DER PARITÄTISCHE
GESAMTVERBAND

Praxisleitfaden

Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter

Rechtliche Grundlagen, Pflichten und Handlungsoptionen

DEUTSCHER PARITÄTISCHER WOHLFAHRTSVERBAND GESAMTVERBAND e. V. | www.paritaet.org

DER PARITÄTISCHE GESAMTVERBAND

Impressum

Herausgeber
Der Paritätische Gesamtverband
Oranienburger Str. 13-14
10178 Berlin
http://www.paritaet.org

Inhaltlich Verantwortlicher im Sinne des Presserechts:
Dr. Ulrich Schneider

Autorinnen und Autor des Praxisleitfadens
Sabine Bösing, Der Paritätische Gesamtverband, Berlin
Benjamin Raabe, Fachanwalt für Mietrecht, Berlin
Karina Schulze, Der Paritätische Gesamtverband, Berlin

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

Gestaltung:
Christine Maier, Der Paritätische Gesamtverband

Bilder:
© alle Bilder von Fotolia.com: fotodesign-jegg.de (Titel), pix4U (S. 5), wabeno (S. 17), Ingo Bartussek (S. 23), Jürgen Fälchle (S. 30), Wolfilser (S. 38), DoraZett (S. 44)

Anmerkungen:
Stand Praxishilfe und der zitierten Gesetze: August 2017

Wir sind in dieser Praxishilfe stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.
Verbindliche Auskünfte holen Sie gegebenenfalls bei einem Rechtsanwalt ein.

Damit der Text gut lesbar bleibt, verwenden wir die männliche Form. Wir bitten dafür um Verständnis.

Wenn Sie uns Hinweise, Anregungen oder Kritik mitteilen möchten, schreiben Sie uns:
zivilrecht@paritaet.org oder inklusion@paritaet.org.

2. Auflage, Februar 2018

gefördert von
AKTION MENSCH Stiftung

Vorwort

Im Rahmen der Arbeit des Paritätischen Gesamtverbandes vernehmen wir seit Langem vermehrt Meldungen zur problematischen Situation der Arbeit sozialer Träger im Zusammenhang mit der An- und Vermietung von Wohnraum. Trägern wird immer öfter langjährig angemieteter Wohnraum quasi „problemlos" gekündigt. Diese Situation stellt ein großes Problem für die Träger dar, dem sich der Paritätische Gesamtverband angenommen hat. Das Vorhandensein einer Wohnunterkunft ist zentrale Grundlage für die inhaltliche Arbeit der Träger mit ihren Klienten, die häufig allein keine Chance am Wohnungsmarkt haben. Die Suche nach neuem, nutzbarem und bezahlbarem Wohnraum stellt sich dabei jedoch immer öfter als hoch problematisch und schwierig dar. Deshalb ist es dem Paritätischen Gesamtverband ein zentrales Anliegen, sich für ausreichend sozialen Wohnungsbau einzusetzen, um Menschen in besonderen Bedarfslagen zu selbstbestimmtem Wohnen zu verhelfen.

Der Kampf um den Erhalt von genutztem Wohnraum bzw. die kräftezehrende Suche nach adäquatem und bezahlbarem neuen Wohnraum in einem Wohngebiet, in dem die Teilhabe der Klienten/-innen am Leben ermöglicht werden kann, lähmt manchmal geradezu die Arbeit der Träger und bindet immense Manpower und Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Beratung und (Wieder-)Herstellungskosten für Wohnraum. Grundsätzlich ist die Problematik des geringen Kündigungsschutzes der Trägermietverträge den Landesverbänden und Trägern bekannt. Durch entsprechende und an die Situation vor Ort angepasste Vereinbarungen konnten bundesweite Kündigungswellen bisher umgangen werden. Damit das so bleibt, setzen wir uns aktiv für gesicherten Wohnraum für soziale Träger ein. Wir haben die Problematik auch in den Focus unserer Lobbyarbeit gerückt. Doch kurzfristige Abhilfe wird hier nicht zu erwarten sein.

