

Praxisleitfaden

Soziale Träger in den Rollen
als Mieter und Vermieter

Rechtliche Grundlagen, Pflichten
und Handlungsoptionen

Aktualisierte 3. Auflage 2023



Impressum

Herausgeber

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e.V.
Oranienburger Str. 13-14 | 10178 Berlin
<http://www.paritaet.org>

Inhaltlich Verantwortliche im Sinne des Presserechts:

Gwendolyn Stilling

Autor*innen des Praxisleitfadens:

Benjamin Raabe, Fachanwalt für Mietrecht, Berlin
Henrik Solf, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Jennifer Puls, Der Paritätische Gesamtverband

Ein besonderer Dank gilt zudem den Autor*innen des ersten/ursprünglichen Praxisleitfadens:

Sabine Bösing, ehem. Der Paritätische Gesamtverband
Karina Schulze, ehem. Der Paritätische Gesamtverband
Wir bedanken uns für die Mitarbeit, wichtigen Hinweise und Anmerkungen bei:
Kerstin Hahn-Lindig und Joachim Schmidt, Trägerwerk Soziale Dienste GmbH Thüringen
Dr. Jutta Hartmann, Deutscher Mieterbund
Stefan Lutz und Philip Hölzer, PROWO e.V., Berlin
Erika Koglin, Der Paritätische Gesamtverband
sowie
den Trägern im Projekt „Inklusion psychisch kranker Menschen im Bereich Wohnen bewegen“ und
den Paritätischen Landesverbänden Baden-Württemberg, Berlin, Hessen, NRW und Sachsen

Redaktion:

Jennifer Puls, Der Paritätische Gesamtverband

Gestaltung:

Christine Maier, Der Paritätische Gesamtverband

Bilder:

© alle Bilder von AdobeStock: fotodesign-jegg.de (Titel), pix4U (S. 5), photo 50000 (. 10), wabeno (S. 17),
Ingo Bartussek (S. 29), Jürgen Fälchle (S. 37), Wolfilser (S. 45), DoraZett (S. 50)

Anmerkungen:

Stand Praxishilfe und der zitierten Gesetze: April 2023
Wir sind in dieser Praxishilfe stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.
Verbindliche Auskünfte holen Sie gegebenenfalls bei einem Rechtsanwalt ein.

Vorwort

Im Rahmen der Arbeit des Paritätischen Gesamtverbandes erhalten wir bereits seit Langem Meldungen zur problematischen Situation der Arbeit sozialer Träger im Zusammenhang mit der An- und Vermietung von Wohnraum. Trägern wird vielerorts langjährig angemieteter Wohnraum quasi „problemlos“ gekündigt. Diese Situation stellt ein großes Problem für die Träger dar, dem haben sich der Paritätische Gesamtverband und betroffene Paritätische Landesverbände angenommen.

Der Gesetzgeber hat in dieser Problematik mittlerweile zumindest etwas Abhilfe geschaffen: Für Verträge über Trägerwohnungen, die ab dem 1.1.2019 geschlossen wurden, besteht jetzt ein größerer Schutz vor Kündigungen und Mieterhöhungen. Für einen umfassenden Schutz von Trägerwohnungen bestehen jedoch nach wie vor Lücken.

Das Vorhandensein einer Wohnunterkunft ist die zentrale Grundlage für die inhaltliche Arbeit der Träger mit ihren Klient*innen, die vielerorts allein kaum oder keine Chance am Wohnungsmarkt haben. Der Erhalt und die Suche nach nutzbarem und bezahlbarem Wohnraum stellt sich dabei jedoch weiterhin häufig als problematisch und schwierig dar. Deshalb ist es dem Paritätischen Gesamtverband ein zentrales Anliegen, sich für ausreichend sozialen Wohnungsbau und für die neue Wohn-gemeinnützigkeit einzusetzen, um Menschen in besonderen Bedarfslagen zu selbstbestimmtem Wohnen zu verhelfen.

Das Engagement für den Erhalt von genutztem Wohnraum bzw. die kräftezehrende Suche nach adäquatem und bezahlbarem neuen Wohnraum in einem Wohngebiet, in dem die Teilhabe der Klient*innen am Leben ermöglicht werden kann, lähmt manchmal geradezu die Arbeit der Träger und bindet Ressourcen für Rechtsstreitigkeiten, Beratung und (Wieder-)Herstellungskosten für Wohnraum. Durch entsprechende und an die Situation vor Ort angepasste Vereinbarungen konnten

bundesweite Kündigungswellen bisher umgangen werden. Damit das so bleibt, setzen wir uns für gesicherten Wohnraum für soziale Träger ein.

Der vollständig aktualisierte Praxisleitfaden erläutert sozialen Trägern die aktuelle rechtliche Situation und zeigt Wege zur vertraglichen Gestaltung auf. Sie sollen Rüstzeug an die Hand erhalten, um Einfluss auf die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit der*dem Vermieter*in nehmen zu können.

Soziale Träger stellen den angemieteten Wohnraum ihren Klient*innen zur Verfügung und begeben sich hierdurch in eine Doppelrolle (Sandwichposition). Als Mieter*in und Vermieter*in sind soziale Träger Partner*in in zwei unterschiedlichen Verträgen mit jeweils verschiedenen Vertragspartner*innen und unterschiedlichen Rechten und Pflichten. Hier möchte unser Praxisleitfaden informieren, sensibilisieren und nützliche Hinweise geben.

Für die Träger in der Eingliederungshilfe hat sich auch durch die Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) ab 2020 an ihrer Rechtsstellung im Mietungsverhältnis nichts geändert. Aus diesem Grund wird im Praxisleitfaden auf das BTHG nicht gesondert eingegangen.

Einige Träger haben sich inzwischen auf den Weg gemacht und innovative Ideen entwickelt, um Wohnraum zu akquirieren. Gute Beispiele stellen wir in der Materialsammlung vor.



Prof. Dr. Rolf Rosenbrock
Vorsitzender des Paritätischen Gesamtverbandes

Inhalt

Impressum.....	2
Vorwort.....	3
Teil A. Der soziale Träger in seiner Rolle als Mieter	
Kapitel 1: Mietrecht für Trägerwohnungen	7
1. Trägerwohnungen zwischen Wohnraum und Gewerberaum, Alt- und Neuverträge.....	7
2. Unterscheidung Wohnraummietrecht, Gewerberaummietrecht.....	8
2.1. Wohnraummietrecht.....	8
2.2. Gewerberaummietrecht.....	10
3. Altvertrag oder Neuvertrag: Welche Regelungen gelten?.....	11
Kapitel 2: Beginn des Mietverhältnisses	12
1. Allgemein.....	12
2. Der Vertrag	13
2.1. Grenzen des § 578 Abs. 3 BGB	13
2.2. AGB-rechtliche Grenzen	13
3. Die Vertragsbestandteile.....	14
3.1. Vertragslaufzeit	14
3.1.1 Neuvertrag	14
3.1.2 Der verlängerte Altvertrag	14
3.2. Miete.....	16
3.3. Mietänderung.....	16
3.3.1 Neuvertrag: Mieterhöhung	17
3.3.2 Verlängerte Altverträge: Mieterhöhung	18
3.4. Betriebskosten.....	19
3.5. Instandhaltung und Instandsetzung.....	19
3.5.1 Schönheitsreparaturen.....	19
3.5.2 Kleinreparaturen	20
3.5.3 Instandsetzung im Übrigen.....	20
3.6. Gewährleistungsrechte.....	20
3.6.1 Minderungsrecht	20
3.6.2 Zurückbehaltungsrecht.....	21
3.6.3 Schadensersatz.....	21
3.7. Mietsicherheit.....	21
3.8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung.....	22
3.9. Einbauten	22
3.10. Nutzungsvereinbarung bzw. Vertragszweck	22
3.11. Behördliche Genehmigungen.....	23
3.12. Nachfolgeregelung (Ersatzmieter*innenklausel) und Sonderkündigungsrecht	23
3.13. Untermieter*innen	23
Kapitel 3: Durchführung des Mietverhältnisses	24
1. Mangel.....	24
1.1. Instandsetzung	25
1.2. Minderung	25
1.3. Schadensersatzanspruch	26
1.4. Fristlose Kündigung	27
1.5. Zurückbehaltungsrecht.....	27
2. Betriebskosten	27

3. Modernisierung.....	28
3.1. Duldung der Modernisierung.....	28
3.2. Mieterhöhung nach Modernisierung	29
4. Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte.....	30
Kapitel 4: Beendigung des Mietverhältnisses	31
1. Kündigung durch den*die Vermieter*in.....	31
1.1. Ordentliche Kündigung.....	31
1.2. Außerordentliche Kündigung	32
1.3 Kündigung wegen Zahlungsverzuges.....	33
1.3.1 Minderung und Zurückbehaltungsrecht.....	34
1.3.2 Kündigungsausschluss	34
1.4. Kündigung wegen Vertragsverletzung	34
1.5. Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung	35
1.6. Störung des Hausfriedens	35
1.7. Sonstige Gründe	35
1.8. Sonderkündigungsrechte in der Zwangsvollstreckung	36
1.9. Kündigungssperrfrist bei Umwandlung für Neuverträge, § 577a BGB	36
2. Kündigung durch den*die Mieter*in.....	36
3. Durchsetzung der Räumung.....	37
3.1. Räumungsklage.....	37
3.2. Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung.....	37
4. Mieter*innenpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	38
4.1. Vollständige Räumung	38
4.2. Ersatz von Schäden	38
4.3. Schönheitsreparaturen.....	38
5. Vermieter*innenpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	38
5.1. Ausgleich von Betriebskosten.....	38
5.2. Rückgabe der Kaution.....	38
Teil B. Der Soziale Träger in seiner Rolle als Vermieter	
Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses.....	39
1. Allgemein.....	39
1.1. Das Wohn- Betreuungsvertragsgesetz(WBVG)	40
1.2. Die Regelungen des sozialen Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch(BGB).....	41
2. Der Vertrag	41
2.1. Vorvertragliche Informationspflicht desWBVG.....	41
2.2 Gesetzliche Schriftformerfordernis	41
2.2.1 WBVG-Vertrag	41
2.2.2 BGB-Vertrag	41
3. Vertragsbestandteile.....	42
3.1. Vertragslaufzeit im WBVG	42
3.2. Vertragslaufzeit im BGB.....	42
3.2.1 Sonderregelungen für Träger der Wohlfahrtspflege	43
3.3 Kautionszahlung.....	43
3.3.1 WBVG-Vertrag.....	43
3.3.2 BGB-Vertrag.....	43
3.4. Höhe des Mietzinses.....	43

3.4.1 Allgemein.....	43
3.4.2 Angemessene Mietzinshöhe WBVG	44
3.4.3 Angemessene Mietzinshöhe BGB	44
3.5. Betriebskosten.....	44
3.5.1 Befugnis der Betriebskostenumlage.....	45
3.5.2 Verteilungsschlüssel bzw. Umlagemaßstab.....	45
3.5.3 Betriebskostenabrechnung.....	45
3.6. Haftpflichtversicherung	46
3.7. Hausordnung.....	46
Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses	47
1. Mieterhöhungen.....	47
1.1. Im WBVG-Vertrag.....	47
1.2. Im BGB-Vertrag.....	47
2. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung.....	48
2.1. Betriebskostenvorauszahlung im WBVG	48
2.2. Betriebskostenvorauszahlung im BGB.....	49
3. Gewährleistungsrechte	50
3.1. Gewährleistungsrechte im WBVG.....	50
3.2. Gewährleistungsrechte im BGB.....	50
3.2.1 Instandsetzung	50
3.2.2 Minderung.....	50
3.2.3 Schadensersatzanspruch	51
3.3. Fristlose Kündigung.....	51
3.4. Zurückbehaltungsrecht.....	51
Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses	52
1. Versterben der Untermietpartei im WBVG	52
2. Versterben der Untermietpartei im BGB.....	52
3. Ordentliche und außerordentliche Kündigung	53
3.1. Kündigung des*der Hauptmieters*in	53
3.2. Kündigung des WBVG-Vertrages durch den*die Untermieter*in.....	53
3.3. Kündigung des BGB-Vertrages durch den*die Untermieter*in.....	54
3.4. Kündigung des WBVG-Vertrages durch den Träger	54
3.5. Kündigung des BGB-Vertrages durch den Träger	55
4. Herausgabepflicht.....	55
Teil C: Materialsammlung.....	56
Formulierungshilfen für einen Gewerbemietvertrag	56
Untermietvertragsmuster BGB.....	62
Checkliste WBVG.....	68
Aspekte des Gemeinnützigkeitsrechts bei der Vermietung von Wohnraum.....	69
Kooperation von Trägern mit wohnungspolitischen Akteur*innen	70
Agentur INKLUSIV WOHNEN	71
Projekt Gemeinsam mehr (Er)Leben	73
Weiterführende Informationen.....	75
Adressen.....	75
Gesetzestexte.....	75
Literatur.....	76



Teil A. Der soziale Träger in seiner Rolle als Mieter

Kapitel 1: Mietrecht für Trägerwohnungen

Gibt es die Notwendigkeit, Räume zur Betreuung von Klient*innen anzumieten, stellt sich immer die Frage der rechtlichen Ausgestaltung der Vereinbarung. Während das soziale Wohnraummietrecht zahlreiche Schutzvorschriften zu Gunsten der Mieter*innen enthält, kennt das Gewerberaummietrecht nur wenige ausgewählte Schutzvorschriften. Mit der Mietrechtsreform 2018 hat der Gesetzgeber einen größeren Schutz für Trägerwohnungen vor Kündigungen und Mieterhöhungen eingeführt. Für diese Bereiche werden bei Verträgen, die ab dem 1.1.2019 abgeschlossen sind (Neuverträge), die Wohnraumschutzvorschriften für entsprechend anwendbar erklärt. Für die übrigen Bereiche – so insbesondere für die Mängelgewährleistung – gilt dagegen weitgehend Vertragsfreiheit. Mieter*innen und Vermieter*innen können Regelungen in diesen nicht geschützten Bereichen weiterhin frei vereinbaren.

1. Trägerwohnungen zwischen Wohnraum und Gewerberaum, Alt- und Neuverträge

Grundsätzlich unterliegt die Anmietung von Räumen zur Weitergabe und Betreuung von Dritten dem Gewerberaummietrecht. Man geht davon aus, dass der soziale Träger, sei es ein eingetragener Verein oder eine gGmbH, als juristische Person die Räume nicht selbst „(be)wohnen“ kann.

Allerdings werden die Räume letztlich zum Wohnen **genutzt, zwar nicht vom Träger, wohl aber von den von ihm betreuten Bewohner*innen. Damit wären Klient*innen gegenüber normalen Wohnraummieter*innen benachteiligt, obwohl beide die Räume als Lebensmittelpunkt, zum Wohnen, benötigen. Diese Problemlage hat**

der Gesetzgeber erkannt und die Trägerwohnungen, die ab dem 1.1.2019 angemietet worden sind, bezüglich des Kündigungsschutzes, des Schutzes bei Umwandlung in Wohnungseigentum und bezüglich der Mieterhöhungen dem Wohnraummietrecht gleichgestellt. In § 578 Abs. 3 BGB sind diese Schutzvorschriften, die nunmehr auch für Trägerwohnungen gelten, aufgeführt. An der Einordnung des Vertrages des*der Eigentümer*in mit dem Träger als Gewerberaummietvertrag ändert dies nichts. Allerdings gilt diese Schutzvorschrift nur für Neuverträge, die ab dem 1.1.2019 geschlossen wurden.

Träger können mit dem*der Vermieter*in vereinbaren, dass einzelne oder alle Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts auch für das konkrete Mietverhältnis gelten sollen.

Den Schutz durch Wohnraumvorschriften bei Neuverträgen gibt es jedoch nur für bestimmte Bereiche, insbesondere für Mieterhöhungen und Kündigungen. Für die restlichen Bereiche, z. B. für den Bereich der Mängelgewährleistung, der Betriebskosten oder der Kautions bleibt es bei der Geltung des Gewerbemietrechts.

Für die Altverträge, die vor dem 1.1.2019 vereinbart wurden, fehlt dieser Schutz. Für diese gilt das Gewerbemietrecht. Schutzvorschriften konnten jedoch vereinbart werden. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht sind die Parteien im Gewerberaum in ihrer Vertragsgestaltung relativ frei,

die zu Ungunsten der Mieter*innen – hier der Träger – von den mietvertraglichen Regelungen abweichen. Dies ist auch für Neuverträge wichtig, da außerhalb der jetzt Anwendung findenden Schutzvorschriften (Kündigungsschutz u. a.) weitere Regelungen getroffen werden können, unter anderem hinsichtlich der gesamten Gewährleistungsrechte (Mängel in den Räumen).

Hiervon unterschieden werden müssen die Verträge, die ein Träger mit Vermieter*innen über Räume abschließt, die nicht als Trägerwohnungen genutzt werden sollen. Hier entfällt die entsprechende Anwendung von wohnraumrechtlichen Schutzvorschriften. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Geschäftsstellen, Tagungsräume, Werkstätten oder Treffpunkte gemeint. Hier gelten die allgemeinen Regelungen des Gewerbemietrechtes. **Diese Publikation beschäftigt sich nur mit den Trägerwohnungen.**

2. Unterscheidung Wohnraummietrecht, Gewerberaummietrecht

Was unterscheidet aber nun das Wohnraummietrecht vom Gewerberaummietrecht? Dies ist wichtig, um rechtliche Fragen im Rahmen des Mietverhältnisses zu klären, aber auch um beim Vertragsabschluss keine Fehler zu machen.

2.1. Wohnraummietrecht

Ein Wohnraummietverhältnis zeichnet aus, dass es zu Gunsten des*der strukturell schwächeren Wohnungsmieter*in, der auf seine Wohnung als Lebensmittelpunkt angewiesen ist, zahlreiche Schutzrechte gibt. Diese sind zwingend. Zu Lasten der Mieter*innen kann hiervon nicht abgewichen werden. Ein Teil dieser Schutzvorschriften gilt auch für die Neuverträge über Trägerwohnungen. Diese werden in der folgenden Auflistung gesondert ausgewiesen.

Zu den besonderen Schutzvorschriften im Wohnraummietrecht gehören insbesondere:

- Vermieter*innenkündigung nur bei berechtigtem Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wobei die Erzielung eines höheren Mietzinses außer Betracht bleibt (§ 573 BGB); *gilt auch für die erwähnten Neuverträge über Trägerwohnungen.*

- Bei Umwandlung in Wohnungseigentum sind Bestandsmieter*innen für drei Jahre vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geschützt (§ 577a BGB). In angespannten Wohnungsmärkten kann diese Frist auf bis zu zehn Jahren verlängert werden; *gilt auch für Neuverträge über Trägerwohnungen.*
- eingeschränkte Möglichkeit der Begrenzung der Mietzeit bzw. Vertragslaufzeit (§ 575 BGB); *gilt auch für Neuverträge über Trägerwohnungen.*
- einseitige Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen nur nach den gesetzlichen Vorschriften, vertraglich vereinbarte Erhöhung der Miete nur in Form einer Staffelmiete oder einer Indexmiete möglich, §§ 557 ff. BGB; *gilt auch für Neuverträge über Trägerwohnungen.*
- kein Kautionsverlangen, das drei Monatsgrundmieten übersteigt (§ 551 BGB); *gilt nicht für Trägerwohnungen, hier ist auch nach neuer Rechtslage die Höhe frei verhandelbar.*
- Mietzinshöhe bei Anmietung begrenzt, sofern in der Gemeinde, dem Kreis, der Stadt oder Teilen hiervon die Mietpreisbremse gilt, §§ 556 d ff. BGB, *gilt nicht für Trägerwohnungen auch nach aktueller Rechtslage.*
- strenge Vorschriften für die Abrechnung von Betriebskosten (§ 556 BGB), *dies gilt nicht für Trägerwohnungen auch nach aktueller Rechtslage.*
- Rechte bei Mängeln der Mietsache: Mietminderung, ggf. Schadensersatzansprüche oder fristlose Kündigungsmöglichkeit, wenn der Mangel von dem*der Vermieter*in nicht rechtzeitig beseitigt wird, §§ 536 ff. BGB, *gilt nicht für Trägerwohnungen auch nach aktueller Rechtslage.*
- asymmetrische Kündigungsfristen: Mieter*innenkündigung immer mit einer Frist von drei Monaten, Vermieter*innenkündigung je nach Vertragslaufzeit mit einer Frist von drei, sechs oder neun Monaten (§ 573c BGB); *dies gilt auch für Trägerwohnungen, die ab dem 1.1.2019 angemietet wurden.*
- Eintrittsrecht der Vermieter*innen in den Mietvertrag zwischen Mieter*in und Dritten bei gewerblicher Weitervermietung (§ 565 BGB) bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn der Zwischenmieter ein Träger ist, der die Räume aus karitativen Gründen an Dritte weitergegeben hat. Sollte der Hauptmietvertrag gekündigt werden, müssen auch die Untermieter*innen, in dieser Konstellation die betreuten Klient*innen, ausziehen. *Dies gilt nach aktueller Rechtslage nicht für Trägerwohnungen.*

Wichtig: Die vorgenannten Schutzrechte, sofern sie jetzt für Trägerwohnungen gelten, können auch durch gegenteilige vertragliche Regelungen nicht umgangen werden. Abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

2.2. Gewerberaummietrecht

Beim Gewerbemietraumvertrag gibt es gesetzlich einen dem Wohnraumrecht vergleichbaren Schutz nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sich Vermieter*innen und Mieter*innen auf Augenhöhe begegnen, da der*die Mieter*in hier in der Regel am Geschäftsverkehr teilnimmt. Grundlage ist hier ein Mietvertrag, der den Parteien weitgehende Freiheiten lässt. Die Parteien können die Vertragslaufzeit, die Kündigungsfristen, die Miethöhe, die Verantwortung für Mängelbeseitigung o. ä. frei vereinbaren. Soll die Mietzeit länger als ein Jahr gelten, muss der Vertrag schriftlich geschlossen werden.

Fehlen vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien, gilt das BGB. Hier gelten einige der wohnraumrechtlichen Vorschriften über § 578 BGB auch für den Gewerberaum:

- Rechte bei Mangel der Mietsache: Mietminderung, ggf. Schadensersatzansprüche oder fristlose Kündigungsmöglichkeit, wenn der Mangel vom Vermieter nicht rechtzeitig beseitigt wird, §§536 ff. BGB.
- Recht der Mieter*innen, am Ende des Mietverhältnisses die Einbauten zu entfernen und das Recht der Vermieter*in, dies abzuwenden, §§ 539, 552 BGB.
- Regelungen über die außerordentliche (fristlose) Kündigung (§ 543 BGB).
- Kurze Verjährungsfristen (§ 548 BGB).
- Kauf bricht nicht Miete: Der Verkauf oder die anderweitige Veräußerung einer Immobilie ändert nichts an dem Mietvertrag, dieser wird dann vom neuen Eigentümer auf Vermieterseite übernommen (§§ 566 ff. BGB).
- Schriftformerfordernis bei Mietverträgen, die länger als ein Jahr laufen sollen (§ 550 BGB).

- Vermieter*innenpfandrecht (§§ 562 ff. BGB): Der *die Vermieter*in hat an den von dem*der Mieter*in eingebrachten Sachen ein Pfandrecht. Bestehen nach Ende des Mietverhältnisses Schulden, kann der*die Vermieter*in verhindern, dass die eingebrachten Sachen entfernt werden und diese auch verwerten.
- Vermieter*innenrecht, die Räume – auch gegen den Willen des*der Mieter*in – zu modernisieren, §§ 555 a ff. BGB.

Im Gewerbemietrecht können die vorgenannten gesetzlichen Regelungen vertraglich abgeändert werden und zwar auch zu Lasten des*der Mieter*in. Vor Abschluss eines Gewerbemietvertrages muss daher genau die Bedeutung jeder einzelnen Vorschrift geprüft werden und gegebenenfalls eine fachliche Beratung in Anspruch genommen werden. **Durch die Mietrechtsänderung per 1.1.2019 ist insofern eine Erleichterung eingetreten, als dass bei Regelungen zur Mietzeit, Vermieterkündigung, Schutz bei Umwandlung und Mieterhöhungen die wohnraummietrechtlichen Vorschriften entsprechend gelten und in diesen Bereichen nicht zu Lasten des*der Mieter*ins abgewichen werden kann.**

3. Altvertrag oder Neuvertrag: Welche Regelungen gelten?

Der mit der Reform zum 1.1.2019 verbesserte Schutz gilt nicht für jede Weitergabe von Wohnraum an vom Träger betreute Klient*innen. Der Schutz gilt nur für Neuverträge, die ab dem 01.01.2019 geschlossen wurden. Schwierigkeiten bei der Beteiligung können sich ergeben, wenn ein vor dem 1.1.2019 begründetes Mietverhältnis später verlängert wird und wenn die Räume nicht nur zu Betreuungszwecken, also zum Wohnen, genutzt werden.

Dieser wohnraummietrechtliche Schutz vor Kündigung und Mieterhöhung gilt gem. § 578 Abs. 3 BGB nur für Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege, der geschlossen wurde, um die Räume Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Dem Schutzzweck entsprechend, ist die Vorschrift weit zu verstehen. Geschützt werden nicht nur juristische Personen wie Vereine oder gGmbHs, sondern auch andere Rechtsträger, sofern sie auf dem Gebiet der Wohlfahrtspflege tätig sind.

Zu den Personen mit besonderem Wohnbedarf gehören alle Personengruppen, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben. Davon ist bei betreuungsbedürftigen Personen im Regelfall auszugehen.

In Art. 229 EGBGB § 49 Abs. 3 gibt es eine Übergangsregelung: Auf ein bis einschließlich 31.12.2018 entstandenes Mietverhältnis ist die alte Fassung des Gesetzes anzuwenden. Der besondere Schutz gilt hier nicht. Hier wird man differenzieren müssen. Wurde ein vor dem 1.1.2019 begründetes Mietverhältnis nach diesem Stichtag verlängert, unterfällt dies der alten Rechtslage, unabhängig davon, ob die Verlängerung aufgrund einer Option erfolgte und damit von vornherein beabsichtigt war oder später einvernehmlich aufgrund eines späteren gemeinsamen Entschlusses der Vertragsparteien erfolgte. Auch eine Änderung

von Regelungen des Mietvertrages ändert nichts an der Gültigkeit der alten Rechtslage. Etwas Anderes ist es jedoch, wenn die Vertragsparteien nach Auslaufen des Altvertrages einen gänzlich neuen Vertrag abschließen, auch wenn sich dies auf dieselben Räume bezieht. Hierfür dürfte dann das neue Recht gelten, da das Mietverhältnis erst nach dem 1.1.2019 entstanden ist.

