



## Wichtige Informationen zum Mietrecht

### — Tipps & Tricks für Studierende —

#### A. VERTRAGSABSCHLUSS

Viele Jahre lang war es üblich, dass die **Makler\*innen** von den Vermieter\*innen beauftragt wurden, deren Rechnung aber die Mieter\*innen zu begleichen hatten. Seit dem 01.06.2015 ist das anders. Für Maklerverträge zur Mietwohnungsvermittlung gilt seither das sog. Bestellerprinzip – wer Makler\*innen bestellt, muss sie auch selbst bezahlen.

*Tipp: „Besichtigungsgebühren“ o. Ä. kann man ruhig erst einmal bezahlen, um die Wohnung zu bekommen, und sie später erfolgreich zurückverlangen.*

Die **Kaution** darf nicht höher sein als drei Monatsmieten (ohne Nebenkostenpauschale oder -vorauszahlungen). Man kann eine Zahlung in drei Raten verlangen, die erste Rate ist dann bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die Vermieter\*innen müssen die Kaution verzinsen (Sparbuchzins) und getrennt von ihrem Vermögen bei einer Bank anlegen.

*Tipp: Gut ist ein Sparbuch auf den Namen der Mieter\*innen mit einem Sperrvermerk zugunsten der Vermieter\*innen. Dabei kann man auch eine Bank oder Sparform mit einer besonders lukrativen Verzinsung*

*vorschlagen. Für die Abrechnung und Rückzahlung der Kaution nach Vertragsende haben die Vermieter\*innen eine Prüfungs- und Überlegungsfrist, die u.U. mehr als sechs Monate betragen kann.*

Wichtig: Niemals eine Zahlung – egal ob Provision, Miete oder Kaution – ohne Quittung leisten!

Ein **Mietvertrag** muss nicht schriftlich geschlossen werden. Mündlich ist er aber vor dem Einzug nur schwer zu beweisen. Wenn man ohne schriftlichen Vertrag in eine Wohnung einzieht, gelten ausschließlich das mündlich Vereinbarte und das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), was zumeist mieter\*innenfreundlicher ist als alle schriftlichen Formularverträge. In schriftlichen Verträgen können viele andere Vereinbarungen getroffen werden. So etwas wie einen „Einheitsmietvertrag“ gibt es nicht. Gängig respektive im Handel erhältlich sind vielmehr viele unterschiedliche Mietvertragsformulare, die meist einen vermierter\*innenfreundlichen Einschlag haben.

*Tipp: Beim Mieterverein gibt es mieter\*innenfreundliche Vordrucke.*

**Vorsicht:** Nicht alles, was in einem Mietvertragsformular steht, muss auch rechtsgültig sein. Einzelne Klauseln können den gesetzlichen Bestimmungen widersprechen und daher – zumeist zum Wohle und Schutz der Mieter\*innen – unwirksam sein. Es ist daher sinnvoll, einen schriftlichen Mietvertrag entweder vor der Unterzeichnung (falls genug Zeit dafür ist) oder auch später noch überprüfen zu lassen, um völlige Klarheit über seinen Inhalt und seine Gültigkeit zu erhalten.

*Tipp: Klauseln, die rechtlich unwirksam erscheinen, sollte man nicht sofort monieren, um den Abschluss des Mietvertrages nicht zu gefährden. Unter Umständen ist es geschickter, erst später Einspruch anzumelden (insbesondere natürlich, wenn die entsprechenden Klauseln zur Anwendung kommen sollen).*

#### B. MIETE

Die **Miete** kann entweder eine **Pauschalmiete** (alles inklusive), eine **Bruttokaltmiete** (Betriebskosten inklusive, Heizkosten separat) oder eine **Nettokaltmiete** (alle Nebenkosten separat, entweder als Vorauszahlung mit Abrechnung oder als Pauschale) sein.

**Wichtig:** Der Mietvertrag muss eine **ausdrückliche Regelung** enthalten, dass **Nebenkosten zusätzlich** zur Miete berechnet werden, sonst

müssen keine Nebenkosten gezahlt werden. Nur solche Betriebskosten können auf die Mieter\*innen umgelegt werden, die im Vertrag genannt sind. Allerdings genügt ein Verweis auf § 2 Betriebskostenverordnung, wo alle zulässigen Betriebskosten aufgeführt sind.

**Vorsicht:** Werden jahrelang Zahlungen für nicht vereinbarte Betriebskosten geleistet, kann dies als stillschweigende Vertragsänderung angesehen werden und eine vertragliche Verpflichtung für die Zukunft entstehen. Deshalb Betriebskostenabrechnungen gleich beim ersten Mal überprüfen respektive überprüfen lassen!