Daher ist es notwendig, über alternative Absicherungsmöglichkeiten nachzudenken und über entsprechende Möglichkeiten zu informieren. Der Praxisleitfaden soll sozialen Trägern die rechtliche Situation erläutern und Möglichkeiten der vertraglichen Gestaltung aufzeigen. Sie sollen Rüstzeug an die Hand erhalten, um Einfluss auf die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit dem Vermieter nehmen zu können.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Der soziale Träger in seiner Rolle als Mieter 5
Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses 5
1. Allgemein 5
2. Unterscheidung Wohnraummietrecht, Gewerberaummietrecht 6
2.1. Wohnraummietrecht 6
2.2 Gewerberaummietrecht 7
3. Der Vertrag 8
4. Die Vertragsbestandteile 9
4.1. Vertragslaufzeit auf unbestimmte Dauer 9
4.2. Vertrag auf unbestimmte Dauer mit Kündigungsausschluss 9
4.3. Feste Mietzeit 9
4.3.1. Verlängerungsoption 10
4.3.2. Optionsrecht 10
4.4. Mietzins 10
4.5. Mietzinsänderung 10
4.5.1. Staffelmiete 11
4.5.2. Wertsicherungsklauseln 11
4.5.3. Marktmietklauseln und Erhöhung auf die Marktmiete 11
4.5.4. Mieterhöhungen wegen Modernisierungen 11
4.6. Mietnebenkosten 12
4.7. Instandhaltung und Instandsetzung 12
4.7.1. Schönheitsreparaturen 13
4.7.2. Kleinreparaturen 13
4.7.3. Instandsetzung im Übrigen 13
4.8. Gewährleistungsrechte 13
4.8.1. Minderungsrecht 13
4.8.2. Zurückbehaltungsrecht 14
4.8.3. Schadensersatz 14
4.9. Mietsicherheit 14
4.10. Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung 15
4.11. Einbauten 15
4.12. Nutzungsvereinbarung bzw. Vertragszweck 15
4.13. Behördliche Genehmigungen 16
4.14. Nachfolgeregelung (Ersatzmieterklausel) und Sonderkündigungsrecht 16
4.15. Untermieter 16

Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses 17
1. Mangel 17
1.1. Instandsetzung 18
1.2. Minderung 18
1.3. Schadensersatzanspruch 19
1.4. Fristlose Kündigung 19
1.5. Zurückbehaltungsrecht 20
2. Mietnebenkosten 20
3. Modernisierung 21
4. Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte 22

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses 23
1. Kündigung durch den Vermieter 23
1.1. Ordentliche Kündigung 23
1.2. Außerordentliche Kündigung 24
1.3. Kündigung wegen Zahlungsverzuges 24
1.3.1.Minderung und Zurückbehaltungsrecht 25
1.3.2. Kündigungsausschluss 25
1.4. Kündigung wegen Vertragsverletzung 26
1.5. Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung 26
1.6. Störung des Hausfriedens 26
1.7. Sonstige Gründe 26
1.8. Sonderkündigungsrechte 27
2. Kündigung durch den Mieter 28
3. Durchsetzung der Räumung 28
3.1. Räumungsklage 28
3.2. Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung 28
4. Mieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses 29
4.1. Vollständige Räumung 29
4.2. Ersatz von Schäden 29
4.3. Schönheitsreparaturen 29
5. Vermieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses 29
5.1. Ausgleich von Nebenkosten 29
5.2. Rückgabe der Kaution 29

Teil B: Der Soziale Träger in seiner Rolle als Vermieter 30
Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses 30
1. Allgemein 30
1.1. Das Wohn- Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) 31
1.2. Die Regelungen des sozialen Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 32
2. Der Vertrag 32
2.1. Vorvertragliche Informationspflichten des WBVG 32
2.2. Gesetzliches Schriftformerfordernis 32
2.2.1. Der WBVG – Vertrag 32
2.2.2. Der BGB – Vertrag 32
3. Vertragsbestandteile 33
3.1. Vertragslaufzeit im WBVG 33
3.2. Vertragslaufzeit im BGB 33
3.2.1. Sonderregelung für Träger der Wohlfahrtspflege 34
3.3. Kautionszahlung 34
3.3.1. WBVG Vertrag 34
3.3.2. BGB Vertrag 34
3.4. Höhe des Mietzinses 34
3.4.1. Allgemein 34
3.4.2. Angemessene Mietzinshöhe WBVG 35
3.4.3. Angemessene Mietzinshöhe BGB 35
3.5. Betriebskosten 35