Weiterhin stellt sich die Frage bei sogenannten Mischmietverhältnissen. Hiervon wird gesprochen, wenn die gemieteten Räume nicht nur zu Wohnzwecken sondern auch zu anderen Zwecken genutzt werden. Hier wäre z. B. an das Büro der Sozialarbeiter*innen in der betreuten Wohngemeinschaft zu denken. Ob diese Verträge der Neuregelung des § 578 Abs. 3 BGB mit dem entsprechenden wohnungsmietrechtlichen Schutz unterfallen, bemisst sich nach dem Schwerpunkt der Nutzung. Dies ist immer eine Frage des Einzelfalles. Entscheidend ist, was sich die Vertragsparteien vorgestellt haben. Im Zweifel kommt es darauf an, welche Art der Nutzung im Vordergrund steht. Ein Kriterium kann auch die Raumgröße der jeweiligen Nutzung oder die Bedeutung der Räume für den Träger sein. Im Falle des Büros der Sozialarbeiter*innen in einer WG dürfte der Schutz des § 578 Abs. 3 BGB greifen.

Wichtig: Damit sich der Träger später auf den Schutz des § 578 Abs. 3 BGB berufen kann, muss im Mietvertrag vereinbart sein, dass die Anmietung der Räume durch den Träger zur Weitergabe an Personen mit dringendem Wohnbedarf erfolgt. Es empfiehlt sich hier die Angabe, welche Personen in den angemieteten Räumen betreut werden sollen. War den Vermietenden nicht klar, dass die Räume zur Weitergabe an Dritte zu Wohnzwecken vermietet sind, gilt der Schutz des § 578 Abs. 3 BGB nämlich nicht.



Kapitel 2: Beginn des Mietverhältnisses

Gibt es die Notwendigkeit, Räume zur Betreuung von Klient*innen anzumieten, stellt sich immer die Frage der rechtlichen Ausgestaltung der Vereinbarung. Durch den Vertrag bestimmen Vermieter*in und Träger ihre Rechte und Pflichten. Während das soziale Wohnraummietrecht zahlreiche Schutzvorschriften zu Gunsten der Mieter*innen enthält, ist dies beim Gewerberaummietrecht grundsätzlich nicht der Fall. Hier gilt weitgehend Vertragsfreiheit. Mieter*in und Vermieter*in können die Regelungen frei vereinbaren. Bei Trägerwohnungen gilt dies bei Neuverträgen nur eingeschränkt. Regelungen zu Kündigung, Zeitmietverträgen und Mieterhöhungen sind nur solange wirksam, wie sie nicht zu Lasten der Mieter*innen von den gesetzlichen Vorschriften abweichen.

1. Allgemein

Grundsätzlich unterliegt die Anmietung von Räumen zur Weitergabe und Betreuung von Dritten dem Gewerberaummietrecht. Man geht davon aus, dass der soziale Träger, sei es ein eingetragener Verein oder eine gGmbH, als juristische Person die Räume nicht selbst „(be)wohnen“ kann.

Außerhalb des wohnraumrechtlichen Schutzes – Kündigung und Mieterhöhung – kann auch bei Trägerwohnungen vieles vereinbart werden, auch zu Lasten des Trägers. Deswegen gilt hier, die Verträge genau zu prüfen und sich gegebenenfalls beraten zu lassen.

Durch die Mietrechtsreform 2019 hat sich der Schutz von Trägerwohnungen verbessert. Bei Neuverträgen gelten Regelungen zum Schutz vor Kündigungen und Mieterhöhungen. Aber im Übrigen gilt weitgehende Vertragsfreiheit. Diese sollte genutzt werden. Aber bewahren Sie Vorsicht vor Klauseln, die die Mieter*innen benachteiligen. Wenn diese so vereinbart werden, gelten sie im Zweifel zu Lasten der Mieter*innen. Lassen Sie die Verträge vor Unterzeichnung fachkundig prüfen.

2. Der Vertrag

Die Grundlage für das Mietverhältnis ist ein Vertrag, ergänzend gilt das Mietrecht, das in §§ 535 ff. BGB geregelt ist. Der Vertrag kann im Detail ausgehandelt werden. Aber es gelten Grenzen:

2.1. Grenzen des § 578 Abs. 3 BGB

Grenzen sind der Vertragsgestaltung bei Trägerwohnungen durch § 578 Abs. 3 BGB gezogen. Im Bereich des Kündigungsschutzes (auch bei Umwandlung in Wohnungseigentum), bei den Mieterhöhungen und bei Zeitmietverträgen gelten die Regelungen für Wohnraum entsprechend. Zu Lasten der Mieter*innen darf hiervon nicht abgewichen werden.

2.2. AGB-rechtliche Grenzen

Alles andere (u. a. Regelungen zu Mängeln) ist frei verhandelbar, begrenzt durch das AGB-Recht (Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen).

In der Praxis werden Formularymietverträge verwandt, deren Umfang zum Teil beträchtlich sein kann. Regelmäßig weichen die Regelungen in Gewerbemietverträgen zu Lasten der Mieter*innen von den gesetzlichen Vorschriften ab. Da in der Regel die Konsequenzen eines derartigen Vertrages nicht im Einzelnen sofort zu überblicken sind, sieht der Gesetzgeber über §§ 305 ff. BGB einen Schutz für diejenigen vor, gegenüber denen diese sogenannten allgemeinen Geschäftsbedingungen verwandt werden. Die Verträge müssen klare und transparente Regelungen enthalten, dürfen keine überraschenden Klauseln (also Bestimmungen, mit denen an dieser Stelle nicht zu rechnen ist) enthalten und dürfen den Vertragspartner des sog. Verwenders nicht entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Klauseln, die gegen die vorgenannten Regeln verstoßen, sind unwirksam. In diesem Falle gilt stattdessen das Gesetz. Damit gibt es oft auch für die Gewerbemieter*innen einen kleinen Schutz.

Allerdings: Der Schutz gilt nur für den Vertragspartner des Verwenders. Wenn die Mieter*innen die allgemeinen Geschäftsbedingungen stellen, gilt der Schutz für den*die Vermieter*in! Wenn die Vermieter*innen dem Träger vorschlagen, dass dieser ein Vertragsformular beibringt, dann sollte man darauf achten, dass dieses mieter*innenfreundlich ausgestaltet ist.

Es gelten die vertraglich getroffenen Regelungen. An diese müssen sich beide Parteien halten. Dies kann gegebenenfalls gerichtlich erzwungen werden. Vertragsverstöße durch Sie können eine Kündigung nach sich ziehen. Aus diesem Grunde sollte man sich vor dem Vertragsschluss über die wesentlichen Inhalte im Klaren sein. Die einzelnen Vertragsbestandteile werden im Folgenden näher ausgeführt.

Beachten Sie: Bevor ein Vertrag unterschrieben wird, sollte eine qualifizierte rechtliche Beratung in Anspruch genommen werden.

3. Die Vertragsbestandteile

3.1. Vertragslaufzeit

Durch die Einfügung des § 578 Abs. 3 BGB hat sich für Neuverträge über Trägerwohnungen Entscheidendes geändert. Die Möglichkeit befristete Mietverhältnisse zu schließen, wurde zu Gunsten der Träger massiv eingeschränkt. Der Regelfall sind nunmehr Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit, die von dem*der Vermieter*in nur gekündigt werden können, wenn er*sie hieran ein berechtigtes Interesse hat. Etwas anderes gilt nur, wenn der vor dem 1.1.2019 abgeschlossene Vertrag verlängert wird, hier haben die Vertragsparteien einen größeren Regelungsspielraum.

3.1.1 Neuvertrag

Der Schutz vor Kündigungen und vor die Mietenden benachteiligenden Mietverträgen gilt nur, wenn der Vertrag nach dem 1.1.2019 geschlossen wurde und die Weitergabe der Wohnung an Personen mit besonderem Wohnbedarf vereinbart ist. Für diesen Fall ist der unbefristete Mietvertrag die Regel. Möglich ist aber auch unter starker Einschränkung ein Zeitmietvertrag.

a. Neuvertrag: Zeitmietvertrag

Zeitmietverträge sind für Trägerwohnungen nur noch sehr eingeschränkt möglich. Hier gilt § 575 BGB nach Maßgabe des § 578 Abs. 3 BGB entsprechend. Mietverträge können nur noch befristet werden, wenn der*die Vermieter*in nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen möchte.
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde.

- Die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten möchte.
- oder die Räume für ihm obliegende oder ihm übertragende Aufgaben nutzen will.

An die Befristung sind strenge formelle Anforderungen geknüpft. Der Befristungsgrund muss den Mietenden bereits bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden. Bei einem Verstoß hiergegen gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Realisiert sich einer der oben genannten Befristungsgründe nicht, können die Mietenden die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

b. Neuvertrag: Unbefristetes Mietverhältnis

Der Regelfall sind unbefristete Mietverhältnisse. Diese laufen auf unbestimmte Zeit und können von dem*der Vermieter*in nur dann gekündigt werden, wenn dieser hieran ein berechtigtes Interesse hat. Die Kündigungsfrist für die Vermietenden beträgt je nach der Dauer des laufenden Mietverhältnisses drei (Grundkündigungsfrist), sechs oder neun Monate. Als berechtigte Interessen gelten insbesondere:

- eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mietenden,
- Eigenbedarf und
- Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung.

Regelungen zu Lasten der Mieter*innen sind unwirksam. Dies hat zur Folge, dass die Vertragsparteien hinsichtlich der Vertragsdauer kaum Regelungsspielräume haben, im Zweifel gilt der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Beispiel: Träger T schließt nach dem 1.1.2019 mit der Hauseigentümerin H einen Dreijahresvertrag mit der Option, den Vertrag zwei Mal über je drei Jahre zu verlängern. Die H gibt für die Befristung keinen Grund an. Wie vereinbart, überlässt der Träger die Räume seinen Klient*innen. T muss die Räume weder nach drei Jahren noch später verlassen. Da die Befristung mangels Grundes unwirksam ist, läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Die Vermieterin kann nur mit einem der oben genannten Gründe kündigen. T selber kann den auf unbestimmte Zeit laufenden Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Denn: Da die ohne Grund vorgenommene Befristung die Mieter*innen benachteiligt, gilt der gesetzliche Regelfall: Das Mietverhältnis gilt als unbefristet abgeschlossen.

3.1.2 Der verlängerte Altvertrag

Die vorgenannten Schutzvorschriften gelten nicht für sogenannte Altverträge. Sie gelten aber auch dann nicht, wenn ein nach dem 1.1.2019 auslaufender Vertrag verlängert wird. Liegen die Konditionen nicht bereits schon im Ursprungsvertrag, der vor dem 1.1.2019 geschlossen wurde, fest, können folgende Modelle von Vertragsparteien vereinbart werden.

a. Verlängerter Altvertrag: Unbestimmte Vertragslaufzeit

Der Vertrag kann nach Auslaufen von beiden Seiten auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden und dann von beiden Vertragsparteien jeweils bis zum dritten Werktag eines Quartals bis zum Ablauf des übernächsten Quartals gekündigt werden (§ 580a BGB).

Beispiel: Jede Partei kann bis zum 3.4. eine Kündigung zum 30.9. erklären. Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis benötigt der*die Vermieter*in hier aber keinen Grund, um das Mietverhältnis zu kündigen. Es ist von Vorteil, dass von den Parteien vertraglich abweichende Fristen bestimmt werden können.

b. Verlängerter Altvertrag: Unbestimmte Dauer mit Kündigungsausschluss

Es gibt aber auch die Möglichkeit, die Kündigung für eine oder beide Seiten für eine bestimmte Zeit auszuschließen. Beispielsweise lässt sich vereinbaren, dass der*die Vermieter*in nicht vor Ablauf von fünf Jahren das Mietverhältnis kündigen kann. Möglich ist natürlich auch, dass die Parteien verabreden, dass der*die Vermieter*in nur aus den für das Wohnraummietrecht geltenden Vorschriften (insbesondere Eigenbedarf) kündigen kann.

c. Verlängerungsoption

Oft wird in den Verträgen mit fester Laufzeit noch eine Verlängerungsoption aufgenommen. Hierbei wird bestimmt, dass sich ein Vertrag automatisch um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn er nicht von einer Seite mit einer bestimmten Frist gekündigt wurde. In diesem Fall können beide Seiten – ohne Angabe von Gründen – der Verlängerung widersprechen. Der Vertrag endet dann mit Ablauf des Verlängerungszeitraums. Dies kann sinnvoll sein, wenn der Standort sowieso aufgegeben werden soll.

d. Optionsrecht

Sofern ein Verhandlungsspielraum besteht, ist es sinnvoll, eine Option in den Vertrag aufzunehmen. **Eine Optionsvereinbarung räumt dem*der Mieter*in das Recht ein, durch einseitige Erklärung gegenüber dem*der Vermieter*in die Verlängerung eines für eine bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages für eine weitere Zeitspanne zu verlangen.** Das Optionsrecht muss in der Regel schriftlich ausgeübt werden. Es schließen sich dann regelmäßig Verhandlungen über die neue Miethöhe an, sofern dies vertraglich verabredet wurde. Wenn keine Regelung über die Miethöhe nach Ausübung der Option getroffen wurde, gilt die letzte Miete weiter. Das ist natürlich das Beste. Alternativ kann am Anfang des Mietverhältnisses für den Optionszeitraum eine Miethöhe geregelt werden. Das Optionsrecht muss

schriftlich vereinbart werden, gilt auch gegenüber einem*iner Erwerber*in der Immobilie und kann dem*der Mieter*in auch mehrfach eingeräumt werden. Ist im Altvertrag ein Optionsrecht eingeräumt, dass nach dem 1.1.2019 wahrgenommen werden kann, empfiehlt es sich, mit dem*der Vermieter*in über eine weitere Option zu verhandeln und diese dann als schriftlichen Nachtrag in den Mietvertrag aufzunehmen. Aber auch bei Ausübung der Option empfiehlt es sich, die neue Vertragslaufzeit und die Mietzinsentwicklung selbst wieder als Zusatzvereinbarung mit in den Vertrag aufzunehmen.

3.2. Miete

Im Gegensatz zur Wohnraummiete ist die Höhe der Miete im Gewerberaummietverhältnis grundsätzlich frei vereinbar. Nur eine weit überhöhte Miete kann zur Sittenwidrigkeit führen, wenn die geschäftliche Unerfahrenheit des*der Mieter*in ausgenutzt wird. Dies ist allerdings in der Praxis kaum nachweisbar. So gilt der vertraglich vereinbarte Miete. Es ist stets darauf zu achten, dass neben der Grundmiete auch noch Betriebskosten für die Heizung und die kalten Betriebskosten anfallen. Hier ist es in der Regel empfehlenswert, sich vor Vertragsabschluss Kenntnis über die Höhe der Betriebskosten zu verschaffen, da diese inzwischen einen nicht unerheblichen Anteil an der Gesamtmiete ausmachen. Insbesondere die Mietpreisbremse gilt nicht für Trägerwohnungen und zwar weder für vor noch für nach dem 01.01.2019 geschlossene Gewerbemietverträge.

3.3. Mietänderung

Auch im Bereich der Mieterhöhungen hat sich durch die Reform für Neuverträge vieles geändert. Im Hinblick darauf, dass die neuen Trägerverträge grundsätzlich unkündbar sind, wird den Vermieter*innen das Recht eingeräumt, die Miete einseitig zu erhöhen. Die Vermieter*innen können auch verlangen, dass die Mieter*innen einer

Mieterhöhung zustimmen. Einer besonderen vertraglichen Regelung bedarf es dafür nicht. § 578 Abs. 3 BGB verweist auf die Mieterhöhungsvorschriften in §§ 558 – 559d BGB und auf die dort vorgesehenen Möglichkeiten der Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen sowie auf die Regelungen zur Index- und Staffelmiete. Ist eine Index- oder Staffelmiete zulässig vereinbart, können die Vermieter*innen während der Geltung der Regelung die Grundmiete nicht nach § 558 BGB erhöhen. Eine Modernisierungumlage nach §§ 559 ff. BGB ist für die Dauer der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen. Bei der Indexmiete kann der*die Vermieter*in nur Kosten von Baumaßnahmen umlegen, zu denen er verpflichtet war.

Wurde weder eine Staffel- noch eine Indexmiete wirksam vereinbart, können die Vermieter*innen ohne weitere Vereinbarung die Miete bis auf die Vergleichsmiete erhöhen (§ 558 BGB) und Modernisierungskosten umlegen (§ 559 BGB). Die Vermieter*innen können die Grundmiete, das ist die Miete ohne Betriebskostenvorschüsse, derzeit innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent bzw. 15 Prozent anheben. Eine weitere Grenze ist die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. So bleibt den Vermieter*innen eine Kompensation dafür, dass sie das Mietverhältnis nur in bestimmten Ausnahmefällen kündigen können.

Andere Möglichkeiten, die Grundmiete zu erhöhen, gibt es bei den Neuverträgen nicht.

Etwas anderes gilt für Altverträge, die nach dem Stichtag 1.1.2019 ausgelaufen sind und verlängert wurden. Hierfür gilt § 578 Abs. 3 BGB nicht. Wurde nicht schon im Ursprungsvertrag die Höhe der Miete nach der Verlängerung bestimmt, kann und muss dies bei der Verlängerung ausgehandelt werden. Im Übrigen gelten die im (Alt-)Vertrag getroffenen Verabredungen. Haben die Parteien keine Regelung getroffen, darf die Miete während der Vertragslaufzeit nicht erhöht werden.

3.3.1 Neuvertrag: Mieterhöhung

Wenn die Mietvertragsparteien von den gesetzlich vorgesehenen Mieterhöhungsmöglichkeiten (Erhöhung der Miete bis zur Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenze) abweichen wollen, können sie entweder eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbaren.

a. Staffelmiete, § 557a BGB

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete legen sich die Parteien von vornherein fest, in welchem konkreten Zeitraum die Miete in welcher Höhe steigen soll. Hierbei muss die konkrete Miethöhe pro Staffel oder der Erhöhungsbetrag beziffert werden. Zwischen zwei Staffelmietserhöhungen muss die Staffel mindestens ein Jahr unverändert sein. Wenn eine Staffelmiete vereinbart ist, erhöht sich die Miete automatisch, ohne dass es einer Erhöhungserklärung seitens des*der Vermieter*in bedarf. Während der Geltung der Staffelmietvereinbarung sind andere Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

b. Indexmiete, § 557b BGB

Die Mietvertragsparteien können die Mietzinsentwicklung auch an den Preisindex für die Lebenshaltung alle privaten Haushalte koppeln. Dann wird die Miete an die übrige Preissteigerung angepasst. Der Verbraucherpreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

Die Änderung der Miete tritt in diesem Falle nicht automatisch ein. Der*die Vermieter*in muss die Änderung durch Erklärung in Textform (schriftlich, E-Mail oder vergleichbar (§ 126b BGB) geltend machen. In der Erklärung müssen die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angegeben werden. Auch hier sind Vereinbarungen zu Lasten der Mieter*innen unwirksam. Unwirksam wäre beispielsweise eine Vereinbarung, nach der die Miete automatisch steigt, wenn die Lebenshaltungsindex gestiegen ist. Unzulässig ist es auch, die Miete an andere Preisindexes, wie z. B. den für Gewerbemieten zu koppeln.

c. Gesetzliche Erhöhungsmöglichkeit: Grundmietenerhöhung bis zur Vergleichsmiete

Wurde weder eine Staffel- noch eine Indexmiete vereinbart oder ist die Vereinbarung unwirksam, haben die Vermieter*innen die Möglichkeit, die Grundmiete regelmäßig gem. §§ 558 ff. BGB oder nach durchgeführter Modernisierung die Baukosten umzulegen (zur Modernisierungsumlage siehe Kapitel 3.2).

Die Grundmiete kann bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Die Miete muss 15 Monate unverändert gewesen sein und darf dann nicht um mehr als 20 Prozent, auf angespannten Wohnungsmärkten nicht um mehr als 15 Prozent, in drei Jahren erhöht werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet durch die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden. Verkürzt gesagt, kann der*die Vermieter*in die Miete verlangen, die für vergleichbaren Wohnraum vor Ort gezahlt wird.

Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in der Regel über einen Mietspiegel, den die jeweilige Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Vertreter*innen der Mieter*innen und Vermieter*innen aufstellt. Die Mietspiegel sind in der Regel über die Gemeinden zu beziehen und oft auch über das Internet zu finden. Existiert kein gültiger Mietspiegel oder bildet er die konkrete Wohnung nicht ab, dann kann die Vergleichsmiete auch mittels eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

Kappungsgrenze: Die Miete darf jedoch nicht um mehr als 20 Prozent bzw. 15 Prozent innerhalb von drei Jahren steigen. Nur bis dahin schuldet der*die Mieter*in die Zustimmung. Zur Berechnung nimmt

man die Miete, die der*die Mieter*in drei Jahre vor dem avisierten Erhöhungszeitpunkt gezahlt hat. Die neue Miete darf diesen Betrag nicht um mehr als 20 Prozent bzw. 15 Prozent übersteigen. Mieterhöhungen wegen einer Modernisierungsumlage nach § 559 BGB oder wegen gestiegener Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Beispiel: Zum 01.03.2024 möchte der Vermieter die Miete von 1.100 € auf 1.200 € erhöhen.

Die Miete am 01.03.2021 betrug 1.000 €. Die Vergleichsmiete liegt bei 1.300 € und der Vermieter hat wegen der Modernisierung von Fenstern die Miete im Jahre 2020 bereits von 1.000 € auf 1.050 €, also um 50 € erhöht.

Der Träger müsste der Mieterhöhung zustimmen, wenn die Miete 15 Monate unverändert war. Ausgehend von der Miete von 1.000 € am 01.03.2021 durfte der Vermieter die Miete um 150 € erhöhen. Zwar steigt die Miete von 1.000 € auf 1.200 € und damit um 200 €. Da die Modernisierungsumlage von 50 € aber unberücksichtigt bleibt und damit von dem Erhöhungsbetrag gedanklich abzuziehen ist, kann der Vermieter die Zustimmung vom Träger verlangen.

Würden wir im Beispiel eine Vergleichsmiete von 1.150 € statt 1.300 € annehmen, dann könnte der Vermieter die Zustimmung nur bis zu einer Miete von 1.150 € verlangen.

Kappungsgrenze 15 Prozent bzw. 20 Prozent:

Ob die Kappungsgrenze 15 Prozent oder 20 Prozent beträgt und die Miete innerhalb von drei Jahren entsprechend angehoben werden kann, hängt vom Wohnungsmarkt ab. Gesetzlich ist zunächst eine Kappungsgrenze von 20 Prozent vorgesehen. Wenn allerdings die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Landesregierung für die Gemeinde durch Ver-

ordnung die Kappungsgrenze auf 15 Prozent absenken. Hiervon wurde gerade in Ballungszentren Gebrauch gemacht, so in Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Im Zweifel sollten man sich bei der Gemeinde erkundigen, ob die Kappungsgrenze abgesenkt wurde oder nicht.

Verfahren: Der*die Vermieter*in fordert den Träger in Textform zur Zustimmung zur höheren Miete auf. Die Mieterhöhung muss begründet an alle Mieter*innen adressiert werden. Formale Fehler führen zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

Ist die Mieterhöhung begründet, schuldet der Träger die Zahlung der höheren Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang der Erhöhungserklärung. Der*die Vermieter*in hat dann drei weitere Monate Zeit, den Träger auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu verklagen. Wird diese Frist verpasst und hat der Träger der Erhöhung nicht zugestimmt und auch keine erhöhte Miete gezahlt, ist die Mieterhöhung hinfällig.

Beispiel: Geht die Mieterhöhungserklärung dem Träger im Dezember 2023 zu, schuldet der Träger die höhere Miete zum 01.03.2024. Stimmt er nicht zu, hat der Vermieter bis zum 31.05.2024 Zeit, den Träger auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu verklagen.

3.3.2 Verlängerte Altverträge: Mieterhöhung

Läuft ein vor dem 1.1.2019 geschlossener Vertrag aus und wird verlängert, gelten hierfür die Schutzvorschriften des § 578 Abs. 3 BGB **nicht**.

Regelmäßig wird es zur Mietentwicklung im Ursprungsvertrag Regelungen geben. Diese gilt dann weiter. In der Regel werden die Vertragsparteien eine neue Anfangsmiete zu bestimmen haben. Fehlt es an einer derartigen Vereinbarung, bleibt die Miete unverändert.

3.4. Betriebskosten

Neben der Grundmiete wird in den meisten Fällen vereinbart, dass die Mietpartei auch die Betriebskosten zu tragen hat. Fehlt eine derartige Vereinbarung, sind die Betriebskosten in der Miete enthalten. Dies gilt nicht für die Heizkosten.

Im Regelfall wird vereinbart, dass der*die Mieter*in die laufenden Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie trägt. Hierzu gehören u. a. Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherungen, Hausreinigungen, Hauswart, Winterdienst und Gartenpflege, sowie die Kosten für Be- und Entwässerung, Schornsteinreinigung und weitere regelmäßig für die Bewirtschaftung der Immobilie anfallende Kosten. Umlagbar sind nur die im Vertrag bestimmten oder bestimmbaren Kosten.

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht kann der*die Vermieter*in aber auch die Kosten für die Verwaltung auf den*die Mieter*in umlegen, sofern dies vereinbart ist.

Die Betriebskosten muss der*die Vermieter*in regelmäßig abrechnen. Er ist dem*der Mieter*in Rechenschaft dafür schuldig, wofür die Vorschüsse verwandt wurden. Im Gegensatz zum Wohnraum verliert der*die Vermieter*in aber nicht das Recht, Nachforderungen zu stellen, wenn nicht binnen Jahresfrist abgerechnet wurde.

Zu den Betriebskosten gehören auch die Heizkosten. Diese unterliegen grundsätzlich ergänzend der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Die Regeln für die verbrauchsabhängige Abrechnung gehen wegen § 2 der HeizkostenVO anderslautenden vertraglichen Regelungen vor. Entsprechend der HeizkostenVO muss der*die Vermieter*in über die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen. Mindestens 50 Prozent der Heizkosten muss er verbrauchsabhängig auf die Mieter*innen umlegen. Den Verbrauch muss er entsprechend erfassen. Aufgrund besonderer baulicher oder anderer Umstände kann der*die Vermieter*in in Ausnahmefäl-

len hiervon abweichen, siehe § 9 a HeizkostenVO. Im Falle, dass die Vorschüsse nicht kostendeckend erhoben sind, kann der*die Vermieter*in eine Anpassung der Vorschüsse verlangen.

