

Lektion 2

Grundsätze des Wohnraum- Mietrechts



Lektion 2 Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts

	Seite
Inhalte:	
Einleitung	45
1. Eigentum und Grundbuch	45
1.1 Die Gliederung des Grundbuchs	47
1.2 Begriffe des Grundbuchs	49
1.3 Weitere Fachbegriffe zum Grundbuch	52
1.4 Das Eigentum, Herz der Marktwirtschaft	55
1.5 „Kauf bricht nicht Miete“	55
2. Gliederung des Mietrechts	57
2.1 Der freifinanzierte Wohnungsbau	57
2.2 Der öffentl. gef. Wohnungsbau	59
2.3. Gewerbeobjekte	60
3. Allgemeines Mietrecht	61
4. Der Mietvertrag	63
5. Form des Mietvertrages	65
5.1 Die Miete	66

Fortsetzung →

5.2 Betriebskosten und Nebenkosten	68
5.3 Vorauszahlung oder Pauschale	72
5.4 Die Heizkosten	74
5.5 Wohnfläche und beheizbare Fläche	77
6. Die Mietpreisgestaltung	81
6.1 Gliederung des Mietpreises im Mietvertrag	81
6.2 Die Ortsübliche Vergleichsmiete	82
6.3 Der Mietspiegel	84
6.3.1 Der Qualifizierte Mietspiegel	84
6.3.2 Der vereinbarte Mietspiegel	85
6.3.3 Kein Mietspiegel	86
6.3.4 Miethöhe durch ein Gutachten	86
6.3.5 Benennung v. Vergleichswohnungen	87
6.4 Die Staffelmiete	87
6.5 Die Indexmiete	88
7. Die kostendeckende Miete	89
8. Mietpreisüberhöhung	92
9. Mietwucher	93

Einleitung

In dieser Lektion geht es zum Einstieg um das grundsätzliche Verständnis des Mietrechts, also um wichtige Grundsätze. Auf dieser Lektion bauen die anderen Lektionen auf. „Das Mietrecht“ ist in diesem Buch in folgende vier Lektionen aufgeteilt:

Grundsätze des Wohnraummietrechts im BGB

Mietrecht und Vermietung	Mietrecht und Mieterhöhung	Mietrecht und Kündigung
--------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Zum Grundverständnis des Mietrechts muss man allerdings etwas weiter ausholen und zurück gehen auf die Eigentumsverhältnisse, die im Grundbuch niedergeschrieben sind.

1. Eigentum und Grundbuch

Bevor es zu einer Verwaltung kommt, muss eine Wohnung erst entstanden, d.h. gebaut bzw. errichtet worden sein. Um zum Wohnen zu kommen, muss also gebaut werden und zwar:

- Das Gebäude mit Wohnungen in einer bestimmten Lage
- die dazu notwendige/erforderliche Infrastruktur: Versorgungsleitungen, Straßen,

öffentlichen Einrichtungen usw.

Gedanklich ist von folgender Standardsituation auszugehen: Es gibt

- * ein Grundstück, es ist vermessen und im Grundbuch eingetragen
- * einen Eigentümer (Privatperson oder Gesellschaft / Genossenschaft), ebenfalls im Grundbuch eingetragen
- * ein (oder mehrere) Gebäude auf diesem Grundstück, welche zum Grundstück und damit ebenfalls zum Eigentümer gehören
- * zur Erstellung des Gebäudes eine Finanzierung mit einem (oder mehreren) Darlehen.

* Fachbegriff: Wirtschaftseinheit

Vier Kriterien also und der Fachbegriff dafür lautet:

Wirtschaftseinheit.

Wohnungswirtschaftlich gesehen werden *pro Wirtschaftseinheit* die anfallenden Kosten erfasst und abgerechnet.

Besitz und Eigentum, obwohl sprachlich verwandt, sind nicht das Gleiche. Der Besitz ist im BGB im Sachenrecht (§§ 854ff.) geregelt. Wir gehen vom Eigentum aus und verstehen unter einem Eigentümer ausschließlich denjenigen, der in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist. Dies ist sehr wichtig, z.B. kann nur derjenige Eigentümer ein Mietverhältnis kündigen, der im Grundbuch eingetragen ist. Deshalb einige Grundsätze zum

Grundbuch.

1.1 Gliederung des Grundbuchs

Jede Verwaltung sollte in ihren Unterlagen (Dokumenten) einen Auszug aus dem Grundbuch verwahrt haben. Wenn noch keiner vorliegt, kann er schriftlich beim Grundbuchamt im örtlichen Amtsgericht angefordert werden.