3.5.1. Befugnis der Betriebskostenumlage ... 35
3.5.2. Verteilungsschlüssel bzw. Umlagemaßstab ... 36
3.5.3. Betriebskostenabrechnung ... 36
3.6. Haftpflichtversicherung ... 37
3.7. Hausordnung ... 37

Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses ... 38
1. Mieterhöhungen ... 38
1.1. Im WBVG Vertrag ... 38
1.2. Im BGB Vertrag ... 39
2. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung ... 40
2.1. Betriebskostenvorauszahlung im WBVG ... 40
2.2. Betriebskostenvorauszahlung im BGB ... 41
3. Gewährleistungsrechte ... 42
3.1. Gewährleistungsrechte im WBVG ... 42
3.2. Gewährleistungsrechte im BGB ... 42
3.2.1. Instandsetzung ... 42
3.2.2. Minderung ... 43
3.2.3. Schadensersatzanspruch ... 43
3.3. Fristlose Kündigung ... 43
3.4. Zurückbehaltungsrecht ... 43

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses ... 44
1. Versterben der Untermietpartei im WBVG ... 44
2. Versterben der Untermietpartei im BGB ... 44
3. Ordentliche und außerordentliche Kündigung ... 45
3.1. Kündigung des Hauptmieters ... 45
3.2. Kündigung des WBVG Vertrages durch den Untermieter ... 46
3.3. Kündigung des BGB Vertrages durch den Untermieter ... 46
3.4. Kündigung des WBVG Vertrages durch den Träger ... 46
3.5. Kündigung des BGB Vertrages durch den Träger ... 47
4. Herausgabepflicht ... 47

Teil C: Materialsammlung ... 48
Formulierungshilfen für einen Gewerbemietvertrag ... 48
Untermietvertragsmuster BGB ... 55
Checkliste WBVG ... 61
Aspekte der Gemeinnützigkeit bei der Vermietung von Wohnraum ... 62
Kooperation von Trägern mit wohnungspolitischen Akteuren ... 63
Die Agentur inklusiv Wohnen ... 64
Gemeinsam mehr [Er-] Leben, Netzwerk verbinden ... 66
Weiterführende Informationen ... 68

Teil A. Der soziale Träger in seiner Rolle als Mieter

Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses

Gibt es die Notwendigkeit, Räume zur Betreuung von Klienten anzumieten, stellt sich immer die Frage der rechtlichen Ausgestaltung der Vereinbarung. Je nach vertraglicher Gestaltung richten sich die Rechte und Pflichten (z.B. Kündigung, Mieterhöhung, Vertragslaufzeit, Mängelgewährleistung) nach Wohnraum- oder nach Gewerberaummietrecht. Während das soziale Wohnraummietrecht zahlreiche Schutzvorschriften zu Gunsten der Mieter enthält, ist dies beim Gewerberaummietrecht nicht der Fall. Hier gilt weitgehend Vertragsfreiheit. Mieter und Vermieter können die Regelungen frei vereinbaren.

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. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Räume letztlich von den Klienten bewohnt werden, da der Vermieter nicht mit diesen sondern mit dem sozialen Träger einen Vertrag hat und dieser nicht zu eigenen Wohnzwecken mietet. Es wird davon ausgegangen, dass der soziale Träger die Räume angemietet hat, um damit Geld zu verdienen. Ein gemeinnütziger Verein oder eine gGmbH betreiben aber regelmäßig keine gewerbliche Weitervermietung nach § 565 BGB.

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

2. Unterscheidung Wohnraummietrecht, Gewerberaummietrecht

Um nun entscheiden zu können, was zweckmäßig vereinbart werden sollte, ist es wichtig, sich erst einmal deutlich zu machen, wie sich Wohnraummietrecht von Gewerberaummietrecht rechtlich unterscheidet.

2.1. Wohnraummietrecht

Ein Wohnraummietverhältnis zeichnet aus, dass es zu Gunsten des strukturell sozial schwächeren Wohnungsmieters, der auf seine Wohnung als Lebensmittelpunkt angewiesen ist, zahlreiche Schutzrechte gibt.