3.5. Instandhaltung und Instandsetzung

Der*die Mieter*in von Räumen hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass die zur Verfügung gestellten Räume instandgesetzt und instandgehalten werden.

Achtung: Diese vermietetseitig bestehende Pflicht kann jedoch weitgehend auf die Mieter*innen übertragen werden. Das hat auch weitreichende Folgen für den*die Mieter*in, da die Kosten zum Teil erheblich sind. Die Übertragung der Instandsetzung von Wohnraum über allgemeine Geschäftsbedingungen ist dagegen nur zum Teil möglich.

Durch individuelle Vereinbarung ist (im Gewerberaumvertrag) die nahezu komplette Übertragung von Instandsetzungspflichten möglich. Dies gilt im Übrigen auch eingeschränkt für Schönheitsreparaturen.

3.5.1. Schönheitsreparaturen

Wie für Wohnraum ist es auch für Gewerberaum möglich, die Schönheitsreparaturarbeiten in den Räumen auf die Mieter*innen zu übertragen. Hierzu gehören insbesondere das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken, das Streichen der Fenster, Türen, Böden und Versorgungsleitungen (§ 28 Abs. 4 II BV)¹. Der Außenanstrich von Fenstern und Türen gehört nicht dazu. Über allgemeine Geschäftsbedingungen ist die Übertragung auf den*die Mieter*in grundsätzlich möglich, darf aber die Dekorationsfreiheit des*der Mieter*in

¹ Hierbei handelt es sich um die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (BV)

nicht unangemessen einschränken. Das heißt: Sofern dem*der Mieter*in vorgeschrieben wird, in welchen Zeiträumen oder wie zu renovieren ist, ist die Klausel unwirksam. Die Rechtsprechung, die zur Zulässigkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen im Wohnraum ergangen ist, gilt entsprechend für Gewerberaummietverträge.

3.5.2 Kleinreparaturen

Wie bei Wohnraum wird dem*der Mieter*in regelmäßig aufgegeben, die Kleinreparaturen in den Räumen auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu gehören Reparaturen an Einrichtungen, die dem häufigen Zugriff der Mieter*innen ausgesetzt sind, wie z. B. Wasserhähne und deren Schadensbeseitigung nur einen geringen finanziellen Aufwand erfordert. Zulässig ist eine Übertragung über einen Formularmietvertrag auf den*die Mieter*in, wenn eine Obergrenze für die einzelne Reparatur und eine Obergrenze für die gesamten in einem Jahr für die Kleinreparatur aufzuwendenden Mittel im Vertrag festgelegt ist. Für den Gewerberaum gibt es keine festen Grenzen, die Jahresmiete als Maßstab dürfte aber sicher zu hoch sein.

3.5.3 Instandsetzung im Übrigen

Hier ist eine weitgehende Übertragung der Instandsetzung aller Mängel, die in den Räumen selber auftreten, möglich – zum Teil sogar noch darüber hinaus.

Während sich im Wohnraum die Überbürdung von Instandsetzungsverpflichtungen nur auf Schönheits- und Kleinreparaturen beschränken darf, ist dies im Gewerberaum anders.

Die Grenze wird im Allgemeinen dann gezogen, wenn dem*der Mieter*in sogar die Instandsetzung für „Dach und Fach“ übertragen werden soll. Die Formulierung „Dach und Fach“ wird in der Praxis vielfach für die Überwälzung der gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inklusive Arbeiten am Dach, an tragenden Gebäudeteilen und an der Außenhülle interpretiert.

Arbeiten am Mauerwerk, die der Erhaltung des Gebäudes im Substanzwert dienen, fallen unter die Instandhaltung „Dach und Fach“. Bis auf diese für das Gebäude essentiellen Maßnahmen können sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen auf den*die Mieter*in übertragen werden.

Achtung: Ist die Formulierung in dem AGB-Vertrag zu weitgehend, wäre die gesamte Vereinbarung unwirksam. Dies hat dann die Folge, dass es bei der gesetzlichen Instandsetzungsverpflichtung durch den*die Vermieter*in bleibt.

Sollten im Vertrag Klauseln aufgenommen worden sein, die die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen in erheblichem Umfang auf den*die Mieter*in umlegen, ist unbedingt vor Vertragsunterzeichnung Rechtsrat einzuholen. Denn die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen können existenzbedrohend hoch sein.

3.6. Gewährleistungsrechte

Weist die Mietsache Schäden oder Mängel auf, die die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsmäßigen (Wohn-)Gebrauch beeinträchtigen, stehen den Mieter*innen von Wohnraum zahlreiche Rechte zu: Die Miete kann gemindert werden, Ersatz der Schäden verlangt werden, die durch den Mangel entstanden sind oder die Miete zurückgehalten werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Mängel auf Kosten des*der Vermieter*in beseitigen zu lassen, wenn der*die Vermieter*in die Mängel trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht hat beseitigen lassen.

3.6.1 Minderungsrecht

Taucht ein Mangel auf, z. B. eine kaputte Heizung, und weiß der*die Vermieter*in hiervon, so ist die Miete automatisch herabgesetzt. Der*die Mieter*in schuldet nur noch eine geminderte Mie-

te und kann eine zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Dieses grundsätzliche Recht kann dem*der Wohnraummietter*in über allgemeine Geschäftsbedingungen nicht streitig gemacht werden.

Es ist möglich, dem*der Mieter*in aufzugeben, erst einmal die Miete trotz Mangels in voller Höhe zu zahlen und die aufgrund der Minderung zu viel gezahlte Miete im Nachhinein zurück zu verlangen. Der*die Vermieter*in kann die laufende mangelbedingte Kürzung der Miete auf die Fälle beschränken, in denen die Mietminderung anerkannt wurde oder diese rechtskräftig festgestellt worden ist. Sollte eine derartige Regelung getroffen worden sein, darf der*die Mieter*in die Miete nur im Rahmen des vertraglich zugestandenen Umfangs kürzen, andernfalls riskiert die Mieterpartei eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Es empfiehlt sich hier immer nach Mangelanzeige die Miete im Hinblick auf die beabsichtigte Minderung in voller Höhe unter Vorbehalt zu zahlen und die Miete später zu fordern und dies später dann gegebenenfalls gerichtlich geltend zu machen.

3.6.2 Zurückbehaltungsrecht

Der*die Mieter*in hat bei Vorliegen eines Mangels grundsätzlich das Recht, einen Teil der Miete solange zurückzuhalten, bis der Mangel beseitigt ist. Dies gilt grundsätzlich auch für das Gewerberaummietverhältnis. Eine Beschränkung dieses Rechts auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen ist jedoch auch hier möglich.

3.6.3 Schadensersatz

Der*die Vermieter*in schuldet dem*der Mieter*in grundsätzlich den Ersatz der Schäden, die dieser durch die Mängel an der Mietsache erlitten hat. Bohrt beispielsweise ein*e Handwerker*in des*der Vermieter*in versehentlich ein Wasserrohr im Haus an und kommt es dadurch zu einem Wasserschaden in der Wohnung des*der Mieter*in, muss der*die Vermieter*in auch den durch Wassereintritt zerstörten Computer ersetzen. Der*die Vermieter*in muss den Schaden jedoch nur dann

ersetzen, wenn der Mangel von Anfang an bestand, von ihm schuldhaft verursacht wurde oder wenn sich der*die Vermieter*in mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befand (§ 536a BGB).

Die im Allgemeinen Teil des Mietrechts unter §§ 535 ff. BGB geregelten sog. Mängelgewährleistungsrechte gelten grundsätzlich auch für Gewerberaummietverhältnisse. Allerdings können die Rechte der Mieter*innen von Gewerberaum durch einen Formularmietvertrag erheblich beschränkt werden.

3.7. Mietsicherheit

Zur Sicherung etwaiger Ansprüche wird in der Regel vereinbart, dass der*die Mieter*in bei Beginn des Mietverhältnisses eine Sicherheit (Kautions) stellt. Dies kann in Form einer Barkautions, in Form einer Bürgschaft, durch ein verpfändetes Sparbuch oder Sparkonto oder ähnliches geschehen.

Im Gegensatz zum Wohnraum gibt es allerdings keine gesetzliche Begrenzung für die Höhe der Sicherheit. Der*die Vermieter*in ist auch nicht verpflichtet, die Kautions insolvenzfest anzulegen und zu verzinsen. Gegenteiliges kann und sollte vereinbart werden.

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, kann der*die Vermieter*in grundsätzlich am Ende des Mietverhältnisses die Kautions mit noch offenen Forderungen gegenüber dem*der Mieter*in aufrechnen. Es ist umstritten, ob dies auch ohne vertragliche Regelung im laufenden Mietverhältnis möglich ist. Regelmäßig wird dies jedoch auch entsprechend im Vertrag vereinbart.

Dann kann der*die Vermieter*in bei Mietrückständen oder anderen Schulden des*der Mieter*in einen entsprechenden Teil der Kautions entnehmen und von dem*der Mieter*in die Auffüllung der Kautions verlangen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der*die Vermieter*in über die Kautionsabrechnung abrechnen. Eine feste Frist für die Abrechnung gibt es nicht, in der Praxis wird den Vermieter*innen eine Frist von einem halben Jahr zugebilligt. Es ist dieser Partei jedoch gestattet, im Hinblick auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten einen Teil der Kautionsabrechnung einzubehalten.

3.8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung

In jüngerer Zeit verlangen viele Vermieter*innen, dass die Mieter*innen eine Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung von dem*der Notar*in beibringen. Der*die Mieter*in muss dann beim dem*der Notar*in eine Erklärung unterzeichnen, mit der er*sie sich zur Räumung verpflichtet. Wenn der*die Vermieter*in meint, dass ihm*ihr ein Recht auf Räumung der Gewerberäume zusteht, kann eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde bei dem*der Notar*in angefordert und hiermit die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden. Der*die Mieter*in ist nicht schutzlos. Er*sie muss dann im Rahmen einer Vollstreckungsgegenklage darlegen, dass der*die Vermieter*in keinen Anspruch auf Räumung hat. Da mit der Vollstreckung vollendete Tatsachen geschaffen werden können, empfiehlt es sich neben der Vollstreckungsgegenklage bei Gericht im Eilverfahren eine schnelle Entscheidung zu erwirken.

Günstig ist dies für Sie als Träger nicht, daher sollten Sie im Rahmen der Vertragsverhandlungen versuchen, die Stellung dieser – zudem von Ihnen zu zahlenden – Unterwerfungserklärung zu vermeiden.

3.9. Einbauten

In der Regel haben die Mieter*innen bei Beginn des Mietverhältnisses den Wunsch, die gemieteten Räume entsprechend den geschäftlichen Bedürfnissen umzugestalten, Wände zu setzen oder die Räume mit entsprechenden Einbauten zu versehen. Auch ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung bedarf es hierfür der Zustimmung des*der Vermieter*in. Diese sollten Sie sich immer schriftlich geben lassen, am besten als Anlage zum Mietvertrag. Bei einer späteren Genehmigung sollte vereinbart werden, dass diese dem Mietvertrag beigelegt werden muss, anderenfalls droht ein Schriftformverstoß.

Zum Ende des Mietverhältnisses sind – wenn nichts anderes vereinbart ist – alle Einbauten wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand vor dem Einbau wieder herzustellen. Der*die Vermieter*in kann gegen Erstattung des Zeitwertes die Wegnahme verhindern. Anderes kann vereinbart werden. Gerade bei größeren Investitionen ist es ratsam, eine Ablöseregelung mit dem*der Vermieter*in zu treffen und zwar vor Einbau der Einrichtungen.

3.10. Nutzungsvereinbarung bzw. Vertragszweck

In dem Mietvertrag wird bestimmt, zu welchem Zwecke die Mieträume genutzt werden sollen. Um in den Genuss der Schutzvorschriften des § 578 Abs. 3 BGB zu kommen, muss auf jeden Fall aufgenommen werden, dass die Weitergabe an Personen mit besonderem Wohnbedarf erfolgt. Das ist hier in der Regel die Pflege und / oder Betreuung von Menschen. Eine Regelung sollte entsprechend klar in den Vertragszweck aufgenommen werden. Wenn von vornherein absehbar ist, dass sich die Nutzung ändern kann, sollte eine entsprechende Genehmigung ebenfalls unbedingt aufgenommen werden.

Denn: Eine entgegen der Vereinbarung erfolgte Nutzung kann eine Kündigung nach sich ziehen! Und fehlt der Hinweis auf die Weitergabe an Personen mit besonderem Wohnbedarf, gilt § 578 Abs. 3 BGB nicht. Dann gibt es weder einen Kündigungsschutz, noch einen Schutz vor überhöhten Mieterhöhungen, Zeitmietverträge wären auch ohne besonderen Grund zulässig.

Im Vertrag sollte auch geregelt werden, dass der*die Mieter*in die Räume den zu betreuenden Personen zu Wohn- und Betreuungszwecken zur Verfügung stellt. Es muss sich zumindest aus den Umständen ergeben, dass die Räume an Dritte zu Betreuungszwecken weitergegeben werden.

Je nach Größe der Räume kann man auch daran denken, eine Genehmigung zur Untervermietung an Dritte, z. B. andere Dienstleister, in den Vertrag aufzunehmen. Wenn sich der soziale Träger offenhalten möchte, die Räume auch für andere Zwecke zu nutzen, dann muss dies in den Vertrag aufgenommen werden.

3.11. Behördliche Genehmigungen

Regelmäßig werden für den Betrieb von Gewerberäumen behördliche Genehmigungen benötigt. Dies kann mit dem Betrieb selbst zu tun haben, so benötigt etwa ein Jugendhilfeträger für die Betreuung von Minderjährigen eine Betriebserlaubnis. Dies kann sich aber auch auf die Räume beziehen. So wird für die Errichtung von Räumen in der Regel eine Baugenehmigung benötigt. Aber auch wesentliche Umbauten können im Einzelfall genehmigungspflichtig sein. Mitunter werden auch eine Brandschutzgenehmigung oder andere Erlaubnisse erforderlich sein, um das Gewerbe zu betreiben. In den Verträgen wird in der Regel festgelegt, wer das Risiko trägt, dass eine erforderliche Genehmigung nicht erteilt wird. Hier sollte darauf geachtet werden, dass der Träger als Mie-

ter keine Risiken für den Fall trägt, dass Gebäude oder raumbezogene Genehmigungen versagt werden.

3.12. Nachfolgeregelung (Ersatzmieter*innenklausel) und Sonderkündigungsrecht

Bei Verträgen mit langen Laufzeiten ist es ratsam, Regelungen aufzunehmen, die es dem*der Mieter*in ermöglichen, aus dem Vertrag „auszusteigen“. Gängig ist hier eine sog. Nachmieterklausel. Der*die Mieter*in lässt sich darin das Recht einräumen, eine*n solvente*n Nachmieter*in zu stellen, mit dem dann der*die Vermieter*in das Mietverhältnis fortsetzt. Andernfalls sollte man versuchen, ein Sonderkündigungsrecht zu vereinbaren, das es gestattet, vor Ende des Vertrages zu kündigen, wenn der Betrieb eingestellt werden muss oder die Räume aus anderen Gründen nicht mehr genutzt werden können. Hier können Sie regeln, dass das Mietverhältnis mit diese*m Ersatzmieter*in statt dem*der eigentlichen Mieter*in fortgesetzt wird (echte Ersatzmieterklausel). Man kann sich aber auch das Recht vorbehalten zu kündigen, sollte der*die Vermieter*in den*die ansonsten solvente*n Nachmieter*in nicht akzeptieren (unechte Ersatzmieter*innenklausel).

3.13. Untermieter*innen

Jede Weitergabe oder Mitnutzung durch Dritte ist dem*der Mieter*in grundsätzlich untersagt. Diese sogenannte Untermiete kann sich der*die Mieter*in genehmigen lassen. Ohne die Genehmigung droht Ihnen allerdings eine Kündigung. Gerade wenn es nicht absehbar ist, ob während der gesamten Mietdauer die Räume benötigt werden, kann es sinnvoll sein, dass Sie sich vertraglich das Recht einräumen lassen, unterzuvermieten.



Kapitel 3: Durchführung des Mietverhältnisses

Für die Durchführung des Mietverhältnisses gelten vor allem die Regeln des Mietvertrages, den die Parteien geschlossen haben. Tauchen Probleme auf, muss zunächst in den Vertrag gesehen werden, um zu prüfen, ob dort eine Regelung getroffen wurde. Nur wenn das nicht der Fall ist, die Regelung unzureichend ist oder gar gegen AGB-Recht verstößt, kommt das allgemeine Mietrecht zur Anwendung. Etwas anderes gilt teilweise für die Neuverträge über Trägerwohnungen, abgeschlossen nach dem 1.1.2019. Für Mieterhöhungen gelten die gesetzlichen Regelungen, auch wenn der Vertrag keine oder den*die Mieter*in benachteiligende Bestimmungen hierzu enthalten sollte, siehe hierzu Kapitel 2. In der Folge geht es um die typischen Probleme im Rahmen eines Mietverhältnisses.

1. Mangel

Tritt im Laufe des Mietverhältnisses ein Mangel auf, stellt sich neben der Frage, wer diesen Mangel zu beseitigen hat, die Frage nach einer möglichen Kürzung der Miete oder nach Schadensersatz.

In jedem Falle hat der*die Mieter*in Mängel an der Mietsache unverzüglich dem*der Vermieter*in anzuzeigen. Die Mängelanzeige ist nicht nur Voraussetzung dafür, dass Sie Mängelansprüche geltend machen können. Vielmehr haften Sie für Schäden und Mängel, wenn diese nicht rechtzeitig dem*der Vermieter*in gemeldet wurden.

Beispiel: Der Mieter bemerkt, dass aus der Wand in der Küche Wasser austritt. Das Wasser dringt in den Dielenfußboden ein. Anfangs gibt es nur einen kleinen Schaden an einer Diele. Der Mieter lässt es geschehen. Nach einem halben Jahr meldet sich der Mieter der darunter liegenden Etage und berichtet, dass Teile seiner Decke heruntergekommen sind. Außerdem stellt sich heraus, dass die Dielen in der gesamten Küche aufgequollen sind und ausgetauscht werden müssen. Hätte der Mieter den Schaden rechtzeitig angezeigt, wären die Schäden in der Wohnung des Nachbarn und am Küchenfußboden (mit Ausnahme der ersten Diele) vermieden worden. Die insofern entstandenen Schäden hat der Mieter dem Vermieter zu ersetzen, da er ihm die Mängel nicht angezeigt hat (§ 536c Abs. 2 BGB).

Im Übrigen stehen dem Mieter folgende Rechte zu:

1.1. Instandsetzung

Grundsätzlich hat der*die Vermieter*in die Mietsache dem*der Mieter*in in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch (Wohnen) geeigneten Zustand zu überlassen und in diesem Zustand zu erhalten. Taucht ein Mangel auf – fällt z. B. die Gastherme aus – stellt sich die Frage, wer diesen Mangel beseitigen muss und wie Mieter*innen hier vorgehen können. Dies wird anhand der defekten Therme im Folgenden dargestellt.

Zunächst wird geprüft, ob im Vertrag dem*der Mieter*in die Instandsetzungsverpflichtung für die Therme übertragen wurde und wenn ja, ob diese Übertragung durch einen Formularvertrag erfolgte oder konkret ausgehandelt wurde. Wenn es sich um einen Formularmietvertrag handelt, wäre die nächste Frage, ob die entsprechende Regelung wirksam ist oder nicht.

Wenn nicht der*die Mieter*in die Instandsetzung durchführen muss, kann von dem*der Vermieter*in verlangt werden, dass diese*r den Mangel beseitigt, hier konkret die Therme reparieren lässt. Kommt der*die Vermieter*in dem nicht nach, kann der*die Mieter*in gerichtlich auf Instandsetzung klagen (**Instandsetzungsklage**).

Sollte nichts Gegenteiliges vereinbart sein, kann der*die Mieter*in dem*der Vermieter*in eine Frist zur Instandsetzung setzen. Lässt der*die Vermieter*in diese Frist verstreichen, ohne tätig zu werden, kann der*die Mieter*in den Mangel gem. § 536a Abs. selbst beseitigen (lassen) und dem*der Vermieter*in die hierdurch entstandenen Kosten in Rechnung stellen (**Ersatzvornahme**). Er*sie kann also im konkreten Fall die Gastherme durch eine Fachfirma reparieren lassen und sich anschließend die Kosten hierfür von dem*der Vermieter*in erstatten lassen. Der*die Mieter*in muss diese Kosten nicht vorstrecken. Er*sie kann von dem*der Vermieter*in vielmehr auch einen

Vorschuss verlangen. Dieser muss gegebenenfalls wiederum gerichtlich durchgesetzt werden.

Nur im **Notfall** kann der*die Mieter*in die Mängel auf Kosten des*der Vermieter*in beseitigen lassen, ohne eine Frist zur Instandsetzung setzen zu müssen. Das ist nur dann der Fall, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Das wird man im Thermenfall nicht annehmen können, wohl aber dann, wenn am Wochenende ein Wasserschaden auftritt, Notmaßnahmen getroffen werden müssen und der*die Vermieter*in nicht zu erreichen ist.

1.2. Minderung

Bei einem Mangel ist die Miete gesetzlich herabgesetzt, sie ist gemindert, gem. § 536 BGB.

Die Höhe der Minderung bemisst sich danach, wie stark die Mietsache durch den Mangel eingeschränkt ist und hängt stark vom Einzelfall ab. Sollten sich Vermieter*in und Mieter*in über die Höhe der Minderungsquote nicht verständigen, würde diese im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ermittelt werden. Grundsätzlich schuldet der*die Mieter*in einen Teil der Miete bei einem Mangel nicht. Es muss schlicht nur die geminderte Miete gezahlt werden. Mindert der*die Mieter*in allerdings zu viel Miete, riskiert er*sie den Bestand des Mietverhältnisses. Denn gerät der*die Mieter*in mit den Mietzahlungen in Höhe von zwei Monatsmieten in Rückstand, kann der*die Vermieter*in ohne weiteres das Mietverhältnis kündigen. Im Rahmen des Räumungsrechtsstreits würde man sich dann um die Höhe der Minderungsquote streiten. Dies ist gerade in Bezug auf die große Bedeutung, die die Räume für Sie als Träger haben, möglichst zu vermeiden. Deswegen sollte der rückständige Mietzins unter Vorbehalt gezahlt werden und der geminderte Betrag später separat eingefordert und ggf. einklagt werden. Haben Sie sich hinsichtlich der Minderungshöhe

geirrt und zu viel gefordert, verlieren Sie zum Teil den Zahlungsprozess, aber nicht die Räume. Handelt es sich nur um einen unwesentlichen Mangel, kann der*die Mieter*in nicht mindern.

Achtung: In vielen Mietverträgen ist das Minderungsrecht des*der Mieter*in zulässigerweise eingeschränkt. Bevor man sein Minderungsrecht ausübt, sollte eine fachkundige Beratung in Anspruch genommen werden. Die vertraglichen Regelungen – sofern wirksam vereinbart – gehen immer den gesetzlichen Bestimmungen vor. Im Rahmen der Minderung ist stets zu beachten, dass die Miete erst gemindert werden kann, wenn der*die Vermieter*in von dem Mangel weiß. Im Zweifel müssen Sie dem*der Vermieter*in nachweisen, dass Sie den Mangel angezeigt haben.

1.3. Schadensersatzanspruch

Neben der Minderung gibt es die Möglichkeit, von dem*der Vermieter*in den Ersatz der Schäden zu verlangen, die dem*der Mieter*in aufgrund des Mangels entstanden sind.

Beispiel: Versehentlich bohren Handwerker des Vermieters die Frischwasserleitung im 4. Obergeschoss des Hinterhauses an. Das Wasser läuft durch die Decke in die Räume des Trägers im 1. Obergeschoss. Die EDV-Anlage wird beschädigt. Die Reparatur kostet 10.000 €. Außerdem müssen die Räume drei Monate saniert werden, die Klient*innen müssen anderweitig untergebracht werden, es entstehen Umsatzausfälle.

Der*die Mieter*in kann gem. § 536a BGB grundsätzlich in drei Fällen Schadensersatz verlangen:

- die Mängel waren bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden
- die Mängel traten während des Mietverhältnisses auf und der*die Vermieter*in hat den Mangel verschuldet (so wie im Beispiel) oder
- die Mängel sind im Laufe des Mietverhältnisses aufgetreten und der*die Mieter*in hat den*die Vermieter*in aufgefordert, die Mängel zu beseitigen und in Verzug gesetzt. Beseitigt der*die Vermieter den Mangel trotzdem nicht und entsteht dem*der Mieter*in dann ein Schaden, muss ihn der*die Vermieter*in ersetzen.

Im Beispiel könnte der*die Mieter*in von dem*der Vermieter*in entweder verlangen, dass er die EDV-Anlage wieder instand setzt oder ihm das Geld zahlt, damit er die Anlage selber instand setzen lassen kann. Lässt sich in dem Beispiel nicht klären, wer den Wassereintritt in die Räume verursacht hat, gibt es keinen Anspruch des*der Mieter*in auf Ersatz. Er*sie müsste dann seine*ihre Versicherung bemühen.

Meist sind die Schadensersatzansprüche des*der Mieter*in in Mietverträgen beschränkt oder ausgeschlossen. Dies ist weitgehend auch möglich. Ein Ausschluss für von dem*der Vermieter*in vorsätzlich verursachte Schäden ist unwirksam. Die Haftung für die grob fahrlässige Verursachung von Schäden kann nur sehr begrenzt eingeschränkt werden. Oft werden vertraglich Schadensersatzansprüche des*der Mieter*in für entgangenen Gewinn ausgeschlossen.

1.4. Fristlose Kündigung

Der*die Mieter*in kann das Mietverhältnis bei einem Mangel auch fristlos kündigen, wenn der Mangel erheblich ist und der*die Vermieter*in erfolglos unter Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels aufgefordert wurde.

Erhebliche Mängel der Mietsache berechnen den*die Mieter*in nach erfolgloser Fristsetzung zur Kündigung.

Die fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn Sie den Mangel bei Vertragsschluss kannten oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht kannten (§ 536b BGB).