Wird eine Nebenkostenpauschale gezahlt, ist damit alles abgegolten. Nachzahlungen müssen also auch dann nicht geleistet werden, wenn die tatsächlichen Kosten höher waren als die Pauschale. Allerdings gibt es auch keine Rückzahlung im Falle niedrigerer Kosten.

**Tipp:** Wer Probleme hat, die Miete aufzubringen, sollte prüfen, ob er\*sie nicht Wohngeld beantragen kann. **Wohngeld gibt es für Studierende allerdings nur dann, wenn dem Grunde nach kein Anspruch auf BAföG (mehr) besteht.** Bei Unklarheit empfiehlt es sich, einen Wohngeldantrag zu stellen, um den Anspruch prüfen zu lassen.

Die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** kann von den Mieter\*innen nur durch eine schriftliche Erhöhungserklärung verlangt werden, und nur, wenn

- o die Miete seit mindestens einem Jahr unverändert war,
- o die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- o die Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöht wird (bzw. 15 Prozent in allen Städten und Gemeinden, in denen die Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt, also z.B. Heidelberg und Eppelheim).

Die Mieterhöhung muss durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel, die Benennung von drei Vergleichsobjekten oder die Beifügung eines Sachverständigengutachtens begründet werden. Nur in den beiden Großstädten Heidelberg und Mannheim gibt der Mietspiegel Aufschluss über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete für vermieteten Wohnraum). Für Studierendenwohnheime gilt der Mietspiegel nicht! Bei Mieterhöhung haben die Mieter\*innen ein Sonderkündigungsrecht.

Eine **Staffelmiete** oder **Indexmiete** (d.h. die Mietsteigerung wird gleich im Mietvertrag vereinbart) ist grundsätzlich zulässig, die Miete muss aber jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Es können nur die Betriebskosten erhöht werden.

**Wichtig:** Den Mieter\*innen steht bei Mieterhöhungen ein **Sonderkündigungsrecht** zu!

**Mietminderung** ist zulässig bei Mängeln oder Fehlern in der Wohnung. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Werden die Mängel nicht beseitigt, können sie von den Mieter\*innen auf Kosten der Vermieter\*innen behoben werden (Ersatzvornahme). Unter Umständen haben die Mieter\*innen auch ein außerordentliches Kündigungsrecht.

**Wichtig:** Die Mieter\*innen müssen den Vermieter\*innen die Mängel anzeigen. Kommt es zum Streit, müssen die Mieter\*innen das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen. Deshalb am besten alles schriftlich machen! Bei einer energetischen Modernisierung kann das Recht der Mieter\*innen zur Vornahme einer Mietminderung teilweise eingeschränkt sein.

Wenn eine ab 1.10.2015 abgeschlossene Neuvertragsmiete mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (in Heidelberg ist das die Mietspiegelmiete) liegt, könnte die Mietpreisbremse greifen. Dies ist u.a. in Heidelberg, Eppelheim, Sandhausen, Leimen und Dossenheim möglich. Hier ist eine Beratung ratsam, um zu wissen, ob man nach dem Einzug Rückforderungen geltend machen kann. Ausnahmen stellen Neubauten und umfassend renovierte Wohnungen dar.

**Achtung:** Nach einer Entscheidung des Landgerichts Stuttgart ist derzeit in Baden-Württemberg die Geltendmachung von Ansprüchen zwar noch nicht durchsetzbar. Eine Verbesserung der gesetzlichen Regelung ist aber geplant.

#### C. MIETVERHÄLTNIS

Eine **Modernisierung** muss von den Mieter\*innen dann geduldet werden, wenn sie der Verbesserung der Wohnung oder des Hauses dient, Energie oder Wasser gespart werden können oder neuer Wohnraum geschaffen wird.

**Ausnahme:** Wenn die Maßnahme eine nicht zu rechtfertigende Härte für die Mieter\*innen bedeutet, muss sie nicht geduldet werden. Die Vermieter\*innen müssen drei Monate vor Beginn der Arbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitteilen. Den Mieter\*innen steht dann ein Sonderkündigungsrecht zu. Bei unerheblichen Auswirkungen **und** unerheblicher Mieterhöhung gilt dies nicht.