Zu den besonderen Schutzvorschriften im Wohnraummietrecht gehören insbesondere:

- Vermieterkündigung nur bei berechtigtem Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wobei die Erzielung eines höheren Mietzinses außer Betracht bleibt (§ 573 BGB)
- eingeschränkte Möglichkeit der Begrenzung der Mietzeit bzw. Vertragslaufzeit (§ 575 BGB)
- einseitige Mieterhöhung nur nach den gesetzlichen Vorschriften, vertraglich vereinbarte Erhöhung der Miete nur in Form einer Staffelmiete oder einer Indexmiete möglich, §§ 557 ff BGB
- kein Kautionsverlangen, das drei Monatsmieten übersteigt, § 551 BGB
- Mietzinshöhe bei Anmietung begrenzt, sofern in der Gemeinde, dem Kreis, der Stadt oder Teilen hiervon die Mietpreisbremse gilt, §§ 556 d ff BGB
- strenge Vorschriften für die Abrechnung von Betriebskosten, § 556 BGB
- Rechte bei Mangel der Mietsache: Mietminderung, ggf. Schadensersatzansprüche oder fristlose Kündigungsmöglichkeit, wenn der Mangel vom Vermieter nicht rechtzeitig beseitigt wird, §§ 536 ff BGB
- asymmetrische Kündigungsfristen: Mieterkündigung immer mit einer Frist von drei Monaten, Vermieterkündigung je nach Vertragslaufzeit mit einer Frist von drei, sechs oder neun Monaten, § 573 c BGB
- Eintrittsrecht der Vermieter in den Mietvertrag zwischen Mieter 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 weiter gegeben hat. Sollte der Hauptmietvertrag gekündigt werden, müssen auch die Untermieter, in der Konstellation die betreuten Klienten, ausziehen.

Wichtig: Die vorgenannten Schutzrechte 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. Hier wird davon ausgegangen, dass sich Vermieter und Mieter auf Augenhöhe begegnen, da der Mieter hier in der Regel am Geschäftsverkehr teilnimmt. Grundlage ist hier ein Mietvertrag, der den Parteien weitgehende Freiheiten lässt. Die Parteien können die Vertragslaufzeit, 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.

Die meisten Wohnraumvorschriften gelten nicht, können aber von den Vertragsparteien vereinbart werden. Da die wohnraumrechtlichen Vorschriften in der Regel immer günstiger für Sie als Träger sind, ist es empfehlenswert, dies zu tun.

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 am Ende des Mietverhältnisses die Einbauten zu entfernen und das Recht der Vermieter, 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.
- Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff BGB: Der Vermieter hat an den von dem Mieter eingebrachten Sachen ein Pfandrecht. Bestehen nach Ende des Mietverhältnisses Schulden, kann der Vermieter verhindern, dass die eingebrachten Sachen entfernt werden und diese auch verwerten.
- Vermieterrecht, die Räume – auch gegen den Willen der Mieter – zu modernisieren, §§ 555 a ff BGB.

Im Gewerbemietrecht können die vorgenannten gesetzlichen Regelungen vertraglich abgeändert werden und zwar auch zu Lasten der Mieter. Vor Abschluss des Vertrages muss daher genau die Bedeutung jeder einzelnen Vorschrift geprüft werden und gegebenenfalls eine fachliche Beratung in Anspruch genommen werden.

3. 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. In der Regel werden jedoch Formularmietverträge verwandt, deren Umfang zum Teil beträchtlich sein kann. Regelmäßig weichen die Regelungen in Gewerbemietverträgen zu Lasten der Mieter 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 sind) 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 würde das Gesetz gelten. Damit gibt es oft auch für die Gewerbemieter einen kleinen Schutz.

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

4. Die Vertragsbestandteile

4.1. Vertragslaufzeit auf unbestimmte Dauer

Gerade über die Vertragsdauer sollte man sich vorher Gedanken machen und entsprechende Regelungen treffen.

Zunächst kann man einen Vertrag auf unbestimmte Dauer schließen. Dieser Vertrag kann dann von beiden Seiten im Rahmen der gesetzlichen Frist gekündigt werden. Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien jeweils bis zum dritten Werktag eines Quartals bis zum Ablauf des übernächsten Quartals gekündigt werden, § 580 a BGB.