Auch das Recht der fristlosen Kündigung wegen eines Mangels kann vertraglich beschränkt werden.

1.5. Zurückbehaltungsrecht

Über die Minderung hinaus kann der*die Mieter*in bei Vorliegen eines Mangels einen angemessenen Betrag der Miete solange zurückbehalten, bis der*die Vermieter*in den Mangel beseitigt. Hat der*die Vermieter*in den Mangel beseitigt, muss der*die Mieter*in den zurückbehaltenen Betrag unverzüglich nachzahlen. Der*die Mieter*in darf die Miete aber nicht unbegrenzt zurückhalten. Der zurückbehaltenen Betrag darf den Betrag nicht überschreiten, den man aufwenden müsste, um den Mangel zu beseitigen. Wenn zu viel Miete zurückbehalten wird, dann riskiert der*die Mieter die Kündigung. Deshalb ist zu empfehlen, vor der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts rechtlichen Rat einzuholen.

Auch das Zurückbehaltungsrecht wird regelmäßig vertraglich beschränkt oder sogar zulässigerweise ausgeschlossen.

2. Betriebskosten

Neben der Grundmiete haben die Mieter*innen in der Regel die Betriebskosten zu tragen. Klassischerweise werden diese in warme (Heizkosten) und kalte Betriebskosten unterteilt. Betriebskosten sind Kosten, die dem*der Eigentümer*in am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 27 II. Berechnungsverordnung). Hierunter fallen u. a.: Grundsteuer, Müllabfuhr, Hausreinigung, Versicherungen und Wasser. Grundsätzlich sind Betriebskosten Lasten des Grundstücks, die der*die Vermieter*in zu tragen hat (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB). Allerdings kann dies abweichend vereinbart werden, was in der Regel auch geschieht.

Die einzeln umzulegenden Kosten ergeben sich aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Verwaltungskosten gehören nicht zu den Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV). Allerdings ist es im Gewerbemietrecht möglich, die Kosten der Verwaltung als Betriebskosten und der Instandsetzung dem*der Mieter*in aufzuerlegen. Hierfür bedarf es einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

Grundsätzlich sind – wie im Wohnraum – mehrere vertragliche Konstruktionen möglich:

→ **Bruttowarmmiete:** Die Parteien vereinbaren einen Mietzins, in dem alle Betriebskosten enthalten sind. Dies ist grundsätzlich möglich, allerdings entlastet dies den*die Vermieter*in nicht davon, die warmen Betriebskosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Denn außer in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen geht die Heizkostenverordnung, die eine Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung vorschreibt, vertraglichen Regelungen vor (§ 2 HeizkostenVO). Dies gilt natürlich dann nicht, wenn der*die Mieter*in separat Heizkosten direkt an den Versorger zahlt.

→ **Bruttokaltmiete:** Die Parteien vereinbaren, dass die kalten Betriebskosten in der Miete enthalten sind. Nur für die warmen Betriebskosten werden in diesem Fall Vorschüsse vereinbart und sind von dem*der Mieter*in zu entrichten. In diesem Fall kann die Miete – vorbehaltlich einer abweichenden vertraglichen Regelung – wegen gestiegener Betriebskosten nicht angehoben werden.

→ **Nettokaltmiete:** In diesem Fall werden neben der Nettokaltmiete Vorschüsse für die Betriebskosten erhoben, über die der*die Vermieter*in periodisch abzurechnen hat. In der Regel hat der*die Vermieter*in in diesen Fällen abzurechnen. Die Verteilung der Betriebskosten erfolgt nach Verbrauch oder Fläche, ein regelmäßig anderweitiger Verteilerschlüssel ist möglich. In den Bestimmungen sind die Parteien weitgehend frei. In der Regel müssen Gewerbe- und Wohnräume getrennt erfasst werden. Die wohnraummieter*innenfreundliche Regelungen, u.a. Ausschluss der Betriebskosten bei verspäteter Abrechnung durch die Vermietenden gelten im Gewerberaummietrecht nicht. Stets muss geprüft werden, was im Vertrag hierzu vereinbart worden ist.

Die Abrechnung der Betriebskosten kann von dem*der Mieter*in überprüft werden. Hierzu hat er das Recht, die zu Grunde liegenden Belege (insbesondere Rechnungen, aber auch Verträge o. ä.) bei dem*der Vermieter*in einzusehen.

Ergibt sich im Rahmen der Abrechnung, dass die Vorschüsse nicht deckend waren, kann eine Anpassung der Betriebskostenabrechnung von der Partei verlangt werden, der dies nutzen würde. Erhält der*die Mieter*in eine Gutschrift von 1.200 € aus einer Jahresabrechnung, kann von dem*der Vermieter*in verlangt werden, dass diese*r die Betriebskostenvorschüsse um 100 € monatlich reduziert. **Gegenteiliges kann im Vertrag vereinbart werden.**

Die Heizkosten müssen grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Gesetzlich

vorgesehen, ist, dass mindestens 50 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch im Übrigen nach Fläche abgerechnet werden. Das Gleiche gilt für die Kosten der Warmwasserzubereitung. Näheres ergibt sich aus der Heizkostenverordnung.

3. Modernisierung

Der*die Mieter*in muss Maßnahmen dulden, durch die Energie (insbesondere Heizenergie) oder Wasser eingespart, der Wohnwert verbessert oder neuer Wohnraum geschaffen wird (§ 555b BGB). Sofern im Altmietvertrag vereinbart, können die Kosten auf den*die Mieter*in umgelegt werden. Im Neuvertrag ist dies durch den Verweis auf die wohnungsmietrechtlichen Vorschriften ohne weiteres möglich.

3.1. Duldung der Modernisierung

Die Modernisierungsmaßnahmen sind drei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzukündigen. Wenn Modernisierungsmaßnahmen richtig angekündigt wurden, muss der*die Mieter*in die Bauarbeiten dulden. Der*die Mieter*in muss die Maßnahmen nur dann nicht dulden, wenn dies für die Partei eine Härte darstellen würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des*der Vermieter*in als auch der anderen Mieter*innen in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparungen und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen sind. Die mögliche Erhöhung bleibt hierbei als Härteeinwand gegenüber der Duldungspflicht selbst außer Betracht. Der Härteeinwand kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn die Räume infolge der Bauarbeiten nicht nutzbar sind. Dann hat der*die Mieter*in gegebenenfalls einen Anspruch auf Ersatzräume. Den Härteeinwand muss der*die Mieter*in bis zum Ablauf des Monats geltend machen, der auf den Zugang der Modernisierungskündigung folgt. Der*die Mieter*in hat im Rahmen der Modernisierung folgende Rechte:

- **Sonderkündigungsrecht:** Das Mietverhältnis kann mit einer Frist bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung gekündigt werden (§ 555e BGB).
- **Ersatz der Aufwendungen** verlangen, die in Folge der Modernisierungs- und /oder Erhaltungsarbeiten entstanden sind. Das sind z. B. Kosten für die Einlagerung von Möbeln oder Reinigen der Mieträume. (§ 555a Abs. 3 (§ 555d Abs. 6). Allerdings hat der*die Vermieter*in die Möglichkeit, die von ihm gezahlten Aufwendungen auf die Mieter*innen mit 8 Prozent auf die Jahresmiete umzulegen, sofern vertraglich die Umlage von modernisierungsbedingten Kosten vereinbart ist (BGH, Urteil vom 30.03.11, AZ. VIII ZR 173/10).
- **Mietminderung**, wenn infolge der Baumaßnahmen die Mietsache im Gebrauch beeinträchtigt ist, z. B. durch Baulärm oder Dreck. Allerdings ist das Minderungsrecht für die ersten drei Monate einer energetischen (!) Modernisierung ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1a BGB).

Bei Modernisierung im Gewerberaum können die vorgenannten Mieterrechte und auch die Regelungen über die Duldungs- und Ankündigungspflichten vertraglich ausgeschlossen, geändert oder beschränkt werden.

3.2. Mieterhöhung nach Modernisierung

Hier ist wieder zwischen Alt- und Neuverträgen zu unterscheiden:

Die Altverträge werden behandelt wie alle anderen Gewerbemietverhältnisse. Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis ist im Gewerberaum eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gesetzlich nicht vorgesehen. Ein Verweis auf § 559 BGB fehlt im Gesetz. Gleichwohl wurden in vielen Mietverträgen die Mieterhöhungsregelungen des Wohnraummietrechts für entsprechend anwendbar erklärt oder besondere Regelungen getroffen. Hierauf muss der Vertrag genau geprüft werden. Wird auf die wohnraummietrechtlichen Vorschriften verwiesen, kann auf den folgenden Abschnitt verwiesen werden.

Denn: Bei Neuverträgen gelten die §§ 559 ff. BGB aus dem Wohnraummietrecht.

Danach kann der*die Vermieter*in 8 Prozent der Baukosten auf die Jahresmiete umlegen. Der*die Vermieter*in muss die Höhe der Baukosten auf Verlangen nachweisen. Die Kosten der durch die Modernisierung ersparten Instandsetzung dürfen nicht umgelegt werden. Sie werden gegebenenfalls geschätzt vor der Umlage von den Baukosten in Abzug gebracht. Die Mieter*innen können Einsicht in die Rechnungsunterlagen nehmen.

Die Mietsteigerung ist aber noch weiter gedeckelt. Die Miete darf wegen durchgeführter Modernisierung nicht um mehr als 3 €/m² innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Betrug die Grundmiete vor der Modernisierung weniger als 7 €/m², reduziert sich die Kappung auf 2 €/m².

Beispiel: *Kosten die Modernisierungsarbeiten 30.000 € für die 50 m² große Trägerwohnung, kann der Vermieter – zeitlich unbegrenzt – 2.400 € auf die Jahresmiete und damit 200 € eigentlich auf die Monatsmiete umlegen. Betrug die Nettokaltmiete vor Modernisierung 500 € und damit 10 €, ist die Mieterhöhung bei 150 € (3 € x 50 m²) gekappt.*

Bei kleinen Modernisierungsverfahren gibt es über § 559e BGB ein vereinfachtes Umlageverfahren.

Bei Altverträgen ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nur möglich, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Fehlt dort eine Vereinbarung, können die Kosten nicht umgelegt werden. Anders bei Neuverträgen: Hier kann der*die Vermieter*in auch ohne vertragliche Regelung die Kosten der Modernisierung umlegen (§ 578 Abs. 3 BGB).

4. Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte

Geht es dem Träger wirtschaftlich schlechter oder möchte er sein Konzept verändern, stellt sich die Frage, ob er einen Teil der Gewerbeinheit untervermieten kann. Dies ist grundsätzlich nicht möglich (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine Weitergabe der Räume an Dritte oder eine Untervermietung ohne Genehmigung kann nach einer Abmahnung durch den*die Vermieter*in zu einer fristlosen Kündigung führen.

Die Mietvertragsparteien können jedoch vereinbaren, dass es dem*der Mieter*in gestattet wird, die Räume ganz oder zum Teil unter zu vermieten.

Achtung: Schriftformerfordernis (§ 550 BGB)

Selbstverständlich kann für eine*n konkrete*n Untermieter*in auch eine Genehmigung von dem*der Vermieter*in erfragt werden.

Gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB kann der*die Mieter*in jedoch mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn der*die Vermieter*in ihm die Genehmigung zur berechtigten Untervermietung verwehrt. Damit kann sich der*die Mieter*in von einem langfristigen Mietvertrag lösen. Dieses Recht kann im Mietvertrag allerdings wirksam ausgeschlossen werden!

Das Kündigungsrecht des Mieters kann für diesen Fall vertraglich ausgeschlossen werden.



Kapitel 4: Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis endet entweder durch Zeitablauf oder durch Kündigung eines der beiden Vertragspartner. Bei Neuverträgen genießt der Träger Kündigungsschutz, Zeitmietverträge sind die Ausnahme, siehe Kapitel 2, 3.1.1. Räumt der*die Mieter*in trotz der Kündigung oder nach Vertragsende nicht, muss der*die Vermieter*in den*die Mieter*in auf Räumung verklagen. Die Regelungen sind für Alt- und Neuverträge unterschiedlich.

1. Kündigung durch den*die Vermieter*in

Der*die Vermieter*in kann bei Altverträgen das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn dies vertraglich vorgesehen ist, oder wenn das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen ist. Bei Neuverträgen kann das Mietverhältnis nur ordentlich gekündigt werden, wenn der*die Vermieter*in ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Während eines zeitlich befristeten Mietvertrages ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausgeschlossen. Gegenteiliges kann sich aus dem Vertrag ergeben. Es gibt drei Arten von Kündigungen:

- die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher oder vereinbarter Kündigungsfrist
- die außerordentliche Kündigung ohne besondere Frist bei gravierenden Vertragsverstößen des*der Mieter*in

- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

1.1. Ordentliche Kündigung

Bei Altverträgen ist eine ordentliche oder fristgerechte Kündigung auch ohne besonderen Grund möglich. In diesem Fall kann der*die Vermieter*in bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals kündigen (§ 580a Abs. 2 BGB)². Bei Neuverträgen über Trägerwohnungen gilt die Frist für die Wohnraumkündigung. Die Frist beträgt drei Monate, wenn das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre andauert, sechs Monate, wenn das Mietverhältnis nicht länger als acht Jahre andauert, ansonsten neun Monate. Bei Neuverträgen benötigen die Vermietenden einen Kündigungsgrund.

² siehe Beispiel Seite 15

Allerdings kann auch bei Altverträgen vereinbart werden, dass der*die Vermieter*in für eine Kündigung einen Grund benötigt und die Gründe einzeln definieren.

Wenn die wohnraumrechtlichen Kündigungsschutzvorschriften entsprechend anwendbar sind, da dies zwischen den Parteien vereinbart wurde oder der Trägerwohnungsmietvertrag nach dem 31.12.2018 geschlossen wurde, kann der*die Vermieter*in nur kündigen, wenn er sich auf ein berechtigtes Interesse stützen kann. Dies ist insbesondere:

- **Eigenbedarf:** Die Räume werden zu vermietereigenen Wohnzwecken oder für Familienangehörigen oder Angehörige des Haushalts benötigt,
- **Verwertungskündigung:** durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde der*die Vermieter*in an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks gehindert oder
- **erhebliche Vertragsverletzung:** der*die Mieter*in hat seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Grundsätzlich aber kann der*die Vermieter*in das Mietverhältnis ohne besonderen Grund fristgerecht kündigen. Abweichendes muss bei Altverträgen vereinbart werden.

Anderes gilt bei Neuverträgen. Um das Mietverhältnis zu kündigen, benötigt der*die Vermieter*in wie im Wohnraum ein berechtigtes Interesse.

1.2. Außerordentliche Kündigung

In § 543 BGB ist die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses geregelt. Außerordentlich heißt ohne feste Frist. Die Regelung gilt für Alt- und Neuverträge gleichermaßen. Das Recht der außerordentlichen Kündigung kann nicht wirksam ausgeschlossen werden.

Der*die Vermieter*in kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der es unzumutbar macht, am Vertrag bis zum nächstmöglichen Beendigungszeitraum festzuhalten (§ 543 Abs. 1 BGB).

Grundsätzlich muss bei der fristlosen Kündigung geprüft werden, ob eine Vertragsstörung vorliegt, die es für die betroffene Partei unzumutbar macht, den Vertrag fortzusetzen. Hierbei sind alle Umstände des Einzelfalles, insbesondere das Verschulden einer Partei, das Gewicht beidseitiger Interessen zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, wie sich das Vertragsverhältnis bisher dargestellt hat, wie schwerwiegend die Vertragsverletzungen waren. Des Weiteren ist zu prüfen, ob der*die Vermieter*in nicht mildere Mittel – wie z. B. die Unterlassungsklage – hätte ergreifen können und müssen. Tatsächlich ist auch die vertragliche Restlaufzeit zu berücksichtigen. Je kürzer diese ist, desto gravierender müssen die Vertragsverstöße sein.

Im Regelfall bedarf es für eine außerordentliche Kündigung einer vorherigen Abmahnung des*der Vermieter*in. Erst wenn der*die Mieter*in trotz Abmahnung den vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt, kann eine fristlose Kündigung erklärt werden.

Die Abmahnung ist ausnahmsweise entbehrlich,

- wenn eine Frist zur Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
- wenn aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine so-

fortige Kündigung gerechtfertigt ist (z.B. Straftaten zu Lasten der anderen Vertragspartei, Drogenhandel in den Räumen),

- wenn der*die Mieter*in gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB mit der Miete im Zahlungsverzug ist,
- bei einer Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions § 569 Abs. 2a BGB.

In § 543 Abs. 2 BGB sind einzelne wichtige Gründe definiert. Wenn die hier genannten Voraussetzungen vorliegen, ist ein wichtiger Grund gegeben, der ohne weiteres den*die Vermieter*in berechtigt, fristlos zu kündigen.

1.3. Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Dieser (fristlose) Kündigungsgrund kommt in der Praxis am häufigsten vor (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Er setzt voraus, dass der*die Mieter*in mit laufend geschuldeten Mietzahlungen im Verzug ist und der*die Vermieter*in nicht bereits bei Ausspruch der Kündigung vollständig befriedigt war. Bestand einmal ein kündigungsrelevanter Mietrückstand, besteht das Kündigungsrecht so lange, bis der Rückstand vollständig ausgeglichen wird.

Beispiel: Vermieter und Mieter sind durch einen Mietvertrag verbunden. Die monatliche Bruttomiete beträgt 500 € und ist zum Monatsanfang fällig. Der Mieter zahlt die Miete im Januar und Februar 2023 nicht. Im März zahlt er neben der Märzmiets 800 € auf die Mietschulden Januar und Februar. Nun kündigt der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Dies kann er tun, da der Mieter zumindest am Anfang Februar mit zwei Monatsmieten im Verzug war und diesen Mietrückstand nicht vor Zugang der Kündigung vollständig ausgeglichen hatte.

In § 543 Abs. 2 Ziffer 3 BGB werden zwei Fallvarianten unterschieden:

1. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 a) BGB: Hiernach kann der*die Vermieter*in kündigen, wenn der*die Mieter*in für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist.
2. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 b): Hiernach besteht ein Kündigungsgrund, wenn der*die Mieter*in in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gerät, der die Miete für zwei Monate erreicht. Im Gegensatz zu Ziffer 1 ist es hier nicht erforderlich, dass der*die Mieter*in an aufeinanderfolgenden Monaten nicht zahlt. Hier wird allein auf den Gesamtrückstand abgestellt.

Zur **Miete** gehören die Grundmiete, etwaig vereinbarte Zuschläge (Untermietzuschlag, Teilgewerbezuschlag etc.) und die Betriebskostenvorauszahlungen. Nicht Miete im Sinne dieser Vorschrift sind nicht regelmäßig wiederkehrende vertragliche Zahlungsverpflichtungen wie insbesondere Betriebskostennachzahlungen oder die Kautions- oder Prozesskosten.

Der*die Mieter*in muss mit der Entrichtung der Miete im Verzug sein. Dies setzt zwar in der Regel eine Mahnung voraus, jedoch dann nicht, wenn die Leistung nach dem Kalender bestimmt ist (§ 286 Abs. 2 S.1 BGB). Da es sich bei der Überweisung um eine Schickschuld handelt, reicht eigentlich die Absendung des Geldes für die Rechtzeitigkeit aus. Gegenteiliges kann vereinbart werden.

1.3.1. Minderung und Zurückbehaltungsrecht

Bei Mängeln der Mietsache ist die Miete gemindert, der*die Mieter*in schuldet also nur eine reduzierte Miete. Darüber hinaus steht ihm auch ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Beim Zurückbehaltungsrecht ist allerdings Vorsicht geboten, wenn ein Vermieterwechsel stattfindet. Wenn der vermietete (mangelbehaftete) Wohnraum von dem*der Vermieter*in an einen Dritten veräußert wird, verliert der*die Mieter*in dem Veräußerer gegenüber sein Zurückbehaltungsrecht an der rückständigen Miete wegen eines Mangels, der vor der Veräußerung bestand (BGH, Urteil vom 19.06.06 - Az. VIII ZR 284/05).

Der Irrtum hinsichtlich eines etwaigen **Minderungsrechts** schließt in der Regel die Kündigung nicht aus, z. .B. erst nach einer Beweisaufnahme stellte sich heraus, dass der Schimmelschaden von dem*der Mieter*in verursacht war (BGH, Urteil vom 11.07.12, Az. VIII ZR 138/11). Wegen dieser sehr strengen Rechtsprechung empfiehlt es sich, wenn die Voraussetzungen der Minderung unklar sind, die Miete erst einmal unter Vorbehalt zu zahlen.

Bei Mängeln ist die Miete gemindert, der*die Mieter*in kann die Miete grundsätzlich auch zurückbehalten. Allerdings wird die Ausübung dieser Rechte oft vertraglich eingeschränkt. Um sicher zu gehen, sollte bei Mängeln nach deren Anzeige die Miete ausdrücklich unter Vorbehalt gezahlt und später separat zurückgefordert werden. Wenn der*die Mieter*in zu viel mindert oder die Miete kürzt, obwohl dies vertraglich ausgeschlossen ist, riskiert er eine fristlose Kündigung.

1.3.2. Kündigungsausschluss

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der*die Vermieter*in vor Zugang der Kündigung vollständig befriedigt wurde. Bei nicht vollständiger Tilgung des Zahlungsrückstandes kann der*die Vermieter*in kündigen, obwohl zur Zeit der Kündigungserklärung möglicherweise kein Zahlungsrückstand von zwei Monaten bestand. Teilleistungen muss der*die Vermieter*in nicht annehmen. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der*die Mieter*in nach Zugang der Kündigung unverzüglich mit einer Gegenforderung aufrechnet (§ 543 Abs. 2 S. 2 BGB) und damit der gesamte Zahlungsanspruch des*der Vermieter*in erlischt.

Im Gegensatz zum Neuvertrag kann beim Altvertrag die Kündigung nicht durch kompletten Ausgleich der Mietschulden im Nachhinein ungeschehen machen. Dieses Recht steht ihm nicht zu. Aber selbstverständlich sollten Sie hier das Gespräch mit dem*der Vermieter*in suchen, um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erreichen. Beim Neuvertrag heißt die Nachzahlung des kompletten Mietrückstandes die fristlose Kündigung, allerdings nicht die fristgerechte. Das Mietverhältnis endet dann mit Ablauf der Kündigungsfrist.

1.4. Kündigung wegen Vertragsverletzung

Der*die Vermieter*in ist zur Kündigung berechtigt, wenn der*die Mieter*in die Mietsache durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet (§ 543 Abs.2 Nr. 2, 1. Alt BGB). Hier geht es um einen erheblichen Vertragsverstoß. Dies kann z. B. darin bestehen, dass der*die Mieter*in die Räume zumüllt, er die Nachbarschaft durch Lärm stört oder bauliche Veränderungen der Mietsache vornimmt, die in die Substanz des Gebäudes eingreifen. Eine erhebliche Gefährdung der Mietsache liegt nicht erst dann vor, wenn Schäden von besonderer Schwere drohen oder gar eingetreten sind. Zur Mietsache gehören auch die von dem*der Mieter*in mitbenutzten Flächen.

Ein Verschulden der Klient*innen, Untermieter*innen oder Betreuten muss sich der mietende Träger zurechnen lassen.

1.5. Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung

Der*die Vermieter*in ist grundsätzlich berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der*die Mieter*in die Räume ganz oder teilweise ohne Genehmigung des*der Vermieter*in an Dritte vermietet oder überlässt, gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. BGB. Dies gilt nicht nur für die Fälle, in denen die Räume komplett an Dritte weitergegeben werden, sondern auch bei einer Teilüberlassung. Vorher muss der Träger abgemahnt werden.

1.6. Störung des Hausfriedens

Wenn der*die Mieter*in den*die Nachbar*in stört, kann es zu einer außerordentlichen Kündigung kommen (§ 569 Abs. 2 BGB). Das ist in der Regel der Fall, wenn von dem*der Mieter*in Gewalttätigkeiten ausgehen, er andere beleidigt oder belästigt. Verschulden ist hier nicht erforderlich. Auch Schuldunfähigen könnte auf diesem Wege gekündigt werden. Der Träger muss sich etwaige Vertragsverletzungen der Klient*innen zurechnen lassen.

1.7. Sonstige Gründe

Sie sind über § 543 Abs. 1 BGB erfasst und müssen anhand der dortigen weiteren Tatbestandsmerkmale überprüft werden. Es muss also eine Interessenabwägung stattfinden. Als Fallgruppen kommen hierin Betracht:

- vertragswidriger Gebrauch (z. B. zweckwidriger Gebrauch, Überbelegung). Dazu gehört auch die nicht genehmigte freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit aus der Wohnung heraus. Der*die Vermieter*in muss grundsätzlich eine nach außen in Erscheinung tretende freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit des*der Mieter*in nicht dulden; etwas anderes gilt für eine teilgewerbliche Nutzung und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr, den der*die Vermieter*in nach den Umständen erlauben muss.
- Verletzung vertraglicher Hauptpflichten. Hier kommt unter anderem auch die fortgesetzte unpünktliche Mietzahlung als Grund in Betracht. Der BGH hat entschieden, dass bei wiederholt unpünktlicher Mietzahlung schon eine weitere verspätete Mietzahlung nach Abmahnung ausreichen kann, um das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB zu kündigen (BGH, Urteil vom 29.06.16, Az.: VIII ZR 173/15). Es gibt hier aber keinen Automatismus. Es erfolgt immer eine Gesamtbewertung unter Berücksichti-

gung der Dauer der Vertragsverfehlung und des Zahlungsrückstandes. Es kommt immer auf die Dauer der unpünktlichen Mietzahlung an.

- Treuepflichtverletzungen: z.B. Täuschung etc.
- Auch der nicht genehmigte Umbau der Mietsache kann zu einer Kündigung führen.
- Zu einer Kündigung kann auch die irrtümliche Nichtduldung einer Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme des*der Vermieter*in berechtigen (BGH, Urteil vom 15.04.15, Az.: VIII ZR 281/13).

Achtung: Wurde das Mietverhältnis außerordentlich gekündigt, muss der*die Mieter*in die Räume an den*die Vermieter*in herausgeben. Er darf sie nicht weiter nutzen. Gleichwohl haftet er so lange für die Mieten, bis der*die Vermieter*in eine*n neue*n Mieter*in gefunden hat – längstens jedoch bis zum vertraglich vereinbarten Ende des Mietvertrages.