Findet auf Seiten der Vermieter\*innen ein Eigentümer\*innenwechsel statt, berührt das den Mietvertrag nicht („Kauf bricht Miete nicht“). Es muss vor allem kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden! Dies gilt auch, wenn die Vermieter\*innen sterben. Der Vertrag wird dann mit den Erb\*innen fortgesetzt. Bei **Umwandlung** von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gilt: Die bisherigen Vermieter\*innen können nur nach den allgemeinen Kündigungsregeln kündigen, d.h. es bedarf eines Kündigungsgrunds. Erfolgt nach der Vermietung eine Umwandlung in eine Eigentumswohnung und wird diese verkauft, können die neuen Eigentümer\*innen erst fünf Jahre nach dem Verkauf wegen Eigenbedarf kündigen.

Eine **Untervermietung** ist nur mit Erlaubnis der Vermieter\*innen möglich. Bei berechtigtem Interesse müssen die Vermieter\*innen zustimmen.

**Wichtig:** Die Wohnung darf durch die Untervermietung nicht überbelegt werden (Faustregel: Nicht mehr als eine Person pro Zimmer). Die Vermieter\*innen haben bei Untervermietung unter Umständen das Recht auf angemessene Mieterhöhung bzw. Erhöhung der Nebenkostenpauschale oder -vorauszahlung.

Ein **Mieter\*innenwechsel** bei mehreren Hauptmieter\*innen unter einem Mietvertrag (insbesondere also bei Wohngemeinschaften) ist den Vermieter\*innen mitzuteilen. Die Vermieter\*innen haben das Recht, ihre Zustimmung zu verweigern. Auch haben sie einen Anspruch darauf, die Namen aller Untermieter\*innen zu erfahren, auch wenn diese nicht selbst unter Mietvertrag stehen. Die Mitteilung an die Vermieter\*innen muss vor Beginn des jeweiligen Untermietverhältnisses erfolgen. Untermieter\*innen in der WG schließen mit den Hauptmieter\*innen einen Untermietvertrag, der bei Beendigung des Hauptmietvertrages automatisch endet.

Stimmen die Vermieter\*innen einer Untervermietung nicht zu, so können die Mieter\*innen mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Bei Untermiete gelten z. T. abweichende Kündigungsfristen.

**Tiere** dürfen in der Wohnung nur mit Zustimmung der Vermieter\*innen gehalten werden, falls im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Kleintiere in Käfigen oder Fische in Aquarien dürfen jedoch nicht verboten werden. Hunde- und Katzenhaltung darf nur verboten werden, wenn Störungen zu befürchten sind. Ein in einem schriftlichen Mietvertrag enthaltenes generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam.

#### D. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

Ein Mietverhältnis kann entweder durch **Kündigung** (Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit) oder durch **Zeitablauf** (Zeitmietvertrag) beendet werden, wenn ein gesetzlich anerkannter Grund für dessen Beendigung im Vertrag steht.

Eine **Kündigung**, egal ob durch Mieter\*innen oder Vermieter\*innen, muss **immer schriftlich** erfolgen und **von allen** Mieter\*innen oder Vermieter\*innen unterschrieben bzw. an diese gerichtet werden.

Die **ordentliche Kündigung** ist für Mieter\*innen immer bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (3-Monats-Frist) zulässig. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der **Zugang der Kündigung**. Für die Vermieter\*innen verlängert sich die Kündigungsfrist nach fünf sowie acht Jahren seit Mietbeginn um jeweils drei Monate. Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, können für beide Parteien kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden. Werden einzelne **möblierte Zimmer** in einer Wohnung vermietet, die die Vermieter\*innen selbst mitbewohnen, so kann von beiden Seiten spätestens bis zum 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden. (Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, können u.U. noch andere Befristungsmodalitäten gelten.)

**Wichtig:** Die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten nicht nur für die Vermieter\*innen, sondern auch für die Mieter\*innen. Die dreimonatige Kündigungsfrist kann nur mit Zustimmung der Vermieter\*innen verkürzt werden. **Die weitverbreitete Ansicht, man müsse nur Nachmieter\*innen benennen können, dann müssten die Vermieter\*innen einem sofortigen Auszug zustimmen, ist falsch!**

**Sonderkündigungsrecht:** Bei Mieterhöhungen sowie der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen können die Mieter\*innen mit verkürzten Kündigungsfristen kündigen.

Eine **fristlose Kündigung aus wichtigem Grund** ist in folgenden Fällen möglich:

- **Für beide Seiten:** Wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört.
- **Für die Mieter\*innen:** Wenn der vertragsgemäße Gebrauch nicht gewährt wird, die Wohnung erhebliche gesundheitsgefährdende Mängel aufweist oder Mängel trotz Abmahnung nicht beseitigt werden.
- **Für die Vermieter\*innen:** Bei vertragswidrigem Gebrauch trotz Abmahnung (z.B. unerlaubte Untervermietung), bei schweren Pflichtverletzungen und Störungen des Hausfriedens, bei ständig unpünktlicher Mietzahlung oder Mietrückständen von mehr als zwei Monatsmieten.

