter 80, wenn häuslich pflegebedürftig im Sinne des **§ 14 SGB XI**,
- 4.000 € für junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung,
- 600 € für jedes Kind unter 12 Jahren im Haushalt von erwerbstätigen oder sich in Ausbildung befindenden Alleinerziehenden,
- bis zu 600 € für Kinder zwischen 16 und 24 Jahren, die eigenes Einkommen erzielen.

Unterhaltsverpflichtungen

Gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen aufgrund eines Unterhaltstitels oder Bescheides werden in voller Höhe vom Jahreseinkommen abgezogen.

Andere gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen werden in Höhe von bis zu

- je 3.000 € für auswärts untergebrachte Haushaltsangehörige, die sich in der Berufsausbildung befinden und sonstige, nicht zum Haushalt rechnende unterhaltsberechtignte Personen,
- 6.000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden, früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner oder eine frühere oder dauernd getrennt lebende Lebenspartnerin

berücksichtigt, wenn sie nachgewiesen werden.

Darüber hinaus sind **Werbungskosten** entweder als Pauschalbetrag oder in nachgewiesener Höhe abzugsfähig.



Fragen zur Einkommensermittlung beantworten Ihnen die zuständigen Stellen in den Amts- oder Stadtverwaltungen.

d) Übersicht der Einkommensgrenzen

Die nachfolgenden Tabellen sollen Ihnen als Orientierungshilfe dienen. Sie können diese Übersichten nutzen, um die gesetzlich vorgeschriebenen Jahreseinkommensgrenzen mit Ihrem Jahresbruttoeinkommen zu vergleichen. Bitte beachten Sie, dass hier lediglich beispielhafte Jahres- und Monatsbruttobeträge ausgewiesen sind. Die genaue Einkommensberechnung erfolgt durch die zuständige Stelle.

Bei der Berechnung der Bruttoeinkommen wurden die 30 Prozent Pauschalabzüge nach § 23 WoFG und der Werbungskostenpauschbetrag von 1.000 € gemäß § 9a EStG berücksichtigt. Die Pauschalabzüge setzen sich zusammen aus Steuern, Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung sowie Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung zu je 10 Prozent.

Maßgebende Einkommensgrenzen im Land Brandenburg nach § 9 Absatz 2 WoFG

Die Tabelle zeigt anhand von Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerbeispielen (AN) und verschiedenen Haushaltsgrößen die Höhe der maßgebenden Einkommensgrenzen sowie Bruttoeinkommen.

Haushaltsgröße nach Personenzahl	Einkommen nach § 9 Absatz 2 WoFG (alle Angaben in €)		
	Einkommensgrenze (Jahreseinkommen)	Jahresbrutto- einkommen (ca.)	Monatsbrutto- einkommen (ca.)
1 (AN)	12.000	18.000	1.490
2 ohne Kind (1 AN)	18.000	26.500	2.200
2 davon 1 Kind (1 AN)	18.500	27.270	2.270
3 ohne Kind (2 AN)	22.100	32.400	2.700
3 davon 1 Kind (1 AN)	22.600	33.100	2.760
4 davon 1 Kind (1 AN)	26.700	38.900	3.240
4 davon 2 Kinder (2 AN)	27.200	39.600	3.300
5 davon 3 Kinder (2 AN)	31.800	46.200	3.850

Maßgebende Einkommensgrenzen im Land Brandenburg nach § 9 Absatz 2 WoFG und Überschreitung bis zu 40 Prozent nach der Wohnraumförderungs-einkommensgrenzenverordnung

NEU

Die Tabelle zeigt anhand von Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerbeispielen (AN) und verschiedenen Haushaltsgrößen die Höhe der maßgebenden Einkommensgrenzen sowie Bruttoeinkommen.

Haushaltsgröße nach Personenzahl	Einkommen nach § 9 Absatz 2 WoFG + 40 Prozent (alle Angaben in €)		
	Einkommensgrenze (Jahreseinkommen)	Jahresbrutto- einkommen (ca.)	Monatsbrutto- einkommen (ca.)
1 (AN)	16.800	25.000	2.080
2 ohne Kind (1 AN)	25.200	37.000	3.080
2 davon 1 Kind (1 AN)	25.900	38.000	3.160
3 ohne Kind (2 AN)	30.940	45.200	3.760
3 davon 1 Kind (1 AN)	31.640	46.200	3.850
4 davon 1 Kind (1 AN)	37.380	54.000	4.500
4 davon 2 Kinder (2 AN)	38.080	55.400	4.600
5 davon 3 Kinder (2 AN)	44.520	64.600	5.380

Maßgebende Einkommensgrenzen im Land Brandenburg nach § 9 Absatz 2 WoFG und Überschreitung bis zu 60 Prozent

Die Tabelle zeigt anhand von Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerbeispielen (AN) und verschiedenen Haushaltsgrößen die Höhe der maßgebenden Einkommensgrenzen sowie Bruttoeinkommen.

Haushaltsgröße nach Personenzahl	Einkommen nach § 9 Absatz 2 WoFG + 60 Prozent (alle Angaben in €)		
	Einkommensgrenze (Jahreseinkommen)	Jahresbrutto- einkommen (ca.)	Monatsbrutto- einkommen (ca.)
1 (AN)	19.200	28.400	2.360
2 ohne Kind (1 AN)	28.800	42.100	3.500
2 davon 1 Kind (1 AN)	29.600	43.800	3.650
3 ohne Kind (2 AN)	35.360	46.200	3.850
3 davon 1 Kind (1 AN)	36.160	52.600	4.380
4 davon 1 Kind (1 AN)	42.720	62.000	5.160
4 davon 2 Kinder (2 AN)	43.520	63.100	5.250
5 davon 3 Kinder (2 AN)	50.880	73.000	6.110

B. Mietvertrag

1. Habe ich ein Recht auf Gleichbehandlung bei der Wohnungsvergabe?

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verbietet Ungleichbehandlungen aus rassistischen Gründen oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Dieses Benachteiligungsverbot gilt auch bei der Vermietung von Wohnraum. Außer bei Diskriminierung aus rassistischen Gründen oder wegen der ethnischen Herkunft, gilt dies allerdings nur bei der Vermietung von mehr als insgesamt 50 Wohnungen (sog. Massengeschäft).

Fühlen Sie sich aus einem der o. g. Gründe benachteiligt und liegt ein Verstoß gegen das AGG vor, können Sie die Beseitigung der Benachteiligung, also den Abschluss eines Vertrages mit Ihnen oder falls die Wohnung schon anderweitig vermietet wurde und Ihnen dadurch ein Schaden erstanden ist, Schadensersatz verlangen.

Diese Ansprüche müssen innerhalb einer Frist von zwei Monaten gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter geltend gemacht werden. Vorher sollten Sie allerdings prüfen, ob nicht eine der vom Gesetz vorgesehenen Ausnahmen greift. So kann u. a. eine sachlich begründete Ungleichbehandlung wegen der Religion, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Identität oder des Geschlechts zulässig sein, z. B. wenn eine Person, die auf den Rollstuhl angewiesen ist eine Wohnung nicht bekommt, die nur über eine enge, steile Treppe erreichbar ist.

2. Muss ein Mietvertrag eine bestimmte Form haben?

Ein Mietvertrag kann grundsätzlich schriftlich oder mündlich geschlossen werden. Es ist jedoch ratsam, ihn schriftlich zu schließen. Bei Streit hat man „schwarz auf weiß“, was vereinbart ist. Auch Nebenabreden zum Vertrag und ein Wohnungsübergabeprotokoll sollten schriftlich abgefasst werden. Mietverträge mit fester Laufzeit von über einem Jahr müssen schriftlich geschlossen werden, § 550 BGB.



In der Praxis werden fast ausschließlich vorgefertigte Mietverträge verwendet, sog. Formularmietverträge. Die Verwendung ist zulässig. Es besteht aber durchaus die Möglichkeit, vor Vertragsschluss über einzelne vorformulierte Vertragsklauseln zu verhandeln. Wird über die Klauseln nicht individuell verhandelt, stellen sie sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen dar. Das hat nach den Verbraucherschutzvorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Folge, dass eine Regelung im Vertrag, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen Treu und Glauben verstößt, unwirksam ist und stattdessen die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht gelten.

3. Schließe ich einen Zeitmietvertrag oder einen unbefristeten Vertrag ab?

Sie können einen unbefristeten Mietvertrag vereinbaren, der zeitlich unbegrenzt läuft und durch Kündigung beendet wird oder ein Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingehen. Ein befristeter Mietvertrag kann in der Regel zwischendurch nicht gekündigt werden. Er endet automatisch nach Ablauf der Zeit, für die er abgeschlossen ist, ohne Kündigung. Der Abschluss eines Zeitmietvertrages ist jedoch nur in bestimmten Fällen zulässig (siehe Seite 83).



4. Welche Formvorschriften müssen im laufenden Mietverhältnis eingehalten werden?

Das Gesetz kennt die Schriftform, die Textform sowie die elektronische Form. Die Textform macht Telekommunikationsmittel wie Kopie, Fax, E-Mail für den Rechtsverkehr nutzbar, weil sie im Gegensatz zur Schriftform keine eigenhändige Unterschrift erfordern. Die **Textform** hat drei Voraussetzungen:

- Abgabe der Erklärung in einer Urkunde oder auf andere, zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise
- Nennung der Person, die die Erklärung abgibt
- Kenntlichmachung des Abschlusses der Erklärung

Wann Text- oder Schriftform einzuhalten ist, steht in der einzelnen Gesetzesvorschrift, so z. B. in § 568 BGB: „Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.“

Die Schriftform kann durch die sog. elektronische Form ersetzt werden, wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich ausschließt. Dazu muss die erklärende Person der Erklärung ihren Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen. Hauptanwendungsbereich für die elektronische Form ist die E-Mail. Zu beachten ist, dass die Ersetzung der Schriftform durch die elektronische Form nur in Betracht kommt, wenn die Person, die die Erklärung empfängt, damit einverstanden ist.

Die **Schriftform** ist erforderlich bei:

- Abschluss eines befristeten Mietvertrages, der länger als ein Jahr laufen soll
- Vereinbarung von Staffelmiete
- Vereinbarung von Indexmiete
- Erklärung der Kündigung
- Kündigungswiderspruch von Mieterseite wegen sozialer Härte
- Begründung eines Zeitmietvertrages von Vermieterseite
- Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieterin oder den Mieter nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung
- Abschluss eines Mietvertrages während der Zwangsverwaltung des Mietobjektes

Die **Textform** ist vorgeschrieben bei der:

- Ankündigung der Modernisierung
- Erklärung zur Umstellung auf verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung
- Aufrechnungserklärung bzw. der Geltendmachung eines Zurückbehaltung rechts
- Änderung einer vereinbarten Indexmiete
- Erklärung und Begründung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Zustimmungsverlangen
- Härteeinwand im Hinblick auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und gegen Mieterhöhung aufgrund Modernisierung
- Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung
- Erhöhung einer vereinbarten Betriebskostenpauschale hinsichtlich einer vor dem 1. September 2001 vereinbarten Bruttomiete

- Erklärung einer Vertragspartei über die Erhöhung oder Senkung der Betriebskostenvorauszahlungen
- Ankündigung zur Umstellung von Wärmeeigenversorgung auf Contracting (siehe Seite 76)

Hinweis: Wo Textform gefordert ist, können Sie sich auch in Schriftform erklären. Im Unterschied zur Schriftform bedarf die Textform keiner eigenhändigen Unterschrift.

Ein Verstoß gegen die vorgeschriebene Form hat in der Regel die Unwirksamkeit oder die Nichtigkeit der betroffenen Erklärung bzw. Vereinbarung zur Folge. Wurde bei länger befristeten Verträgen die Schriftform nicht beachtet, gelten sie als unbefristet.

5. Kann im Mietvertrag etwas anderes vereinbart werden als im Gesetz steht?

§

Grundsätzlich besteht auch im Wohnraummietrecht Vertragsfreiheit. Sie können deshalb alles vereinbaren, sofern es nicht sittenwidrig ist oder gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Nur wenn in einer gesetzlichen Vorschrift ausdrücklich steht: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam“, z. B. bei den Fristen zur ordentlichen Kündigung, gelten solche Vereinbarungen gemäß § 573c Absatz 4 BGB nicht.

6. Kautions und Maklerprovision, wie hoch dürfen sie sein und muss ich mich beim Abschluss des Mietvertrages darauf einlassen?

Wird eine **Kautions** von Ihnen verlangt, ist das zulässig. Beachten Sie aber bitte folgende gesetzliche Vorgaben:

Die Kautions darf drei Monatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.

Barkautions dürfen in drei gleichgroßen Beträgen gezahlt werden. Die erste Rate ist erst bei Mietbeginn fällig. Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Kautions getrennt vom eigenen Vermögen auf einem Sonderkonto bei einem Kreditinstitut

zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Die Zinsen werden der Kautionszahlung zugeschlagen.

Die Rückzahlung der Kautionszahlung kann erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist verlangt werden, die in der Regel drei bis maximal sechs Monate beträgt. Die genannten gesetzlichen Regelungen sind unabdingbar, können also nicht zu Ihren Lasten vertraglich verändert werden.

Für die Wohnungsvermittlungstätigkeit kann eine Provision verlangt werden. Seit dem 1. Juni 2015 gilt hierfür das Bestellerprinzip. Das heißt, die Provision bezahlt, wer die Wohnungsvermittlung bestellt hat.

Die Provision beträgt maximal zwei Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) zuzüglich Mehrwertsteuer. Vorschüsse sind unzulässig. Sonstige Vergütungen, z. B. Einschreibgebühren oder Auslagenerstattungen sind nur zulässig, wenn sie nachweislich eine Monatsmiete übersteigen oder wenn sie für den Fall, dass kein Mietvertrag zustandekommt, vereinbart wurden. Die Provision kann nur verlangt werden, wenn es durch die Vermittlungsleistung tatsächlich zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen ist.

Eine Vermittlungsgebühr brauchen Sie nicht zu zahlen, wenn

- die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine Sozial- oder sonstige mietpreis- oder belegungsgebundene Wohnung ist,
- durch den Mietvertrag das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- die Person, die die Wohnung vermittelt hat selbst das Eigentum an der Wohnung hat, sie verwaltet, mietet oder vermietet oder mit entsprechenden Personen wirtschaftlich eng verflochten ist.

Zuviel oder unberechtigt geforderte Entgelte können noch bis zu drei Jahre später zurückgefordert werden und sie stellen eine ahnbare Ordnungswidrigkeit dar.

7. Wann dürfen welche Schönheitsreparaturen verlangt werden?

Unter Schönheitsreparatur ist die Beseitigung der durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Abnutzungsspuren zu verstehen. Hierzu zählen: das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Nach dem Gesetz muss die Vermieterin oder der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. In der Praxis werden sie regelmäßig der Mieterseite übertragen. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen gilt als Teil des Entgelts, das die Mieterin oder der Mieter für die Leistung der Vermieterin oder des Vermieters zu entrichten hat.

Unwirksam sind Klauseln in Formularverträgen,

- die zur Anfangsrenovierung verpflichtet, es sei denn, es wird eine angemessene Entschädigung gewährt.
- wonach am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung unabhängig von deren Zustand renoviert zu übergeben ist, auch dann, wenn keine Verpflichtung zu laufenden Schönheitsreparaturen besteht (Endrenovierungsklausel).
- die starre Fristen für die Ausführung der Schönheitsreparaturen vorsehen, weil sie nicht die Möglichkeit lassen, nachzuweisen, dass die Räume wegen geringer Nutzung nicht renovierungsbedürftig sind. Zulässig sind Klauseln mit sog. weichen Fristen, z. B. „in der Regel“, „im Allgemeinen“.
- wonach die Arbeiten von einer Fachkraft durchzuführen sind (Fachhandwerksklauseln).
- NEU** • die während der Mietzeit neutrale, deckende, helle Farben und Tapeten vorschreiben (Farbwahlklauseln).
- NEU** • die eine Rückgabe der Wohnung „weiß gestrichen“ fordern; nur „neutrale Farben“ zu fordern ist zulässig.
- die über die üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehen (Erweiterungsklauseln).