Grundbuch bedeutet: Rechte an einem Grundstück (haben).

Jedes Grundstück in Deutschland ist amtlich vermessen und erfasst. Das Grundbuch gehört organisatorisch zum örtlichen Amtsgericht. Jedes Grundstück hat/erhält ein Grundbuchblatt. Oberster Begriff sind die so genannten Gemarkungen (Bezirke), die nach „Band und Blatt“ untergliedert sind.

Beispiel:

Grundbuchamt im Amtsgericht Musterstadt

Gemarkung: Hinter der Schlosswiese

(= altdeutsche, frühere Bezeichnungen, die noch immer gelten)

Band 17

(= wie der Band eines Buches von der Gemarkung)

Blatt 2305

(= Blatt des Buches)

Jedes Grundbuchblatt (= Grundbuch) besteht aus:

- **Aufschrift**

Bezeichnung des Amtsgerichts
Bezeichnung des Grundbuchbezirks
Band und Blatt

- **Bestandsverzeichnis**

Katasteramtsbezeichnung / Flurnummer
Wirtschaftsart, Lage und Größe

Wichtig für die Verwaltung sind die drei
Abteilungen eines Grundbuchs:

Abteilung I Eigentümer	Abteilung II Rechte Dritter	Abteilung III Kredite
---------------------------	--------------------------------	--------------------------

- **Die Abteilung I**

Dort sind alle Eigentümer dieses Grundstücks mit
Namen, evtl. auch mit Adresse verzeichnet.

Beispiele:

Christian Meyer, Musterstadt, Schloßstraße 3,
Musterstadt, im Alleineigentum
Petra und Alexander Schulze, Schulstr. 5,
Musterstadt, je zur Hälfte

Alle hier aufgeführten Person(en) - oder auch Firmen
- ist/sind der/die rechtmäßige(n) Eigentümer. Diese
sind auch der rechtlich-richtige Vermieter und auch
der richtige Auftraggeber für eine Verwaltung.

- Die Abteilung II

Hier sind „Lasten“ bzw. Rechte Dritter eingetragen, wie

- Wegerecht
- Dauerwohnrecht
- Zwangsversteigerungsvermerke
- Vorkaufsrecht usw.

- Die Abteilung III

In der dritten Abteilung geht es um Kredite, insbesondere um solche Darlehen, die zur Finanzierung benötigt wurden, z. B.

- Hypotheken
- Grundschulden
- Renten.

Alle Transaktionen, die das Grundbuch betreffen, müssen zwingend einschließlich aller so genannter Nebenabreden notariell beurkundet werden.

1.2 Begriffe des Grundbuchs

Wichtige Begriffe des Grundbuchs sind:

- Auflassung

Darunter versteht man die Einigung zwischen Eigentümer = Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang (Kauf/Verkauf).

- Auflassungsvormerkung

Es ist üblich und sinnvoll, vor der eigentlichen Auflassung, da die Abwicklung einige Zeit beansprucht, eine Auflassungsvormerkung eintragen

zu lassen. Sie ist eine Sicherheit für den Käufer, dass er, bei Erfüllung der Bedingungen, wirklich auch Käufer wird und das Grundstück zwischenzeitlich nicht anderweitig verkauft wird.

Aus dieser Struktur des Grundbuchs, insbesondere aus Abteilung I, ergeben sich folgende grundsätzliche Eigentumsformen, d.h. es gibt nicht nur einen Alleineigentümer, sondern folgende Möglichkeiten:

- **Teilung in Besitzanteile**

In diesem Fall gibt es mehrere Eigentümer und zwar im *Bruchteilsverhältnis*.

Beispiele:

- Ehegatten: Üblich ist die das Verhältnis je $\frac{1}{2}$ (zur Hälfte).
- Beispiel bei drei Personen:
- $\frac{1}{3}$ Peter Meier
- $\frac{1}{3}$ Georg Plaudermann
- $\frac{1}{3}$ Andreas Steinmann.

Diesen drei Personen gehört somit ein Grundstück gemeinschaftlich.

- **Teilung in Wohnungseigentum**

Bei der Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen wird zum Beispiel das Grundbuch in so viele Wohnungsgrundbücher „aufgeteilt“, so viele Wohnungen in diesem Objekt vorhanden sind.