Der **Kündigungsschutz** lässt eine Kündigung der Vermieter\*innen nicht ohne weiteres zu. Kündigen kann nur, wer auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hierzu gehören vor allem der **Eigenbedarf** (Vermieter\*innen benötigen Wohnung für sich oder Familienangehörige) sowie die Verhinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (z.B. geplanter Verkauf oder Sanierung).

**Keinen Kündigungsgrund** benötigen die Vermieter\*innen, wenn die Wohnung im von ihnen mitbewohnten Haus liegt und es dort nur zwei Wohnungen gibt. Selbiges gilt für den Fall, dass die vermieteten Räume innerhalb der von den Vermieter\*innen selbst bewohnten Wohnung gelegen sind. Sind diese Räume möbliert, ist eine Kündigung bis zum 15. eines jeden Monats zum jeweiligen Monatsende möglich.

Einer Kündigung kann man widersprechen, wenn sie eine unverhältnismäßige Härte für die Mieter\*innen bedeutet (**Sozialklausel**). In diesem Falle unbedingt beraten lassen! Kündigungen sollte man im Prinzip immer auf Formalfehler prüfen lassen.

**Zeitmietverträge** sind zu Gunsten der Mieter\*innen uneingeschränkt zulässig. Zu Gunsten der Vermieter\*innen sind sie nur möglich, wenn bereits im Mietvertrag ein Grund für die Befristung angegeben wird (dieser Grund muss einem Kündigungsgrund entsprechen). Zeitmietverträge gelten unter den angegebenen Voraussetzungen für die Zeit, für die sie eingegangen sind, und können nicht bzw. nur **aus wichtigem Grund** gekündigt werden. Dazu zählen z.B. Studienortwechsel, Abbruch des Studiums etc., aber auch Heirat (wozu u.U. auch nichteheliche Lebensgemeinschaften zählen) und Schwangerschaft, wenn deshalb der Wohnraum nicht mehr ausreicht.

Die Mieter\*innen müssen zusätzlich auch Nachmieter\*innen stellen. **Dass man ein billigeres Zimmer gefunden hat, ist leider kein wichtiger Grund!** Ein Kündigungsverzicht kann im Vertrag vereinbart werden, ist aber nur wirksam, wenn er auf maximal vier Jahre befristet ist.

Bei Mietverträgen mit Studierenden ist die Dauer des zulässigen Kündigungsverzichts nicht genau geklärt. Keinesfalls aber darf eine derartige Vereinbarung die Studierenden länger als zwei Jahre ab Abschluss des Mietvertrages am Mietvertrag festhalten.

#### E. RÜCKGABE DES WOHNRAUMS

Ist das Mietverhältnis wirksam beendet, müssen Zimmer oder Wohnung vollständig geräumt werden (u.U. auch Keller und Garage) und sämtliche Schlüssel – auch selbst nachgemachte – zurückgegeben werden. Falls nichts dergleichen im Mietvertrag steht, muss die Wohnung nur sauber sein, nicht aber renoviert werden.

Die meisten Mietverträge verpflichten die Mieter\*innen indes zu **Schönheitsreparaturen**. Hierzu zählen allerdings nur: das Streichen und Tapezieren von Decken und Wänden, das Streichen von Fußböden (heutzutage kaum noch relevant), Heizkörpern, Heizungsrohren, Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Echte Reparaturen gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen, sondern fallen unter die Instandhaltungspflicht der Vermieter\*innen! Von den Mieter\*innen verursachte Schäden müssen jedoch behoben werden.

**Wichtig:** Vor allem in älteren Verträgen sind die meisten vorformulierten Klauseln in Sachen Schönheitsreparaturen nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam. Insbesondere müssen Mieter\*innen nie renovieren, wenn sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand erhalten haben. Für den Fall der Vertragsbeendigung ist es daher ausgesprochen ratsam, eine fachkundige Überprüfung der getroffenen Vereinbarungen vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

**Tipp:** Von den Vermieter\*innen auf jeden Fall die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung, z.B. durch ein **Abnahmeprotokoll**, bestätigen lassen, damit es später keine bösen Überraschungen gibt! Und: Bei Übergabeterminen immer Zeug\*innen mitnehmen und ggf. vor der Übergabe gemeinsam Fotos anfertigen!

Wer nicht fristgerecht auszieht, muss eine Nutzungsentschädigung (Höhe mindestens wie bisherige Miete) zahlen. Wer selbst gekündigt hat, muss u.U. auch Schadenersatz leisten, z.B. wenn Nachmieter\*innen nicht rechtzeitig einziehen können.