- die verpflichten, wenn die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht notwendig waren, einen Anteil der Renovierungskosten zu tragen (Quotenabgeltungsklauseln).

Trotz des Entgeltcharakters der Schönheitsreparaturen kann bei einer unwirksamen Klausel kein Zuschlag zur ortsüblichen Miete gefordert werden. Auch kann keine Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach **§ 558 Absatz 1 Satz 1 BGB** verlangt werden. Im sozialen Wohnungsbau ist allerdings eine Mieterhöhung zulässig.

Unabhängig davon, was im Mietvertrag vereinbart wurde, müssen keine Schönheitsreparaturen geleistet werden, wenn die Wohnung beim Einzug unrenoviert war. Für die Einschätzung, ob eine Wohnung renoviert oder unrenoviert ist, kommt es darauf an, ob der Gesamteindruck der Wohnung einen renovierten Zustand vermittelt. Unerhebliche Gebrauchspuren bleiben unberücksichtigt. Ausnahmsweise besteht die Pflicht zu Schönheitsreparaturen auch bei unrenovierten Wohnungen, wenn ein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Hinweis: Da es meist um viel Geld geht, gibt es auch viel Streit bei den Schönheitsreparaturen. Lassen Sie sich im Zweifel rechtlich beraten.



8. Ich will mit Anderen eine Wohnung mieten, wer unterschreibt?

Nur wenn Sie den Mietvertrag unterschreiben, haben Sie auch alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Mieten mehrere Personen die Wohnung, sollten auch alle unterschreiben. Das hat allerdings zur Folge, dass nur gemeinsam gekündigt werden kann und andere wichtige Erklärungen abgegeben werden können. Auch für die andere Vertragspartei ist es günstiger, wenn alle den Mietvertrag unterschreiben. Jeder haftet nicht nur für die Erfüllung seiner Pflichten, sondern auch für die der anderen.

9. Darf ich meine Wohnung untervermieten und was muss ich dabei beachten?

Generell gilt: Wollen Sie untervermieten, müssen Sie die Erlaubnis Ihrer Vermieterin oder Ihres Vermieters einholen (§ 540 BGB)!

Suchen Sie also das Gespräch, bevor Sie einem Anderen Ihre Wohnung ganz oder teilweise überlassen. Wenn Sie allerdings Besuch nur für kurze Zeit unentgeltlich bei sich wohnen lassen, dann ist dies keine Untervermietung und Sie brauchen dafür keine Erlaubnis.

Bei der Untervermietung unterscheidet man zwei Fälle:

- die vollständige Weitervermietung der gesamten Wohnung
- die Weitervermietung eines Teils der Wohnung

Hinweis: Auf die Erlaubnis der Untervermietung der gesamten Wohnung haben Sie keinen Anspruch. Auch wenn Sie ausziehen und z. B. Ihr Kind in der Wohnung bleiben soll, benötigen Sie eine Erlaubnis. Wird Ihnen diese verweigert, dann können Sie mit einer dreimonatigen Frist außerordentlich kündigen.

§

In den meisten Fällen geht es um eine nur teilweise Untervermietung der Wohnung. Hierzu sagt das Gesetz (§ 553 BGB), dass ein Anspruch auf die Erlaubnis besteht, wenn Sie nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse zur teilweisen Weitervermietung nachweisen können. Ein solches könnte z. B. dann vorliegen, wenn

- Ihre erwachsenen Kinder aus der Wohnung ausgezogen sind und Ihnen die Wohnung zu groß und auch zu teuer geworden ist,
- Sie schon im hohen Lebensalter sind und sich allein in der Wohnung unsicher fühlen,
- Sie in Not geratene oder pflegebedürftige Verwandte aufnehmen wollen,

- Sie selbst in eine Notlage geraten sind und die Miete allein nicht mehr tragen können und sich mit der Untermiete finanzielle Entlastung verschaffen wollen.

Es müssen nachvollziehbare wirtschaftliche oder persönliche Gründe sein.

Hinweis: Auch wenn Sie Ihre Geschwister aufnehmen wollen, müssen Sie ein solches Interesse nachweisen. Enge Angehörige, wie z. B. Eltern, Kinder, Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner hingegen dürfen Sie grundsätzlich in Ihren Haushalt aufnehmen, ohne nachzufragen.

Die Erlaubnis kann verweigert werden, wenn

- in der Person der Untermieterin oder des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt,
- die Wohnung zu klein ist und eine Überbelegung droht,
- aus anderen Gründen die Untervermietung nicht zumutbar ist.

Allein wegen ihrer Herkunft dürfen Personen zur Untermiete nicht abgelehnt werden. Eine Ablehnung ist auch nicht allein deshalb gerechtfertigt, weil durch die Untervermietung eine Wohngemeinschaft entstehen soll. Ein Verbot jeglicher Teiluntervermietung im Mietvertrag ist unwirksam.

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann von einer Mieterhöhung abhängig gemacht werden, wenn die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist. Die Erhöhung der Miete muss sich aber in angemessenem Rahmen halten. Nur für Sozialwohnungen ist die Höhe des Untermietzuschlages gesetzlich geregelt:

- 2,50 € im Monat für eine Person
- 5,00 € für zwei und mehrere Personen

(§ 26 Absatz 3 Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970)

Kommt ein Untermietvertrag zustande, dann nur zwischen den Mietparteien. Mit der Vermieterin oder dem Vermieter der Wohnung bestehen keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen.

Daraus folgt: Endet das Hauptmietverhältnis, müssen alle ausziehen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat einen gesetzlichen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes. Auf Kündigungsschutz kann sich in der Regel nicht berufen werden.

10. Darf ich meine Wohnung umbauen?



In Ihrer Wohnung dürfen Sie Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten nur dann vornehmen, wenn Sie das Vorhaben mit der Vermieterin oder dem Vermieter besprochen und eine Zustimmung erhalten haben. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollten Sie jedoch im Vorfeld schriftlich festhalten, welche Rechte und Pflichten sich dadurch für jede Vertragspartei ergeben (z. B. Ablösezahlung bei vorzeitigem Auszug, Rückbau bzw. Verbleib bei Auszug).

Geht es darum, bauliche Veränderungen zur **behindertengerechten Nutzung** der Wohnung vorzunehmen, besteht ein Anspruch auf Zustimmung, wenn ein berechtigtes Interesse an den Ein- oder Umbauten vorliegt. Allerdings kann die Zustimmung verweigert werden, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache überwiegt. Die Zustimmung kann von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit in Höhe zu erwartender Rückbaukosten abhängig gemacht werden.

C. Miethöhe

1. Was ist bei der Vereinbarung der Miete zu beachten?

Davon, wie der Wohnungsbau finanziert wurde (freifinanziert oder gefördert), ist es abhängig, ob für die Bestimmung der Miethöhe für die Wohnung bei Mietvertragsabschluss allein das BGB gilt oder wegen der Förderung Sonderregelungen zu beachten sind.

Bei **geförderten Wohnungen** ergibt sich die Miethöhe entweder aufgrund eines Gesetzes oder aus der Förderentscheidung (Zuwendungsbescheid oder Fördervertrag).

Handelt es sich um eine mit **Städtebauförderungsmitteln geförderte Wohnung**, erhalten Sie Informationen zu Mietpreisbindungen entweder von der für die Sanierung zuständigen Stelle Ihrer Stadt- bzw. Amtsverwaltung, vom beauftragten Sanierungsträger oder von der für die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel zuständigen Stelle, dem Landesamt für Bauen und Verkehr.

Bei **freifinanzierten Wohnungen** kann die Miete sowohl hinsichtlich der Mietstruktur als auch der Höhe zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Hier regeln Angebot und Nachfrage den Preis. Sie sollten jedoch darauf achten, dass deutlich erkennbar ist, wie sich der Mietbetrag zusammensetzt (z. B. auch Zuschläge für teilgewerbliche Nutzung oder Möblierung). Vor allem ist klarzustellen, ob die allgemeinen Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten teilweise oder ganz in der Miete enthalten sind oder wie allgemein üblich neben der Miete umgelegt werden.

2. Wann gilt die „Mietpreisbremse“ und was kann ich bei einem Verstoß gegen die Regelung tun?

In 31 Gemeinden des Landes Brandenburg gilt seit 1. Januar 2016 die sog. Mietpreisbremse gemäß **§ 556d Absatz 1 BGB**. Demnach darf die Miete bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent nicht übersteigen.

Die Mietpreisbremse gilt laut Mietpreisbegrenzungsverordnung in Potsdam, Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Werneuchen, Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land, Oranienburg, Velten, Erkner, Schöneiche bei Berlin, Kleinmachnow, Nutetal, Teltow, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf.

Die Mietpreisbremse gilt nicht uneingeschränkt. Es gibt folgende **Ausnahmen**:

- Neubauten, das heißt Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden (§ 556f BGB).
- Wohnungen, die erstmals nach umfassender Modernisierung vermietet werden (§ 556f BGB).
- Die bisher bezahlte Miete überstieg schon die Mietgrenze. In diesem Fall kann die Vermieterin oder der Vermieter eine Miete in Höhe der Vormiete verlangen, auch wenn diese die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent übersteigt (§ 556e Absatz 1 BGB).
- Die Wohnung wurde in den letzten drei Jahren modernisiert, ohne dass deshalb die Miete erhöht wurde. Die Mietgrenze darf dann um die modernisierungsbedingte Mieterhöhung überschritten werden (§ 556e Absatz 2 BGB).

Die Mietpreisbremse gilt auch für jede Staffel in Staffelmietverträgen (§ 557 a Absatz 4 BGB) sowie für Indexmietverträge (§ 557 b Absatz 4 BGB), hier jedoch nur für die Ausgangsmiete.

Verstoß gegen die Mietpreisbremse

Wenn Sie feststellen, dass die Miete die zulässige Miethöhe übersteigt, steht Ihnen offen, den Verstoß gegenüber der Vermieterseite geltend zu machen. Sie können dies vor oder während des Mietverhältnisses machen. Besteht bereits ein Mietvertrag und möchten Sie zuviel gezahlte Miete zurückfordern, müssen Sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügen (§ 556 g Absatz 2 BGB). Hierzu reicht es aus, wenn Sie die nach Ihrer Auffassung zulässige Miete ermitteln und sich schriftlich bzw. in Textform darauf berufen. Dabei genügt es, die Rüge zunächst auf Ihnen bekannte und allgemein zugängliche Umstände zu stützen. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung müssen Sie nur eingehen, wenn Sie darüber schon bei Vertragsabschluss informiert wurden.

Auf Ihr Verlangen müssen Ihnen Auskünfte über Tatsachen gegeben werden, die Ihnen nicht zugänglich sind, die aber für die Prüfung der zulässigen Miethöhe nötig sind. Dazu zählen auch Auskünfte zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis.



Der Rückzahlungsanspruch beschränkt sich auf die überhöhten Mietzahlungen, die seit Ihrer Rüge gezahlt wurden. Es gilt eine dreijährige Verjährungsfrist.

Hinweis: Es ist davon abzuraten, eine für die persönlichen finanziellen Verhältnisse zu teure Wohnung in Erwartung einer erfolgreichen Durchsetzung der Mietpreisbremse zu mieten.

Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Weiteren gesetzlichen Schutz vor missbräuchlich hohen Mieten bieten **§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) und § 291 des Strafgesetzbuches (StGB)**. In § 5 WiStG ist geregelt, dass die Miete nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Überschreitung dieser Grenze darf nur erfolgen, wenn dies zur Deckung der laufenden Kosten der Vermieter erforderlich ist. Liegt diese Ausnahme nicht vor und wurde die Mietehöhe infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen vereinbart, führt die Überschreitung dieser Grenze zur Teilnichtigkeit der Mietvereinbarung.

§ 291 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 StGB bildet die sog. Wuchergrenze. Danach darf die Miete nicht im auffälligen Missverhältnis zur Vermietungsleistung stehen. Das ist dann der Fall, wenn die Miete 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Wenn Sie den Verdacht haben, dass eine Mietpreisüberhöhung vorliegen könnte, wenden Sie sich an die für das Wohnungswesen zuständige Behörde bei der Amtsverwaltung, der amtsfreien Gemeinde oder kreisfreien Stadt.

3. Was verbirgt sich hinter den verschiedenen Mietbegriffen?



Wenn Sie einen Mietvertrag schließen wollen, sollten Sie folgende Mietbegriffe kennen:

- **Nettokalt- bzw. Grundmiete**

Die Nettokalt- bzw. Grundmiete ist die Miete, die allein für die Überlassung der Wohnung zu bezahlen ist. Alle tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind zusätzlich zu zahlen, in der Regel durch Vorauszahlungen.

- **Bruttowarmmiete (Brutto-, Inklusivmiete)**

Bei der Bruttowarmmiete sind alle Kosten in der Miete enthalten, Heiz- und Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen. Es ist nur dieser Betrag zu zahlen. Es besteht kein Anspruch auf sonstige Zahlungen. In der Praxis wird diese Mietart kaum noch vereinbart.

- **Teilinklusivmiete**

Bei einer Teilinklusivmiete ist ein Teil der Betriebskosten in der Miete enthalten, ein anderer Teil nicht, er wird separat abgerechnet.

- **Staffelmiete**

Mit der Staffelmiete wird eine Mietvereinbarung mit vorausschauenden Mieterhöhungen für mehrere Jahre abgeschlossen. Dabei werden die jeweiligen Mietsteigerungen bereits bei Vertragsbeginn festgelegt (§ 557a BGB). Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Extra-Mieterhöhungen, z. B. wegen durchgeführter Modernisierung nicht zulässig. Für die Mieterseite kann eine solche Vereinbarung nachteilig sein, wenn sie dadurch mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen müssen.

- **Indexmiete**

Bei der Indexmiete handelt es sich um eine Mietanpassungsvereinbarung. Die Entwicklung der Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt (§ 557b BGB). Im Mietvertrag können Sie vereinbaren, dass sich die Miete entweder im gleichen Verhältnis wie der Verbraucherpreisindex verändert

oder dann, wenn die Veränderung des Verbraucherpreisindex einen bestimmten Prozentsatz (z. B. 5 Prozent) überschreitet. Über den jeweiligen Verbraucherpreisindex können Sie sich beim Statistischen Bundesamt Deutschland, Servicetelefon: (0611) 751 oder im Internet unter www.destatis.de informieren.

- **Kostenmiete**

Die Kostenmiete ist die Miete für geförderte Sozialwohnungen, die nicht höher sein darf als es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 8 Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG). Die Kostenmiete setzt sich aus der Einzelmiete, berechnet aufgrund der Durchschnittsmiete, der Umlagen zur Deckung der Betriebskosten, der Zuschläge, z. B. Ausgleichszahlungen für Freistellungen von den Belegungsbindungen, Untervermietung, Teilmodernisierung und der Vergütungen, z. B. Garagen, Stellplätze, Betreuungsleistungen, zusammen (§ 8a Absatz 7 WoBindG).

- **Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer Gemeinde gezahlt wird (§ 558 Absatz 2 BGB). Sie wird aus den Mieten ermittelt, die

- in der selben oder in vergleichbaren Gemeinden,
- für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbare Wohnungen bezahlt werden und
- in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (von Modernisierungsumlagen und Betriebskostenanpassungen abgesehen).

Ausgenommen davon sind die Mieten geförderter Wohnungen, die aufgrund einer Förderzusage oder kraft Gesetzes festgelegt wurden.