- Eigentum einer Gesellschaft

Statt Einzelperson(en) kann auch eine Gesellschaft des Handelsrechts (AG, GmbH, GmbH & Co.KG, KG, OHG usw.) als Eigentümer in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen sein. Alle Gesellschafter sind somit indirekt, nämlich über ihre handelsrechtliche Firma Miteigentümer.

- Die Erbengemeinschaft

Eigentümer eines Grundstücks können auch mehrere Personen als Gemeinschaft in der Form einer Erbengemeinschaft sein. In diesem Fall handelt es sich rechtlich um eine „Gemeinschaft zur gesamten Hand“, das heißt: Alle Erben können nur gemeinschaftlich handeln.

Grundbuchamtlich bestehen zusätzlich zwei *Sonderformen*:

- Das Erbbaurecht

Der Grundstückseigentümer kann sein Grundstück im Wege des Erbbaurechts vergeben. Durch *notariellen Vertrag* wird ein Erbbaurecht begründet, d.h. das Grundbuchamt legt für dieses Grundstück ein eigenes **Erbbaugrundbuch** an, das, wie das oben erwähnte „normale“ Grundstück beliehen und mit Rechten und Belastungen versehen werden kann.

Dieses Erbbaurecht wird meist (jedoch ist dies keine Bedingung) gegen Zahlung eines Erbpachtzinses vergeben. Gesetzesgrundlage: Verordnung über das

Erbbaurecht.

- Das Nießbrauchsrecht

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen. Es gibt in diesem Fall also einen (grundbuchamtlichen) Eigentümer und zusätzlich einen Nießbrauchsberechtigten. Dem letzteren stehen die Nutzungen, also die Einnahmen zu. Inwieweit er auch an den Kosten beteiligt ist, hängt vom Nießbrauchsvertrag ab, der über einen Notar durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs zustande kommt. Der Nießbrauch endet in der Regel bei Tod des Nießbrauchers. Der Nießbrauch kommt in der Praxis gelegentlich unter Verwandten, meist in der Beziehung zwischen Eltern (Nießbraucher) und Kindern (Eigentümer) vor, d.h. die Eltern übertragen ihren Kindern das Eigentum am Grundstück, behalten sich aber den Nießbrauch vor.

1.3 Weitere Fachbegriffe zum Grundbuch

In der Abteilung II sind, wie schon oben ausgeführt, *Rechte Dritter* eingetragen. Konkret handelt es sich um folgende Begriffe:

- Dienstbarkeiten

Es handelt sich um Rechte, die andere Personen an einem Grundstück ausüben dürfen. Unterschieden wird zwischen sog. Grunddienstbarkeiten und

beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten.

Beispiel:

Geh- und Fahrrecht für einen Grundstücksnachbarn

- Begriff: Beschränkungen

Eintragungen einer Zwangsversteigerung, einer Insolvenz/Konkurs etc. bezeichnet man als Beschränkungen, weil der Eigentümer nicht mehr über sein Grundstück verfügen (z.B. verkaufen) kann. Der Zwangsversteigerungsvermerk bedeutet die Beschlagnahme des Grundstücks. Der Verwalter wird dann i.d.R. vom Gericht eingesetzt (meistens ein Rechtsanwalt).

- Das Vorkaufsrecht

Ein anderes wichtiges Recht ist das Vorkaufsrecht. Es bedeutet das Recht zugunsten eines Dritten, bei Verkauf eines bestimmten Grundstücks in diesen Kaufvertrag anstelle des vorgesehenen Käufers zu den gleichen Bedingungen eintreten zu können (nicht müssen). Es bestehen auch *gesetzliche Vorkaufsrechte* zugunsten staatlicher Einrichtungen bzw. der Kommune. Auch Mieter haben bei Aufteilung in Wohnungseigentum und Verkauf ein Vorkaufsrecht. Diese sind **nicht** im Grundbuch eingetragen.

Merke:

Gemeinsam ist allen Vorkaufsrechten, dass sie nur bei einem Verkauf wirksam werden.

* Abteilung III

In der *Abteilung III* sind die *Kredite* eingetragen, zum Beispiel die

- Hypothek

Sie ist eine Kreditsicherung einer Bank aufgrund eines Darlehensvertrages. Die Hypothek kann als Briefhypothek (mit einem entsprechenden Hypothekenbrief) oder ohne Brief als Buchhypothek bestellt sein.

- Grundschuld

Die Grundschuld ist ein allgemeines Kreditsicherungsmittel, das vielseitig eingesetzt werden kann und keine Zweckbestimmung zum Grundstück braucht. Geschäftskredite aller Art werden über eine solche Grundschuld abgesichert. Auch der Eigentümer kann selbst eine Grundschuld auf sein Grundstück eintragen lassen.