1.8. Sonderkündigungsrechte in der Zwangsvollstreckung

Wird die Wohnung oder die Immobilie, in der sich die Wohnung befindet, zwangsversteigert, gelten für denjenigen, der den Zuschlag erhalten hat (Ersteher*in), im Hinblick auf die Kündigung gem. § 57a ZVG besondere Regelungen: Der*die Ersteher*in kann das Mietverhältnis zum nächst möglichen Termin mit gesetzlicher Frist (§ 580a BGB) kündigen, sofern es sich um einen Altvertrag handelt. Damit kann auch ein langfristiger Gewerbemietvertrag von dem*der Ersteher*in in der Zwangsversteigerung ohne Grund beendet werden.

Achtung: Wird die Immobilie im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben, kann der*die Ersteher*in das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Bei Neuverträgen besteht der Kündigungsschutz auch bei der Zwangsversteigerung.

1.9. Kündigungssperrfrist bei Umwandlung für Neuverträge, § 577a BGB

Wird vermieteter Wohnraum in Wohnungseigentum umgewandelt, droht durch den*die Erwerber*in dieses Wohnungseigentums eine Kündigung. Zum Schutz der Wohnraummieter*innen ist die Kündigung erst drei Jahre nach Erwerb möglich. Diese Frist kann in angespannten Wohnungsmärkten von der jeweiligen Landesregierung bis auf 10 Jahre verlängert werden. Diese Regelung gilt nunmehr über § 578 Abs. 3 BGB auch für Neuverträge bei Trägerwohnungen. Erst nach Ablauf der Kündigungssperrfrist kann der*die Erwerber*in kündigen. Hierfür bedarf der*die Erwerber*in dann ein berechtigtes Interesse, siehe oben.

2. Kündigung durch den*die Mieter*in

Es kann natürlich auch der*die Mieter*in einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag kündigen. Es gelten die gleichen Kündigungsfristen wie für den*die Vermieter*in, abweichendes kann vereinbart werden. Bei Neuverträgen ist dies wegen § 578 Abs. 3 BGB anders. Hier kann der Träger jederzeit mit einer Frist von drei Monaten ordentlich kündigen.

Daneben kann der*die Mieter*in kündigen, wenn

- die Mietsache ganz oder teilweise entzogen worden ist. Dies kommt insbesondere bei Mängeln in Betracht.

- die Untervermietung nicht gestattet wird.
- ein Sonderkündigungsrecht zusteht, z.B. wegen einer Modernisierung oder einer Modernisierungsmieterhöhung.
- ein sonstiges Sonderkündigungsrecht eingeräumt wurde (z. B. wegen Krankheit oder Insolvenz).

Die Sonderkündigungsrechte müssen vereinbart sein, die außerordentlichen Kündigungsrechte können beschränkt oder ausgeschlossen werden.

3. Durchsetzung der Räumung

Ist der Mietvertrag beendet, muss der mietende Träger die Räume herausgeben. Gem. § 546 Abs. 2 BGB kann der*die Vermieter*in die Herausgabe der Räume auch von sog. Dritten verlangen. Auch der*die Untermieter*in und natürlich auch die die Räume bewohnenden Klient*innen müssen ausziehen. Wenn der*die Mieter*in die Räume nicht herausgibt, kann der*die Vermieter*in nicht einfach die Schlösser tauschen. Hier benötigt er einen Räumungstitel. Mit diesem beauftragt er*sie den*die Gerichtsvollzieher*in, der*die dann die Räumung durchführt.

Etwas anderes gilt nur bei einer gewerblichen Zwischenvermietung. Gem. § 565 BGB tritt im Falle der Kündigung des Hauptmietvertrages der*die Vermieter*in in das Untermietverhältnis ein, wenn der*die Hauptmieter*in in Gewinnerzielungsabsicht die Räume an den Dritten weitergibt. In diesem Falle würde das Mietverhältnisdann zwischen Vermieter*in und Untermieter*in fortgesetzt. Eine solche gewerbliche Weitervermietung liegt jedoch bei gemeinnützigen Trägern nach allgemeiner Ansicht nicht vor. Die Klient*innen sozialer Träger sind also leider nicht von § 565 BGB geschützt.

3.1. Räumungsklage

Räumt der*die Mieter*in nach Vertragsablauf oder Kündigung nicht, dann benötigt der*die Vermieter*in einen Räumungstitel. Dazu muss der*die Vermieter*in den*die Mieter*in auf Räumung verklagen und ein Räumungsurteil erstreiten. Für eine Vollstreckung bedarf es eines solchen Urteils gegen alle Mieter*innen, Klient*innen oder Untermieter*innen. Nur im Titel namentlich benannte Personen dürfen geräumt werden. Der*die Vermieter*in hat gegenüber dem*der gekündigten Mieter*in einen Anspruch auf Benennung der Bewohner*innen der Räume. Eine Räumungsklage ist begründet, wenn es einen Kündigungsgrund gibt, auf den sich der*die Vermieter*in berufen kann oder das Mietverhältnis aus anderem Grunde beendet ist.

Der*die Vermieter*in kann die Räumung schnell im Rahmen einer einstweiligen Verfügung, nur bei sog. verbotener Eigenmacht oder bei Gefahr für Leib und Leben der Bewohner (z.B. widerrechtliche Besetzung der Wohnung), durchsetzen..

3.2. Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung

Hat der*die Mieter*in eine notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung bei Vertragschluss unterzeichnet, kann der*die Vermieter*in von dem*der Notar*in die vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde abfordern und hieraus die Vollstreckung betreiben. Der*die Vermieter*in muss hier grundsätzlich nicht angeben, warum er davon ausgeht, dass das Mietverhältnis beendet ist.

Der*die Mieter*in kann sich gegen die Räumung im Wege der Vollstreckungsgegenklage mit der Begründung zur Wehr setzen, das Mietverhältnis sei nicht wirksam gekündigt oder anderweitig beendet worden.

4. Mieter*innenpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Nach dem formalen Ende des Mietvertrages, sei es durch Kündigung oder durch Vertragsablauf, hat der*die Mieter*in meist noch eine Reihe von Dingen zu beachten:

4.1. Vollständige Räumung

Der*die Mieter*in muss alle von ihm eingebrachten Gegenstände aus den Räumen entfernen. Einbauten hat er auszubauen und die Mietsache in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.

Beispiel: *Wurde ein Hochbett eingebaut, ist dies nicht nur zu entfernen. Vielmehr müssen die Befestigungsvorrichtungen abgebaut und die Löcher geschlossen werden. Wurde eine Wand versetzt, muss diese wieder zurückgesetzt werden, Durchbrüche sind zu schließen. Sie können Abweichendes vereinbaren. Dies sollte rechtzeitig vor Vertragsende am besten schriftlich geschehen.*

Der*die Vermieter*in ist berechtigt bis zur Herausgabe der Räume eine Nutzungsentschädigung zu verlangen, § 546a BGB. Diese kann er in Höhe der bisherigen Miete oder in Höhe der aktuellen Marktmiete (!) verlangen.

4.2. Ersatz von Schäden

Wurde die Mietsache durch den*die Mieter*in beschädigt, sind die Schäden zu beseitigen. Andernfalls muss der*die Mieter*in dem*der Vermieter*in die Schäden ersetzen, z. B. das Parkett ist beschädigt, weil Blumenwasser vergossen wurde und so der Boden aufgequollen ist. Die Verjährung tritt nach Ablauf eines halben Jahres nach Rückgabe der Mietsache ein, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

4.3. Schönheitsreparaturen

Der*die Mieter*in schuldet die Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen am Vertragsende, sofern diese wirksam übertragen wurden. Die Verjährung tritt ein halbes Jahres nach Rückgabe der Mietsache ein, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Gerade im Hinblick auf die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln sollte anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden.

5. Vermieter*innenpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

5.1. Ausgleich von Betriebskosten

Dies passiert allerdings meist lange nach Vertragsende, da der*die Vermieter*in nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zunächst die Rechnungen zusammentragen muss.

5.2. Rückgabe der Kautions

Der*die Vermieter*in hat unverzüglich über die Kautions abzurechnen. Er kann aber Gegenansprüche prüfen. In der Praxis wird ihm hierfür eine Frist von bis zu sechs Monaten zugestanden. Die Kautions kann u. a. mit offenen Mieten oder mit Schadensersatzansprüchen oder Betriebskostennachforderungen verrechnet werden. Sind bei Auskehrung der Kautions noch Betriebskosten abzurechnen, dann kann der*die Vermieter*in einen angemessenen Anteil der Kautions zurückhalten. Diesen Teil muss er dann mit der Abrechnung der Betriebskostenauskehren oder verrechnen.



Teil B. Der Soziale Träger in seiner Rolle als Vermieter

Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses

Aus unterschiedlichen Gründen werden Wohnungen nicht direkt von Eigentümer*innen an ihre Klient*innen vermietet. Häufiger schließt der soziale Träger als Hauptmieter einen Mietvertrag mit dem*der Wohnungseigentümer*in ab und vermietet den Wohnraum an Klient*innen als Untermieter*innen weiter. Diese rechtliche Beziehung in der Sie als Vermieter gegenüber Ihren Klient*innen als Untermieter*innen auftreten, soll in diesem Broschürenteil erläutert werden.

1. Allgemein

Vorab beachten Sie bitte folgende grundlegende Aussage: **Der Bezug von Sozialleistungen der Klient*innen hat per se keinen direkten Einfluss auf Ihre Rolle als Vermieter.** In der wohnvertraglichen Beziehung zu dem*der Klient*innen treten Sie als Vermieter auf.

Die Probleme ergeben sich daraus, dass sich die Rechte und Pflichten der Beteiligten aus verschiedenen gesetzlichen Regelungen ergeben können. Sie als sozialer Träger müssen vorab prüfen, ob auf die vertragliche Beziehung zu Ihren Klient*innen das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) oder ausschließlich das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) anzuwenden ist. Es macht hierbei keinen Unterschied, ob Sie Eigentümer der vermieteten Wohnungen bzw. Räume sind oder diese selbst angemietet haben.

Sie sollten beachten, dass Ihre vertragliche Beziehung zum*zur Hauptmieter*in regelmäßig nicht den gleichen Schutzzumfang bieten wird, wie den, den Sie als Vermieter den Klient*innen gewähren müssen. Den fehlenden rechtlichen Gleichlauf der beiden Verträge gilt es soweit wie möglich vertraglich auszugleichen, um ihnen als Träger Handlungs- bzw. Reaktionsmöglichkeiten zu erhalten. Insoweit ist es notwendig, genau zu prüfen, welche gesetzlichen Regelungen im Untermietverhältnis zu den Klient*innen gelten.

Das WBVG ist ein Verbraucherschutzgesetz zugunsten der Klient*innen als Vertragspartner und mit eingeschränktem Spielraum zur Vertragsgestaltung des Untermietvertrages anzuwenden. Sollte das WBVG auf Ihr Leistungsangebot Anwendung finden, sind vertragliche Regelungen, die zu Ungunsten der Klient*innen von denen des WBVG abweichen, ungültig (§ 16 WBVG).

Der Abgleich zwischen den Regelungen des Hauptmietvertrages (Eigentümer*in und sozialer Träger) mit denen des Untermietvertrages (sozialer Träger und Klient*in) wird hier schwer sein.

Gilt das WBVG für Ihr Leistungsangebot nicht, so gelten regelmäßig die Schutzrechte des sozialen Wohnraummietrechtes aus dem BGB für das wohnvertragliche Verhältnis zu Ihren Klient*innen. Das bedeutet, dass Sie hier vertraglich nur eingeschränkt von diesen Schutzrechten abweichen dürfen.

Für anerkannte private Träger der freien Wohlfahrts-
pflege gibt es die gesetzliche Sonderregelung, dass im Anwendungsbereich von § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB bestimmte Schutzrechte des sozialen Mietrechts des BGB in den Verträgen zu den Klient*innen ausgeschlossen werden können. Freie Wohlfahrts-
pflege ist nicht definiert, soll aber i.S. des früheren § 10 Bundessozialhilfegesetzes verstanden sein. Voraussetzung ist, dass Sie als Träger Wohnraum anmieten, um diesen an Personenkreise mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Ist das WBVG nicht einschlägig und liegen die genannten Voraussetzungen vor, müssen Sie im Vertragstext mit den Klient*innen auf die Zweckbestimmung der Wohnung (dringender Wohnungsbedarf) und auf die Nichtgeltung der folgend genannten Vorschrift hinweisen. Folgende Schutzrechte gelten dann für Ihre Klient*innen nicht:

- Vorschriften zur Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, §§ 556 d – 556g BGB,
- Vorschriften über die beschränkte Zulässigkeit von Mieterhöhungen (§§ 557 – 561 BGB). Sie sind uneingeschränkt möglich.
- Vorschriften über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses, so dass Sie auch ohne Vorliegen eines anerkannten Kündigungsgrundes das Untermietverhältnis beenden können und ein Widerspruch nicht zur Fortsetzung führt, §§ 573, 573 a, 573d Abs. 1 BGB,
- der Abschluss befristeter Mietverträge ist ohne Vorliegen der Voraussetzungen von § 575 BGB möglich,
- Vorschriften zum Mieterschutz bei Begründung von Wohneigentum (§ 577, § 577a BGB).

1.1. Das Wohn- Betreuungsvertrags- gesetz(WBVG)

Das WBVG regelt **Verträge** zwischen **Unternehmer*innen** und **volljährigen Verbraucher*innen**, bei denen die Vermietung von **Wohnraum** an das Erbringen oder Vorhalten von **Pflege- oder Betreuungsleistungen** gekoppelt ist. Es gilt für Menschen, die aufgrund Ihres **Alters, wegen Pflegebedürftigkeit oder wegen einer Behinderung** auf Hilfe angewiesen sind. Ist die Vermietung des Wohnraums eng mit dem Erbringen bzw. Vorhalten von Pflege oder Betreuung verknüpft, spielt es für die Anwendung des WBVG keine Rolle, ob die Leistungen in einem einzigen Vertrag oder in getrennten Verträgen vereinbart werden und ob Sie mit einem oder mehreren Unternehmern geschlossen werden.

Das WBVG ist nicht nur auf klassische Wohn- und Pflegeeinrichtungen anzuwenden. Eine Unterkunft in Verbindung mit benötigten Pflege- oder Betreuungsleistungen ist in unterschiedlichen Konstellationen wie auch in verschiedenen Wohn- oder Einrichtungsformen denkbar (z.B. Wohn-Pflege-Gemeinschaften und ambulant betreute Wohngemeinschaften).

Beispiel: Der 26-jährige Peter Beyer ist aufgrund einer Behinderung auf die fachgerechte Hilfe Dritter angewiesen. Vom Verein Gamma e.V., der Träger einer Einrichtung der Behindertenhilfe ist, mietet er ein Zimmer in dessen Wohngemeinschaft und vereinbart gleichzeitig, dass Leistungen zur Bewältigung des Alltags wie auch notwendige Pflegeleistungen erbracht werden.

Die Leistungen zur Bewältigung des Alltags sind Betreuungsleistungen. Herr Beyer benötigt die Pflege- und Betreuungsleistungen wegen seiner Behinderung und ist deswegen in die Wohngemeinschaft gezogen. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz ist daher anzuwenden.³

Ausnahme: Leistungen der Krankenhäuser, Vorsorge- oder Rehabilitationseinrichtungen (§ 107 SGB V), Leistungen der Internate der Berufsbildungs- und Berufsförderungswerke, Leistungen im Sinne des § 41 SGB VIII und Leistungen, die im Rahmen von Kur- oder Erholungsaufenthalten erbracht werden, sind vom Anwendungsbereich ausgenommen (§ 2 WBVG). Nicht in den Anwendungsbereich fallen Leistungen der Jugendhilfe und Wohnungslosenhilfe. Alle anderen Leistungsbereiche, in denen Wohnen und Pflege- und/ oder Betreuungsleistungen erbracht werden, müssen genau – auch unter Einbeziehung von Rechtsrat – geprüft werden.

Auch außerhalb der stationären Einrichtungform kann das WBVG-Anwendung finden.

1.2. Die Regelungen des sozialen Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch(BGB)

Außerhalb des Anwendungsbereiches des WBVG oder in Fallgestaltungen, für die im WBVG keine expliziten Regelungen getroffen wurden, verteilen sich die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ausschließlich nach den mietrechtlichen Regelungen der §§ 535 ff. BGB.

Prüfen Sie, ob Sie im Anwendungsbereich von § 549 Abs. 2 S. 3 BGB bestimmte Schutzrechte ausschließen können.

³ Mehr Beispiele unter <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheitspflege/pflege-in-wohngemeinschaften/beispiele-beidenen-das-wohn-und-betreuungsvertragsgesetz-gilt-10788> (Stand Januar 2023).

2. Der Vertrag

2.1. Vorvertragliche Informationspflicht des WBVG

Eine Besonderheit im WBVG ist, dass rechtzeitig **vor Abschluss** des Vertrages dem*der Klient*in bereits verschiedene vorvertragliche Informationen zur Kenntnis gegeben werden müssen (§ 3 Abs. 1 WBVG). Den notwendigen Inhalt der Informationspflicht regelt das WBVG selbst, z. B. Ausstattung und Lage des Gebäudes und der Anlagen, Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch usw. Der Verstoß gegen die vorvertragliche Informationspflicht hat zur Folge, dass Ihre Klient*innen den Vertrag nach Abschluss jederzeit fristlos kündigen können. Holen Sie die Informationspflicht nach, kann der formelle Fehler damit geheilt werden. Ergeben sich nachträglich Bedenken bei dem*der Klient*in hinsichtlich des geschlossenen Vertrages, so besteht ein (außerordentliches) Kündigungsrecht zwei Wochen nach Beginn des Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.

2.2. Gesetzliche Schriftformerfordernis

2.2.1 WBVG-Vertrag

Der WBVG-Vertrag ist zwingend immer schriftlich abzuschließen, unabhängig von der Laufzeit des Vertrages. Eine Ausfertigung ist dem Vertragspartner auszuhändigen (§ 6 Abs. 1 WBVG). Ein Verstoß macht den Vertrag nicht nichtig, gibt den Klienten aber u. a. ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht, welches keiner zeitlichen Einschränkung unterliegt.

2.2.2. BGB-Vertrag

Im Gegensatz dazu ist ein Mietvertrag des BGB nur dann schriftlich abzuschließen, wenn er über einen Zeitraum länger als ein Jahr abgeschlossen wird (§ 550 BGB). Es ist anzuraten, Mietverträge im Interesse größerer Klarheit und Beweiskraft immer schriftlich abzuschließen.

Hinweis: Sollten Sie bisher im Geltungsbereich des BGB mit Ihren Klient*innen keinen schriftlichen Vertrag über den zur Verfügung gestellten Wohnraum abgeschlossen haben, schließt das eine vertragliche Beziehung nicht aus. Vielmehr bleibt im Streitfall in dieser Situation nur die Möglichkeit der Vertragsauslegung, die nicht immer das tatsächlich Gewollte wiedergibt. Aus diesem Grund raten wir zum Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung über den zur Verfügung gestellten Wohnraum, um damit aktiv auf die Gestaltung der vertraglichen Rechte und Pflichten soweit möglich Einfluss zu nehmen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass beim Vertragsschluss mit minderjährigen oder betreuten Klient*innen wirksam immer die Vertretungsberechtigten handeln bzw. unterzeichnen können. Das sind in der Regel die Eltern gemeinschaftlich, können aber auch andere sein, z.B. Betreuer*innen bzw. Vormünder. Im WBVG ist die Regelung getroffen, dass die Wirksamkeit des Vertrages von der Genehmigung eines*einer Bevollmächtigte*n oder Betreuer*in abhängig ist, wenn der*die Klient*in bei Vertragsschluss geschäftsunfähig war (§ 4 Abs. 2 WBVG).

3. Vertragsbestandteile

3.1. Vertragslaufzeit im WBVG

Im WBVG ist der Regelfall der Abschluss eines zeitlich unbefristeten Vertrages (§ 4 Abs. 1 WBVG). Die Vereinbarung einer Befristung ist bei Vertragsschluss nur möglich, wenn die Befristung dem Interesse der Klient*innen entspricht. Ist ein solches Interesse nicht zu erkennen oder liegt nicht vor, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Zum Beispiel wäre es möglich, einen zeitlich befristeten Kurzzeitpflegevertrag nach einem Krankenhausaufenthalt zu vereinbaren oder einen befristeten Vertrag bis zum Umzug z.B. in das im Bau befindliche Haus eines Verwandten.

3.2. Vertragslaufzeit im BGB

Auch im BGB ist der Abschluss eines zeitlich befristeten Mietvertrages die Ausnahme und nur in engen Grenzen möglich (§ 575 Abs. 1 BGB). Die Gründe des*der Vermieter*in zur Befristung des Vertrages müssen im Mietvertrag aufgenommen werden.

Beispiel: Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, die Maßnahmen würden durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert oder der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Auch ohne Vorliegen der gesetzlichen Befristungsgründe können Sie als Träger das Interesse am Abschluss eines befristeten Untermietvertrages haben, z. B. um das Verhalten der Klient*innen während der Mietzeit einzuschätzen oder Wohnungen wieder zur Verfügung zu haben, wenn der Betreuungszweck endet.

Vereinbaren Sie trotz nicht vorliegender Befristungsgründe vertraglich eine Laufzeit des Mietvertrages, so liegt hierdurch möglicherweise ein Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) vor. Verwenden Sie ein standardisiertes Mietvertragsformular, das Sie allen Klient*innen als Untermieter*innen zur Vertragsunterzeichnung übergeben, handelt es sich um einen AGB-Vertrag. Hiernach sind vertragliche Bedingungen unwirksam, wenn Sie den*die Vertragspartner*in unangemessen benachteiligen (§ 307 BGB). Eine unangemessene Benachteiligung wird angenommen, wenn durch vertragliche Regelungen von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen wird. Das ist hier der Fall, weshalb wir davon abraten, ohne Vorliegen anerkannter Befristungsgründe, Zeitmietverträge abzuschließen.

3.2.1 Sonderregelungen für Träger der Wohlfahrtspflege

Träger der Wohlfahrtspflege können im Anwendungsbereich von § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB befristete (Unter)-Mietverträge ohne das Vorliegen der in § 575 BGB aufgeführten Befristungsgründe abschließen. Eine Vertragsbefristung ist im Anwendungsbereich der Vorschrift wahrscheinlich aufgrund der erleichterten Kündigungsmöglichkeiten nicht notwendig.

3.3. Kautionszahlung

Die Vereinbarung von Kautionszahlungen ist durchaus üblich und verbreitet.

3.3.1 WBVG-Vertrag

Hier kann eine Kautionszahlung in Höhe von zwei Monatsmieten vereinbart werden. Die Sicherheitsleistung kann in gleichen Teilbeträgen erbracht werden. Beachtet werden muss, dass die Kautionszahlungen durch den*die Vermieter*in angelegt werden muss, § 14 Abs. 1 WBVG.

Achtung: Kautionszahlungen im Rahmen eines WBVG-Vertrages können nicht von Klient*innen verlangt werden, die Leistungen nach §§ 42, 43 SGB XI oder Hilfen nach dem SGB XII in Anspruch nehmen.

3.3.2 BGB-Vertrag

Im Mietvertrag kann eine Mietsicherheit in Höhe von bis zu drei Monatsmieten vereinbart werden. Die Mietenden dürfen die Kautionszahlung in drei Monatsraten zu Beginn des Mietverhältnisses zahlen. Beachten Sie, die Kautionszahlung muss durch den*die Untervermieter*in angelegt werden (§ 551 Abs. 1 BGB).

3.4. Höhe des Mietzinses

3.4.1 Allgemein

Grundsätzlich unterliegt die Vereinbarung über die Miethöhe den Vertragsparteien. Damit auf dem freien Markt der*die Wohnungsmieter*in aber einem*einer wirtschaftlich stärkeren Vermieter*in nicht völlig schutzlos ausgeliefert ist, gibt es für die Höhe der Miete Grenzen. In den Gebieten, in denen sie gilt, wird die Miethöhe beeinflusst von der Mietpreisbremse (§ 556d BGB). Das bedeutet, zu Beginn des Mietverhältnisses darf die Miete nicht höher sein als 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In der Regel werden Sie als Hauptmieter die Höhe des Mietzinses an die Klient*innen weitergeben wollen, den Sie selbst vertraglich tragen müssen. Wird nur ein Teil der gesamten Wohnung an einzelne Klient*innen vermietet, so ist der Mietzins nachvollziehbar aufzuteilen. Das Ergebnis kann dann mit der Gesamtmietfläche z. B. das Zimmer zuzüglich eines Aufschlages für den Anteil pro Kopf an der Gemeinschaftsfläche ermittelt werden. Sollten Sie Ihre Verwaltungsarbeit für die Untervermietung monetär berücksichtigen wollen, so ist zu entscheiden, ob Sie die notwendige Vermietungs- bzw. Verwaltungstätigkeit durch einen prozentualen Aufschlag auf die Mietkosten erstatten lassen. Nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist ein Aufschlag für die Leistung Ihrer Verwaltungsarbeit nicht als Betriebskosten umzulegen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV).

Verwaltungskosten für die Vermietung sind keine Betriebskosten nach BetrKV.

Bei der Kalkulation der Untermiete sollte betriebswirtschaftlich ggf. auch der Vermietungsausfall eingepreist werden, wenn Wohnungen oder Zimmer bis zur Neubelegung leer stehen.

3.4.2 Angemessene Mietzinshöhe WBVG

Der*die Untermieter*in hat nach dem WBVG das vereinbarte Entgelt zu zahlen, soweit dieses insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. In Verträgen mit Klient*innen, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) in Anspruch nehmen, gilt die mit den Pflegekassen bestimmte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. In Verträgen mit Klient*innen, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem SGB IX gewährt wird, gilt die mit dem Sozialleistungsträger festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen (§ 7 WBVG).

3.4.3. Angemessene Mietzinshöhe BGB

Bei der Kalkulation der anzusetzenden Miethöhe ist zu beachten, dass die Nettokaltmietkosten im Rahmen der örtlich geltenden Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft bei Sozialleistungsbeziehern liegen. Anderenfalls ist es sinnvoll, mit dem zuständigen Sozialleistungsträger wegen einer Übernahmeerklärung in Verhandlung zu gehen. Die Nettokaltmiete bezeichnet die Miete für eine Wohnung ohne jegliche Betriebskosten.