4. Wann darf die Miete erhöht werden?

Bei der Prüfung, ob Mieterhöhungen zulässig sind, muss zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungen unterschieden werden.

a) Erhöhung bei freifinanzierten Wohnungen

(1) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete



Die Miete kann gemäß § 558 Absatz 3 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Die Mieterhöhung wird nur mit Ihrer Zustimmung wirksam. Auf die Zustimmung besteht ein Anspruch, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- **Wartefrist**

Die bisherige Miete muss zum Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung seit 15 Monaten unverändert geblieben sein.

- **Sperrfrist**

Die Mieterhöhung darf frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung angekündigt werden. Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder Modernisierungsmaßnahmen lösen keine Sperrfrist aus.

- **Kappungsgrenze**

Die Miete darf sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 20 Prozent erhöhen. In den brandenburgischen Gemeinden Potsdam, Bernau bei Berlin, Panketal, Werneuchen, Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land, Oranienburg, Velten, Erkner, Schöneiche bei Berlin, Kleinmachnow, Nuthetal, Teltow, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren und Rangsdorf beträgt die Kappungsgrenze bis 31. August 2019 nur 15 Prozent. Die Kappungsgrenze gilt für Mietverhältnisse im Bestand. Bei Neuvermietungen findet sie keine Anwendung.

• **Begründung**

Das Mieterhöhungsverlangen muss in Textform (siehe Seite 43) erklärt und begründet werden. Ohne ordnungsgemäße Begründung wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Als Begründungsmittel kommen in Betracht:

- Mietspiegel
- Auszug aus einer Mietdatenbank
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Zu den einzelnen Begründungsmitteln:

➤ **Mietspiegel**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die von der Gemeinde oder von Vermieter- und Mieterinteressenverbänden oder von einer bzw. einem Dritten erstellt und von beiden Verbänden anerkannt worden sein muss. Es wird unterschieden zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. An den qualifizierten Mietspiegel knüpft das Gesetz gemäß § 558d BGB besondere Voraussetzungen. Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind „einfache Mietspiegel“ (§ 558c BGB).

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Mietspiegels besteht nicht.

Ob es in Ihrer Gemeinde einen gültigen Mietspiegel gibt, können Sie bei der Gemeinde oder den entsprechenden Interessenverbänden erfragen.

Welche Anforderungen muss ein **qualifizierter Mietspiegel** erfüllen?

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und durch die Gemeinde oder „von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter“ anerkannt worden sein.
- Er muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Das Gesetz selbst enthält keine konkreten Festlegungen, was unter wissenschaftlichen Grundsätzen zu verstehen ist. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich jedoch, dass ein gewisser Mindeststandard eingehalten werden muss, damit sichergestellt ist, dass der qualifizierte Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Erforderlich ist mindestens eine Datenerhebung, die den Grundsätzen der Repräsentativität genügt. Bestimmte Auswertungsmethoden sind nicht vorgeschrieben. Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden ist zu dokumentieren, sie muss nachvollziehbar und überprüfbar sein.

Hinweis: Im Land Brandenburg verfügen folgende Gemeinden über einen Mietspiegel (Stand Mai 2016): Angermünde, Bernau bei Berlin, Brandenburg an der Havel, Cottbus, Eberswalde, Eichwalde, Eisenhüttenstadt, Frankfurt (Oder), Fürstenwalde, Hennigsdorf, Kleinmachnow/Teltow, Ludwigsfelde, Oranienburg, Potsdam, Prenzlau, Schöneiche und Strausberg. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeinde, ob ein Mietspiegel vorhanden ist. Einen Mietspiegel für das gesamte Land Brandenburg gibt es nicht.

Wenn es in einer Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gibt, aber ein anderes Begründungsmittel gewählt wurde, muss auf die Werte dieses qualifizierten Mietspiegels für die konkrete Wohnung hinweisen werden (§ 558a Absatz 3 BGB).

Im Mietprozess hat der qualifizierte Mietspiegel eine erhöhte Beweiskraft. Die Richtigkeit der in ihm enthaltenen Vergleichsmieten wird vermutet. Diese Vermutung kann widerlegt werden. Dann muss aber der Beweis geführt werden, dass diese Werte falsch sind, was in der Regel schwerfallen dürfte.

➤ **Mietdatenbank**

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mietdaten. Mietdatenbanken werden von der Gemeinde oder von Interessenverbänden gemeinsam geführt oder anerkannt. Die Mietdatenbank unterscheidet sich vom Mietspiegel im Wesentlichen dadurch, dass sie dynamisch ist, sie gibt die aktuellen Werte wieder. Aus ihr können Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen (§ 558e BGB).

➤ Sachverständigengutachten

Als Begründungsmittel ist auch die Vorlage eines begründeten Gutachtens von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen möglich. Mit dem Gutachten muss belegt werden, dass die verlangte Miete ortsüblich ist. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, müssen auch dessen Daten in das Gutachten einfließen.

➤ Angabe von drei Vergleichswohnungen

Das Erhöhungsverlangen kann mit drei Vergleichswohnungen begründet werden. Die Vergleichswohnungen können aus dem eigenen Bestand sein, auch im gleichen Haus liegen. Die Mieten dieser drei Vergleichswohnungen müssen höher oder mindestens genau so hoch sein wie die verlangte Miete. Die Vergleichswohnungen müssen in den wesentlichen Wohnwertmerkmalen mit der betreffenden Wohnung, für die die Mieterhöhung geltend gemacht werden soll, übereinstimmen. Die Angaben der Vergleichswohnungen müssen für Sie nachprüfbar sein, das heißt die Anschrift, die Lage, die Zahl der Räume oder die Wohnfläche und die Ausstattung sind zu benennen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, müssen auch dessen Angaben mitgeteilt werden.

Wird das Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf drei Vergleichswohnungen begründet, ist die Mieterhöhung zwar korrekt begründet und formal wirksam, Sie können aber bestreiten, dass diese Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung wiedergeben. Können sich die Mietvertragsparteien in einem solchen Fall nicht einigen, wird über die maßgebliche ortsübliche Miete für die betreffende Wohnung im Zustimmungsprozess vom Gericht entschieden.

Nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens haben Sie zwei Monate Zeit, dieses zu prüfen. Bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, können Sie zustimmen. Stimmen Sie zu, müssen Sie mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung die neue Miete zahlen. Verweigern Sie die Zustimmung, können Sie innerhalb von drei weiteren Monaten auf Zustimmung verklagt werden. Wird keine Klage erhoben, ist die Mieterhöhungserklärung gegenstandslos.

Beispiel: Sie erhalten die formal und inhaltlich korrekte Mieterhöhungserklärung am 10.08.. Sie haben dann eine Überlegungsfrist bis zum 31.10.. Die höhere Miete wird bei Zustimmung zum 01.11. fällig. Stimmen Sie nicht zu, muss spätestens bis zum 31.01. die Klage auf Zustimmung eingereicht werden.

Wenn Sie der Meinung sind, dass die Mieterhöhung nicht korrekt ist, können Sie dem Mieterhöhungsverlangen auch nur teilweise, z. B. betragsmäßig eingeschränkt zustimmen.

Beispiel: Die Miete beträgt zurzeit 4,50 €/m². Neu werden 4,80 €/m² verlangt. Sie halten aber lediglich 4,60 €/m² für ortsüblich. Dann stimmen Sie der Mieterhöhung um 0,10 €/m² zu und überlassen dem Vermieter die Entscheidung, ob er sich damit zufrieden gibt oder aber bzgl. der Differenz von 0,20 €/m² Zustimmungsklage erhebt. Vorher sollten Sie ein gemeinsames klärendes Gespräch anstreben.

Sie können aber auch hinsichtlich des Wirksamkeitszeitpunktes Einschränkungen machen.

Beispiel: Sie erhalten am 10.08. eine Mieterhöhungserklärung. Die neue höhere Miete sollen Sie ab 01.10. zahlen. Sie stimmen der Mieterhöhung vom Betrag her zu, weisen aber darauf hin, dass Sie die neue Miete erst zum 01.11. zahlen, weil die erhöhte Miete erst mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens geschuldet wird.

Ihre Zustimmung kann ohne Einhaltung einer bestimmten Form erfolgen. Eine Zahlung der erhöhten Miete gilt als Zustimmungserklärung.

Hinweis: Wenn Sie das Mieterhöhungsverlangen selbst nicht überprüfen können, lassen Sie sich unverzüglich nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens entweder durch den örtlichen Mieterverein, eine öffentliche Rechtsberatungsstelle oder von in Mietangelegenheiten versierten Rechtsanwälten beraten.

Das Zustimmungserfordernis gilt nicht bei folgenden Mieterhöhungsmöglichkeiten:

- modernisierungsbedingte Mieterhöhung (§ 559 BGB) und
- wegen Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB).

Diese Mieterhöhungen werden auch ohne Ihre Zustimmung fällig, wenn sie ordnungsgemäß geltend gemacht wurden und berechtigt sind.

Bevor Sie sich Gedanken machen, ob eine Ihnen zugegangene Mieterhöhung fehlerhaft ist, sollten Sie prüfen, ob nicht vielleicht Mieterhöhungen generell ausgeschlossen sind. Der Ausschluss oder die Beschränkung einer Mieterhöhung kann sich entweder aus einer Vertragsvereinbarung oder aus besonderen Umständen ergeben (§ 557 Absatz 3 BGB). Beispielhaft seien hier folgende Ausschlussgründe genannt:

- vertraglicher Ausschluss, z. B. als Gegenleistung für eine von Ihnen vorgenommene Modernisierung der Wohnung
- Vereinbarung einer Gefälligkeitsmiete, z. B. unter Freunden
- Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete
- gesetzlicher Ausschluss bei Staffelmiet- oder Indexmietvereinbarungen
- Begrenzung von Mieterhöhungen bei Inanspruchnahme von Fördermitteln

(2) Mieterhöhung nach Modernisierung

Nach einer Modernisierungsmaßnahme an der Wohnung oder am Haus kann eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der Modernisierungskosten verlangt werden. Können die Kosten nicht wohnungsbezogen ermittelt werden,

sind sie angemessen zu verteilen. Umlagefähig sind Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 und 6 BGB, durch die:

- in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung) (Nr. 1),
- der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird (Nr. 3),
- der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (Nr. 4),
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (Nr. 5) oder
- die auf Umständen beruhen, die die Vermieterseite nicht zu vertreten hat (Nr. 6).

Bei der baulichen Maßnahme darf es sich nicht um Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten) handeln. Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen lassen sich nicht immer eindeutig voneinander trennen. Oftmals beinhaltet eine Modernisierung auch Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Austausch von Fenstern). Die Tatsache, dass zugleich mit der Modernisierung auch Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Erhaltungsmaßnahmen sind nicht umlegbar. Das Gesetz (§ 559 Absatz 2 BGB) erlaubt eine Schätzung des Anteils.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Das sind Maßnahmen, die der Erhaltung des Gebrauchswertes bzw. der Beseitigung baulicher Mängel, insbesondere solcher, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind, dienen (z. B. notwendige Reparaturen, Ersatz verschlissener Fenster). Die Kosten für solche Maßnahmen sind von den Gesamtkosten abzusetzen.

Umstände, die die Vermieterseite nicht zu vertreten hat

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder anderer Umstände vorgenommen bzw. geduldet werden müssen, wie z. B. Brandschutzmaßnahmen oder Umstellung von Stadt- auf Erdgas, Einbau von Thermostatventilen oder Maßnahmen aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Duldungspflichten

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind grundsätzlich zu dulden. Erhaltungsmaßnahmen dienen der Instandhaltung oder Instandsetzung. Modernisierungsmaßnahmen müssen nicht geduldet werden, wenn sie für Sie oder andere Haushaltsangehörige eine Härte bedeuten würden. Bei der Beurteilung einer Härte spielen u. a. die Interessen der Vermieterseite, der übrigen Mieterinnen und Mieter und der Klimaschutz eine Rolle. Die Härte ist in Textform spätestens bis zum Ablauf des nach der Modernisierungsankündigung folgenden Monats zu begründen. Ausnahmen von dieser Frist erlaubt **§ 555d Absatz 1 und 4 BGB**. Eine finanzielle Härte wegen der zu erwartenden Mieterhöhung wird nicht berücksichtigt.

Durch Urteile des Bundesgerichtshofes ist klargestellt worden, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern in einer Wohnung von der Mieterseite grundsätzlich zu dulden ist, weil es sich um Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nummer 4 und 5 BGB handelt. Abgesehen davon ergibt sich die Duldungspflicht auch daraus, dass der Einbau durch Gesetz (**§ 48 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO**) auferlegt wird (§ 555b Nummer 6 BGB). Die Duldungspflicht gilt auch, wenn mieterseits schon in Eigeninitiative Rauchmelder angebracht wurden. Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Wohnung trotzdem einheitlich mit Geräten ausstatten und warten. Gemäß § 48 Absatz 4 Nummer 1 und 2 BbgBO müssen in Wohnungen Aufenthaltsräume, außer Küchen und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 nachzurüsten. Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Rauchwarnmelder einzubauen, ordnungsgemäß in Betrieb zu nehmen sowie ordnungsgemäß zu warten. Auf diese Pflicht besteht von Mieterseite ein Anspruch.

Die Modernisierungsankündigung

Die der Modernisierungsmaßnahme voraussichtlich folgende Mieterhöhung muss bereits vor Beginn der baulichen Maßnahmen kalkulierbar sein. Deshalb sind die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie den voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung

verlangt werden soll und zulässig ist, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform (siehe Seite 42) anzukündigen (§ 555c BGB). Ist dieser Hinweis unterblieben oder weicht die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10 Prozent nach oben ab, so verlängert sich die Frist bis zur Wirksamkeit der einseitigen Mieterhöhungserklärung um sechs Monate.

Weiterhin muss auf die Form und die Frist der Möglichkeit eines Härteeinwandes im Hinblick auf die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Mieterhöhung hingewiesen werden (§ 555c Absatz 2 BGB). Der fehlende Hinweis führt jedoch nicht zur Verschiebung des Wirkungszeitpunktes der Mieterhöhung (§ 555d Absatz 5 BGB).

Bei Bagatellmaßnahmen wie z. B. dem Einbau von Rauchwarnmeldern und Thermostatventilen ist keine Modernisierungsankündigung erforderlich (§ 555c Absatz 4 BGB).

(a) Wie ist der Mieterhöhungsanspruch geltend zu machen?

Die Mieterhöhungserklärung ist in Textform (Seite 42) abzugeben. Sie ist jedoch nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und in verständlicher Form erläutert wird und damit nachvollziehbar ist. Die Mieterhöhung bedarf keiner Zustimmung. Es ist darauf zu achten, dass alle Personen auf Vermieterseite genannt sind und die Erklärung an alle Mieterinnen und Mieter der Wohnung gerichtet ist.

(b) Was ist bei der Mieterhöhungserklärung zu beachten?

Fehler in der Mieterhöhungserklärung machen diese unwirksam. Eine nachträgliche Heilung oder Nachbesserung ist nicht möglich.

In der Mieterhöhungserklärung ist plausibel darzustellen, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB (siehe Seite 42) handelt. Bei Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Gebote oder behördlicher Anordnungen ist auf diese hinzuweisen und anzugeben, warum diese von der Vermieterin oder vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen

kann hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte bei der Erläuterung Bezug genommen werden. Der konkrete Erhöhungsbetrag muss nachvollziehbar berechnet und erläutert sein.

Beispiel: Isolierglasfenster werden durch neue Fenster ersetzt. In der Erhöhungserklärung ist zu erläutern, worin der Energiespareffekt – neue Fenster zu alten Fenstern – besteht. Dabei kann bei der Darlegung der unterschiedlichen Beschaffenheit der Fenster auf anerkannte Regelwerke, wie z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten privatrechtlicher Stellen (DIN, VDI) oder staatlicher Stellen (Bundesämter, Ministerien) verwiesen werden.

