

In diesem Blogbeitrag >>>

Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor?

Welche Miethöhe ist zu Beginn zulässig?

Was versteht man unter

Mietpreisüberhöhung, Mietwucher und was passiert bei Verstößen dagegen?

Die Regelung der Mietpreisbremse.



Wohnraummietverträge: Alles, was Vermieter und Mieter beachten sollten

Was versteht man unter einem Mietvertrag? >>>

Ein Mietvertrag begründet ein sogenanntes Dauerschuldverhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Ein solches Dauerschuldverhältnis zeichnet sich dadurch aus, dass es auf eine längerfristige oder wiederholte Leistung gerichtet ist, im Gegensatz zu einmaligen Leistungen, wie sie etwa bei einem Kaufvertrag vorkommen.

Im Falle von Wohnraummietverhältnissen gelten neben den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) (§§ 535–548) auch spezielle Regelungen (§§ 549–577a BGB). Diese zielen insbesondere auf den Schutz der Mieterinnen und Mieter ab. Dazu gehören beispielsweise Regelungen zum Kündigungsschutz (§§ 573 ff. BGB) und zu Mieterhöhungen (§§ 557 ff. BGB).

Aufgrund dieser Schutzvorschriften spricht man in Deutschland von einem sozialen Mietrecht, das darauf abzielt, Mieterinnen und Mieter vor Benachteiligungen und unverhältnismäßigen Belastungen zu bewahren.

Wann liegt ein Mietvertrag über Wohnraum vor? >>>

Ein Mietvertrag über Wohnraum liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter Räume zur Nutzung zu Wohnzwecken überlässt. Maßgeblich ist hierbei der vertraglich vereinbarte Mietzweck, nicht die tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten. Wohnzwecke liegen vor, wenn die Räume dazu genutzt werden können, die persönlichen Wohnbedürfnisse des Mieters oder seiner Familie zu erfüllen, wie beispielsweise Schlafen, Essen oder Kochen.

Beispiel:

Ein typischer Mietvertrag über Wohnraum ist der Vertrag über die Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses, das der Mieter als Hauptwohnsitz nutzt. Auch die Vermietung eines möblierten Zimmers an einen Studenten, der dort schläft, lernt und kocht, fällt unter ein Wohnraummietverhältnis. Entscheidend ist, dass die Räume nicht für gewerbliche Zwecke, sondern zur privaten Lebensführung genutzt werden.



Der Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum >>>

Der Abschluss eines Mietvertrags über Wohnraum unterliegt grundsätzlich keiner bestimmten Form. Das bedeutet, dass ein Mietvertrag mündlich, schriftlich oder sogar durch stillschweigende Handlungen (z. B. durch einen Handschlag) geschlossen werden kann. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, einen Mietvertrag in Schriftform abzuschließen, insbesondere um mögliche Streitigkeiten zu vermeiden.

Ausnahme:

Mietverträge, deren Laufzeit länger als ein Jahr beträgt, müssen gemäß § 550 Satz 1 und § 126 BGB in schriftlicher Form geschlossen werden. Wird diese Formvorschrift nicht eingehalten, ist jedoch nicht der gesamte Vertrag unwirksam. Vielmehr gilt der Vertrag dann als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann aber frühestens nach Ablauf eines Jahres gekündigt werden (§ 550 Satz 2 BGB).

Durch den Abschluss eines Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Wohnräume während der Mietzeit zur Nutzung zu überlassen und diese in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB). Der Mieter ist im Gegenzug verpflichtet, die vereinbarte Miete pünktlich zu zahlen (§ 535 Abs. 2 BGB).

Weitere Rechte und Pflichten der Vertragsparteien:
Zusätzlich zu diesen Hauptpflichten können weitere Regelungen im Mietvertrag vereinbart werden, wie etwa:

- die Zahlung einer Mietsicherheit (häufig in Form einer Kaution),
- die Übernahme von Betriebskosten durch den Mieter,
- oder die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Beispiel:

Ein mündlicher Mietvertrag liegt beispielsweise vor, wenn der Vermieter einem neuen Mieter die Schlüssel übergibt und dieser die Wohnung nutzt, ohne dass eine schriftliche Vereinbarung vorliegt. In der Praxis wird jedoch fast immer ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, um Rechte und Pflichten klar zu regeln.