Beispiel: Jede Partei kann beispielsweise bis zum 03.04. eine Kündigung zum 30.09. erklären. Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis benötigt der Vermieter hier aber keinen Grund, um das Mietverhältnis zu kündigen. Es ist von Vorteil, dass von den Parteien vertraglich abweichende Fristen bestimmt werden können.

Ein Vertrag auf unbestimmte Zeit ist vor dem Hintergrund riskant, da das Mietverhältnis jederzeit mit einer Sechsmonatsfrist gekündigt werden kann. Dies muss sich der Träger bewusst machen, bevor er einen derartigen Vertrag unterzeichnet. Günstiger ist es eine – wie auch immer geartete – Regelung zu der Vertragslaufzeit treffen.

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit, wenn der Vertrag keine besondere Regelung zur Laufzeit enthält, nicht schriftlich abgeschlossen wurde oder nicht alle vertraglichen Regelungen ausreichend schriftlich festgehalten worden sind (§ 550 BGB). Deswegen sollte man immer darauf achten, auch nachträgliche Vertragsänderungen, wie z. B. Vertragsverlängerungen nicht nur schriftlich zu fixieren, sondern diese dem Hauptvertrag beizufügen oder zumindest im Nachtrag auf den Ursprungsvertrag sowie etwaige Nachträge Bezug zu nehmen.

Beispiel: *„Die Parteien nehmen Bezug auf den Mietvertrag vom 01.01.2005 mit den Ergänzungen vom 01.02.2010 und vom 03.05.2015 und vereinbaren ab dem 01.01.2017 Folgendes: …“*

4.2. Vertrag auf 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 Vermieter nicht vor Ablauf von fünf Jahren das Mietverhältnis kündigen kann. Möglich ist natürlich auch, dass die Parteien vereinbaren, dass der Vermieter nur aus den für das Wohnraummietrecht geltenden Vorschriften (insbesondere Eigenbedarf) kündigen kann.

4.3. Feste Mietzeit

Um das unternehmerische Risiko besser kalkulieren zu können, empfiehlt es sich, Verträge mit einer festen Laufzeit zu schließen.

Ist im Vertrag eine feste Mietzeit vereinbart, endet das Mietverhältnis mit Ablauf der Laufzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Vor Ablauf der Mietzeit kann nicht ordentlich gekündigt werden. Eine außerordentliche Kündigung z.B. wegen Vertragsverstoßes ist immer möglich.

Beispiel: Die Parteien schließen einen 5-Jahresvertrag. Der Mieter zahlt nach drei Jahren zwei Mieten nicht und wird fristlos gekündigt. Der Mieter verliert nicht nur die Räume sondern muss zumindest bis zur Neuvermietung dem Vermieter die Mieten erstatten, die dieser nicht anderweitig erzielen konnte.

Will der Mieter in diesem Fall vor Ablauf der Mietzeit die Räume aufgeben, besteht das Risiko, bis zum Ende der Vertragslaufzeit zahlen zu müssen.

Es kann sinnvoll sein, dem Träger für den Fall, dass ein Vertrag mit fester Laufzeit vereinbart ist, das Recht zur vorzeitigen Kündigung einzuräumen, wenn der Träger seine Betriebserlaubnis verliert oder aus anderen Gründen nicht mehr arbeiten kann. (Sonderkündigungsrecht)

4.3.1. 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 worden ist. Diese Klauseln sind bei befristeten Verträgen immer sinnvoll, gerade für den Fall, dass man nicht rechtzeitig mit dem Vermieter verhandeln kann.

4.3.2. Optionsrecht

Absolut üblich ist es, ein Optionsrecht für den Mieter in den Vertrag aufzunehmen. **Das Optionsrecht räumt dem Mieter das Recht ein, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Vermieter 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 vereinbart wurde. Das Optionsrecht muss vertraglich vereinbart werden, gilt auch gegenüber einem Erwerber der Immobilie und kann dem Mieter auch mehrfach eingeräumt werden.

Bei befristeten Mietverhältnissen ist die Vereinbarung eines Optionsrechts auf Verlängerung des Mietvertrages dringend zu empfehlen. Nach Möglichkeit sollte schon in den Ursprungsvertrag die Miethöhe für den zu verlängernden Zeitraum aufgenommen werden.