(c) Wie werden Drittmittel angerechnet?

Kosten, die von der Vermieterin oder vom Vermieter bzw. von einer oder einem Dritten für Modernisierungsmaßnahmen übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten, die umlegbar sind.



Wurden für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zinsverbilligte oder zinslose Kredite aus öffentlichen Mitteln in Anspruch genommen, muss der Zinsvorteil ermittelt und vom Jahrerhöhungsbetrag (11 Prozent) in Abzug gebracht werden. Der Zinsvorteil errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens.

Beispiel: Der übliche Marktzins ist 3 Prozent höher als der Zinssatz, den die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) berechnet. Wenn von den Modernisierungskosten (z. B. 20.000 €) 10.000 € über einen Kredit aus Landesmitteln finanziert werden, dürfen die genannten 20.000 € nur mit 8 Prozent (11 Prozent ./. 3 Prozent) umgelegt werden.

(d) Wann tritt die Mieterhöhung in Kraft?

Der Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung hängt zum einen davon ab, wann die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist, zum anderen davon, ob eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erklärt wurde. Die Mieterhöhung tritt erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung ein (§ 559b Absatz 2 BGB).

Beispiel: Sie erhalten die Modernisierungsankündigung im September. Im Dezember beginnen die Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden im März abgeschlossen. Die Erhöhungserklärung geht Ihnen im April zu. Ab Juli müssen Sie die erhöhte Miete zahlen.

(e) Wann ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung unzulässig?

Eine Mieterhöhung ist unzulässig bei preisgebundenen oder zum vorübergehenden Gebrauch gemieteten Wohnungen oder wenn eine Mieterhöhung vertraglich ausgeschlossen wurde.

Auch bei Staffel- oder Indexmieten ist sie unzulässig. Ebenso unzulässig ist sie, wenn die Mieterin oder der Mieter die Modernisierung nicht geduldet hat, vorausgesetzt Härteeinwände sind innerhalb der Ausschlussfristen (§ 555d Absatz 3 und Absatz 4 BGB) geltend gemacht worden.

(f) Ist nach der Modernisierung eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen schließt eine zusätzliche Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB nicht aus. Allerdings kann die Miete auch nur nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. auf die Vergleichsmiete für Wohnungen mit der nun besseren Ausstattung angehoben werden.

Die Vertragsparteien können sich nach Abschluss des Mietvertrages auch einzelfallbezogen aus Anlass einer geplanten bestimmten Erhaltungs- oder Modernisie-

rungsmaßnahme einvernehmlich über die durchzuführenden Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche der Mieterseite und die anschließend zu zahlende Miete verständigen (§ 555f BGB). Damit können Konflikte vermieden werden.

(3) Erhöhung wegen Betriebskostenänderungen

Auch die Betriebskosten können zum Anstieg der Mietbelastung führen (§ 560 BGB). Betriebskosten, ob als Pauschale oder als Vorauszahlung, sind überhaupt nur umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde (siehe Seite 54).



Eine Erhöhung der **Betriebskostenpauschale** kann nur erklärt werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vorgesehen ist. Soll die Betriebskostenpauschale erhöht werden, sind bestimmte Voraussetzungen einzuhalten:

- Die von der Pauschale erfassten Betriebskosten müssen ermittelt werden können (dem pauschalisierten Betrag müssen bestimmte Betriebskostenpositionen zuordenbar sein, die sich insgesamt erhöht haben).
- Der Grund und der Betrag (der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil) der Erhöhung müssen aus einem Vergleich der bisherigen und der neuen Betriebskostenbelastung erkenntlich sein.
- Die Erklärung muss in Textform abgegeben und begründet worden sein.



Sind diese Voraussetzungen eingehalten, ist die neue Pauschale ab dem der Erklärung folgenden übernächsten Monat zu zahlen. Haben sich die Betriebskosten insgesamt ermäßigt, besteht eine Pflicht zur Herabsetzung der Betriebskostenpauschale.

Haben Sie **Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbart, kann es **nach** erfolgter Abrechnung entweder zu einer Gutschrift wegen zu hoher monatlicher Vorauszahlungen oder zu einer Nachzahlung kommen, da der Vorauszahlungsbetrag zu gering angesetzt war. In beiden Fällen darf eine Anpassung auf eine angemessene Höhe erfolgen. Regelmäßig richtet sich diese Angemessenheit nach dem tatsächlichen Verbrauch. Maßstab ist das Abrechnungsergebnis des Vorjahres. Das Recht zur Absenkung oder Anhebung des monatlichen Vorauszahlungsbe-





trages steht beiden Vertragsparteien zu. Die Änderung des Vorauszahlungsbetrages muss dem jeweiligen Vertragspartner in Textform ohne Begründung mitgeteilt werden (§ 560 Absatz 4 BGB).

Die Vermieterseite kann die Anpassung in der Betriebskostenabrechnung verlangen. Eine Frist für die Ausübung des Rechts besteht nicht. Die Anpassungserklärung wird wirksam, wenn sie der anderen Partei zugeht. Die Betriebskostenvorauszahlung erhöht oder vermindert sich kraft Gesetzes ab dem nächsten Fälligkeitszeitpunkt. Eine rückwirkende Anpassung der Vorauszahlung ist nicht zulässig.

Sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten (Inklusivmiete, siehe Seite 54), so besteht bei steigenden Betriebskosten weder ein Recht zur Erhöhung der Miete noch kann eine Herabsetzung verlangt werden. Bei der Teilinklusivmiete besteht die Anpassungsmöglichkeit nur für die gesondert ausgewiesenen Betriebskosten.

(4) Erhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarung



Im laufenden Mietverhältnis können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren (§ 557 Absatz 1 BGB). Es ist sowohl die Vereinbarung einer Erhöhung um einen bestimmten Betrag als auch eine prozentuale Erhöhung möglich.

Wie bei der Vereinbarung der Miethöhe bei Vertragsschluss sind auch hier die Grenzen durch die Vorschriften des § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG oder § 291 StGB gesetzt (siehe Seite 53).

Zulässig ist auch die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete (siehe Seite 54). Eine solche Vereinbarung ist bereits bei Abschluss des Mietvertrages oder später während des Mietverhältnisses möglich.

Bei **Staffelmietvereinbarungen** erhöht sich die Miete innerhalb eines bestimmten Zeitraumes in festgelegten Staffeln um einen bestimmten Betrag. Die Mieterhöhungsobergrenzen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete und Kappungsgrenze) brauchen bei einer wirksamen Staffelmietvereinbarung nicht eingehalten

werden. Dagegen gilt die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung (ortsübliche Vergleichsmiete plus maximal 10 Prozent) auch für Staffelmieten.

Wirksam ist eine Staffelmietvereinbarung nur, wenn die folgenden Voraussetzungen des § 557a BGB beachtet werden:

- die Schriftform
- die jeweilige Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss in Euro-Beträgen, nicht in Prozent, angegeben werden
- die Erhöhungszeitpunkte müssen genau bestimmt sein
- zwischen zwei Staffeln muss ein Mindestabstand von einem Jahr liegen
- während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind zusätzliche Erhöhungen, außer bei Betriebskosten, nicht zulässig, das gilt insbesondere für Modernisierungsumlagen
- das Kündigungsrecht der Mieterseite kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden, die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig

Wird nur eine dieser Voraussetzungen nicht eingehalten, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung regelmäßig nichtig. Es gilt dann die bisher vereinbarte Miete bzw. die erste Stufe der (ansonsten nichtigen) Staffelmietvereinbarung.

Für die Wirksamkeit einer Staffelmietserhöhung bedarf es keiner Erhöhungserklärung.

Auch wenn bei der Vereinbarung einer Staffelmiete keine Kappungsgrenzen zu beachten sind, kann die Staffelmietvereinbarung gegen gesetzliche Verbote im Sinne des § 134 BGB verstoßen. Gesetzliche Verbote sind dabei insbesondere die Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG und der Mietwucher gemäß § 291 StGB (siehe Seite 53).

Ist eine **Indexmiete** vereinbart, wird die Entwicklung der Miete durch die Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung bestimmt (Indexmiete). Die Indexvereinbarung muss in Schriftform abgeschlossen werden. Die Vereinbarung einer Indexmiete ist nur in Form einer echten Gleitklausel möglich. Die Höhe der Miete verändert sich mit der Änderung des Preisindex für die

Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Der Veränderungsmaßstab darf höchstens der prozentualen Indexänderung entsprechen. Die Erhöhung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, in der die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, bevor eine neue Anpassung aufgrund gestiegener Preise erfolgen darf. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Sowohl bei Staffel- wie auch bei Indexmietvereinbarungen sind Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen. Modernisierungsmieterhöhungen sind eingeschränkt möglich, nämlich dann, wenn es sich um bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen handelt, die die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 555b Nr. 6 BGB). Auch Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB sind zulässig.

Nicht bei jeder Erhöhung muss der volle Erhöhungsspielraum ausgenutzt werden. Es können auch nur Teile der prozentualen Steigerung der Lebenshaltungskosten weitergegeben werden. Dies kann in Einzelfällen geboten sein, wenn andernfalls eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG oder Mietwucher nach § 291 StGB vorliegen würde.

Bei vertraglich vereinbarten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 555f BGB erhöht sich die Miete entsprechend der getroffenen Vereinbarung.

(b) Erhöhung bei geförderten Wohnungen

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei geförderten Wohnungen ergeben sich für **Sozialwohnungen** (sog. 1. Förderungsweg) aus gesetzlichen Bestimmungen (WoBindG, NMV und II. BV).

Für alle anderen geförderten Wohnungen:

- vertraglich geförderte Wohnungen (sog. 3. Förderungsweg),
- Wohnungen, die mit Wohnraumfördermitteln modernisiert und instandgesetzt wurden,

- Wohnungen, die mit Städtebaufördermitteln modernisiert und instandgesetzt wurden,
 - Wohnungen der einkommensorientierten Förderung und
 - Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden,
- sehen die Förderbedingungen zusätzlich zum allgemeinen Mietrecht des BGB zugunsten der Mieterinnen und der Mieter Einschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten vor.

Beispiele dafür sind:

- Kappungsgrenze von 10 Prozent für Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB innerhalb von drei Jahren
- keine höhere Miete bei Wiedervermietung

Die wichtigsten Gründe für eine Mieterhöhung für **Sozialwohnungen** (Wohnungen des 1. Förderungsweges) sind:

- Erhöhung der durch gesetzliche Verordnungen festgelegten Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis,
- Anhebung des Zinssatzes für Fremdkapital, z. B. öffentliche Baudarlehen,
- Wegfall der von der Bauherrin oder des Bauherren ausgesprochenen Verzichte, z. B. auf Eigenkapitalverzinsung – dies jedoch frühestens sechs Jahre nach Bezugsfertigkeit,
- bauliche Veränderungen aufgrund von behördlichen Auflagen,
- Modernisierung mit Zustimmung der ILB,
- planmäßiger und im Mietvertrag festgelegter Abbau der öffentlichen Förderung,
- außerplanmäßiger Abbau der öffentlichen Förderung,
- Betriebskostensteigerung.

Mieterhöhungen können durch einseitige schriftliche Erklärungen geltend gemacht werden. Geht die Erklärung bis zum 15. eines Monats bei Ihnen ein, wird die Erhöhung zum 1. des folgenden Monats wirksam. Geht sie später ein, so wirkt sie erst zum 1. des übernächsten Monats. Unter den engen Voraussetzungen des § 4 Absatz 8 NMV kann ausnahmsweise auch eine rückwirkende Mieterhöhung zulässig sein.



Voraussetzungen für die Mieterhöhung

Damit Sie die Möglichkeit haben, die Berechtigung einer Mieterhöhung weitgehend selbst nachprüfen zu können, stellt § 10 WoBindG strenge Anforderungen an die Wirksamkeit einer Mieterhöhung.

- Ist die Mieterhöhung so errechnet (alte Kosten, neue Kosten, Erhöhung) und erläutert, dass Sie den Erhöhungsgrund und die genauen Beträge erkennen können?
- Wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung der Mieterhöhung beigelegt?



Auch wenn der Erhöhungsbetrag berechtigt ist, wird die Mieterhöhung nicht fällig, wenn und solange diese Formvorschriften nicht eingehalten werden.

Im klassischen sozialen Wohnungsbau des 1. Förderungsweges, der bis 2003 gefördert wurde, gilt das Kostenmietprinzip. Danach werden die Mieten grundsätzlich mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Wie eine solche zu erstellen ist, ergibt sich aus den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Nach der Fertigstellung eines Bauvorhabens musste die Bauherrin oder der Bauherr bei der ILB eine Schlussabrechnung vorlegen, aus der die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten sowie die entstehenden Aufwendungen hervorgehen. Die ILB genehmigte der Bauherrin oder dem Bauherren die Erhebung einer **Durchschnittsmiete** pro Quadratmeter, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab.

Anders als im freifinanzierten Wohnungsbestand führt ein Mieterinnen- oder Mieterwechsel im sozialen Wohnungsbau zu keiner Mieterhöhung. Die neue Mietpartei zahlt also zum Beginn des Mietverhältnisses in der Regel genau den Mietbetrag, der zuletzt gezahlt wurde. Der Grund hierfür liegt in der Kostenmiete. Nur wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, die sog. laufenden Aufwendungen, erhöhen, darf die Miete steigen. Laufende Aufwendungen sind:

- Kapitalkosten, also die Zinsen des zum Bau eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals

- Bewirtschaftungskosten, das sind die Abschreibungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis

Wenn Sie in einer geförderten Wohnung wohnen, die keine Sozialwohnung des 1. Förderungsweges ist, dann ergeben sich die Mieterhöhungsmöglichkeiten immer aus der jeweiligen Förderbestimmung, der gesetzlichen Grundlage und dem Fördervertrag bzw. dem Förderbescheid. Im Land Brandenburg gab und gibt es eine Vielzahl von Förderrichtlinien im Wohnungsbau, die sich in den Aussagen zur Mieterhöhungsmöglichkeit unterscheiden.

Hinweis: Daher empfehlen wir Ihnen, sich bei Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter, bei Ihrer zuständigen Amtsverwaltung oder bei der ILB über die Bedingungen zu erkundigen, die mit der Bewilligung der Fördermittel für den Neubau, Um- oder Ausbau für Ihre Wohnung verbunden sind.

5. Was zählt alles zu den Betriebskosten und wie werden sie umgelegt?



Definiert sind die Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

Betriebskosten sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten für Wasser, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantennenanlage und Verteileranlage für ein Breitbandkabel

Verwaltungskosten sind nicht als Betriebskosten umlegbar, auch nicht unter „sonstige Betriebskosten“.

Betriebskosten steigen seit langem erheblich schneller als die Mieten selbst. Sie werden deshalb häufig „zweite Miete“ genannt. Soll der Mieter die Betriebskosten tragen, ist eine klare Vereinbarung im Mietvertrag unerlässlich.

In den meisten Fällen werden neben der Nettokaltmiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, über die jährlich abgerechnet werden muss. Die Betriebskosten, die umgelegt werden sollen, müssen genau genannt sein. Sie müssen laufend, mit einer gewissen Regelmäßigkeit entstehen. Für die Umlegung ist das Wirtschaftlichkeitsgebot nach § 556 Absatz 3 BGB zu beachten (Grundsatz einer ordentlichen Bewirtschaftung, gerechtfertigte Kosten).

Es können auch monatliche Betriebskostenpauschalen vereinbart werden, über die eine Abrechnung nicht erfolgt. Hier können die Pauschalen erhöht werden, wenn dieses im Mietvertrag vereinbart ist und die Betriebskosten sich erhöhen.