Was ist die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn? >>>

Die Miethöhe bei Mietbeginn können Vermieter und Mieter grundsätzlich frei vereinbaren, da hier der Grundsatz der Vertragsfreiheit gilt. Es gibt jedoch rechtliche Grenzen, die verhindern sollen, dass Vermieter unverhältnismäßig hohe Mieten verlangen. Diese Grenzen sind:

1. **Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz, WiStrG):**
Eine Mietpreisüberhöhung liegt vor, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt und gleichzeitig ein begrenztes Wohnraumangebot ausgenutzt wird, um diesen Preis durchzusetzen. Dies kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
2. **Wucherverbot (§ 138 Abs. 2 BGB) und Mietwucher (§ 291 StGB):**
Mietwucher ist eine strafbare Form des Mietpreiswuchers. Er liegt vor, wenn ein Vermieter die Zwangslage oder Unerfahrenheit eines Mieters ausnutzt, um eine Miete zu verlangen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt. Bei Verstößen drohen strafrechtliche Konsequenzen.
3. **Mietpreisbremse**

Diese Vorschriften sollen Mieter vor überhöhten Mietforderungen schützen und eine faire Vermietung sicherstellen.

Die Regelung der Mietpreisbremse >>>

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und regelt, dass die Miete bei Wiedervermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 % übersteigen darf.

Ausnahmen:

1. Neubauten:

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden (sogenannte Neubausausnahme). Nach einer geplanten Neufassung, die derzeit im Bundestag diskutiert wird, soll diese Ausnahme auf Wohnungen beschränkt werden, die nach dem 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden. Damit könnten künftig mehr Neubauwohnungen unter die Mietpreisbremse fallen.

2. **Umfassend modernisierte Wohnungen:**

Die Mietpreisbremse greift auch nicht bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Eine umfassende Modernisierung liegt vor, wenn der Modernisierungsaufwand etwa ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus beträgt.

Geltungsdauer:

Die aktuelle Fassung der Mietpreisbremse läuft Ende 2025 aus. Nach der geplanten Neufassung soll sie bis 2029 verlängert werden.

Wichtige Infos zur richtigen Kündigung >>>

Die meisten Mietverträge über Wohnraum werden auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dies bedeutet, dass beide Vertragsparteien das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen können (§ 542 Abs. 1 BGB).

Im Mietrecht wird zwischen ordentlicher und außerordentlicher Kündigung unterschieden:

1. Ordentliche Kündigung:

Eine ordentliche Kündigung beendet das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist.

- Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und eigenhändig unterschrieben sein (§ 568 Abs. 1, § 126 BGB).
- Wenn es mehrere Mietparteien gibt (z. B. Ehepartner), muss die Kündigung von allen Mietern erklärt werden.
- Die Kündigungsfristen für Mieter betragen drei Monate (§ 573c Abs. 1 BGB), während Vermieter längere Fristen einhalten müssen, die sich nach der Dauer des Mietverhältnisses richten.

2. Außerordentliche Kündigung:

Eine außerordentliche Kündigung kann erfolgen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen. Dabei wird zwischen zwei Formen unterschieden:

• **Fristlose Kündigung:**

Diese erfolgt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ist in § 543 BGB geregelt. Gründe hierfür können z. B. erhebliche Mietrückstände, schwerwiegende Verstöße gegen den Hausfrieden oder eine erhebliche Gefährdung der Mietsache sein.

• **Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist:**

Diese Sonderform tritt z. B. im Todesfall des Mieters in Kraft. In diesem Fall können die Erben das Mietverhältnis mit einer Frist gemäß § 564 und § 573d Abs. 2 BGB kündigen.

Hinweise zur Kündigung:

- Eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung ist nur wirksam, wenn sie dem Vermieter oder Mieter fristgerecht und in korrekter Form zugeht.
- In bestimmten Fällen, wie bei Mietverträgen auf Zeit (§ 575 BGB), ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Die Vielfalt der Dachformen: Von Satteldach bis Flachdach

Sie möchten den Verkehrswert Ihrer Immobilie professionell ermitteln oder ein überzeugendes Exposé für die Vermarktung erstellen lassen? Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Beratung – wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot für Ihre Immobilie.



CB.WOHN(T)RAUM.

-Immobilien-

In der Seifers 28 | 66564 Ottweiler

Tel.: 0157/54168580

Mail:

kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de

Web:

www.cb-wohntraum-immobilien.de