

**Begriffe lt. BGB:**

Miete (BGB §§ [535](#) – [580](#)), Pacht (BGB §§ [581](#) – [597](#)), Leihe (BGB §§ [598](#) – [606](#))

**Einzelmiete:**

Miete für preisgebundenen Wohnraum. Sie enthält in der Regel keine Betriebskosten

- bis 31.12.2001: Berechnung einer Kostenmiete
- ab 01.01.2002: Höchstmiete wird von der Bewilligungsstelle vorgeschrieben.

**Kosten eines Vermieters lt. [II BV](#):**

Kapitalkosten [§ 19](#)

Zinsen für Fremdkapital

Zinsen für Eigenkapital

Bewirtschaftungskosten [§ 24](#)

Abschreibung

Verwaltung

Betriebskosten (wenn nicht separat verlangt)

Instandhaltungskosten

Mietausfallwagnis

**Grundmiete - Netto- oder Exklusivmiete:**

Miete im frei finanzierten Wohnungsbau – ohne Betriebskosten - grundsätzlich frei verhandelbar - aber Orientierungsmaßstab ist der Mietspiegel.

**Brutto- oder Inklusivmiete:**

Grundmiete zuzüglich Betriebskosten.

**Triple-Net-Miete:**

- üblich bei Gewerbemietverträgen
- Grundmiete
- Betriebskosten
- Instandhaltung (Ausnahme Dach und Fach)

**Zuschläge § 26 NMV (Neubaumietenverordnung):**

In der Regel für geänderte oder umfangreichere Nutzung der Mietsache durch dem Mieter

- gewerbliche Nutzung
- Untervermietung
- Fehlbelegungsabgabe

**Vergütung § 27 NMV (Neubaumietenverordnung):**

Für zusätzliche Nutzung.

- Garagen, Stellplatz
- Einrichtungs- / Ausstattungsgegenstände
- Hausgarten

**Höhe der Miete:**

Bei Neuvermietung frei finanziierter Wohnungen sind der Höhe der Miete Schranken gesetzt durch das Wucherverbot (BGB §§ [134](#) + [138](#) i. V. m. [StGB § 291](#)) und durch das Verbot der Preisüberhöhung im [WiStg § 5](#) (Wirtschaftsstrafgesetz).

**Mietpreisüberhöhung:**

liegt vor wenn die ortsübliche Miete um mehr als 20 % überschritten wird.

**Mietwucher:**

liegt vor wenn die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überschritten wird.

**Fälligkeit der Miete [BGB § 556b](#):**

zu Beginn der einzelnen Zeitabschnitte (spätestens bis zum 3. Werktag) – vertraglich auch später.

**Schönheitsreparaturen II BV § 28 (4):**

- sind die Behebung optischer Mängel
- sind grundsätzlich Sache des Vermieters, kann aber auf den Mieter übertragen werden (im Mietvertrag)

aber lt. BGB darf der Mieter nicht zu sehr belastet werden

Die Schönheitsreparaturen werden üblicherweise in bestimmten Intervallen durchgeführt.

Küche/Bad	alle	3 Jahre	} Darf heute nicht mehr so im Mietvertrag festgeschrieben werden
Wohnräume	alle	5 Jahre	
Nebenräume	alle	7 Jahre	

Schuldet der Mieter bei Auszug die Schönheitsreparaturen sind sie fachgerecht auszuführen (vom Mieter oder Dritten).

Der Vermieter kann eine anteilige Kostenbeteiligung verlangen.

Verjährungsfrist: 6 Monate

**Bagatellschäden II BV § 28 (3):**

Beheben von kleinen Schäden:

- an der Installation für Elektro, Gas, Wasser
- an der Heiz- und Kocheinrichtung
- an den Fenster- und Türverschlüssen
- an den Rollläden (Fensterläden)

für einmalige Schäden 75-100 €

Jahresbegrenzung: 6 % der Jahresnettomiete (ohne Betriebskosten) bzw. 150-300 €

Bagatellschäden sind grundsätzlich nur mit Vereinbarung auf den Mieter zu übertragen

**Mietkaution [BGB § 551](#):**

Höhe: max. 3 Monatsmieten (ohne die ausgewiesenen Betriebskosten)

Form: Barzahlung, Bürgschaft, Sparbuch mit Verpfändungserklärung,  
(Mitgliedschaft in einer Genossenschaft)  
(Verpflichtungserklärung / Übernahmeerklärung vom Sozialamt)

Nur bei Barzahlung Möglichkeit der Teilzahlung.

Anlage: getrennt vom Vermögen des Vermieters  
mind. anzulegen als Spareinlage mit gesetzlicher Kündigungsfrist  
Erträge stehen dem Mieter zu

***Der Vermieter darf die Kautions für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis verwenden. (wird aber meist nur für Schönheitsreparaturen verwendet)***

Einschränkung: die Forderung muss berechtigt sein  
im öffentlichen Bereich nicht für rückständige Mieten und  
Betriebskosten (Mietausfallwagnis bereits kalkuliert)

**Untervermietung [BGB § 540](#) und [§ 553](#):**

Untervermietung ist nur mit Erlaubnis des Vermieters möglich.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis kann der Mieter außerordentlich (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) kündigen.

-Trick um vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag zu kommen

Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern, ohne dass der Mieter ein Kündigungsrecht hat, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt.

Bei Untervermietung eines Teils der Wohnung evtl. Zuschlag zur Miete [BGB § 553](#)

**Tierhaltung:**

Kleintiere können nicht untersagt werden.

Haustiere sind im Mietvertrag zu regeln

- generell ausschließen
- von der Genehmigung des Vermieters abhängig machen

**Finanzierungsbeiträge:**

a) Mietvorauszahlungen:

Mieter zahlt an Vermieter z.B. für 2 Jahre die Miete im Voraus; weitere monatliche Zahlungen erfolgen nur in Höhe der Betriebskosten.

- keine Kündigung möglich
- keine Mieterhöhung möglich

b) Mieterdarlehen:

Der Mieter gibt dem Vermieter ein Darlehen mit vereinbarter Verzinsung; das Geld wird in das Haus investiert.

c) Baukostenzuschüsse:

Geld oder Sachleistungen die der Mieter zur Verfügung stellt (z. B. Mieter streicht das Treppenhaus, fliest das Bad o. ä.)

- evtl. geringere Miete
- evtl. Verzicht auf Mieterhöhung