Wenn Sie nichts anderes vereinbaren, sind die Betriebskosten in der Miete enthalten. Dann handelt es sich um die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete (Inklusivmiete) (siehe Seite 54). Eine solche Bruttowarmmiete ist in der Regel nicht zur Abgeltung der Heiz- und Warmwasserkosten zulässig. Diese Kosten müssen entsprechend der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) nach dem anteiligen Verbrauch erfasst und umgelegt werden. Nur in Zweifamilienhäusern, in denen die Vermieterin oder der Vermieter eine Wohnung selbst bewohnen, können die Heiz- und Warmwasserkosten in der Miete enthalten sein, also eine Bruttowarmmiete vereinbart werden.

Hinweis: Sind Betriebskostenvorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung vereinbart, ist Ihnen spätestens zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die Betriebskostenabrechnung zuzuleiten. Wird Ihnen die Abrechnung später vorgelegt, können Nachzahlungen aus der Abrechnung nicht mehr gefordert werden, es sei denn, die Vermieterin oder der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten, z. B. weil einzelne Rechnungen noch nicht vorlagen (§ 556 Absatz 3 BGB). Im Gegenzug müssen Sie Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten geltend machen. Eine spätere Geltendmachung ist ausgeschlossen.

Die Betriebskostenabrechnung soll insgesamt klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein. Die einzelnen Positionen müssen nachvollziehbar sein. Die Zwölfmonatsfrist wird nur durch eine formell einwandfreie Abrechnung gewahrt.

Nach einer Betriebskostenabrechnung kann von beiden Vertragsparteien des Mietvertrages die Betriebskostenvorauszahlung angepasst werden.

Der Umlagemaßstab kann u. a. nach der Anzahl der Personen oder nach der Quadratmeterzahl der Wohnfläche vereinbart werden. Wenn nichts anderes vereinbart ist, sind die Betriebskosten auf Sie anteilig nach der Wohnfläche Ihrer Wohnung umzulegen. Es gibt gesetzliche Ausnahmen:

- für die Abrechnung der Kosten von Heizung und Warmwasser. Nach der HeizkostenV sind diese Kosten, von wenigen Ausnahmen abgesehen, in Höhe von 50 Prozent bis 70 Prozent der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch abzurechnen.
- wenn Betriebskosten verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden, ist nach Verursachung oder Verbrauch abzurechnen.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann den Umlagemaßstab nicht einseitig ändern. Eine Ausnahme gilt für die Umstellung der Betriebskostenabrechnung auf die verbrauchsabhängige Abrechnung (§ 556a Absatz 2 BGB). Wird von dieser Umstellungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, so gilt der neue Maßstab ab der nächsten Abrechnungsperiode. Eine bislang gültige Bruttowarmmiete oder Teilklausivmiete ist dann um die darin enthaltenen Betriebskostenteile zu kürzen. Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist der gerechteste und umweltfreundlichste Abrechnungsmaßstab.



Abrechnung von Betriebskosten bei Zwangsverwaltung

Zwangsverwaltung ist eine Art Immobilienvollstreckung. Durch die Zwangsverwaltung werden die laufenden Mieteinnahmen zur Befriedigung von offenen Gläubigerforderungen beschlagnahmt. Auf Antrag eines Gläubigers kann das Amtsgericht – Vollstreckungsgericht – die Zwangsverwaltung anordnen. Für die Dauer der Beschlagnahme wird eine Zwangsverwalterin oder ein Zwangsverwalter einge-

setzt, welche bzw. welcher in die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen in vollem Umfang eintritt (§ 152 Zwangsversteigerungsgesetz – ZVG).

Die Mieterinnen und Mieter können für alle noch nicht abgerechneten Zeiträume die Abrechnung der Betriebskosten verlangen, auch wenn diese Zeiträume vor der Zwangsverwaltung liegen.

Wird keine Abrechnung erteilt, kann die Betriebskostenvorauszahlung zurückbehalten werden. Endet das Mietverhältnis nach Anordnung der Zwangsverwaltung, kann eine Rückzahlung der von ihnen geleisteten Vorauszahlungen verlangt werden, um zu erreichen, dass abgerechnet wird. Guthaben aus den Abrechnungen sind auszuführen, egal wem sie zugeflossen sind.

6. Was muss ich bei der Heizkostenabrechnung besonders beachten?

Zusätzlich zu den allgemeinen Ausführungen zu den Betriebskosten im vorigen Abschnitt ist zu beachten: Der Heizkostenverbrauch wird mit Hilfe von Heizkostenverteilern oder anderen Messinstrumenten festgestellt. Die Geräte werden einmal jährlich abgelesen. Danach hat die Vermieterin oder der Vermieter die Heizkostenabrechnung auf der Grundlage der bundesweit geltenden HeizkostenV vorzunehmen. In Ausnahmefällen besteht eine Befreiung von der Pflicht, Messgeräte anzubringen und verbrauchsabhängig abzurechnen.

Liegt keine Befreiung vor und wird trotzdem nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, z. B. weil die Heizkörper nicht mit Messgeräten ausgestattet oder diese nicht abgelesen wurden, haben Sie das Recht, die Heizkostenabrechnung um 15 Prozent zu kürzen.

a) Was ist Wärmecontracting?

„Contracting“ beinhaltet die gewerbliche Wärmelieferung durch spezialisierte Unternehmen. Dabei handelt es sich um ein Verfahren, dass die Wärmelieferung von der hauseigenen Zentralversorgung auf einen außenstehenden Wärmelieferanten umstellt. So kann Energie gespart oder effizienter genutzt werden, da der gewerbliche Wärmelieferant in der Regel in eine neue sparsamere Heizungsanlage investiert.

Folgen für Vermieterinnen und Vermieter

Wenn Vermieterinnen oder Vermieter von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen Gewerbebetrieb (Contractor) umstellen, können sie die Kosten des „Contractings“ anstelle der bisherigen Heizkosten als Betriebskosten umlegen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen (§ 556c BGB):

- Das Contractorunternehmen liefert die Wärme aus einem Wärmenetz, z. B. als Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk oder errichtet eine neue Anlage. Bei Bestandsanlagen, die noch effizient betrieben werden können, kann es sich auch auf die verbesserte Betriebsführung beschränken.
- Die Umstellung muss für die Mieterin und den Mieter kostenneutral sein, das heißt, die Kosten der Wärmelieferung dürfen die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. Außerdem muss die Umstellung rechtzeitig zuvor (drei Monate) in Textform angekündigt werden, damit die Betroffenen prüfen können, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage als Betriebskosten tatsächlich vorliegen.

Liegen die Voraussetzungen des § 556c Absatz 1 BGB nicht vor, können die vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellten Wärmelieferungskosten nicht umgelegt werden. Erfolgt dennoch eine Umstellung, sind nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Betriebskosten für die Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser, insbesondere Brennstoff- und Wartungskosten, umlegbar. In der **Wärmelieferverordnung** sind der Contractingvertrag und welche Kosten als Betriebskosten umgelegt werden können sowie Einzelheiten zur Umstellungsankündigung und zu den Rechtsfolgen einer fehlenden oder fehlerhaften Ankündigung geregelt.

Bedeutung für Mieterinnen und Mieter

Die Regelung des § 556c Absatz 1 BGB, wonach die Versorgung von Eigenbetrieb auf Wärmelieferung umgestellt wird, gilt nur bei der Umstellung im laufenden Mietverhältnis. Folgeverträge mit einem Contractor dienen nicht mehr der Umstellung von Eigenversorgung auf Contracting, so dass diese Verträge nicht mehr an die Voraussetzungen des § 556c BGB gebunden sind.

Nach erfolgter Umstellung bestehen zwei voneinander getrennte Vertragsverhältnisse, zum einen der Wärmecontractingvertrag zwischen Vermieterin oder Vermieter und dem Unternehmen, das die Heizungsanlage betreibt sowie der Mietvertrag.

Unzulässig ist eine Vertragskonstruktion, mit der die Mietpartei im laufenden Mietverhältnis zum Vertragsabschluss unmittelbar mit dem Contractor verpflichtet werden soll.

Für die Mieterinnen oder die Mieter ändert sich im Rahmen einer Umstellung nicht viel, da eine Umlage der Kosten des Contractings nur bei **Kostenneutralität** (§ 556c Absatz 1 Nr. 2 BGB) möglich ist. Werden Wärmelieferungskosten als Betriebskosten abgerechnet und wurde die Umstellung nicht oder nicht fristgerecht und nicht entsprechend den inhaltlichen Vorgaben an die Umstellungsankündigung gemäß § 11 Absatz 2 Wärmelieferverordnung angekündigt, beginnt die Frist für Einwendungen gegen die Abrechnung der Wärmelieferungskosten (§ 556 Absatz 3 Satz 5 BGB) frühestens, wenn die Mietseite eine Mitteilung erhalten hat, die den vorgegebenen Anforderungen entspricht. Eine fehlerhafte Umstellungsankündigung führt aber nicht zur Unzulässigkeit der Umstellung.

Berechtigung zur Modernisierungsmieterhöhung

Der Abschluss eines Wärmecontractingvertrages allein berechtigt die Vermieterin oder den Vermieter nicht zu einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB. Insbesondere ist die bloße Umstellung auf Nahwärmeversorgung nicht immer umweltfreundlicher. Erfolgt jedoch gleichzeitig eine Modernisierung der Heizungsanlage oder die Errichtung einer neuen energieeffizienteren Anlage, ist eine Modernisierungsmieterhöhung möglich.

b) Welche mietrechtlichen Auswirkungen ergeben sich aus der Energieausweispflicht?

Wenn eine Wohnung neu vermietet wird, hat die Vermieterin oder der Vermieter auf Verlangen den Energieausweis vorzulegen. Für den Fall, dass dieser Aufforderung nicht gefolgt wird, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 € (§ 27 Absatz 2,

1. Alternative, § 16 Absatz 2 EnEV 2009; § 8 Absatz 1 Nr. 2 Energieeinsparungsgesetz - EnEG).

Der Energieausweis muss der Mieterschaft zwar zugänglich gemacht werden, doch dies ist keine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Mietvertrages. Eine Verpflichtung, den Energieausweis bei einer Vermietung zum Vertragsbestandteil zu machen, gibt es nicht.

Nach § 5a Satz 3 EnEG dienen Energieausweise lediglich der Information. Das EnEG sieht keine weiteren Rechtswirkungen vor.

Rechtswirkungen in Kauf- und Mietverhältnissen können in der Regel nur dann entstehen, wenn die Vertragsparteien den Energieausweis ausdrücklich zum Vertragsbestandteil erklärt haben. In diesen Fällen können sich bei fahrlässiger Falschinformation ggf. Gewährleistungsansprüche und bei Arglist Schadensersatzansprüche ergeben.

D. Wohnungsmängel

1. Wenn ich Mängel an der Wohnung erkenne, was soll ich tun?

Bereits vor Abschluss des Mietvertrages, während der Wohnungsbesichtigung, sollten Sie ganz genau darauf achten, dass alle im Mietvertrag zugesicherten Eigenschaften der Wohnung tatsächlich vorliegen und in Ordnung sind. Erst dann empfiehlt es sich, den Vertrag zu unterschreiben. Ist ein Mangel zu erkennen, sollte dieser unbedingt in ein Übergabeprotokoll aufgenommen werden.

Hinweis: Achten Sie bitte darauf, dass bei vorliegenden Mängeln ein Termin zur Behebung dieser gleich mit vereinbart wird. Das Protokoll wird dann von beiden Vertragsparteien unterschrieben.

Mängelanzeige

Stellt sich erst im Laufe des Mietverhältnisses, z. B. aufgrund bestimmter Wittungserscheinungen, der eine oder andere Mangel ein, melden Sie es umgehend



und am besten schriftlich Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter und fordern Sie zur Beseitigung der Mängel auf – diese Mängelanzeige schützt in vielen Fällen vor unliebsamen und zähen Verhandlungen. Wenn Sie es versäumen, Mängel anzuzeigen, machen Sie sich unter Umständen schadensersatzpflichtig (§ 536c BGB). Weiterhin führt eine Hinnahme von Mängeln in der Regel zu einem Verlust des Mietminderungsrechtes und des Rechtes auf Schadensersatz.

Sind Sie sich nicht sicher, ob der Mangel zur Minderung berechtigt, kann es sinnvoll sein, die nächsten Mieten nur unter Vorbehalt zu zahlen, um erstmal prüfen zu lassen, ob und in welcher Höhe eine Mietminderung gerechtfertigt ist. Hierüber müssen Sie die Vermieterin bzw. den Vermieter – am besten gleich mit der Mängelanzeige – informieren. Stellt sich dabei ein Mietminderungsanspruch heraus, kann die Miete auch rückwirkend gemindert werden.



Vorausgesetzt, Sie haben eine Mängelanzeige abgegeben, stehen Ihnen grundsätzlich folgende Rechte zu:



• **Recht auf Mängelbeseitigung (§ 535 BGB)**

Die laufende Instandhaltung der vermieteten Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich der Vermieterin bzw. dem Vermieter. Wurde allerdings im Mietvertrag eine sog. Kleinreparaturklausel vereinbart, müssen Sie Bagatellschäden übernehmen, vorausgesetzt die Klausel ist rechtlich wirksam formuliert, was oft nicht der Fall ist. Erfolgt nach einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung keine Reaktion, können Sie Klage auf Vornahme erheben. Das lässt sich oftmals nur mit rechtswaltlicher Hilfe oder Unterstützung einer Mieterorganisation realisieren.

• **Recht auf Mietminderung (§ 536 BGB)**

Sind bei Überlassung der Wohnung oder im Laufe der Mietzeit nicht unerhebliche Mängel aufgetreten, besteht immer das Recht auf angemessene Mietminderung. Die weit verbreitete Auffassung, dass eine Mietminderung beantragt werden muss, ist falsch. Die Mietminderung ist ein gesetzliches Recht, das ohne Zustimmung der anderen Vertragspartei geltend gemacht werden kann. Auch ein Verschulden der Vermieterin bzw. des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich. So ist z. B.

eine Mietminderung auch wegen Baustellenlärms in der Nachbarschaft möglich, obwohl die Vermieterin bzw. der Vermieter dagegen nichts unternehmen kann. Der Minderungsanspruch beginnt mit dem Eintreten des Mangels und endet mit dessen Beseitigung.

Liegt der Grund für die Beeinträchtigung in einer baulichen Maßnahme der Vermieterin bzw. des Vermieters zur energetischen Modernisierung (siehe Seite 62), ist eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen (§ 536 Absatz 1a BGB).

Basis für eine Mietminderung ist die Miete mit allen Nebenkosten (Bruttomiete). Die Höhe der Minderung erfolgt in der Regel aufgrund prozentualer Schätzungen, wobei hier insbesondere die Schwere des Mangels, der Grad und die Dauer der Tauglichkeitsminderung von Bedeutung sind. Um einen kleinen Einblick zu erhalten, welche Minderungsquoten von Gerichten in Einzelfällen zugebilligt wurden, hier einige Beispiele:

- 100 Prozent bei vollständigem Ausfall der Elektrik
- bis zu 100 Prozent bei Feuchtigkeitsschäden in allen Räumen
- bis zu 50 Prozent bei Undichte aller Fenster
- 20 Prozent bei Lärmbelästigung durch häufig feiernde Nachbarn oder eine Baustelle
- bis zu 20 Prozent bei Ausfall der Warmwasserversorgung
- 15 Prozent bei schlechten Heizleistungen
- 10 Prozent bei Ausfall des Fahrstuhls
- 10 Prozent bei Schimmelbildung in Küche, Bad und Schlafzimmer
- 10 Prozent bei im und am Haus nistenden Tauben
- 5 Prozent bei sich lösendem Putz und abblätternder Farbe im Treppenhaus
- 3 Prozent bei defekter Klingel- und Gegensprechanlage

Um mit der Mietminderung nicht über das Ziel hinauszuschießen, sollten Sie in jedem Fall rechtlichen Rat beim örtlichen Mieterverein einholen oder eine anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen.