3.5. Betriebskosten

Was Betriebskosten sind, regelt gleich eine ganze Verordnung – die Betriebskostenverordnung (BetrKV). Darin sind abschließend alle Kosten aufgeführt, die Sie als Wohnungsvermieter*in umlegen dürfen. Spricht man von „Betriebskosten“, sind damit nur die umlegbaren Kosten gemeint, die dem*der Eigentümer*in eines Grundstücks laufend entstehen. Auch im Gesetz wird nur von Betriebskosten und nicht von Nebenkosten gesprochen.

Das BGB schreibt nicht vor, wer Betriebskosten zu tragen hat. Über die Pflicht zum Tragen der Betriebskosten kann und sollte zwischen den Parteien eine Vereinbarung getroffen werden, § 556 BGB, d.h. sie können vertraglich auf den Untermieter umgelegt werden. Das WBVG trifft hierzu explizit keine Aussage, so dass grundsätzlich die Regelungen des BGB, der BetrKV und HeizkostenVO gelten.

Achtung: Die HeizkostenVO gilt nicht für Alters- und Pflegeheime (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenVO).

3.5.1 Befugnis der Betriebskostenumlage

Ihr Interesse als Untervermieter*in wird sein, diejenigen Betriebskosten weiterzugeben, die Sie durch den Hauptmietvertrag tragen müssen. Hierbei ist zu beachten, dass im Vertragsverhältnis zu Ihrem*Ihrer Hauptmieter*in ggf. weitergehende Betriebskosten umgelegt werden können, die Sie im Untermietverhältnis nicht vollständig durchreichen können. Sie müssen prüfen, ob alle Betriebskosten, die Sie an den*die Hauptvermieter*in zu zahlen haben, auch auf Ihre*n Untermieter*in umgelegt werden können. Die Betriebskosten, die im Wohnraummietrecht umgelegt werden dürfen, sind abschließend in der Betriebskostenverordnung geregelt.

3.5.2 Verteilungsschlüssel bzw. Umlagemaßstab

Es ist also Ihre Aufgabe als Untervermieter*in, die Betriebskosten im Untermietvertrag zu bezeichnen und zu beziffern. Hierzu gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten, die sich nach den Gegebenheiten des einzelnen Vermietungsfalles richten (Vermietung kompletter Einzelwohnung oder Vermietung Einzelzimmer in Gemeinschaftswohnung).

Die Betriebskosten können anteilig nach Wohnfläche auf den*die Untermieter*in umgelegt werden und danach abgerechnet werden. Gemeinschaftsflächen werden anteilig auf die gesamten Betriebskosten umgelegt. Verbrauchsabhängige Kosten, soweit ihr Verbrauch durch Zähler erfasst wird, sind nach dem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der Verursachung Rechnung trägt.

Zu den Begriffen der Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete und Nettokaltmiete siehe die Ausführungen im Teil A, Kapitel 3 Nr. 2.

Aber Achtung: Die Pauschalierung von Heizkosten und Warmwasserkosten ist bei Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung ggf. nicht möglich. Die Heizkostenverordnung ist nicht anwendbar, u. a. auf Alters- und Pflegeheime (...) und vergleichbare

Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen Ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden, sowie Einzelfälle, in denen die nach Landesrecht zuständigen Stellen wegen der besonderen Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden. Klassische Heime bleiben wohl außen vor. Eine konkrete Betriebskostenabrechnung ist z. B. bei betreutem Einzelwohnen nötig und möglich.

3.5.3 Betriebskostenabrechnung

Im Verhältnis zum*zur Hauptvermieter*in steht der*die Untermieter*in nicht in einem Vertragsverhältnis. Der*die Hauptvermieter*in braucht in der Betriebskostenabrechnung das Untermietverhältnis nicht abzurechnen. Das bedeutet, der*die Hauptvermieter*in rechnet die gesamten Betriebskosten nur einmal im Jahr gegenüber dem*der Hauptmieter*in – also Ihnen – ab. Hier ist es an Ihnen, diese Abrechnung an Ihren*Ihre Untermieter*in weiterzugeben oder ihm gegenüber abzurechnen.

Folgendes Problem stellt sich aber: Die gesetzliche Frist zur Abrechnung gleicht in dem Hauptmietverhältnis nicht zwangsläufig Ihrer Verpflichtung, die Betriebskosten Ihre*m Untermieter *in gegenüber fristgerecht abzurechnen. Die Abrechnung über die Vorauszahlungen muss nach § 556 Abs. 3 BGB jährlich erfolgen und hat spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erfolgen. Das ist meist das Kalenderjahr, oft aber auch das Ende eines bestimmten Quartals. Versäumt der *die Untervermieter*in und Träger innerhalb dieser Frist die Abrechnung, kann er darauf gestützte Nachforderungen nicht mehr geltend machen.

Achtung: Beachten Sie die unterschiedlichen Abrechnungsfristen der beiden Vertragsverhältnisse.

Das bedeutet, dass Sie dem*der Untermieter*in gegenüber solange nicht die verbrauchsunabhängigen Kosten abrechnen können, wie Ihnen gegenüber im Hauptmietverhältnis als Gewerbemietvertrag nicht abgerechnet wurde. Werden hier Nachforderungen fällig, können Sie diese ggf. nicht mehr gegenüber dem*der Untermieter*in nachfordern.

3.6. Haftpflichtversicherung

Unter dem Gesichtspunkt, dass durch das Verhalten der Untermieter*innen ggf. hohe Kosten wegen Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache entstehen, mag Ihnen als Träger der Gedanke gekommen sein, von Ihren Klient*innen im Untermietvertrag den Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung zu verlangen. Bei Haftpflichtversicherungen verpflichtet sich der Versicherer, den Versicherungsunternehmer von Leistungen freizustellen, die dieser aufgrund seiner Verantwortlichkeit für eine während der Versicherungszeit eintretende Tatsache an einem Dritten zu bewirken hat (§ 100 VVG). Mit anderen Worten soll die Haftpflichtversicherung des*der Klient*in Schäden abdecken, die diese*r während der Mietzeit an der Mietsache verursacht hat. Hierdurch werden Reparaturkosten erstattet, die Sie als Hauptmieter*in wiederum dem*der Vermieter*in als Eigentümer*in gegenüber verpflichtet sind zu begleichen.

Die Frage ist, ob die Klient*innen vertraglich zum Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung verpflichtet werden können. Mittels eines vorformulierten Formularvertrages dürfte es nicht möglich sein, den*die Untermieter*in zu verpflichten, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. In Geschäftsraummietverträgen sind Vereinbarungen zulässig, wonach sich der*die Mieter*in verpflichtet, auf eigene Kosten Versicherungen abzuschließen, deren Schutzbereich auch für das fragliche Mietobjekt gilt. Im Wohnraummietvertrag kann dem*der Untermieter*in die Verpflichtung zum Abschluss einer Versiche-

rung nur insoweit auferlegt werden, als sie die Kosten von Versicherungen betreffen, deren Umlage die Parteien vereinbaren können. Darüber hinaus gehende Verpflichtungen sind nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Dienen die Versicherungen der weiteren Absicherung des*der Vermieter*in, ist zu prüfen, ob dadurch der gemäß § 551 BGB zulässige Kautionshöchstbetrag überschritten wird.

Dementsprechend kann mit den Klient*innen der Abschluss einer Haftpflichtversicherung außerhalb des Untermietvertragsabschlusses besprochen werden.

Die Vereinbarung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung kann sinnvollerweise außerhalb des Mietvertrages individuell vereinbart werden. Eine Verpflichtung im Untermietvertrag ist aber wirksam nicht möglich.

3.7. Hausordnung

Als Untervermieter*in sind Sie berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen. Eine solche Hausordnung gibt dem*der Untervermieter*in die Möglichkeit, Regelungen für das Objekt zu treffen, die zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für ein gutes Zusammenleben der Bewohner erforderlich sind.

Beispiel: Vermieter*innen können hier festlegen, wann die Untermieter*innen die gemeinsame Waschküche nutzen dürfen.

Wichtig: Eine einseitige Hausordnung gibt Untervermieter*innen nicht das Recht, den Untermieter*innen Pflichten aufzuerlegen, die keine Grundlage im Untermietvertrag haben. So dürfen Untervermieter*innen zum Beispiel nicht erstmals vorsehen, dass die Hausbewohner*innen die Treppenhausreinigung abwechselnd auszuführen haben, ohne dass dies im Mietvertrag steht.



Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses

Für die Durchführung des Mietverhältnisses gelten vor allem die Regeln des Mietvertrages, den die Parteien geschlossen haben. Tauchen Probleme auf, muss zunächst in den Vertrag gesehen werden, um zu prüfen, ob hierzu eine gültige Vereinbarung getroffen worden ist. Nur wenn dies nicht der Fall ist, die Regelung unzureichend ist oder gar wegen Verstoßes gegen AGB-Recht nicht gültig ist, kommen die gesetzlichen Regelungen entweder des WBG oder des allgemeinen Mietrechts zur Anwendung. In der Folge geht es um einige typische Fälle, die im Rahmen eines Mietverhältnisses auftreten können.

1. Mieterhöhungen

1.1. Im WBG-Vertrag

Im WBG geben die §§ 8,9 die Möglichkeit zur Vertragsanpassung. In Bezug auf die Höhe des Mietzinses kann der Träger als Untervermieter eine Erhöhung des Entgeltes verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert (§ 9 WBG). Bei Personen, die Leistungen der Pflegeversicherung oder Sozialhilfe (Eingliederungshilfe) in Anspruch nehmen, gelten die mit dem jeweiligen Kostenträger vereinbarten Entgelthöhen als angemessen. Das bedeutet, das höhere Entgelt muss mit dem Kostenträger vereinbart werden. Das Erhöhungsverlangen muss dem*der Untermieter*in schriftlich mitgeteilt und detailliert begründet werden. Es muss aus der Mitteilung der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem das höhere Entgelt zu zahlen ist. Das erhöhte Mietentgelt schulden die Klient*innen frühestens vier Wochen nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Folge ist, dass den Klient*innen ein nicht fristgebundenes Sonderkündigungsrecht zu dem Zeitpunkt

zusteht, zu dem die Erhöhung verlangt wird (§ 11 Abs. 1 S. 2 WBG). Eine Formulierung im Vertrag, wonach eine einseitige Erhöhung durch Sie als Untervermieter möglich sein soll, wäre unwirksam. Die Entgelterhöhung bedarf der Zustimmung der Klient*innen als Mieter*innen, die aber auch konkludent z. B. durch Zahlung des erhöhten Entgeltes oder verstreichen lassen der Kündigungsfrist möglich ist. (BGH, Urteil vom 12.5.14, Az. III ZR 279/15).

1.2. Im BGB-Vertrag

Die Möglichkeit der Mietzinserhöhung nach dem BGB regeln die §§ 558 ff. BGB für freifinanzierten Wohnraum. Bei Sozialwohnungen o. ä. gibt es besondere Regelungen, auf die hier aber nicht eingegangen werden soll.

Beachten Sie, dass diese Voraussetzungen nur gelten, wenn Sie als Träger nicht die Möglichkeit haben, die Mieterschutzvorschriften nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auszuschließen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 558 BGB können Sie als der Untervermieter die vertraglich vereinbarte Grundmiete nicht nach Belieben erhöhen. Vielmehr muss vorher die Zustimmung des*der Untermieters*in eingeholt werden. Sie können die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete aber nur dann verlangen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: 1. die Einjahressperrfrist eingehalten, 2. die Kappungsgrenze beachtet, 3. das Mieterhöhungsverlangen begründet und 4. die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

Das bedeutet, dass seit dem letzten Mieterhöhungsverlangen (mit Ausnahme von Modernisierungserhöhungen) bis zum Erhöhungszeitpunkt eine Frist von 15 Monaten verstrichen sein muss. Kappungsgrenze bedeutet: Die Miete darf innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nur um 20 Prozent steigen (§ 558 Abs. 3 BGB). Hierzu gibt es eine Sonderregelung für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf, den die Gemeinden ausweisen müssen. Hier liegt die Kappungsgrenze in den meisten Ballungsgebieten bei 15 Prozent. Die Mieterhöhung muss begründet werden. In § 558a Abs. 2 BGB werden dem*der (Unter-)Vermieter*in vier Begründungsmittel an die Hand gegeben (Mietspiegel, Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder drei Vergleichswohnungen benennen). Welches Begründungsmittel der*die Untervermieter*in wählt, bleibt ihm*ihr überlassen. Achten Sie darauf, dass im Hauptmietvertrag keine Mieterhöhung möglich ist, die eine Weitergabe an den*die Untermieter*in wegen fehlender anerkannter Begründungsmittel nicht auch möglich macht. Fehlt die Begründung oder ist Sie unvollständig, dann ist die gesamte Mieterhöhung unwirksam. Nach BGB wird die Erhöhung nur wirksam, wenn der*die Untermieter*in ausdrücklich zustimmt. Anderenfalls kann der*die Untervermieter*in ihn auf die Zustimmung innerhalb einer Frist von 3 Monaten, gerechnet ab dem

Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung vor dem zuständigen Amtsgericht, verklagen.

Durch die starke Beschränkung der Mieterhöhung für Sie als Untervermieter ist es wichtig, bereits im Hauptmietvertrag hierzu sachgerechte und tragfähige Lösungen zu finden.

2. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

Nach der Betriebskostenabrechnung, die Sie von dem*der Hauptvermieter*in erhalten, können Sie erkennen, ob die Betriebskostenvorauszahlung bzw. Betriebskostenpauschale Ihrer Untermieter*innen ausreichend ist. Reicht die Vorauszahlung nicht aus, steht die Frage, ob Sie als Untervermieter*in das Recht haben, die Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen.

2.1. Betriebskostenvorauszahlung im WBVG

Auch im WBVG ist es grundsätzlich möglich, die Betriebskostenvorauszahlung zu erhöhen. Eine Erhöhung des Entgelts kann nur verlangt werden, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat. Die Entgelterhöhung unterliegt außerdem einer doppelten Angemessenheitsprüfung: (1) das erhöhte Entgelt muss angemessen sein und (2) die Erhöhung selbst muss angemessen sein. Die Erhöhung muss dem*der Untermieter*in schriftlich mitgeteilt und begründet werden und muss den Erhöhungszeitpunkt ausweisen. Die Positionen, für die sich durch eine veränderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben, sind zu nennen und der Umlagemaßstab anzugeben. Die bisherigen Entgelte müssen den neuen Entgelten vergleichbar gegenübergestellt werden. Den Klienten*innen als Untermieter*innen muss rechtzeitig Gelegenheit eingeräumt werden, die Kalkulationsunterlagen

einzu sehen und Ihre Angaben zu überprüfen. Das erhöhte Entgelt wird frühestens vier Wochen nach dem Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens geschuldet (§ 9 Abs. 2 W BVG).

Betreiber*innen von Pflegeheimen und anderen Wohn- und Betreuungseinrichtungen dürfen die Preise nicht durch einseitige Erklärung und ohne Zustimmung der Bewohner*innen erhöhen, wenn sich etwa die Betriebskosten ändern. Der Bundesgerichtshof stellte klar: Damit Preiserhöhungen aufgrund geänderter Berechnungsgrundlage wirksam werden, sei neben anderen Voraussetzungen immer die Zustimmung des*der Verbraucher*in nötig. Dies entspreche wesentlichen vertragsrechtlichen Grundsätzen. Eine davon abweichende Regelung im Heimvertrag verstoße gegen § 9 des W BVG. Danach habe der*die Unternehmer*in kein Recht auf eine einseitige Vertragsänderung. Die Zustimmung des*der Klient*in muss dem Urteil zufolge nicht schriftlich vorliegen, sondern kann auch durch schlüssiges Verhalten signalisiert werden. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Verbraucher*innen den höheren Betrag ohne Widerspruch über einen längeren Zeitraum zahlen. Bleibt die Zustimmung aus, müssten die Träger sie notfalls gerichtlich einklagen. Die Grundsätze gelten nach Auffassung des BGH unabhängig davon, ob Bewohner*innen Leistungen der Sozialversicherung erhalten oder selbst zahlen.

2.2. Betriebskostenvorauszahlung im BGB

In § 560 Abs. 4 BGB ist geregelt, dass „jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung auf eine angemessene Höhe“ vornehmen darf. Das Anpassungsrecht kann erst nach einer Abrechnung geltend gemacht werden. Eine Frist für die Ausübung des Rechts besteht nicht. Die Anpassung ist durch Erklärung in Textform vorzunehmen. Es handelt sich dabei um eine Willenserklärung, die dem*der Untermieter*in zugehen muss. Eine Begründung ist nicht erfor-

derlich. Die Anpassung muss angemessen sein. Maßstab ist das Abrechnungsergebnis des Vorjahres. Dies bedeutet, dass sich die Vorauszahlungen an der Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres orientieren müssen. Sie können als Untervermieter*in einen Zuschlag für eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigen (BGH, Urteil vom 28.09.11, Az.: VIII ZR 294/10). In diesem Fall können Sie einen Anspruch auf Vorauszahlungen geltend machen, die einem Zwölftel der letzten Abrechnungssumme zuzüglich eines Zuschlags von 10 Prozent entsprechen. Die Anpassungserklärung wird erst wirksam, wenn Sie dem*der Untermieter*in zugeht. Die Betriebskostenvorauszahlung erhöht oder vermindert sich kraft Gesetzes ab dem nächsten Fälligkeitszeitpunkt, also mit dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Eine rückwirkende Anpassung der Betriebskosten ist nicht möglich.

Muster einer Anpassungserklärung

Wir sind nach § 560 Abs. 4 BGB berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlungen angemessen zu erhöhen, wenn die bisherigen von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen zur Deckung der Betriebskosten nicht ausreichen. In dem Wirtschaftsjahr (z. B.) 2022 haben Sie monatliche Vorauszahlungen in Höhe von $12 \times 50 \text{ €} = 600 \text{ €}$ erbracht. Der beigefügten Abrechnung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr (z. B.) 2022 (Abrechnungszeitraum von ... bis ...) können Sie entnehmen, dass uns ein durch die zu geringen Vorauszahlungen nicht gedeckter Nachzahlungsanspruch von 150 € zusteht. Wir dürfen Sie deshalb bitten, die monatlichen Vorauszahlungen ab (Zeitpunkt) um 12,50 € auf insgesamt 62,50 € zu erhöhen.

3. Gewährleistungsrechte

Im Verhältnis zum*zur Klient*in als Untermieter*in sind Sie in rechtlicher Hinsicht als Vermieter*in anzusehen. Sie müssen die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand halten und auftretende Mängel beseitigen, der*die Untermieter*in hat verschuldensunabhängige Minderungsrechte im Mangel-fall.

3.1. Gewährleistungsrechte im WBVG

Der Träger als Untervermieter ist verpflichtet, dem Klienten den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten sowie die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen (§ 7 Abs. 1 WBVG). Nach § 10 WBVG wird ein Kürzungs- bzw. Minderungsrecht für die Klient*innen bei Nichtleistung oder Teilleistung sowie Schlechtleistung begründet. Der Kürzungsanspruch besteht für bis zu sechs Monaten rückwirkend und unbeschadet weitergehender zivilrechtlicher Ansprüche. Das bedeutet, dass der*die Verbraucher*in neben dem Minderungsanspruch auch Schadensersatzansprüche nach allgemeinem Zivilrecht – also auch Mietrecht – geltend machen kann.

Zeigt sich während der Vertragsdauer ein Mangel am Wohnraum oder wird eine Maßnahme zum Schutz des Wohnraums gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so muss der*die Klient*in das Ihnen als Träger unverzüglich anzeigen (§ 10 Abs. 2 WBVG). Wurde die erforderliche Anzeige unterlassen und konnten Sie als Untervermieter keine Abhilfe schaffen, ist ein Kürzungsrecht ausgeschlossen (§10 Abs. 3 WBVG).

Bitte beachten Sie, wem der Kürzungsbetrag bei Sozialleistungsbeziehern zusteht (§§ 10 Abs. 4, 5 WBVG).

3.2. Gewährleistungsrechte im BGB

Hinsichtlich der Gewährleistungsrechte aus dem BGB beachten Sie auch Teil A Kapitel 3 Nr. 1 der Broschüre. Sie als Träger treten den Klient*innen gegenüber in der Vermieterrolle auf. Das bedeutet, die dort gemachten Ausführungen treffen auf das Vertragsverhältnis zu Ihren Klient*innen in diesem Maße zu. Um unnötige Doppelungen zu vermeiden, verweisen wir auf die dort gemachten Ausführungen. Beachtet werden muss jedoch, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Gewährleistungsrechte der Klient*innen nicht eingeschränkt werden können.

In jedem Falle hat der*die Untermieter*in Mängel an der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelanzeige ist nicht nur Voraussetzung dafür, dass Ansprüche des*der Untermieters*in geltend gemacht werden können. Vielmehr haftet der*die Untermieter*in für Schäden, die dadurch entstanden sind, dass er*sie die Mängel nicht rechtzeitig Ihnen als Untervermieter meldet.

Im Übrigen steht den Klient*innen als Untermieter*in folgendes Recht zu:

3.2.1 Instandsetzung

Grundsätzlich hat der*die Untervermieter*in die Mietsache dem*der Untermieter*in in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und in diesem Zustand zu erhalten. Taucht ein Mangel auf – fällt z. B. die Gastherme, die für die Beheizung der Räume sorgt, aus – stellt sich die Frage, wer diesen Mangel beseitigen muss und wie der*die Untermieter*in hier vorgehen kann.

3.2.2 Minderung

Gemäß § 536 BGB ist die Miete bei einem wesentlichen Mangel automatisch herabgesetzt, sie ist gemindert.

3.2.3 Schadensersatzanspruch

Daneben gibt es die Möglichkeit, von Ihnen den Ersatz der Schäden zu verlangen, die dem*der Untermieter*in aufgrund des Mangels entstanden sind.

Der*die Untermieter*in kann gem. § 536a BGB grundsätzlich in drei Fällen Schadensersatz verlangen:

- die Mängel waren bereits zu Beginn des Untermietverhältnisses vorhanden,
- die Mängel traten während des Untermietverhältnisses auf und der*die Untervermieter*in hat den Mangel verschuldet oder
- die Mängel sind im Laufe des Mietverhältnisses aufgetreten und der*die Untermieter*in hat den*die Untervermieter*in aufgefordert, die Mängel zu beseitigen und den*der Untervermieter*in in Verzug gesetzt. Beseitigt der*die Untervermieter*in den Mangel dann trotzdem nicht und entsteht dem*der Untermieter*in dann ein Schaden, muss ihn der*die Untervermieter*in ersetzen.

Über die drei vorgenannten gesetzlich geregelten Fälle hinaus kann der*die Untermieter*in von dem*der Untervermieter*in keinen Ersatz seiner Schäden verlangen.

3.3. Fristlose Kündigung

Der*die Untermieter*in kann das Mietverhältnis bei einem Mangel auch fristlos kündigen, wenn der Mangel erheblich ist und Sie erfolglos unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufgefordert wurden. Die fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn der*die Untermieter*in den Mangel bei Vertragsschluss kannte oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht kannte (§ 536b BGB).

3.4. Zurückbehaltungsrecht

Der*die Mieter*in kann bei Vorliegen eines Mangels einen angemessenen Betrag der Miete über die Minderung hinaus solange zurückbehalten, bis Sie den Mangel beseitigt haben. Haben Sie den Mangel beseitigt oder durch den*die Hauptvermieter*in beseitigen lassen, dann muss der*die Mieter*in den zurückbehaltenen Betrag unverzüglich nachzahlen.



Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses

1. Versterben der Untermietpartei im WBVG

Mit dem Tod des*der Klient*in endet das Vertragsverhältnis mit Ihnen als Träger. Vertragliche Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Trägers befindlichen Nachlasses des*der Klient*in können wirksam vereinbart werden. Eine Fortgeltung des Vertrags kann für die Überlassung des Wohnraums gegen Fortzahlung der darauf entfallenden Entgeltbestandteile vereinbart werden, soweit ein Zeitraum von zwei Wochen nach dem Sterbetag nicht überschritten wird. In diesen Fällen ermäßigt sich das geschuldete Entgelt um den Wert der ersparten Aufwendungen des sozialen Trägers (§ 4 Abs. 3 WBVG). Bei Klient*innen, die Leistungen der Pflegeversicherung oder Sozialhilfe bekommen, gilt: Der Vertrag endet mit dem Sterbetag.

2. Versterben der Untermietpartei im BGB

Das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des*der Klient*in als Untermieter*in. Der*die Klient*in vererbt auch seinen*ihrer Mietvertrag; dieser endet nicht automatisch. Für die Rechtsfolgen bei Tod des*der Untermieters*in kommt es vor allem darauf an, wer Partei des Mietvertrages war und wer die Wohnung nutzte. Im Fall, dass der Untermietvertrag nicht mit einem*einer Ehepartner*in oder Familienangehörigen, der die Wohnung mit bewohnte, fortgeführt wird, geht der Mietvertrag auf Erben über. § 564 Satz 2 BGB berechtigt sowohl den*die Erb*in als Rechtsnachfolger*in des*der Untermieters*in, als auch den*die Untervermieter*in, das Untermietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Die Frist beginnt, nachdem Sie vom Tod des*der Klient*in und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Untermietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

3. Ordentliche und außerordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis endet entweder durch Zeitablauf oder durch Kündigung durch einen der beiden Mietvertragspartner. Endet das Betreuungsverhältnis zum*zur Klient*in, endet nicht zwangsläufig automatisch auch der Vertrag über die Wohnraumüberlassung, sondern muss gekündigt werden. Auch die z. B. kündigungsbedingte Beendigung des Hauptmietvertrages (Eigentümer – sozialer Träger) reicht nicht, um ein berechtigtes Interesse des*der Hauptmieter*in an der ordentlichen Kündigung des Untermietvertrages zu begründen gem. § 573 BGB (LG Osnabrück, Urteil vom 15.12.93, Az. 1 S 161/93). Das bedeutet, wenn Ihnen als sozialen Träger der Hauptmietvertrag gekündigt wurde, sind Sie zur Herausgabe der gemieteten Räume verpflichtet. Sie haben in diesem Fall nicht automatisch einen Kündigungsgrund für das Untermietverhältnis zu den Klient*innen.