1.4 Das Eigentum

Herz der Marktwirtschaft

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer hat die Verfügungsgewalt über sein Grundstück, soweit er nicht Rechte anderer durch sein Verhalten einschränkt. Dieser Eigentumsgedanke ist zugleich auch das Herzstück der Marktwirtschaft und tief verwurzelt.

Der Grundstückseigentümer ist der Verfügungsberechtigte über sein Eigentum: Er entscheidet, an wen er eine Wohnung vermietet, welche Ausstattung er in die Wohnung einbringt. Er bestimmt über Art und Umfang der Instandhaltung, solange nicht die kommunale Bauaufsicht eine Gefahr für andere feststellt.

Jeder kann, Geldmittel vorausgesetzt, ein Auto erwerben und jeder kann bei entsprechendem Kapital ein angebotenes Haus erwerben und auch wieder weiterverkaufen oder verschenken.

Eine Besonderheit aber ist besonders zu beachten:

1.5 „Kauf bricht nicht Miete“

Dieser Grundsatz bedeutet, dass im Fall eines Weiterverkaufs eines Grundstücks die Mietverträge unverändert bestehen bleiben. Der Käufer tritt in die bestehenden Mietverträge kraft Gesetzes ein. Die Gesetzesvorschrift lautet:

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Bei einem Verkauf bleiben also die vorhandenen

Mietverträge weiter (unverändert) bestehen, d.h. sie brauchen nicht „umgeschrieben“ oder neu ausgestellt zu werden. Für den Mieter ändert sich nur die Bankverbindung für die Miete.

Prüfungsfragen:

Erläutern Sie bitte, ohne nachzusehen, folgende Begriffe.

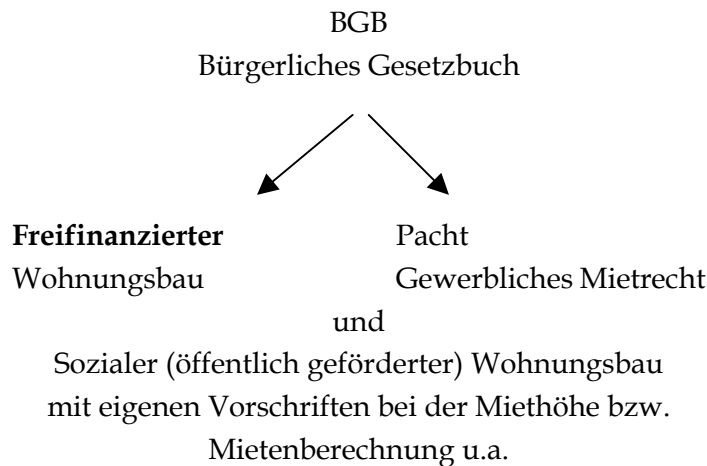
1. Was versteht man unter:

- Auflassung
- Auflassungsvormerkung
- Dienstbarkeiten
- Beschränkungen
- Hypothek
- Grundschuld

2. Nennen Sie die vier Kriterien einer Wirtschaftseinheit

2. Gliederung des Mietrechts

Das Mietrecht in Deutschland ist wie folgt gegliedert:



Jeder Mietrechtsbereich hat im Prinzip eigene Regelungen! Sehen wir uns diese nun zunächst im **Überblick** an.

2.1 Freifinanzierter Wohnungsbau

Wohnungen, die nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern vom Bauherrn unter Verwendung seines Eigenkapitals und/oder in Verbindung mit einer Hypothek und steuerlichen Abschreibungen erstellt wurden, zählen als freifinanzierte Wohnungen. Als „Gegenleistung“ für dieses Engagement kann der Vermieter:

- seinen Mieter frei bestimmen/auswählen
- im Rahmen gewisser Grenzen bei

Neuvermietung die Miete festlegen

- Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen im Rahmen des Mietrechts durchführen.

Der Begriff für die zulässige Miethöhe lautet „*Ortsübliche Vergleichsmiete*.“ Das heißt: Der Vermieter kann im Grundsatz eine Miete verlangen, wie sie in der jeweiligen Stadt/Gemeinde **ortsüblich** ist.