Wegen einer Mietminderung kann Ihnen grundsätzlich nicht gekündigt werden,

auf keinen Fall bei einer berechtigten Mietminderung. Auch eine überhöhte Mietminderung gibt kein Kündigungsrecht, es sei denn, Sie haben schuldhaft vollkommen überhöht gemindert.



Achtung: Kennen Sie den Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrages, haben Sie kein Recht auf Mietminderung, es sei denn, Sie bekunden bei Vertragsabschluss, dass Sie die mangelhafte Sache annehmen und sich das Recht auf Minderung und Ersatzanspruch vorbehalten (§ 536b BGB).

- **Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch (§ 536a Absatz 1 BGB)**

Führt der Mietmangel zu einem Schaden, z. B. an Ihren Möbeln, und hat die Vermieterin oder der Vermieter den Mietmangel zu vertreten, dann haben Sie einen Anspruch auf Ersatz des Schadens. Dieser Anspruch besteht auch, wenn die andere Seite mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten ist, das heißt trotz angemessener Fristsetzung durch Sie den Mangel nicht beseitigt hat.

- **Aufwendungsersatzanspruch/Eigenvornahme (§ 536a Absatz 2 BGB)**

Den Mangel können Sie auch selbst beseitigen, wenn Sie vorher in einer angemessenen Frist ergebnislos zur Schadensbeseitigung auffordern und damit in Verzug setzen oder die umgehende Beseitigung des Mangels zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Mietsache erforderlich ist. Die Ihnen entstandenen Kosten können Sie von der Vermieterin bzw. vom Vermieter einfordern oder mit der Miete verrechnen. Ihnen muss sogar ein Vorschuss geleistet werden.

- **Recht auf außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 in Verbindung mit § 569 Absatz 1 BGB)**

Ist mit dem Mietmangel eine erhebliche Gefährdung Ihrer Gesundheit oder der Ihrer Haushaltsangehörigen verbunden, so können Sie den Mietvertrag fristlos kündigen.

2. Wer muss im Rechtsstreit was vortragen und beweisen?

Kommt es wegen Wohnungsmängel zum Rechtsstreit, müssen Sie das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen. Die Gegenseite muss beweisen, dass Sie den Mangel verschuldet haben (z. B. bei Feuchtigkeitsschäden), dass der Mangel nur eine geringfügige Beeinträchtigung darstellt oder dass Sie den Mangel von Anfang an kannten.

E. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Wie kann ein Mietverhältnis beendet werden?

Das Mietverhältnis kann beendet werden

- durch Kündigung der Mieterin oder des Mieters,
- durch Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters,
- durch einvernehmlichen Aufhebungsvertrag oder
- durch Zeitablauf eines befristeten Mietverhältnisses.

Die Beendigung eines Mietverhältnisses richtet sich nach der Laufzeit des Vertrages. Hier sind zwei Vertragstypen zu unterscheiden:

- befristetes Mietverhältnis und
- unbefristetes Mietverhältnis.

a) Befristetes Mietverhältnis

Haben Sie Ihren befristeten Mietvertrag nach **dem 01.09.2001** abgeschlossen, handelt es sich um einen sog. „qualifizierten“ Zeitmietvertrag. Das heißt, im Vertrag muss festgehalten sein, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter nach Fristablauf das Mietobjekt in bestimmter Weise verwenden will.

Nach Ablauf der zeitlichen Befristung müssen Sie grundsätzlich aus der Wohnung ausziehen. Eine Höchstgrenze für die Vertragslaufzeit gibt es nicht. Das Gesetz (§ 575 BGB) sieht drei Gründe für einen Zeitmietvertrag vor:

- Eigennutzung (die Eigennutzung ist weiter gefasst als der Eigenbedarf; ein Wohnbedarf ist nicht nachzuweisen, es genügt der bloße Eigennutzungswille)
- Beseitigung oder so wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Räume, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde (z. B. Abriss oder totaler Umbau)
- Vermietung der Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z. B. Altenpfleger)

Sie haben frühestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit einen Anspruch auf Auskunft, ob der Befristungsgrund noch besteht. Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen binnen eines Monats Auskunft zu geben. Bei späterer Mitteilung können Sie eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.



Beispiel: Der Zeitmietvertrag, der nach dem 01.09.2001 abgeschlossen wurde, läuft zum 31.12.2016 aus. Ab dem 31.08.2016 können Sie fragen, ob der Befristungsgrund noch besteht oder ob sich der Zeitmietvertrag verlängert. Wenn Sie die Anfrage am 01.10.2016 der Vermieterin bzw. dem Vermieter zugänglich machen, hat diese oder dieser bis zum 01.11.2016 Zeit, Ihnen zu antworten. Wenn Sie erst am 20.11.2016 Antwort erhalten, haben Sie das Recht, den Mietvertrag bis zum 20.01.2017 fortzusetzen.

Wenn im Mietvertrag, der ab September 2001 abgeschlossen wurde, ein Befristungsgrund fehlt, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Haben Sie Ihren Mietvertrag vor dem **01.09.2001** abgeschlossen, handelt es sich um einen sog. „einfachen“ Zeitmietvertrag für den das damalige Recht weiter gilt. Hier sind zwei Vertragstypen zu unterscheiden:

- Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel und
- Zeitmietvertrag ohne Verlängerungsklausel.

Im erstgenannten Fall ist eine Kündigung jeweils nur zum vertraglich vereinbarten Ablauftermin möglich, ansonsten verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um einen bestimmten Zeitraum. Im zweitgenannten Fall endet das Mietverhältnis zum vereinbarten Termin ohne Kündigung. Während der vereinbarten Laufzeit kann keine der Mietvertragsparteien den Vertrag einseitig kündigen. Wenn nicht eine Ausnahme vorliegt (fristlose Kündigung oder Sonderkündigungsrecht), ist eine vorzeitige Beendigung des Vertrages nur durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag möglich.

Achtung: Alle bereits vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträge bleiben gültig und richten sich nach den bis zu diesem Datum geltenden Mietrechtsvorschriften.



b) Unbefristetes Mietverhältnis

Ein Mietverhältnis, bei dem nicht von vornherein ein Vertragsende vereinbart worden ist, läuft auf unbestimmte Zeit. Ein solches Mietverhältnis wird grundsätzlich durch Kündigung beendet. Auch eine einvernehmliche Aufhebung ist möglich.

Es ist aber auch rechtlich zulässig, für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits auszuschließen. In diesem Fall können Kündigungsrechte erst nach Ablauf der Sperrfrist in Anspruch genommen werden.

2. Wann kann ich als Mieterin oder Mieter unter Berücksichtigung welcher Fristen kündigen?

Sie können unbefristete Mietverträge jederzeit ohne eine Begründung schriftlich kündigen. Ist Ihr Mietvertrag nach dem 31.08.2001 geschlossen, müssen Sie die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Diese dreimonatige Kündigungsfrist gilt seit dem 01.09.2001 grundsätzlich für Kündigungen von bestehenden unbefristeten Mietverträgen, unabhängig von der Wohndauer (§ 573c Absatz 1 Satz 1 BGB).



Bei älteren Mietverträgen, in denen längere, wohnzeitabhängige Kündigungsfristen vereinbart wurden, können diese noch gültig sein. Die Frage nach der Gültig-

keit ist nicht immer leicht zu beantworten. Wenn Sie eigenständige, individuelle Fristen vereinbart hatten, die nicht gegen die damalige Gesetzeslage verstießen, sollen Sie nach der Rechtsprechung weiter an diese individuell vereinbarten Fristen gebunden sein. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn im Altvertrag die damaligen wohnzeitabhängigen gesetzlichen Kündigungsfristen (nach fünf, acht und zehn Jahren Verlängerung um jeweils drei Monate) wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben sind. Lautet die Formulierung aber, dass „zurzeit“ bestimmte Kündigungsfristen gelten, ist die Klausel dahin auszulegen, dass die jeweils im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Fristen einzuhalten sind.

Wurde im Mietvertrag eine kürzere als die gesetzliche Kündigungsfrist vereinbart, ist diese Vereinbarung zu Ihren Gunsten wirksam. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann sich jedoch darauf nicht berufen.

Die in der DDR, also vor dem 03.10.1990 abgeschlossenen Mietverträge mit zweiwöchiger Kündigungsfrist haben weiterhin Gültigkeit.

Hinweis: Wenn in Ihrem Vertrag eine umstrittene Kündigungsklausel vorhanden ist, sollten Sie gemeinsam mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung anstreben oder sich von Fachkundigen beraten lassen.

a) Sonderkündigungsrechte



Bei bestimmten Lebenssachverhalten bestehen Sonderkündigungsrechte:

- **wegen Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 561 Absatz 1 BGB)**
Die Kündigung kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung für den Ablauf des übernächsten Monats erfolgen.
- **nach Modernisierungsankündigungen (§ 555e Absatz 1 BGB)**
Die Kündigung muss bis spätestens zum Ablauf des auf die Modernisierungsankündigung folgenden Monats erfolgen und wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung. Es besteht kein Kündigungsrecht, wenn solche Maßnahmen angekündigt werden, die mit einer unerheb-

lichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen (§ 555e Absatz 2 BGB).

- **wegen Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 561 Absatz 1 BGB)**

Die Kündigung kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt des Mieterhöhungsschreibens wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen für den Ablauf des übernächsten Monats erfolgen.

- **wegen Mieterhöhung bei Sozialwohnungen (§ 11 WoBindG)**

In diesem Fall kann die Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats ausgesprochen werden.

- **bei Staffelmietverträgen (§ 557a Absatz 3 BGB)**

Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf des vierten Jahres nach Mietbeginn möglich. Nach dem vierten Jahr kann eine Kündigung jederzeit unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen.

- **bei Tod der Mieterin oder des Mieters (§ 564 BGB)**

Treten beim Tod der Mieterin oder des Mieters außer den Erbberechtigten keine anderen Personen (z. B. Familienangehörige oder sonstige Personen, die den Mietvertrag mit unterschrieben haben) in das Mietrechtsverhältnis ein bzw. setzen es nicht fort, können die Erbberechtigten, innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod und davon, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt, mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

- **Verweigerung einer Untervermietungserlaubnis (§ 540 Absatz 1 BGB)**

Wird die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung verweigert, kann die Wohnung mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Es sei denn, die vorgeschlagene Untervermietung ist der Vermieterseite nicht zuzumuten.

Hinweis: Es ist nicht ausreichend, die Vermieterin oder den Vermieter ganz allgemein um Erlaubnis zur Untervermietung zu bitten, sondern es muss eine konkrete Person vorgeschlagen werden.

Da überwiegend die dreimonatige Kündigungsfrist in Anwendung kommt, spielen diese Sonderkündigungsrechte vornehmlich nur noch für diejenigen eine Rolle, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen an längere Kündigungsfristen gebunden sind oder einen befristeten Mietvertrag nach altem Recht oder für

einen bestimmten Zeitraum einen beiderseitigen Kündigungsausschluss vereinbart haben.

§

b) Fristlose Kündigung

Die Mieterin oder der Mieter kann z. B. fristlos kündigen, wenn

- sich die Vermieterin oder der Vermieter so schwerwiegende Vertragsverletzungen zuschulden kommen lässt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, z. B. grundlos und ohne Vorankündigung in die Wohnung eindringt (§ 543 Absatz 1, § 569 Absatz 2 BGB),
- von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht, z. B. wenn in der Wohnung eine hohe Schadstoffkonzentration festgestellt wird (§ 569 Absatz 1 BGB),
- der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird, z. B. wenn die Wohnung nicht zum vereinbarten Termin übergeben wird oder die Wohnung wegen erheblicher Mängel nicht bewohnbar ist (§ 543 Absatz 2 Satz 1 BGB).



Die Kündigung hat in Schriftform zu erfolgen (§ 568 Absatz 1 BGB). Nach § 569 Absatz 4 BGB ist der zur Kündigung führende wichtige Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

Diese Kündigungsrechte können **nicht ausgeschlossen** oder eingeschränkt werden.

Aufhebungsvertrag

Wenn Sie kurzfristig umziehen wollen oder müssen und Sie kein Sonderkündigungsrecht oder keinen Anspruch auf Nachmieterstellung haben, sollten Sie sich mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter einvernehmlich auf eine Vertragsbeendigung verständigen.



3. Wann darf die Vermieterin oder der Vermieter kündigen? Welche Fristen gelten?

Eine wirksame Kündigung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- Die Kündigung ist ausführlich und vollständig zu begründen.
- Die gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zu Lasten der Mietseite verkürzt werden. § 573c BGB bestimmt in Absatz 1 Satz 1, dass ein Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden kann, die Kündigungsfrist beträgt also ungefähr drei Monate. Die Kündigungsfrist für Wohnraummietverhältnisse verlängert sich gemäß Satz 2 jedoch, je nachdem wie lange das Mietverhältnis angedauert hat. Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann einen fünf Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von sechs Monaten und einen schon acht Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von neun Monaten kündigen. Wenn im Mietvertrag eine andere, längere Kündigungsfrist vereinbart wurde, dann ist diese für die Vermieterin und den Vermieter verbindlich. Geht die Kündigung verspätet zu, wird sie dadurch nicht etwa unwirksam, lediglich der Zeitpunkt des Vertragsendes verschiebt sich.
- Die Kündigung muss auf ein berechtigtes Interesse gestützt werden.

Stark eingeschränkter Kündigungsschutz gilt bei Kündigungen

- für möblierte Zimmer in der von der Vermieterin oder vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist (§ 549 Absatz 2 Nummer 2 BGB),
- für Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist, z. B. Ferienwohnungen (§ 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB),
- für Zimmer in Studenten- und Jugendwohnheimen (§ 549 Absatz 3 BGB).

a) Kündigungsgründe

Eine wirksame Kündigung liegt nur vor, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Grundlose Kündigungen sind unzulässig.

Hinweis: Keine wirksame Kündigung ohne Angabe der Kündigungsgründe!

Nach § 573 Absatz 3 BGB ist im Kündigungsschreiben genau darzulegen, worauf die Kündigung gestützt wird. Werden diese Angaben unterlassen oder sind sie nicht ausreichend, fehlt die Grundlage für eine spätere Räumungsklage. Nicht erwähnte Kündigungsgründe werden im Räumungsprozess nur berücksichtigt, wenn sie erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind.

§ 573 Absatz 2 BGB zählt beispielhaft die zulässigen berechtigten Interessen auf. Ein berechtigtes Interesse wird z. B. dann angenommen, wenn

- die Mieterin oder der Mieter die vertraglichen Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt hat. Das kann u. a. der Fall sein, wenn wesentlicher Mietrückstand vorliegt oder die Wohnung zweckentfremdet genutzt wird.
- die Vermieterin oder der Vermieter aus vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen die Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder für andere Familienangehörige benötigt, also Eigenbedarf geltend macht.
- die Vermieterin oder der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer wirtschaftlich angemessenen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet.

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

Neben diesen aufgeführten gesetzlichen Beispielen sind durchaus noch andere Gründe denkbar, sie müssen aber in ihrer Bedeutung von gleichem Gewicht sein. Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist immer unzulässig. Ein Übergang des Eigentums an dem Haus oder der Wohnung ist ebenfalls kein Kündigungsgrund.

Im Gegenteil: Die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer tritt in alle Rechte und Pflichten ein. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht notwendig!