Bei Vertragskündigung durch den*die Vermieter*in gibt es die problematische Lage für die betroffenen Untermieter*innen (die betreuten Klient*innen). So ist gemäß § 546 Abs. 2 BGB im Falle einer Beendigung des Hauptmietvertrages normalerweise auch der*die Untermieter*in zur Herausgabe der Räume verpflichtet. Etwas anderes gilt nur im Falle einer gewerblichen Weitervermietung nach § 565 BGB. Das ist der Fall, wenn der*die Hauptmieter*in mit Gewinnerzielungsabsicht oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse tätig ist. In diesem Fall tritt der*die Vermieter*in bei der Beendigung des Hauptmietverhältnisses von Gesetzes wegen in den Untermietvertrag der Klient*innen ein. Eine solche gewerbliche Weitervermietung liegt jedoch bei gemeinnützigen Trägern nach allgemeiner Ansicht nicht vor (BGH, Urteil vom 16.07.08, Az. VIII ZR 282/07).

3.1. Kündigung des*der Hauptmieters*in

Gemäß § 540 Abs. 2 BGB muss sich der soziale Träger als Hauptmieter*in das Verschulden des*der Untermieters*in zurechnen lassen. Dies hat zur Folge, dass Sie als Hauptmieter*in für das Verschulden der Klient*innen genau wie für eigenes Verschulden haften. Grund dafür: Wenn der*die Hauptmieter*in freiwillig die anvertraute Sache im eigenen Interesse einem selbst ausgewählten Dritten überlässt, trägt er*sie das Risiko eines Fehlverhaltens des Dritten – auch wenn es sich hierbei um vorsätzliche Straftaten handelt. Der in der Norm verwendete Ausdruck „bei dem Gebrauch“ bedeutet, dass alle Aktivitäten umfasst sind, die der*die Untermieter*in in den ihm*ihr zwecks Aufenthalts überlassenen Räumen ausübt. (AG Hamburg-Altona Urteil vom 14.02.12, Az. 316 C 275/11).

Beispiel: Greift ihr Klient den Hausmeister an oder belästigt oder bedroht Hausbewohner, so kann das Hauptmietverhältnis außerordentlich mindestens jedoch ordentlich gekündigt werden.

3.2. Kündigung des WBVG-Vertrages durch den*die Untermieter*in

§ 11 WBVG regelt die ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechte für die Klient*innen als Untermieter*innen. Hiernach besteht ein ordentliches Kündigungsrecht spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonates zum Ablauf desselben Kalendermonates.

Bei der Erhöhung des Entgeltes ist eine Sonderkündigung jederzeit zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem Sie als Vermieter*in die Erhöhung verlangen.

Zu Beginn des Vertragsverhältnisses (Stichwort: Probewohnen) ist eine Kündigung innerhalb der ersten zwei Wochen jederzeit ohne Einhaltung ei-

ner Frist möglich. Das Kündigungsrecht besteht auch länger, wenn dem*der Klient*in erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt wird. Dann besteht das Kündigungsrecht bis zwei Wochen nach der Aushändigung.

Der*die Klient*in hat ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist, wenn die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei zwei Verträgen, deren Leistungen miteinander verbunden sind, ist die Kündigung aller Verträge durch den*die Klient*in möglich. Kündigen Sie als Träger z. B. die Wohnraumüberlassung, so kann der*die Klient*in unverzüglich auch einen ggf. existierenden Betreuungsvertrag kündigen (§ 11 Abs. 5 WBG).

3.3. Kündigung des BGB-Vertrages durch den*die Untermieter*in

Der*die Untermieter*in kann den zeitlich unbefristeten Untermietvertrag ordentlich unter Einhaltung der Frist kündigen (§ 573c Abs. 1 BGB). Zusätzlich kann ihm ein Kündigungsrecht wegen der Mangelhaftigkeit des Wohnraums zustehen.

3.4. Kündigung des WBG-Vertrages durch den Träger

Sie können WBG-Verträge im Gegensatz zu Ihren Klient*innen nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen (§ 12 WBG). Diese bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Wichtige (nicht abschließende) außerordentliche Gründe werden im WBG aufgezählt, so z. B. Betriebseinstellung, Betriebseinschränkung oder -veränderung, durch die die Fortsetzung des Vertrages für den Träger eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Eine Härte liegt vor, wenn nach Abwägung der Interessen beider Vertragsparteien eine weitere Bindung des Trägers an den Vertrag unter keinen Gesichtspunkten gerechtfertigt werden kann oder der*die Klient*in vertragliche Pflichten schuldhaft so grob verletzt, dass dem Träger die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Ein wichtiger Kündigungsgrund ist gegeben, wenn der*die Klient*in für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgeltes oder Teilen des Entgeltes, die das Entgelt eines Monats übersteigen, im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Entgeltes in Höhe eines Betrages in Verzug kommt, der das Entgelt für zwei Monate erreicht.

Wichtig hier ist, dass Sie als Träger mit Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung erfolglos eine Zahlungsfrist gesetzt haben.

Die Kündigung wegen Zahlungsrückstands bei Wohnraum ist ausgeschlossen, wenn der Träger vor der Kündigung befriedigt ist. Die Kündigung wird unwirksam, wenn Sie bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches befriedigt werden oder sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet.

Sollte der Vertrag wegen eines durch Sie zu vertretenden Kündigungsgrundes gekündigt worden sein, so kann der*die Klient*in die Umzugskosten ersetzt verlangen und einen angemessenen Leistungersatz fordern (§ 13 WBG).

3.5. Kündigung des BGB-Vertrages durch den Träger

Sollten Sie als anerkannter Träger der Wohlfahrts-
pflege an Personen mit dringendem Wohnungs-
bedarf vermieten, müssen keine Kündigungsgrün-
de vorliegen (§ 549 Abs. 2 S. 3 BGB).

Für alle anderen Fälle, können Sie das Mietverhält-
nis ordentlich kündigen, wenn das Mietverhältnis
auf unbestimmte Zeit geschlossen ist. Hierfür be-
nötigen Sie jedoch ein berechtigtes Interesse an
der Kündigung (§ 573 BGB). Anerkannte Gründe
finden Sie in § 573 Abs. 2 BGB, diese sind nicht
abschließend.

Während eines zeitlich befristeten Mietvertrages
ist die ordentliche Kündigung in der Regel ausge-
schlossen.

Es gibt drei Arten von Kündigungen:

- die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher
oder vereinbarter Kündigungsfrist,
- die außerordentliche Kündigung ohne beson-
dere Frist bei gravierenden Vertragsverstößen
des*der Untermieters*in,
- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher
Frist.

Hierzu verweisen wir zur Vermeidung von unnöti-
gen Doppelungen auf die Ausführungen in Teil A
Kapitel 4 Nr. 1 der Broschüre.

4. Herausgabepflicht

Bei der Beendigung des Hauptmietvertrages
sind Sie als Träger zur Herausgabe der Mie-
träume an den*die Eigentümer*in verpflichtet.
Wichtig ist aber auch, dass die Klient*innen als
Untermieter*innen gleichfalls kein Recht mehr ha-
ben, die Räume zu nutzen auch wenn der Unter-
mietvertrag noch besteht (§ 546 Abs. 2 BGB). Die
Herausgabepflicht kann mittels Räumungsklage
durchgesetzt werden.

Räumt der*die Untermieter*in den herauszuge-
henden Wohnraum nicht, so muss gegebenen-
falls Nutzungsentschädigung durch den Träger an
den*die Hauptvermieter*in gezahlt werden.

Auch hierzu und zum Thema der Mieter*innen-
und Vermieter*innenpflichten nach Beendigung
des Mietverhältnisses verweisen wir auf die Aus-
führungen in Teil A Kapitel 4 Nr. 4. der Broschüre.

Teil C: Materialsammlung

Formulierungshilfen für einen Gewerbemietvertrag

Bevor ein Mietvertrag geschlossen wird, sollte die rechtliche Tragweite der einzelnen Regelungen genau analysiert werden. Neben den allgemeinen Ausführungen zu den Rechten des Trägers als Mieter gibt es im Gewerbemietvertrag noch weitere Regelungen. Diese sollten zu Gunsten des*der Mieters*in vereinbart werden, um seine*ihre rechtliche Position zu stärken.

Im Folgenden werden einige wichtige Aspekte behandelt, die Auflistung erhebt nicht den Anspruch vollständig zu sein. Die nachfolgenden Gliederungspunkte folgen nicht der Gliederung im Hauptteil sondern orientieren sich an dem gängigen Vertragsaufbau. Dieser beginnt regelmäßig mit dem Vertrags- oder Nutzungszweck und setzt sich über Vertragsdauer und Mietzins fort.

Die Formulierungshilfen dienen nur zur Orientierung und Anregung und ersetzen im Zweifelsfall keine anwaltliche Beratung.

A. Vertragszweck (Mieter*innenfreundlich)

Hier ist es wichtig, genau den Nutzungszweck anzugeben. Insbesondere muss aufgenommen werden, dass in den Räumen Klient*innen betreut werden. Andernfalls können sich die Träger nicht auf die Schutzvorschriften des § 578 Abs. 3 BGB berufen.

Ferner sollte auch die Möglichkeit mit aufgenommen werden, diesen Nutzungszweck gegebenenfalls zu ändern.

Vertragszweck und behördliche Genehmigung

1. Die Mietsache wird dem*der Mieter*in zum Betrieb z. B. einer betreuten Wohngemeinschaft vermietet. Der*die Mieter*in verpflichtet sich, die Räume ausschließlich zum vereinbarten Vertragszweck zu nutzen und jede Änderung unverzüglich dem*der Vermieter*in mitzuteilen. Dem*der Vermieter*in ist bekannt, dass die Klient*innen in den Räumen wohnen und dort betreut werden. Der*die Mieter*in ist nicht verpflichtet dem*der Vermieter*in einen Wechsel der betreuten Bewohner*in anzuzeigen.
2. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des*der Vermieters*in abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mieter*innen.
3. Sollten für die Nutzung durch den*die Mieter*in behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der*die Vermieter*in auf seine Kosten diejenigen Genehmigungen zu beschaffen und Auflagen zu erfüllen, die nach Lage und Beschaffenheit des Mietobjekts zu dem vereinbarten Zweck erforderlich sind; der*die Mieter*in hat auf seine Kosten alle Genehmigungen einzuholen und Auflagen zu erfüllen, die sich aus seiner Person oder seinen betrieblichen Eigenarten ergeben.

4. Dieser Mietvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die Nutzungsgenehmigung/-änderung, oder die Baugenehmigung von der zuständigen Behörde in vollem Umfang erteilt wird. Der*die Vermieter*in hat den*die Mieter*in innerhalb von vier Wochen nach Versagung der uneingeschränkten Nutzungsgenehmigung/ -änderung oder der Baugenehmigung schriftlich zu informieren.
5. Wird die Nutzungsgenehmigung /-änderung oder die Baugenehmigung unwiderruflich und bis zur geplanten Übergabe unabänderlich versagt, gilt der vorliegende Mietvertrag als nicht geschlossen. Die Vertragsparteien können hieraus keine Schadenersatzansprüche herleiten.
6. Sollte die Nutzungsgenehmigung /-änderung oder die Baugenehmigung unzumutbare Auflagen oder Beschränkungen enthalten, kann der*die Mieter*in nach seiner*ihrer Wahl einseitig das Vertragsverhältnis erfüllen oder widerrufen. Die Parteien können keine Schadenersatzansprüche gegeneinander im Zusammenhang mit der Ausübung des Wahlrechtes geltend machen.
7. Liegt die Bau- und / bzw. Nutzungsgenehmigung nicht bis zur Übergabe vor und sollten dem*der Mieter*in dadurch Nachteile gleich welcher Art entstehen, so ist der*die Vermieter*in dem*der Mieter*in gegenüber für sämtliche damit zusammenhängende Kosten schadenersatzpflichtig.

B. Vertragsdauer

Wenn im Vertrag zur Vertragsdauer nichts vereinbart ist oder der Vertrag gegen die Schriftform verstößt, gilt das Mietverhältnis über die Trägerwohnung als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von dem*der Vermieter*in nur ordentlich gekündigt werden, wenn er*sie an der Beendigung ein berechtigtes Interesse hat. Es ist nur in engen Grenzen möglich einen Zeitmietvertrag zu schließen. Zulässig ist dies nur, wenn der*die Vermieter*in die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich oder Familienangehörige oder eine*n Mitarbeiter*in benötigt oder die Räume zu ihm obliegende oder ihm übertragende öffentliche Aufgaben nutzen möchte. Dies muss bereits bei Vertragsschluss mitgeteilt sein. Sonst gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

C. Nachmieter*in und Untermieter*in

Sollte der Träger Investitionen in den Umbau der Trägerwohnung vorgenommen haben, besteht das Interesse bei Vertragsende von einem*einer Nachmieter*in eine entsprechende Entschädigung zu bekommen. Sollte man sich verkleinern wollen, bestünde darüber hinaus auch die Möglichkeit, das Recht zu vereinbaren, eine*n Untermieter*in mit aufzunehmen.

1. Ersatzmieterklausel

Hier wird zwischen der echten Ersatzmieterklausel und der unechten Ersatzmieterklausel unterschieden.

Bei der echten Nachmieterklausel steigt der*die Nachmieter*in in den alten Vertrag ein, sofern dies dem*der Vermieter*in zumutbar ist:

Echte Ersatzmieterklausel

Der*die Mieter*in ist berechtigt, dem*der Vermieter*in eine*n Ersatzmieter*in zu stellen, den der*die Vermieter*in akzeptieren muss, soweit in dessen Person kein wichtiger Grund (z. B. Zahlungsunfähigkeit) zur Ablehnung gegeben ist.

Bei der unechten Ersatzmieterklausel erhält der*die Mieter*in das Recht mit gesetzlicher Frist (§ 580a BGB) zu kündigen, wenn der*die Vermieter*in eine*n geeignete*n Ersatzmieter*in nicht akzeptiert.

Unechte Ersatzmieterklausel

Der*die Mieter*in ist berechtigt, unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen das Mietverhältnis zu kündigen, wenn er dem*der Vermieter*in zuvor drei geeignete und zum Eintritt in den Mietvertrag bereite Ersatzmieter*innen benannt hat und der*die Vermieter*in sich ohne Grund weigert, eine der vorgeschlagenen Personen zu akzeptieren.

2. Untermieter*innenklausel

In diesem Falle bleibt der*die Mieter*in gegenüber dem*der Vermieter*in gerade auch bezüglich der Mietzinsverpflichtung voll verantwortlich, erhält aber das Recht, einen Teil oder die gesamten Räume an Dritte unterzuvermieten und damit von den Untermieter*innen einen entsprechenden Mietzins zu erhalten.

Untervermietung

1. Der*die Mieter*in ist zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte im Ganzen oder in Teilen berechtigt.
2. Diese Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung kann von dem*der Vermieter*in aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund kann insbesondere in der Person des Dritten bestehen. Ein wichtiger Grund kann auch in der beabsichtigten Nutzung der Mietsache durch den*der Untermieter*in bestehen, sofern die nach diesem Vertrag bezweckte Nutzung geändert oder überschritten wird und die konkrete Nutzung durch den*die Untermieter*in wichtige Belange des*der Vermieter*in beeinträchtigt.
3. Der*die Mieter*in hat dem*der Vermieter*in die Gebrauchsüberlassung vor Übergabe an den Dritten unter Benennung des Dritten und des beabsichtigten Zwecks der Gebrauchsüberlassung mitzuteilen. Dazu ist der Untermietvertrag – mit Ausnahme der Regelungen zum Untermietzins – dem*der Vermieter*in offen zu legen.
4. Der*die Mieter*in hat jegliches beim Gebrauch der Mietsache eintretende Verschulden des Dritten, dem die Mietsache überlassen wurde, zu vertreten.

D. Miete

Wenn nichts anderes vereinbart ist, kann der*die Vermieter*in die Miete nach den gesetzlichen Vorschriften wie im Wohnraum erhöhen. Alternativ könnte mit dem*der Vermieter*in eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart werden.

E. Instandhaltung und Instandsetzung

Bei der Instandsetzung gilt das Gleiche wie beim Mietzins. Fehlt eine Regelung, dann gilt das Gesetz. Danach hat der*die Vermieter*in die Räume voll und ganz instand zu setzen und instand zu halten. Bei Mängeln kann gemindert und Schadensersatz verlangt werden. Am besten ist also keine Regelung hierzu zu treffen.

Wenn sich der*die Vermieter hierauf nicht einlässt, schlagen wir folgende Regelung vor:

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der*die Vermieter*in übernimmt alle Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, sowie alle behördlichen Auflagen, die das Gebäude, die mitvermietete, technische Einrichtung und die Außenanlagen betreffen. Diese Kosten sind mit der Miete abgegolten.
2. Kleinreparaturen bis 100 € je Einzelfall übernimmt der*die Mieter*in. Insgesamt ist dieser Betrag auf _____ € pro Jahr begrenzt. Bei Reparaturkosten über _____ € je Einzelfall trägt der*die Vermieter*in den gesamten Betrag.
3. Der*die Vermieter*in darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes und zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des*der Mieter*in vornehmen. Droht keine Gefahr, ist der*die Mieter*in rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren.
4. Der*die Mieter*in ist zur Minderung des Mietzinses nur insoweit berechtigt, als durch die Ausführung der in Nr. 3 genannten Arbeiten der Geschäftsbetrieb wesentlich beeinträchtigt wird.

F. Bauliche Änderungen

Will der*die Mieter*in die Mieträume seinen Vorstellungen anpassen und baulich ändern, benötigt er*sie die Genehmigung des*der Vermieters*in. Die Arbeiten gehen auf seine*ihre Kosten, etwaige Einbauten müssen nach Ablauf der Mietzeit entfernt werden. Gegenteiliges kann und sollte vereinbart werden. Es ist immer darauf zu achten, alle baulichen Änderungen schriftlich, am besten in einem Zusatz zu vereinbaren.

Im Gegenzug hat der*die Vermieter*in ebenfalls keine Möglichkeit die Mietsache baulich zu verändern. Ihm*ihr bleibt es gesetzlich aber möglich, die Räume zu modernisieren. Die Miete kann er*sie für die Modernisierung aber nur erhöhen, wenn er*sie dies vereinbart hat, ansonsten nicht.

Bauliche Änderungen

1. Maßnahme des*der Vermieter*in

- a. Der*die Mieter*in ist verpflichtet, bauliche Änderungen des*der Vermieter*in, die zur Erhaltung der Mieträume, des Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, zu dulden.
- b. Der*die Mieter*in ist ebenfalls verpflichtet, alle von dem*der Vermieter*in als vorteilhaft oder zweckmäßig erachteten oder von ihm nicht zu vertretenden Maßnahmen, insbesondere alle Modernisierungsmaßnahmen, z. B. Wärme- und Schallschutzmaßnahmen und die Verbesserung von Installationen, zu dulden. Dies gilt sinngemäß für Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen an Verkehrsflächen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Hausanschlüsse solcher Einrichtungen sowie Anschlüsse an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost / Telekom.
- c. Der*die Mieter*in hat zur Durchführung der jeweiligen Maßnahme die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten.

2. Maßnahmen des*der Mieter*in

Der*die Mieter*in ist zu baulichen und sonstigen Veränderungen und zur Schaffung neuer Einrichtungen nur nach vorheriger Zustimmung des*der Vermieter*in berechtigt. Ohne Zustimmung des*der Vermieter*in vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen des*der Vermieters*in von dem*der Mieter*in auf dessen*deren Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Nach vergeblicher Mahnung unter angemessener Fristsetzung ist der*die Vermieter*in insoweit zur Ersatzvornahme auf Kosten des*der Mieters*in berechtigt. Das Recht des*der Vermieters*in, die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des*der Mieters*in zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn er*sie einer baulichen Änderung des*der Mieters*in zugestimmt hat. Dem*der Mieter*in bleibt aber das Recht vorbehalten, die Einrichtungen bei Auszug wegzunehmen.

Untermietvertragsmuster BGB

Untermietvertrag

Zwischen der Muster GmbH
 Straße, Nr.
 PLZ, Stadt
 vertreten durch ...
 Herr/ Frau Mustermann
 – Vermieter –

und Herr/ Frau
 Mustermann
 Straße Nr.
 PLZ, Stadt
 – Mieter –

§ 1 Mieträume/ Mietzweck

Der*die Vermieter*in vermietet dem*der Mieter*in in der im Hause (Straße, Ort) zu Wohnzwecken gelegenen Wohnung.

Die Gesamtfläche der Wohnung beträgt m².

Die von dem*der Mieter*in genutzte Wohnfläche beträgt m².

In der Wohnfläche von m² sind ein Zimmer zur alleinigen Nutzung und die Mitbenutzung anteilig zur Hälfte von einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Bad, einem Flur und einem Keller enthalten.

Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um Wohnraum, den der*die Vermieter*in gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB als anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g BGB), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561 BGB) und über die Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei Begründung von Wohnungseigentum (§§ 568 Abs. 2, 573, 573a, 573d Abs. 1, 574 bis 575, 575a Abs. 1, 577, 577a BGB) gelten für dieses Mietverhältnis nicht.

**Wichtig: Verweis auf den Zweck und die Nichtgeltung von bestimmten Schutzvorschriften.
Siehe: Teil B, Kapitel 1, 1., S. 40**

§ 2 Mietzins und Betriebskosten

1. Der monatliche Mietzins beträgt €.
2. Neben der Miete trägt der*die Mieter*in die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV.
3. Zusätzlich zu den Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung übernimmt der*die Mieter*in die Kosten für die turnusmäßige Legionellenuntersuchung der Warm- und Trinkwasserversorgung.
4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlung festgelegt werden.
5. Auf die Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit € zu zahlen.
Auf die Heiz- und Warmwasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit € zu zahlen.
Auf die Wasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit € zu zahlen.
Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt jährlich.

**Achten Sie darauf, dass die Abrechnungsfrist mit der Ihres Hauptmietvertrages übereinstimmt.
Siehe Teil B, Kapitel 2, 3.5.3, S. 45**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenabrechnung verlangt werden.

6. Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt:
Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der Heizkostenverordnung verteilt. Für die Kaltwasserkosten, Stromkosten sowie alle übrigen Kosten gilt der im Hauptmietvertrag bestimmte Verteilerschlüssel.
Entsprechend werden die Kosten nach verteilt

Hierzu auch: Teil B, Kapitel 1, 3.5.2

7. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der*die Vermieter*in berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen.

Hierzu auch Teil B, Kapitel 2, 2.2. S. 49

8. Für den Verbrauch von Strom ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit € zu zahlen.
Die Abrechnung von Verbrauchsstrom erfolgt gesondert und ebenfalls jährlich.

§ 3 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Miete und Betriebskosten (derzeit insgesamt €) sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den*die Vermieter*in auf dessen*deren Konto der Muster GmbH, IBAN DE..... bei der Muster Bank, BIC zu zahlen.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Abweichende Vereinbarung zu Teil A, Kapitel 3,1.3, S. 33.

3. Bei Zahlungsverzug des*der Mieters*in ist der*die Vermieter*in berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.

§ 4 Mietsicherheit

Hierzu auch Teil B, Kapitel 1, 3.3., S. 43

1. Der*die Mieter*in verpflichtet sich, an den*die Vermieter*in bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551BGB eine Mietsicherheit in Höhe von € zu leisten (höchstens drei Monatsnettokaltmieten). Der*die Mieter*in ist berechtigt, die Sicherheit auch durch drei gleiche monatliche Teilzahlungen beginnend mit der ersten Mietzahlung zu erbringen.
2. Der*die Mieter*in verpflichtet sich, den Betrag der Mietsicherheit auf ein von ihm*ihr angelegtes Kautions-sparbuch mit Verpfändungsvermerk zugunsten des*der Vermieters*in bei einem deutschen Kreditinstitut einzuzahlen. Der*die Mieter*in verpflichtet sich dem*der Vermieter*in die Verpfändungserklärung auszu-händigen. Das Kautions-sparbuch verwaltet der*die Mieter*in selbst.

§ 5 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am und endet mit dem Ablaufe des Die Befristung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Wohnung durch den*die Vermieter*in als einem anerkannten Träger der freien Wohlfahrtspflege angemietet ist, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Beachten Sie, dass Sie auf die Nichtgeltung der Schutzvorschriften hinweisen müssen. Siehe auch Teil B, Kapitel 1, 1, S. 40

2. Das Recht zur Kündigung des Mietvertrages bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.
3. Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der*die Mieter*in Schadensersatz nur fordern, wenn der*die Vermieter*in die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des*der Mieters*in zur Mietminderung oder zur frist-losen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.

Hierzu auch Teil A, Kapitel 2, 1.3. S. 26

Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den*die Mieter*in wird ausgeschlossen.

§ 6 Zustand der Mieträume

1. Der*die Vermieter*in gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
2. Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache zum Vertragsbestandteil.
3. Dem*der Mieter*in werden von dem*der Vermieter*in für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: Vergleiche zusätzlich Übergabeprotokoll mit Schlüsselübergabe.
4. Die verschuldensunabhängige Haftung des*der Vermieters*in für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der*die Mieter*in von dem*der Vermieter*in Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem*der Vermieter*in Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des*der Mieters*in zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

Hierzu auch die Anmerkungen in Teil A, Kapitel 2, 1.3. S. 26

§ 7 Schönheitsreparaturen

1. Der dem*der Mieter*in zur Einzelnutzung überlassene Wohnraum wird in unrenoviertem Zustand vermietet. Der*die Vermieter*in ist während der Mietzeit mit Ausnahme der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen an den gemeinschaftlich genutzten Räumen obliegt ebenfalls dem*der Vermieter*in. Dem*der Mieter*in ist anheimgestellt, in dem ihm*ihre zur Einzelnutzung überlassenen Wohnraum Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Schönheitsreparaturen, die dem*der Vermieter*in obliegen und solche an den gemeinschaftlich genutzten Räumen, sind seitens des*der Mieters*in zu unterlassen.

Hierzu in Teil A Kapitel 2, 3.5.2, S. 19

2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken.
3. Bei Beendigung des Mietvertrages schuldet der*die Mieter*in die Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht.

Hier eine mögliche abweichende vertragliche Regelung von Ausführungen Teil A, Kapitel 4, 4.3. S. 38

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

1. Der*die Mieter*in ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem*der Vermieter*in oder seinem*ihrem Beauftragte*n sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Wichtig ist die Mängelanzeige, siehe Teil A Kapitel 3 Nr. 1, S. 24 und Teil B, Kapitel 2, 3.2, S. 50

2. Der*die Mieter*in hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der*die Mieter*in im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
3. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise von dem*der Vermieter*in mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der*die Mieter*in diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
4. Der*die Mieter*in haftet dem*der Vermieter*in für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.