#### F. ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN FÜR STUDIERENDENWOHNHEIME

Zwar gilt das allgemeine Mietrecht grundsätzlich auch für **Studierendenwohnheime**, es gibt aber ein paar Besonderheiten:

» **Kaution:** Die Kaution muss nicht verzinst werden. Bei Studierendenwerken wird sie jedoch i. d. R. intern verzinst und der Ertrag den Wohnheimen gutgeschrieben, was wiederum für alle studentischen Mieter\*innen die Miete ermäßigt.

» **Miete:** Die Mieten werden analog zur II. Berechnungsverordnung kalkuliert. Wie bei Sozialwohnungen sind Mieterhöhungen bei Kostensteigerungen jederzeit zulässig. Das Miethöhegesetz und die Heizkostenverordnung **gelten nicht** für Studierendenwohnheime.

» **Mietvertrag:** Befristete Verträge sind uneingeschränkt zulässig („Rotationsprinzip“).

» **Kündigung:** Bei befristeten Verträgen sind Kündigungen nur aus wichtigem Grund möglich.

» **Fristlose Kündigung:** Diesbezüglich gelten die selbigen Regelungen wie bei anderen Mietverhältnissen auch.

» **Zeitmietvertrag:** ist bei Studiwohnheimen grundsätzlich zulässig.

» **Kündigungsschutz:** Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses kann bei Zeitmietverträgen nicht verlangt werden, da das berechtigte Interesse an der Befristung wegen des „Rotationsprinzips“ vom Gesetz vorausgesetzt wird. Ausnahmen von dieser Regel sind jedoch möglich, falls dies die Benutzungsordnungen oder Allgemeinen Mietbedingungen derart vorsehen.

» **Auszug:** Renovieren muss man in Studierendenwohnheimen beim Auszug meistens nicht, es sei denn, es ist im Mietvertrag dementsprechend vereinbart. Für Schäden haftet man aber wie bei anderen Mietverhältnissen auch.

#### WEITERE INFORMATIONEN UND BERATUNG

» **Mieterverein Heidelberg e.V.**, Poststraße 46, 69115 Heidelberg  
Tel. 06221/20473; E-Mail: [beratung@mieterverein-heidelberg.de](mailto:beratung@mieterverein-heidelberg.de);  
Internet: [www.mieterverein-heidelberg.de](http://www.mieterverein-heidelberg.de)

- Sprechzeiten: Mo-Do 9-12 und 14-18, Fr 9-14 Uhr; Mietrechtsberatung grundsätzlich nur für Mitglieder (64,- Euro Jahresbeitrag)
- Schnuppermitgliedschaft für Studierende: Für einmalig 25,- Euro erhalten Studierende eine fachjuristische Mietrechtsberatung einschließlich eines Briefes an die Vermieter\*innen und ggf. einer Prüfung deren Antwort.
- Infomaterial: „Mieterlexikon“ (700 Seiten für 13,- Euro), „Mietrecht für Studierende“ (kostenlos), „Mietspiegel“ (5,- Euro) sowie Broschüren zu Themen wie Mängel, Nebenkosten, Mieterhöhung etc.

» **Unentgeltliche Rechtsberatung des StuRa:**

Di von 19 bis 20 Uhr, StuRa-Büro Altstadt, Sandgasse 7  
Internet: [sturahd.de/rechtsberatung](http://sturahd.de/rechtsberatung)

» **Unentgeltliche Rechtsberatung des Studierendenwerks:**

Di von 14:30 bis 16 Uhr, ServiceCenter am Uniplatz, Grabengasse 12  
Internet: [www.stw.uni-heidelberg.de/de/rechtsberatung](http://www.stw.uni-heidelberg.de/de/rechtsberatung)

» Der **Mietspiegel für Heidelberg** ist als Online-Version unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) (Suchwort Mietspiegel) auch kostenlos verfügbar.



THIS LEAFLET IS ALSO AVAILABLE  
IN AN **ENGLISH** VERSION!  
CHECK IT OUT: [STURAH.DE/TENANCY](http://STURAH.DE/TENANCY)



[Stand: 10/2019]

V.i.S.d.P.: Vorsitz der Verfassten Studierendenschaft der Universität Heidelberg  
c/o StuRa-Büro, Albert-Ueberle-Straße 3-5, 69120 Heidelberg  
Tel. 06221/54-2456 | E-Mail: [stura@stura.uni-heidelberg.de](mailto:stura@stura.uni-heidelberg.de)