Der Angabe eines berechtigten Interesses bedarf es u. a. nicht bei

- einer Wohnung in einem von der Vermieterin oder vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 573a Absatz 1 BGB),
- möblierten Zimmern, die zum dauernden Gebrauch an eine Familie oder an eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen sind. Dies jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der von der Vermieterin oder vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist (§ 573a Absatz 2 BGB).

In diesen Fällen verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um drei Monate (§ 573a Absatz 1 Satz 2 BGB). Im Kündigungsschreiben muss angegeben sein, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen von § 573a Absatz 1 oder Absatz 2 BGB gestützt wird.

b) Sonderkündigungsrechte



Auch die Vermieterseite kann sich in bestimmten Fällen auf ein Sonderkündigungsrecht berufen:

• Einliegerwohnung

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von der Vermieterin oder vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus kann er auch ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 BGB kündigen. Die in diesem konkreten Fall geltende Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate.

• Tod des Mieters

Treten beim Tod der Mieterin oder des Mieters außer den Erben keine anderen Personen (z. B. Ehe- oder Lebenspartner/-in) in das Mietrechtsverhältnis ein bzw. setzen es nicht fort, sind sowohl die Erben als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung vom Tod des Mieters und davon, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt, mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen.

• Bei Zwangsversteigerung

Wurde das Mietobjekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben, ist die Kündigung nur zulässig, wenn sich die Vermieterin oder der Vermieter auf einen gesetzlichen Kündigungsgrund (z. B. Eigenbedarf) berufen kann. Die Kündigung muss zum erstzulässigen Termin nach Zuschlag mit einer Frist von drei Monaten erfolgen (§ 57a ZVG). Verpasst die neue Vermieterin oder der neue Vermieter den erstzulässigen Termin, entfällt grundsätzlich das außerordentliche Kündigungsrecht.

c) Fristlose Kündigung

§

Das Gesetz zählt Gründe auf, die die Vermieterin oder den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen, wenn die andere Vertragspartei

- die Wohnung trotz Abmahnung vertragswidrig gebraucht oder sie unbefugt einer dritten Person überlässt und dadurch die Rechte der Vermieterin oder des Vermieters erheblich verletzt, z. B. unerlaubte Untervermietung (§ 543 Absatz 2 Nummer 2 BGB).
- mit der Zahlung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete erheblich im Verzug ist (§ 543 Absatz 2 Nummer 3a BGB). Als nicht unerheblich ist der rückständige Teil der Miete anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.
- schuldhaft in solchem Maße ihre Verpflichtungen verletzt, dass der Vermieterin oder dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, z. B. schwere Beleidigung, dauernde unpünktliche Mietzahlungen (§ 543 Absatz 1 BGB).
- mit einer Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Für die Monatsmiete ist die Nettokaltmiete entscheidend, einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung bedarf es nicht (§ 569 Absatz 2a BGB).

Unwirksamwerden einer fristlosen Kündigung

Im Falle des Mietzahlungsverzuges (§ 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB) und des Kautionszahlungsverzuges (§ 569 Absatz 2a BGB) wird die Kündigung unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich

der fälligen Miete oder Kautionsbefriedigung wird oder sich eine öffentliche Stelle (z. B. Sozialamt) zur Befriedigung verpflichtet.

Die öffentliche Stelle kann somit noch im Räumungsprozess die Erfüllungswirkung herbeiführen und die Räumung abwenden.

d) Kann ich einer Kündigung aus sozialen Gründen widersprechen?



Auch wenn die Vermieterin oder der Vermieter tatsächlich ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen kann, müssen Sie nicht ohne Weiteres Ihre Wohnung räumen (§ 574 BGB). Die sog. „Sozialklausel“ räumt Ihnen das Recht ein, auch einer gesetzlich zulässigen Kündigung zu widersprechen und zwar dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie oder eines anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde. Eine unzumutbare Härte wäre es beispielsweise, wenn Sie innerhalb angemessener Frist keinen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden können. Aber auch das Zusammentreffen mehrerer der folgenden Tatbestände haben Gerichte als Härte anerkannt:

- hohes Alter
- Gebrechlichkeit
- Schwerbehinderung
- lange Wohndauer
- geringes Einkommen
- Kinderreichtum
- von der Mieterin oder vom Mieter erbrachte besondere Aufwendungen für die Wohnung (z. B. erhebliche Investitionen für Heizungs- und Badeinbau) u. ä.

Wichtig: Die Gerichte stellen hohe Anforderungen an den Nachweis, dass tatsächlich eine Härte vorliegt, z. B. müssen Sie Ihre ergebnislose Wohnungssuche detailliert darlegen können.

Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Mietende eingelegt werden. Versäumen Sie diese Frist, kann die Vermieterin oder der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen (§ 574b Absatz 2 Satz 1 BGB).

Hinweis: Wollen Sie einer Kündigung widersprechen, dann müssen Sie das in jedem Fall schriftlich und rechtzeitig tun, das heißt mindestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses.

Sie müssen im Kündigungsschreiben auf Ihr Widerspruchsrecht hingewiesen werden. Der Hinweis muss so rechtzeitig erfolgen, dass Sie noch Zeit zum Überlegen und Schreiben Ihres Widerspruchs haben. Wird dies unterlassen, können Sie im Fall einer Räumungsklage Ihren Widerspruch noch beim ersten Gerichtstermin erklären, ohne dabei die Frist versäumt zu haben. Lassen Sie sich hierzu rechtlich beraten.

Beispiel: Die Kündigung erfolgt am 04.09.2016 zum 31.12.2016. Ihr Widerspruchsschreiben muss spätestens am 31.10.2016 bei der Vermieterin oder beim Vermieter eingehen.

Sie können also auch bei einer berechtigten Kündigung wohnen bleiben, wenn Sie sich auf Härtegründe berufen können, die schwerer wiegen als das Kündigungsinteresse.

Selbst dann, wenn Sie zum Räumen der Wohnung verurteilt sind, können Sie noch Räumungsfristen oder Vollstreckungsschutz beantragen.



Achtung: Scheuen Sie sich nicht, in Krisensituationen rechtlichen Rat einzuholen und den Mieterverein zu befragen.

4. Meine Mietwohnung ist in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden, wie lange genieße ich Kündigungsschutz?

a) Was ist eine Umwandlung?



Unter „Umwandlung“ einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist der gesamte Vorgang, der zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig ist, zu verstehen. Dieser umfasst den Zeitraum vom Beurkunden der Teilungserklärung oder dem vertraglichen Einräumen von Sondereigentum bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Die Umwandlung bzw. die juristische Aufteilung der Eigentumsverhältnisse ist erforderlich, um einzelne Wohnungen verkaufen zu können.

Nicht jede Wohnung kann in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden. Voraussetzung ist, dass alle wesentlichen Räume innerhalb der Wohnung liegen und die Wohnung baulich abgeschlossen ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Umwandlung bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Nach einer durchgeführten Umwandlung ändert sich für die Mieterinnen und Mieter zunächst nichts. Allerdings ist in der Regel damit zu rechnen, dass dann alsbald ein Verkauf der Wohnung erfolgt.

Achtung: Die Mieterinnen und Mieter dürfen nicht

- zum Kauf der Wohnung genötigt,
- ungerechtfertigt aus der Wohnung verdrängt,
- zu einer Veränderung des Mietpreises gezwungen werden.



Besteht auf Mietseite kein Interesse an einem Kauf und wird die Wohnung an eine oder einen Dritten verkauft, tritt diese oder dieser in das bestehende Mietverhältnis ein. Damit erhöht sich in der Praxis das Kündigungsrisiko für die Mieterin oder den Mieter, weil die Käufer die Eigentumswohnung möglicherweise nur gekauft haben, um dort selbst einzuziehen.

Personen in umgewandelten und verkauften Wohnungen haben deshalb einen besonderen Kündigungsschutz: Die Eigenbedarfskündigung oder Verwertungskündigung in derartigen Umwandlungsobjekten ist drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Veräußerung (Eintragung in das Grundbuch) ausgeschlossen (§ 577a BGB). Kündigungen während dieser Sperrfrist sind unwirksam.

Hinweis: Die verlängerte Kündigungssperrfrist von drei Jahren beginnt erst mit der Grundbucheintragung und nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrages.

Dieser auf drei Jahre erweiterte Kündigungsschutz gilt also hinsichtlich der Geltendmachung der berechtigten Interessen Eigenbedarf und wirtschaftliche Ver-

wertung bei vermieteten Wohnräumen, an denen **nach** der Vermietung Wohnungseigentum begründet (sog. Umwandlung) **und** das Wohnungseigentum **veräußert** worden ist.

Hinweise: Ziehen Personen in eine bereits umgewandelte Wohnung ein, gilt nur der einfache gesetzliche Kündigungsschutz. Wird ein Mehrfamilienhaus ohne Umwandlung der einzelnen Wohnungen in Eigentumswohnungen durch eine Privatperson erworben und Eigenbedarf geltend gemacht, greifen die verlängerten Kündigungssperrfristen nicht.

Nach Ablauf dieser Sperrfrist gilt der normale Kündigungsschutz. Auf die vorstehenden Ausführungen zum Kündigungsschutz (siehe Seite 95 ff) wird verwiesen.

Ein verlängerter Kündigungsschutz von bis zu zehn Jahren kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung für Gemeinden mit angespannter Wohnungsmarktlage festgelegt werden. Diesen verlängerten Kündigungsschutz gibt es in Brandenburg nicht.



b) Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen

Gemäß § 577 BGB besteht ein Vorkaufsrecht für von Umwandlung betroffene Mieterinnen und Mieter. Dies bedeutet, dass Sie das Recht haben, die Wohnung zu den Bedingungen zu kaufen, zu denen sie an eine oder einen Dritten veräußert werden soll. Die Vermieterseite oder die Kaufinteressierten müssen die Mieterinnen und Mieter deshalb über den Inhalt des Kaufvertrages sowie über ihr Vorkaufsrecht unterrichten. Soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, müssen Sie dies gegenüber den Verkäuferinnen oder Verkäufern innerhalb von zwei Monaten nach Empfang der Mitteilung erklären (§ 469 Absatz 2 BGB).



Achtung: Das Vorkaufsrecht ist allerdings ausgeschlossen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung an zu ihrem Haushalt gehörende Personen oder an Familienangehörige verkaufen wollen.

Überlegen Sie sich gut, ob Sie Ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Entscheiden Sie niemals unter Zeitdruck, lassen Sie sich nichts „aufschwätzen“. Eine solche Entscheidung sollte sehr sorgfältig geprüft werden, um kostspielige Fehlentscheidungen zu vermeiden.

5. Welchen Schutz habe ich bei Zwangsverwaltung?

Werden Mieträume während des laufenden Mietverhältnisses unter Zwangsverwaltung gestellt, treten die dafür eingesetzten Zwangsverwalter für die Dauer der Beschlagnahme des Mietobjektes in die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen in vollem Umfang ein. Die Mieterseite ist schriftlich über die Anordnung der Zwangsverwaltung zu informieren. Die Zwangsverwalter müssen sich um das Mietobjekt kümmern und vor Schaden bewahren. Dringend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen haben sie vorzunehmen. Die Mieterinnen und Mieter müssen laufende Zahlungen aus dem Mietverhältnis ausschließlich an die Zwangsverwalterin oder den Zwangsverwalter leisten. Die Mieterschaft kann von ihnen wiederum verlangen, dass sie den Mietvertrag erfüllen. Die Zwangsverwalterin oder der Zwangsverwalter sind auch verpflichtet, den Mietern die von ihnen geleisteten Kauttionen abzurechnen und auszuzahlen, selbst wenn sie diese vom Vermieter nicht erhalten haben. Wurde die Zwangsverwaltung vor dem 01.09.2001 angeordnet, muss die Kauttion nur herausgegeben werden, wenn diese tatsächlich erhalten wurde.

6. Welchen Schutz habe ich bei Zwangsversteigerung?

Eine Zwangsversteigerung erfolgt im Unterschied zur Zwangsverwaltung mit dem Ziel, das Grundstück zu veräußern und die Gläubiger aus dem Erlös zu befriedigen. Die Zwangsverwaltung endet nicht automatisch mit dem Zuschlagsbeschluss in der Zwangsversteigerung, sondern erst mit Aufhebungsbeschluss durch das Versteigerungsgericht. Mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses erwirbt die Ersteherin oder der Ersteher das Eigentum am versteigerten Grundstück (§ 90 ZVG). Das Zwangsversteigerungsverfahren endet mit den berichtigenden Eintragungen im Grundbuch.

Die Mieterschaft ist für den Fall der Zwangsversteigerung nur maximal gesichert, wenn der Mietvertrag mit der Zwangsverwaltung nachweislich vor dem Zuschlags-

beschluss zustande gekommen ist. Im Falle einer erfolgreichen Versteigerung stehen Sie nur unter dem Schutz der §§ 57, 57a ZVG, wenn Sie darlegen können, dass Sie im Zeitpunkt des Zuschlags ein Recht zum Besitz der Wohnung haben bzw. Anhaltspunkte darlegen können, die ihr Recht zum Besitz nahe legen.

Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung treten die neuen Eigentümerinnen oder Eigentümer in das Mietverhältnis ein.

§

7. Schlichtung – ein Weg zur Problemlösung?

In bestimmten Streitigkeiten fordert das Brandenburgische Schlichtungsgesetz, dass vor Klageerhebung ein Schlichtungsversuch mit dem Ziel eines Vergleiches unternommen werden muss. Auch wenn Mietangelegenheiten in diesem Sinne nicht schiedspflichtig sind, empfiehlt es sich, eine Schiedsstelle oder eine sonstige Gütestelle (z. B. eine Rechtsanwältin oder einen Notar) einzubeziehen. Ein Schlichtungsverfahren vereinfacht meist das weitere Auskommen der Parteien miteinander und ist in der Regel kostengünstiger sowie schneller als die Auseinandersetzung vor Gericht.

Hinweis: Schlichten lohnt sich in jedem Fall.

Das Schlichtungsverfahren vor einer gemeindlichen Schiedsstelle kostet zuzüglich der zu erstattenden Auslagen nur 10 €, kommt ein Vergleich zustande, beträgt die Gebühr 20 €. Die Gebühr kann unter bestimmten Umständen auf maximal 40 € erhöht, aber auch bis auf Null ermäßigt werden. Sonstige anerkannte Gütestellen dürfen höchstens 200 € verlangen.



a) Wo finde ich eine Schiedsstelle?

Wollen Sie sich an eine bei einer Gemeinde eingerichtete Schiedsstelle wenden, dann ist die zuständig, in deren Amtsbezirk die Gegenpartei wohnt. Wenn Sie den Wohnort kennen, erhalten Sie bei der betreffenden Gemeindeverwaltung Auskunft über Namen und Sitz der Schiedsperson.

b) Wie kommt das Schiedsverfahren in Gang?

Bei der zuständigen Schiedsperson wird ein formloser Antrag auf Eröffnung des Schiedsverfahrens gestellt, der Ihren Namen, den Namen Ihrer Gegenpartei und den Streitgegenstand nennt. Wenn die andere Partei in einem anderen Amtsbezirk wohnt, kann der Antrag auch bei der für Sie zuständigen Schiedsstelle gestellt werden. Die Schiedsperson wird daraufhin zur Schlichtungsverhandlung laden.

Wenn ein Vergleich völlig aussichtslos erscheint, empfiehlt sich anwaltlicher Rat. Außerdem gibt es die Verbände Deutscher Mieterbund und Haus & Grund, die rechtlich beraten, jedoch nur bei Mitgliedschaft. Die Anschriften der Verbände können Sie dem Anhang entnehmen.

Wenn Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt, können Sie sich gemäß Beratungshilfegesetz gegen eine Gebühr von 10 € rechtsanwaltlich beraten lassen. Diese sog. Beratungshilfe können Sie beim Amtsgericht oder direkt bei einer Rechtsanwältin oder bei einem Rechtsanwalt beantragen.