- Bei Mieterhöhungen von bestehenden Mietverhältnissen kann diese ortsübliche Vergleichsmiete *nachgewiesen* werden durch
 - einen Mietspiegel (sofern ein solcher besteht)
 - eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (sofern eine solche besteht).
 - Vergleichswohnungen (Benennung von drei vermieteten, vergleichbaren Wohnungen)
 - ein Sachverständigengutachten (Gutachten eines Sachverständigen über eine Wohnung).
- Bei einer Mieterhöhung ist zusätzlich eine *Ober- und* eine Kappungsgrenze zu beachten, d.h., die Miete darf generell, auch wenn sie innerhalb der ortsüblichen Miete liegt, dennoch nicht mehr als um einen bestimmten %-Satz ansteigen. Eine ausführliche Beschreibung folgt in der Lektion 3.
- Gestiegene Betriebskosten sind von der Kappungsgrenze ausgenommen, d.h. solche Erhöhungen können davon ungeachtet an den

Mieter weitergegeben werden.

2.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau

Wohnungen, die mit Einsatz öffentlicher Mittel (Darlehen, Zuschüsse etc.) errichtet wurden, sind **Sozialwohnungen** und zwar befristet auf die Zeit, bis diese öffentlichen Mittel regulär zurückgezahlt sind. Bei einer Tilgung von 1% sind dies in der Regel 28 Jahre.

Für diese Zeit besteht ein so genanntes Bindungsrecht, d.h. diese Wohnungen sind mit folgenden Auflagen verbunden:

- Der Vermieter darf nur an einen Mieter vermieten, der eine *Wohnberechtigung* nachweisen kann. Diese Wohnberechtigung prüft und erteilt das Amt für Wohnungswesen der Stadtverwaltung bzw. das Landratsamt. Ein bestimmtes Einkommen muss eingehalten werden. Der Mieter muss einen Antrag stellen und wird, neben anderen Interessenten, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter vorgeschlagen.
- Der Vermieter muss die zulässige Miete in einer durch Gesetz vorgegebenen Weise in Form einer sog. *Kostenmiete* berechnen und darf nur diese Miete verlangen.
- Mieterhöhungen treten nur ein, wenn der

Gesetzgeber durch geänderte Sätze eine Neuberechnung der Miete zulässt.

- Ausgenommen sind gestiegene Betriebs- und Kapitalkosten. Diese können unabhängig davon vom Mieter verlangt werden.

2.3. Gewerbeobjekte

In Bezug auf Gewerbeobjekte herrscht *Vertragsfreiheit*. Die Geschäftsraummiete hat schon aufgrund ihrer Höhe eine andere wirtschaftliche Dimension als die Wohnraummiete. Deshalb herrscht hier zwischen Mieter und Vermieter meistens ein anderes (professionelles) Verhältnis.

Mietrechtlich kann nahezu alles individuell vereinbart werden. Oberstes Kriterium für Unzulässigkeiten im gewerblichen Bereich ist die Sittenwidrigkeit bzw. ein Verstoß gegen Treu und Glauben, denn der Mieter ist in der Regel als „Kaufmann“ nach Handelsrecht anzusehen und hier gelten nicht bzw. nicht in dieser Form die schutzwürdigen Interessen einer Privatperson.

Diese frei vereinbarte Miete wird „Marktmiete“ genannt, denn sie entsteht auf dem sogenannten Vermietungsmarkt, also aufgrund von *Angebot und Nachfrage*.

Zu dieser Marktmiete, die stets eine sogenannte „Nettokaltmiete“ ist, werden noch Bewirtschaftungskosten auf den Mieter umgelegt. Beispielsweise wird

oft die Umlage von Betriebs- und Instandhaltungskosten für bestimmte technische Anlagen (z.B. Lastenaufzug, Heizungs- und Klimaanlage usw.) vereinbart.

In Gewerbeparks und Einkaufszentren werden oft neben der Nettokaltmiete noch die Kosten der Verwaltung, des Pförtner-, Schließ-, und Bewachungs- und Putzdienstes, kurzum alle Dienstleistungen vertraglich als „umlagefähig“ vereinbart.

Prüfungsfragen:

3. Wann handelt es sich mietrechtlich um öffentlich geförderte Wohnungen?

4. Nennen Sie die wichtigsten **mietrechtlichen Unterschiede** zwischen

- dem öffentlich geförderten und
- dem freifinanzierten Wohnungsbau

3. Allgemeines Mietrecht

Bevor auf die Besonderheiten der oben genannten Formen des Mietrechts (öffentlich-gefördert/freifinanziert) eingegangen wird, folgt zunächst ein Überblick und Einblick in das