5. Der*die Mieter*in haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine*ihre Angehörigen, Arbeiter*innen, Angestellten, Untermieter*innen, Besucher*innen, Lieferant*innen, Handwerker*innen und Personen, die sich mit seinem*ihrem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn*sie aufsuchen, verursacht worden sind.
6. Der*die Mieter*in hat zu beweisen, dass ein Verschulden seiner*ihreseite nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter*innen gemeinsam nutzen.
7. Der*die Mieter*in hat die Schäden, für die er*sie eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt er*sie dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der*die Vermieter*in die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des*der Mieters*in vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des*der Mieters*in bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
8. Der*die Mieter*in hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 9 Kleinreparaturen

Der*die Mieter*in trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem*ihrem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100 € pro Einzelfall und bis zu 8 % der Nettokaltmiete pro Jahr.

Zur Übertragung von Kleinreparaturen auch Teil A, Kapitel 2 3.5.2 ff, S. 20

§ 10 Benutzung der Mieträume/ Überlassung an Dritte

1. Der*die Mieter*in darf die angemieteten Räume nur zu Wohnzwecken benutzen.
2. Der*die Mieter*in ist ohne vorherige Erlaubnis des*der Vermieters*in nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der*die Vermieter*in die Erlaubnis, so kann der*die Mieter*in das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
3. Der*die Vermieter*in kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
4. Überlässt der*die Mieter*in den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der*die Vermieter*in seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
5. Bei unbefugter Untervermietung kann der*die Vermieter*in verlangen, dass der*die Mieter*in sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der*die Vermieter*in das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
6. Der*die Mieter*in ist verpflichtet, dem*der Vermieter*in innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des*der Untermieters*in beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.
7. Der*die Mieter*in ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner*innen und Nachbar*innen sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der*die Vermieter*in kann verlangen, dass der*die Mieter*in seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der*die Mieter*in verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

Siehe auch Teil A, Kapitel 2 3.12 und 3.13, S. 23

§ 11 Tierhaltung

1. Die artgerechte Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u. ä.) ist zulässig.
2. Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des*der Vermieters*in artgerecht gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

§ 12 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von dem*der Mieter*in nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der*die Mieter*in durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des*der Vermieters*in decken.
2. Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der*die Mieter*in für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den*die Vermieter*in oder seinen*ihren Beauftragte*n sofort zu benachrichtigen.
3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den*die Mieter*in nicht zu Ersatzansprüchen gegen den*die Vermieter*in.
4. Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen von dem*der Vermieter*in nicht zu vertretenden Umstand hat der*die Mieter*in keine Schadensersatzansprüche gegen den*die Vermieter*in.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den*die Vermieter*in

1. Der*die Mieter*in hat Maßnahmen des*der Vermieters*in, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der §§ 555b ff. BGB zuzulassen. Der*die Mieter*in hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.
2. Soweit der*die Mieter*in die Arbeiten zu dulden hat, kann er*sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem*der Mieter*in jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des*der Vermieters*in den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des*der Mieters*in führen.

Siehe auch Teil A, Kapitel 3 Nr. 3 Seite 28

§ 14 Bauliche Änderungen durch den*die Mieter*in

1. Bauliche Änderungen durch den*die Mieter*in, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des*der Vermieters*in vorgenommen werden. Erteilt der*die Vermieter*in eine solche Einwilligung, so ist der*die Mieter*in für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
2. Einrichtungen, mit denen der*die Mieter*in die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der*die Vermieter*in kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des*der Mieters*in jedoch verhindern, es sei denn, dass der*die Mieter*in ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der*die Vermieter*in an den*die Mieter*in den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter*in und Vermieter*in haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der*die Vermieter*in von dem*der Mieter*in eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

Siehe auch Teil A, Kapitel 2 3.9, S. 22

3. Der*die Mieter*in haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
4. Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen oder Ähnlichem bedarf der vorherigen Zustimmung des*der Vermieters*in.

§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den*die Vermieter*in

1. Dem*der Vermieter*in oder seinem*ihrer Beauftragte*n steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der*die Vermieter*in die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
2. Bei längerer Abwesenheit des*der Mieters*in ist sicherzustellen, dass die Rechte des*der Vermieters*in, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
2. Der*die Mieter*in hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der*die Mieter*in haftet für sämtliche Schäden, die dem*der Vermieter*in oder einem*einer Nachmieter*in aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

Hierzu auch Teil A Kapitel 4 Nr. 3, S. 38

§ 17 Haftpflichtversicherung

Der*die Mieter*in verpflichtet sich gegenüber dem*der Vermieter*in zu Beginn des Mietverhältnisses den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Etwaige Ansprüche des*der Mieters*in gegenüber seiner Haftpflichtversicherung für Schadensersatzansprüche des*der Vermieters*in gegenüber dem*der Mieter*in tritt der*die Mieter*in schon jetzt und hiermit an den*die Vermieter*in ab.

Wir raten von der Aufnahme der Klausel in einem Formularmietvertrag ab, da wegen Verstoßes gegen AGB-Recht die Klausel unwirksam sein kann. Außerhalb des Vertrages kann solche individualvertragliche Regelung sinnvoll sein. Siehe auch Teil B, Kapitel 1, 3.6., S. 37

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

§ 19 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Ort, Datum

Vermieter*in

Mieter*in

gesetzl. Betreuer*in

Checkliste WBVG

Folgende Merkmale müssen erfüllt sein, damit das WBVG anzuwenden ist:

- (1) der*die Verbraucher*in ist volljährig,
- (2) es liegt ein Hilfebedarf vor, der durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingt ist,
- (3) der Vertrag umfasst:
 - (a) die Überlassung (Vermietung) von Wohnraum und gleichzeitig
 - (b) das Erbringen oder Vorhalten von Pflege- oder Betreuungsleistungenoder auch, wenn
 - (c) die verschiedenen Leistungen in unterschiedlichen, miteinander verknüpften Verträgen vereinbart werden,
- (4) der Vertragsschluss erfolgt mit eine*m Unternehmer*in oder mit mehreren, wirtschaftlich miteinander verbundenen Unternehmen (Dritten)
 - (a) über die Überlassung (Vermietung) von Wohnraum und
 - (b) gleichzeitig über das Erbringen von Pflege- oder Betreuungsleistungen oder
 - (c) gleichzeitig über das Vorhalten von Pflege- oder Betreuungsleistungen für den*die Bewohner*in

Vgl. Broschüre Vertrag im Blick, Ihre Rechte nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, 12/2010

Aspekte des Gemeinnützigkeitsrechts bei der Vermietung von Wohnraum

Gemeinnützige Körperschaften sind steuerbegünstigt, wenn sie gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen. Die Anerkennungsvoraussetzungen sind in §§ 51 - 68 Abgabenordnung (AO) geregelt.

Gemeinnützige Zwecke werden verfolgt, wenn die Tätigkeit ausschließlich und unmittelbar darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern. Die Allgemeinheit wie auch mildtätige und kirchliche Zwecke werden selbstlos gefördert oder unterstützt, wenn dadurch nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Erwerbszwecke verfolgt und die Mittel nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

Die tatsächliche Tätigkeit der Körperschaft muss auf die ausschließliche und unmittelbare Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke gerichtet sein und den Bestimmungen entsprechen, die die Satzung über die Voraussetzung für Steuervergünstigungen enthält.

Der Bundesfinanzhof urteilte: *„Die Unterstützung von Personen, die aufgrund besonderer sozialer Probleme Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Wohnraum haben und dadurch notleidend sind, durch Beschaffung und Zurverfügungstellung von Wohnraum und der für die soziale und bildungsmäßigen Betreuung dieser Personen erforderlichen Einrichtungen fördert die Jugend- und Altenhilfe und das Wohlfahrtswesen i. S. d. § 52 AO und ist somit ein gemeinnütziger Zweck.“* (BFH-Urteil vom 24.7.1996, Az. I R 35/94)

Die Vermietung von Wohnungen ist grundsätzlich als vermögensverwaltende Tätigkeit i. S. d. §§ 14, 64 AO einzustufen.

Zur Wahrung des Selbstlosigkeitsgebots nach § 55 AO ist es bei dem Träger **selbst gehörenden Wohnungen** erforderlich, dass die Miete nur die tatsächlichen Aufwendungen nebst der regulären AfA (Absetzung für Abnutzung) deckt und keinen Gewinnaufschlag enthält (BFH, a. a. O).

Insgesamt ist von einem Zweckbetrieb nach § 68 Nr.1 Buchst. a) AO dann auszugehen, wenn neben der Überlassung von Wohnraum, unter Beachtung der entsprechenden Heimgesetze, auch Betreuungsleistungen angeboten werden und sich das Angebot zu mehr als 2/3 an Personen, die in § 53 AO genannt sind, richtet.

Wird Wohnraum an Personen zu einem Entgelt unterhalb der marktüblichen Miete überlassen, die aus wirtschaftlichen Gründen hilfsbedürftig i. S. v. § 53 AO sind, muss die wirtschaftliche Hilfsbedürftigkeit der Mieter überprüft und anhand von geeigneten Unterlagen nachgewiesen werden, z.B. durch Einkommensnachweis, Bescheid vom Jobcenter oder Sozialamt (Buchna, Leichinger, Seeger, Brox, Gemeinnützigkeitsrecht im Steuerrecht, 12. Auflage, S. 127f.).

Hinweis: Da es sich bei Fragen der Gemeinnützigkeit um ein sehr komplexes Thema handelt, sollten bei Unsicherheiten ein Steuerberatungsunternehmen angefragt werden.

Kooperation von Trägern mit wohnungspolitischen Akteur*innen

Die aktuelle Not auf dem Wohnungsmarkt macht deutlich, dass es längst nicht nur ein Thema der Wohnungspolitik ist. Sondern gerade die Wohlfahrtsverbände einschließlich der Trägerorganisationen, die sich für die Belange der Menschen einsetzen, die von der derzeitigen Situation am stärksten betroffen sind, müssen sich aktiv einbringen. Neben der Auseinandersetzung mit mietrechtlichen Fragestellungen, um Wohnraum zu sichern und zu errichten, wird eine Kooperation mit wohnungspolitischen Akteur*innen für die einzelnen Verbände und Träger auf der Bundes-, Landes- und kommunalen Ebene immer dringender. Nur in gemeinsamer Kraftanstrengung aller mit dem Thema Wohnen beschäftigten Akteur*innen, lassen sich die Forderungen nach einer sozial verantwortlichen Stadtentwicklung sowie einer lebenswerten und lebendigen Wohnkultur im ländlichen Raum und in der Stadt umsetzen. Hierfür stehen sozialen Verbänden und Trägern Möglichkeiten zur Verfügung, um sich aktiv in das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt einzubringen.

Auch auf lokaler und regionaler Ebene haben sich verstärkt Bündnisse zum Thema Wohnen gegründet. Sie bieten ein Austausch- und Diskussionsforum zu regionalen wohnungspolitischen Kernthemen vor Ort und tragen zur Verbesserung der Kommunikation der unterschiedlichen Partner bei. Die gemeinsame Verständigung über Handlungsbedarfe und -möglichkeiten eröffnet neue Prozesse. Für die Wohlfahrtsverbände und sozialen Träger bietet das Mitwirken in diesen Bündnissen eine große Chance, sich mit ihrer Expertise und ihren Belangen einzubringen einzubringen und die weitere wohnungspolitische Entwicklung mitzugestalten.

Eine andere Form als Akteur auf dem Wohnungsmarkt sichtbar zu werden, ist die Beteiligung an gemeinschaftlichen Wohnprojekten, beispielsweise in der Rechtsform der Genossenschaften (eG). Neben einem ausgeprägtem Gemeinschaftsgedanken bieten Genossenschaften ihrer Bewohnergruppe langfristig sozialverträgliche Mieten und nachbarschaftliches Zusammenleben. Sie leisten einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklung und zur Inklusion.

Für gewinnbringende Kooperationen stehen z. B. die zwei folgenden interessanten Praxisbeispiele:

→ **Agentur INKLUSIV WOHNEN (Berlin)**

→ **Gemeinsam mehr (Er-)leben (Dresden)**

Sie verbinden eigenes Expertenwissen als in der Wohnraumversorgung für Menschen mit Beeinträchtigung tätige Träger mit den Fachexpertisen der Akteure in der Wohnungswirtschaft. Ressourcen werden sichtbar und Synergien werden genutzt.

Agentur INKLUSIV WOHNEN

Die Wohnraumverknappung Berlins, sich verändernde rechtliche und sozialrechtliche Rahmenbedingungen sowie eine wachsende Fallzahlentwicklung in den einzelnen Leistungsfeldern führen zu einem erheblichen Druck auf die sozialen Einrichtungen u. a. im Hinblick auf das Vorhalten von Wohnraum, subsummiert unter den Begriffen „Trägerimmobilien, Trägerwohnungen“ usw.

Vor diesem Hintergrund sind zahlreiche (Träger-) Mitglieder des Paritätischen an ihren Verband mit folgenden Unterstützungsanfragen herangetreten:

- **Unterstützung** bei der Lobbyarbeit bei Politik und Verwaltung, Nachbarschaftsverbänden, Beschäftigungsgesellschaften etc.
- **Vermittler** zu anderen Trägern, zu Projekten und Hochschulen, zu Modellvorhaben zur Wohnungswirtschaft/aktuellen Projekten, zu Verbänden und Politik, zur Handwerkskammer, Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften (Pool) etc.
- **Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit:** Veranstaltungsreihe „Salon Sozialer Träger“, Fachveranstaltung & runde Tische mit „allen“ Beteiligten, Exkursionen, Ausstellungen Pressearbeit, etc.
- **Monitoring/Datenerfassung:** Bestandsaufnahme und -pflege der Wohnraumsituation der Träger nach Bedarfsgruppen und Bezirken, Bestandsaufnahme und -pflege der Angebote der Immobilienwirtschaft nach Bezirken etc.
- **Fachliche Beratung:** Immobilienwirtschaftliche Beratung, immobilienwirtschaftliche Trends, Beratung zu Planungsleistungen, erste Baukostenorientierung, bedarfsgerechtes Bauen (Nutzungsangebote), behindertengerechtes Bauen, ökologisches Bauen etc.

Zielgruppe der Agentur

Die Agentur soll eine vermittelnde Rolle zwischen der Berliner Immobilienwirtschaft als Anbieter von Wohnraum und den sozialen Trägern/Einrichtungen als Wohnraum-Nachfrager zur Ausübung ihrer sozialen Dienstleistungen – hier insbesondere gemäß SGB XII – einnehmen und ist dabei in ihrem Status neutral und unabhängig.

Aufgaben der Agentur

Die Agentur soll im Wesentlichen zwei Aufgaben für die Beteiligten der Berliner Wohnungswirtschaft erfüllen:

a. Informieren, d.h.

- Mittler zwischen sozialen Trägern und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sein,
- für die Bestandsaufnahme und -pflege der Bedarfe und Angebote in den Bezirken und strukturiert nach Bedarfsgruppen sorgen,
- die konkreten Anwendungen der AV-Wohnen und der Baukostenhöchstwerte für stationäre Einrichtungen in Verbindung mit den aktuellen Vorschriften der Bauordnung und der Wohneteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV) im Vergleich zu den aktuell „marktüblichen Kosten“ transparent machen und analysieren,
- die aktuellen Bedarfe der beteiligten Träger und der möglichen Angebote der Immobilienwirtschaft ermitteln und dabei nach Bedarfsgruppen, Bezirken und Jahreszahlen differenzieren,
- Finanzierungs- und Organisationsmodelle zur Schaffung inklusiver Wohnformen unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, potenzieller Standorte sowie der finanziellen Ressourcen in Verbindung mit den Unternehmenszielen der Träger entwickeln und zur zielführenden Diskussion stellen.

b. Kommunizieren, d.h.

- Öffentlichkeitsarbeit und Erfahrungsaustausch sowie Vermittlung von „best practice“ Beispielen zur Vermittlung des Themas Inklusion leisten,
- die fachliche Träger-Begleitung in den Bereichen Immobilienberatung- und -wirtschaft aufbauen und sicherstellen,
- „runde Tische“ zur Bedarfsabstimmung und Informationsaustausch zwischen sozialen Trägern, Wohnungswirtschaft und öffentlichen Verwaltungen organisieren,
- eine Informations-, Kontakt- und Vermittlungsbörse für benötigten und angebotenen Wohnraum für soziale Zielgruppen (Akquise von Mietwohnraum; Mietbewerber-Auswahl usw.) aufbauen und zielgerichtet betreiben.

Innovationsmerkmal

Mit der Agentur INKLUSIV WOHNEN in Berlin wird eine Lücke geschlossen. Recherchen und monatelange Marktbeobachtungen und Trägergespräche haben gezeigt, dass es sehr wohl bereits Expertise und Fachkompetenz gibt, aber eben noch nicht unter dieser konkreten Themenstellung.

Die Agentur wird vom Paritätischen Landesverband Berlin e.V. in Kooperation mit der Stattbau GmbH umgesetzt.

Kontakt:

Agentur INKLUSIV WOHNEN
www.agentur-inklusiv.de
E-Mail: inklusiv@stattbau.de
Tel.: +49 30 69081-183

STATTB AU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Hermannstraße 182
12049 Berlin
www.stattbau.de
Tel.: +49 30 69081-0
Fax: +49 30 69081-111

In Kooperation mit dem Paritätischen LV Berlin e.V.



Projekt Gemeinsam mehr (Er)Leben

Von Juni 2016 bis Mai 2020 führte der Psychosoziale Trägerverein Sachsen e.V. in Dresden das Projekt: „Gemeinsam mehr (Er)Leben“ durch.

Ziel ist der Aufbau eines zielgruppenübergreifenden Dresdner Netzwerkes mit Akteuren sozialer Träger, der Wohnungswirtschaft sowie der Politik und Verwaltung gewesen, um selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderung und/oder psychischer Erkrankung zu fördern. Eine gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung und/oder psychischer Erkrankung wurde dabei insbesondere durch den Abbau von Barrieren wie zum Beispiel fehlenden Kenntnissen und Vorurteilen erreicht. Eine Begegnung auf Augenhöhe wurde möglich.

Das Projektteam brachte sich in politische Diskussionen im Handlungsfeld Wohnen ein und konnte so aktiv mitgestalten. Folgende Maßnahmen wurden zentral umgesetzt:

→ **Öffentlichkeitsarbeit, die „alle“ erreicht, v.a. im Handlungsfeld Wohnen**

Im Rahmen der Projektarbeit fand bspw. im August 2017 ein Fachtag mit dem Titel „Suche Wohnung – Biete Belohnung“ zum Wohnen von Menschen mit Behinderung und/oder psychischer Erkrankung statt. In Zeiten stark verknappten Wohnraums gilt es, kreative Ideen zu entwickeln, Standpunkte zu vertreten und Bündnisse zu schließen. Menschen mit besonderen Bedarfen treffen auf dem Wohnungsmarkt auf besondere Barrieren. Aufklärung und Sensibilisierung durch einführende Referate und Diskussionen in Workshops bringen Menschen mit und ohne Beeinträchtigung zusammen und fördern Offenheit sowie Kommunikation. Eine Begegnung schafft gegenseitiges Verständnis und trägt dazu bei, Lösungsideen für eine gemeinsame Gestaltung von Wohnraum zu finden.

Außerdem wurde eine Kampagne zur Sensibilisierung für die Belange von Menschen mit einer psychischen Erkrankung initiiert. Dabei spielten die häufig bestehenden Vorurteile eine zentrale Rolle. Um diesen entgegenzuwirken, wurden die auf der Vorderseite von Bierdeckeln aufgeführten, gängigen Vorurteile den auf der Rückseite benannten Tatsachen gegenübergestellt. Diese Art der Sensibilisierung sollte zu Gesprächen anregen und zu einer intensiveren Auseinandersetzung mit fehlenden Kenntnissen und Vorurteilen führen.

→ **Schulungen, Fallberatungen sowie die Vermittlung von Praktika zur Information, Aufklärung und Sensibilisierung mit dem Ziel des Abbaus von Informations- und Kommunikationsbarrieren.**

Schulungen spielen in der Arbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Diese wurden zu unterschiedlichen Themen angeboten, um zielgruppenbezogene Informationen weiterzugeben und damit für die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen zu sensibilisieren. Mithilfe von Praktika für Auszubildende und Mitarbeitende der Wohnungsgenossenschaften sowie Fallberatungen für die dort beschäftigten Sozialarbeiter*innen sollte möglichen Vorurteilen und Unsicherheiten im Umgang mit betroffenen Menschen sowie bestehenden Problemen begegnet werden.

→ **Mitarbeit in Gremien und an Runden Tischen sowie in Interessengemeinschaften (z. B. Stadt AG, Mitglied des Netzwerkes für Neues Wohnen in Dresden (NWID))**

Durch die Mitwirkung in kommunalen Gremien ist es möglich, sich verstärkt bei der Umsetzung der städtischen Wohnberatungsstelle zu engagieren. Zum Thema Wohnberatung wurden die geknüpften Kontakte genutzt, um für die besonderen Belange von Menschen mit einer

psychischen Erkrankung zu sensibilisieren. Die Kontakte mündeten in eine weitere Zusammenarbeit und gemeinsam konnte das Thema Barrieren und Barrierefreiheit an verschiedenen Stellen zum Thema gemacht werden.

Förderung von barrierefreien Plattformen zur Gründung inklusiver Wohngemeinschaften

Ein Format zur Förderung von barrierefreien Plattformen zur Gründung inklusiver Wohngemeinschaften war der Stammtisch Wohnen. Hier fanden sich schnell Gesprächskreise unter den Besucher*innen, die zu weiteren Verabredungen und dem Austausch von Kontaktdaten führten, mit dem Ziel gemeinsame Wohnprojekte zu organisieren.

Darüber hinaus konnte das Projekt auf dem Dresdener Baugemeinschaftstag präsentiert werden und für die Inklusionstage 2016 in Berlin entstand gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG ein Imagefilm. Der Psychosoziale Trägerverein ist mit dem Beitrag „Mieter werden und bleiben“ unter „Gute Beispiele“ im fünften Clip zu sehen (https://www.gemeinsam-einfach-machen.de/GEM/DE/AS/Leuchttuerme/Kongresse/Inklusionstage_2016/Inklusionstage_2016_node.html).

Außerdem entstanden Kooperationspartnerschaften zu Akteuren der Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern.

Die Zusammenarbeit im Netzwerk ermöglichte eine zielgerichtete, interdisziplinäre und damit produktive Arbeit für ein selbstbestimmtes Leben von Menschen mit Behinderung und/oder psychischer Erkrankung.

Kontakt:

Psychosozialer Trägerverein Sachsen e.V.
„Gemeinsam mehr (Er)Leben“
Fetscherstr. 32/34
01307 Dresden

Tel.: 0351 314699893
projekt-inklusion@ptv-sachsen.de
www.ptv-sachsen.de

**Gemeinsam mehr [Er-]Leben**
NETZWERKE VERBINDEN.

Weiterführende Informationen

Adressen

Die Paritätischen Landesverbände sind gerne Ansprechpartner und verfügen über regionale Kontaktadressen, die weiterhelfen können.

<https://www.der-paritaetische.de/verband/mitglieder/#c11527>

Tipps und Ratschläge zu wichtigen Mietrechtsfragen sind auf der Seite des Deutschen Mieterbundes zu finden. Mietervereine vor Ort können ebenfalls über diese Seite erfragt werden.

www.mieterbund.de

In allen Bundesländern sind die Verbraucherzentralen – mit einem umfangreichen Angebot in rund 200 Beratungsstellen vorhanden. Auch zum Thema Bauen und Wohnen gibt es umfangreiche Informationen. So auch Beispiele zum Geltungsbereich des WBVG.

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheit-pflege/pflege-in-wohngemeinschaften/beispiele-bei-denen-das-wohn-und-betreuungsvertragsgesetz-gilt-10788>

Ein Suchfenster gibt Auskunft, wo Beratung in der Nähe zu finden ist.

www.verbraucherzentrale.de

Über den IHK-Finder sind die jeweilige IHK in den Ländern aufgelistet. Sie stellen ebenfalls ausführliche Informationen und Tipps zum Gewerbemietvertrag zur Verfügung, z.B. Berlin und München/Oberbayern.

www.dihk.de

Gesetzestexte

Mietrechtliche Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 535 ff. BGB)

http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_535.html

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

www.gesetze-im-internet.de/wbvg/

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

www.gesetze-im-internet.de/betrkv/

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/index.html

Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen, Sonderveröffentlichung Juli 2017, abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf;jsessionid=40A8ADF046D0A46F9277579C54D58B19.live21322?__blob=publicationFile&v=1 (Stand Juni 2023)

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz Freie und Hansestadt Hamburg: Leitfaden zum Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG), Juni 2013, abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4053882/7ee8532a33b368b501370dc043235ecc/data/download-leitfaden-wbvg.pdf> (Stand Juni 2023)

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e. V. und das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz: Mietervereine. Neu Wege der Partnerschaft zwischen Mietervereinen und Wohnraum-Anbietern, abrufbar unter: https://www.lzg-rlp.de/files/LZG-Shop/Leben%20und%20Wohnen_Download/Archiv/2016_Bro_Mietervereine.pdf (Stand Juni 2023)

Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.; Praxisleitfaden Musterverträge für Einrichtungen und ambulante Anbieter nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG), Marburg Juli 2011, abrufbar unter www.lebenshilfe-nds.de/wData/downloads/Mustervertraege-fuer-Einrichtungen-und-ambulante-Anbieter-nach-dem-WVBG_-Juli-2011-komp.pdf (Stand August 2023)

Planerin Heft 1_17; Bezahlbares Wohnen, Leitbilder, Trägermodelle, Förderinstrumente, Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Berlin 2017

STATTB AU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mb: Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften 2014/03: im Fokus Vertragsgestaltung in Wohn-Pflegeformen, abrufbar unter: <https://www.wg-qualitaet.de/wp-content/uploads/2020/11/2014-Journal-Nr3.pdf> (Stand Juni 2023)

Hinweis

Schulungsangebot:

Zur Vertiefung der Inhalte dieser Broschüre „Praxisleitfaden. Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter“ bieten wir gerne auch individuell abgestimmte Schulungen an. Im Rahmen der Schulungen werden die Grundlagen der Vertragsgestaltung und Chancen und Risiken beim Vertragsschluss praxisnah und auf die jeweilige Situation angepasst sowie vermittelt. Es besteht viel Raum für Austausch.

Ansprechpartner für Fragen zu Ablauf, Zeit und Konditionen ist:

- **Benjamin Raabe,**
Fachanwalt für Mietrecht,
Tel. 030 78096620
E-Mail: Raabe@jrr-berlin.de