III ANHANG

A. Ansprechstellen für Miete und Wohngeld

1. Allgemein

Landesamt für Bauen und Verkehr

Lindenallee 51
15366 Hoppegarten
Telefon: 03342/42 66-0
Fax: 03342/42 66-76 01
E-Mail: poststelle@lbv.Brandenburg.de
Web: www.lbv.brandenburg.de

Deutscher Mieterbund Land Brandenburg e.V.

Am Luftschiffhafen 1
14471 Potsdam
Telefon: 0331/27 97 60 50
Fax: 0331/27 97 60 59
E-Mail: info@mieterbund-brandenburg.de
Web: www.mieterbund-brandenburg.de

Haus & Grund Brandenburg

Landesverband der Brandenburger Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümergevereine
Postanschrift:
Zimmerstraße 15
14471 Potsdam
Telefon: 0331/270 21 23
Fax: 0331/270 21 24
E-Mail: info@hausundgrundbrbg.de
Web: www.hausundgrundbrbg.de

Verbraucherzentrale Brandenburg e.V.

Beratungszentrum Potsdam
Babelsberger Straße 18
14473 Potsdam
Telefon: 0331/ 98 22 999 5
E-Mail: info@vzb.de
Web: www.vzb.de

Energieberatung

Verbraucherzentrale Brandenburg e.V.

Landesgeschäftsstelle

Marlies Hopf

Templiner Straße 21

14473 Potsdam

Telefon: 0331/298 71 63

Fax: 0331/298 71 77

E-Mail: m.hopf@vzb.de

Web: www.vzb.de

Investitionsbank des Landes Brandenburg

Steinstraße 104-106

14480 Potsdam

Telefon: 0331/660-0

Fax: 0331/660-12 34

E-Mail: kundencenter@ilb.de

Web: www.ilb.de

2. Örtliche Mietervereine im Land Brandenburg

16278 Angermünde

Straße des Friedens 5a

Telefon: 03331/29 78 29

Fax: 03331/29 78 29

16321 Bernau

Breitscheidstraße 11

Telefon: 03338/75 10 54

Fax: 03338/75 10 54

E-Mail: info@barnimer-mieterverein.de

Web: www.barnimer-mieterverein.de

14770 Brandenburg

Nicolaiplatz 12

Telefon: 03381/22 40 69

Fax: 03381/79 35 32

E-Mail: mieterverein-brandenburg@online.de

Web: www.mieterverein-brandenburg.de

03046 Cottbus
Berliner Straße 138
Telefon: 0355/70 22 04
Fax: 0355/70 30 33
E-Mail: 0355702204@t-online.de
Web: www.mieterbund-cottbus.de

15890 Eisenhüttenstadt
Straße der Republik 35
Telefon: 03364/41 07 96
Fax: 03364/41 08 22
E-Mail: mieterverein-ehst@web.de

15537 Erkner
Karl-Teitz-Straße 6
Telefon: 03362/752 33
Fax: 03362/64 94 34
E-Mail: post@mieterverein-erkner.de
Web: www.mieterverein-erkner.de

03238 Finsterwalde
Markt 1
Telefon: 03531/70 03 99
Fax: 03531/71 85 74
E-Mail: info@mieterbund-finsterwalde.de
Web: www.mieterbund-finsterwalde.de

03149 Forst (Lausitz)
Cottbuser Straße 35F
Telefon: 03562/69 79 40
Fax: 03562/69 79 44
E-Mail: info@mieterverein-forst.de
Web: www.mieterverein-forst.de

15230 Frankfurt (Oder)
Halbe Stadt 21
Telefon: 0335/685 02 60
Fax: 0335/685 02 58
E-Mail: mieterverein.ffe@t-online.de
Web: www.mieterverein-viadrina.de

15517 Fürstenwalde
Friedrich-Engels-Straße 36
Telefon: 03361/34 47 06
Fax: 03361/34 47 06
E-Mail: info@mmv-fw.de
Web: www.mmv-fw.de

14913 Jüterbog
Zinnaer Straße 17
Telefon: 03372/398 20 40
Fax: 03372/398 20 42
E-Mail: mvflaeming@mieterbund-brandenburg.de

15711 Königs Wusterhausen
Bahnhofstraße0
5/29 74 27
Fax: 03375/29 74 27
E-Mail: mieterverein.lids@gmail.com

16515 Oranienburg
Albert-Buchmann-Straße 17
Telefon: 03301/53 59 00
Fax: 03301/53 63 41
E-Mail: info@mietervereinigung-nord.de
Web: www.mietervereinigung-nord.de

14482 Potsdam-Babelsberg
Plantagenstraße 18
Telefon: 0331/74 22 01
Fax: 0331/704 92 13
E-Mail: mail@babelsberger-mieterverein.de
Web: www.babelsberger-mieterverein.de

14467 Potsdam
Behlertstraße 45
Telefon: 0331/90 09 01
Fax: 0331/90 09 02
E-Mail: info@mieterverein-potsdam.de
Web: www.mieterverein-potsdam.de

17291 Prenzlau
Kietzstraße 20a
Telefon: 03984/83 21 68, 83 23 80
Fax: 03984/83 21 79
E-Mail: mvprenzlau@t-online.de
Web: www.mieterverein-prenzlau.de

16303 Schwedt
Auguststraße 2
Telefon: 03332/234 71
E-Mail: info@mieterverein-schwedt.de
Web: www.mieterverein-schwedt.de

03130 Spremberg
Kirchplatz 3
Telefon: 03563/943 11
Fax: 03563/34 29 00
E-Mail: info@mieterbund-nl.de
Web: www.mieterbund-nl.de

15344 Strausberg
August-Bebel-Straße 25
Telefon: 03341/30 55 05
Fax: 03341/30 55 06
E-Mail: mvstrausberg@t-online.de
Web: www.mieterverein-strausberg.de

14513 Teltow
Potsdamer Straße 10
Telefon: 03328/47 18 56
Fax: 03328/30 93 97
E-Mail: vmneteltow@arcormail.de
Web: www.mietervereinigung-teltow.de

14542 Werder
Eisenbahnstraße 16
Telefon: 03327/73 04 01
Fax: 03327/73 04 00
E-Mail: info@mieterschutzverein-pm.de
Web: www.mieterschutzverein-pm.de

15732 Eichwalde
Grünauer Straße 49
Telefon: 030-65 48 80 00
Fax:.. 030-65 48 80 01
E-Mail: MSB-Jochen.Hinz@t-online.de

14532 Kleinmachnow
Weidenbusch 7
Telefon: 033203-18 01 80
Fax:.. 033203-18 01 89
E-Mail: info@onlinemieterverein.de
Web: www.onlinemieterverein.de

03172 Guben
Karl-Gauder-Straße 5
Telefon: 03561-55 11 53
Fax:.. 03561-68 59 68
E-Mail: mbguben@t-online.de
Web: www.mieterbund-cottbus.de

3. Wohngeldbehörden im Land Brandenburg

Wohngeldbehörde	Anschrift	Telefon
Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel	14772 Brandenburg a.d.H. Wiener Straße 1	03381/58 0
Stadtverwaltung Cottbus	03044 Cottbus Karl-Marx-Straße 67	0355/61 20
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)	15230 Frankfurt (Oder) Logenstraße 8	0335/55 20
Stadtverwaltung Potsdam	14469 Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 2	0331/28 90
Landkreis Barnim	16225 Eberswalde Am Markt 1	033334/24 40
Landkreis Dahme-Spreewald	Dienststelle Lübben 15907 Lübben Beethovenweg 14b	03546/20 0
	Dienststelle Königs Wusterhausen 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41	03375/26 0
Landkreis Elbe-Elster	04916 Herzberg Grochwitzter Straße 20	03535/46 0
Landkreis Havelland	14712 Rathenow Platz der Freiheit 1	03385/55 10
Landkreis Märkisch-Oderland	15306 Seelow Puschkinplatz 12	03346/85 00
Landkreis Oberhavel	16515 Oranienburg Adolf-Dechert-Straße 1	03301/60 10
Landkreis Oberspreewald-Lausitz	01968 Senftenberg Dubinaweg 1	03573/87 00
Landkreis Oder-Spree	15848 Beeskow Liebknechtstraße 13, Haus J	03366/35 0
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	16816 Neuruppin Virchowstraße 14-16	03391/68 80

Wohngeldbehörde	Anschrift	Telefon
Landkreis Potsdam-Mittelmark	14806 Bad Belzig Niemöllerstraße 1	033841/91 0
Landkreis Prignitz	19348 Perleberg Berliner Straße 49	03876/71 30
Landkreis Spree-Neiße	03149 Forst (Lausitz) Heinrich-Heine-Straße 1	03562/98 60
Landkreis Teltow-Fläming	14943 Luckenwalde Am Nuthefließ 2	03371/60 80
Landkreis Uckermark	17291 Prenzlau Karl-Marx-Straße 1	03984/70 0
Stadtverwaltung Eberswalde	16225 Eberswalde Breite Straße 41 – 44	03334/64 10
Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt	15890 Eisenhüttenstadt Am Trockendock 1a	03364/56 60
Stadtverwaltung Falkensee	14612 Falkensee Falkenhagener Straße 43/49	03322/28 10
Stadtverwaltung Finsterwalde	03238 Finsterwalde Schloßstraße 7 – 8	03531/78 30
Stadtverwaltung Forst (Lausitz)	03149 Forst (Lausitz) Promenade 9	03562/98 90
Stadtverwaltung Fürstenwalde/Spree	15517 Fürstenwalde/Spree Am Markt 4	03361/55 70
Stadtverwaltung Guben	03172 Guben Gasstraße 4	03561/68 71 0
Stadtverwaltung Hennigsdorf	166761 Hennigsdorf Rathausplatz 1	03302/87 70
Stadtverwaltung Lauchhammer	01979 Lauchhammer Liebenwerdaer Straße 69	03574/48 80
Stadtverwaltung Lübbenau/Spreewald	03222 Lübbenau/Spreewald Kirchplatz 1	03542/85 0
Stadtverwaltung Luckenwalde	14943 Luckenwalde Markt 10	03371/67 20

Wohngeldbehörde	Anschrift	Telefon
Stadtverwaltung Ludwigsfelde	14974 Ludwigsfelde Rathausstraße 3	03378/82 70
Stadtverwaltung Fontanestadt Neuruppin	16816 Neuruppin Karl-Liebknecht-Straße 33/34	03391/35 50
Stadtverwaltung Oranienburg	16515 Oranienburg Schloßplatz 1	03301 60 0
Stadtverwaltung Prenzlau	17291 Prenzlau Am Steintor 4	03984/ 75 0
Stadtverwaltung Rathenow	14712 Rathenow Berliner Straße 15	03385/59 60
Stadtverwaltung Schwedt/Oder	16303 Schwedt/Oder Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5	03332/44 60
Stadtverwaltung Senftenberg	1968 Senftenberg Markt 1	03573/70 10
Stadtverwaltung Spremberg	03130 Spremberg Am Markt 1	03563/34 00
Stadtverwaltung Strausberg	15344 Strausberg Hergermühlenstraße 58	03341/38 10
Stadtverwaltung Wittenberge	19322 Wittenberge August-Bebel-Straße 10	03877/95 10
Amt Schlieben	04936 Schlieben Herzberger Straße 7	03561/35 60

Abkürzungsverzeichnis

BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
Einkommens- bescheinigung	Bescheinigung über die Einhaltung der Einkommensgrenze für den Bezug einer Wohnung des 3. Förderungsweges
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ESTG	Einkommensteuergesetz
GdB	Grad der Behinderung
HeizkostenV	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
NMV	Neubaumietenverordnung
SGB	Sozialgesetzbuch
StGB	Strafgesetzbuch
Wärmeliefer- verordnung – WärmelV	Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärme- lieferung für Mietwohnraum
WBS	Wohnberechtigungsschein
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Stichwortverzeichnis

A

Abzugsbetrag 16
Adressen/Ansprechstellen 100
Arbeitslosengeld II 7
Aufhebungsvertrag 88
Aufwendungsersatz 82
Aufzug 73
Ausschluss vom Wohngeld 11
Auszug 55

B

Bagatellschäden 80
Bauarbeiten/Beeinträchtigung 81
Belastung, Bestandteile 21 ff
Betriebskosten 67, 73 ff
Bruttokaltmiete 54, 74

D

Datenabgleich 30
Duldungspflichten 63

E

Einkommensbescheinigung 33 ff
Einkommensgrenzenverordnung 39 ff
Einkommensermittlung
- Wohngeld 14, 31
- WBS 36 ff
Erhöhung, Wohngeld 29
Erhaltungsmaßnahmen 62 ff

F

Fälligkeit der Miete 60, 72
Feuchtigkeitsschäden 81, 83
Form, Mietvertrag 41 ff
Freibetrag
- Wohngeld 17
- WBS 37

G

Gartenpflege 22, 73
Gesamteinkommen, Wohngeld 14 ff
Grundsicherung im Alter und bei
Erwerbsminderung 8 f

H

Haushaltsangehörige 35
Haushaltsmitglied 12 ff
Heizkostenabrechnung 76
Hilfe zum Lebensunterhalt 8 f, 11

I

Indexmiete 43, 52, 54, 61, 66, 69
Inklusivmiete 74
Instandsetzung 62 f, 84
Instandhaltung 22, 62 f

J

Jahreseinkommen
- Wohngeld 14 ff
- WBS 36 ff

K

Kappungsgrenze 56, 68 f
Kautions 44 f, 92
Kinderbetreuungskosten 16
Kostenmiete 55, 72
Kündigung
- Arten 85 ff
- Widerspruch 93 f

L

Lärm 81
Lastenzuschuss 10

M

Miete, Bestandteile 21 ff
Maklerprovision 44 f
Mietdatenbank 58
Mietenstufen 18 ff
Mieterhöhung 56 ff
Mietminderung 80 ff
Mietpreisbremse 51 f
Mietspiegel 57 f
Mietvertrag 41 ff
Mietwucher 53, 69 f
Mietzuschuss 10
- Beispiele 24 ff
Modernisierung 61 ff

N

Nettokaltmiete 54, 74

R

Rauchmelder 63

S

Schlichtungsverfahren 98
Schönheitsreparaturen 46 f
Sonderkündigungsrecht 85 ff
Sperrfrist 56, 85, 95 f
Staffelmiete 43, 54, 69

T

Tod der Mieterin oder des Mieters
87, 91

U

Umbau 50, 84
Umwandlung in Eigentum 94 ff
Untervermietung 48 ff, 87, 92
Unterhaltsverpflichtung 38

V

Vergleichsmiete 51 ff, 66, 86
Vorkaufsrecht 96

W

Wartefrist 56
Wärmecontracting 76 ff
Werbungskosten 15 f, 38
Widerspruch, Wohngeldbescheid 32
Wohnberechtigungsschein 34 ff
- Antrag 34
Wohngeld 9 ff
- Antrag 34
- Höhe 12
- Beispiele 12 ff
Wohnungssuche 33, 93
Wohnungsgröße 36

Z

Zahlungsverzug 92
Zeitmietvertrag 42 f, 83 ff
Zustimmungserfordernis 56, 59 ff
Zwangsversteigerung 92, 97
Zwangsverwaltung 97 ff

Impressum:

Herausgeber: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg
Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de

Fachliche Bearbeitung: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg
Referat Städtebau- und Wohnungsrecht

Arbeitsstand: August 2016

Layout/Druck: Möller Druck & Verlag GmbH

Fotos: Andrea Hass, Petra Dribbisch

Auflage: 40.000

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin/dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

**Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg**

Referat Presse, Öffentlichkeitsarbeit

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

14467 Potsdam

oeffentlichkeitsarbeit@mil.brandenburg.de

www.mil.brandenburg.de