4.4. Mietzins

Im Gegensatz zur Wohnraummiete sind die Höhe des Mietzinses und seine Veränderung grundsätzlich frei vereinbar. Nur ein weit überhöhter Mietzins kann zur Sittenwidrigkeit führen, wenn die geschäftliche Unerfahrenheit des Mieters ausgenutzt wird. Dies ist allerdings in der Praxis kaum nachweisbar. So gilt der vertraglich vereinbarte Mietzins. Es ist stets darauf zu achten, dass neben der Grundmiete auch noch Nebenkosten für die Heizung und die kalten Betriebskosten anfallen. Hier ist es in der Regel empfehlenswert, sich vor Vertragsabschluss Kenntnis über die Höhe der Nebenkosten zu verschaffen, da diese inzwischen einen nicht unerheblichen Anteil am Gesamtmietzins ausmachen.

4.5. Mietzinsänderung

In der Regel wird ein fester Mietzins vereinbart. Anderenfalls ist die Mietenentwicklung frei vereinbar.

Treffen die Parteien keine Regelung über die Möglichkeit zur Veränderung der Miete, darf die Miete während der Vertragslaufzeit nicht einseitig verändert werden.

Eine Regelung zur Mieterhöhung fehlt oft bei Mietverhältnissen, die auf unbestimmte Zeit geschlossen sind. Will der Vermieter die Höhe anpassen, so erfolgt in diesem Falle die Anpassung der Miete regelmäßig über eine sogenannte Änderungskündigung: Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis und signalisiert die Bereitschaft, das Mietverhältnis zu einer höheren Miete fortzusetzen. Ansonsten werden gerade bei Verträgen mit längerer Laufzeit Regelungen zur Miethöhe getroffen, die im Folgenden dargestellt werden. Eine Empfehlung der angemessenen Regelung kann nicht gegeben werden, denn:
Die Wahl der Mieterhöhungsregelung hängt von der Marktentwicklung und den Marktteilnehmern und den Bedürfnissen des Trägers ab.

4.5.1. Staffelmiete

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete legen sich die Parteien von vornherein fest, in welchem konkreten Zeitraum die Miete in welcher Höhe steigen soll. Die Beschränkungen des Wohnraummietrechts gelten hier nicht, so dass der Zeitraum für die Geltung der Staffel ein Jahr sogar unterschreiten kann. Wenn eine Staffelmiete vereinbart ist, erhöht sich die Miete automatisch, ohne dass es einer Erhöhungserklärung seitens des Vermieters bedarf.

4.5.2. Wertsicherungsklauseln

Durch eine Wertsicherungsklausel (auch: Preisgleitklausel) soll die Entwicklung der Miete an die Entwicklung bestimmter Güter oder Leistungen gekoppelt werden, d.h. die Miete soll sich nur dann ändern, wenn sich auch der entsprechende Bezugsfaktor ändert. Üblich ist die Koppelung an den Verbraucherpreisindex. Dieser wird vom statistischen Bundesamt veröffentlicht. Regelmäßig ändert sich auch hier der Mietzins automatisch und gegebenenfalls sogar rückwirkend, sofern sich der entsprechende Index, auf den der Vertrag Bezug nimmt, ändert.

4.5.3. Marktmietklauseln und Erhöhung auf die Marktmiete

Marktmietklauseln regeln, dass in regelmäßigen Abständen die vereinbarte Miete daraufhin überprüft wird, ob sie noch der Marktmiete entspricht und ggf. eine Anpassung an die Marktmiete erfolgt. Die Marktmiete ist die Miete, die für Räume in vergleichbarer Lage, Größe und Ausstattung gezahlt wird. Die Anpassung an die Marktmiete erfolgt oft auch in Zusammenhang mit dem Optionsrecht des Mieters. Im Gegensatz zum Wohnraum gibt es für Gewerberäume keine verbindlichen Mietspiegel. Im Streitfall wird die Marktmiete durch einen von den Parteien im Vertrag bestimmten Gutachter festgelegt. Es gibt auch Regelungen, in denen sich die Parteien statt der Marktmiete auf eine angemessene ortsübliche Vergleichsmiete verständigen, deren Höhe allerdings der Marktmiete entsprechen dürfte.

4.5.4. Mieterhöhungen wegen Modernisierungen

Nach § 578 Abs. 2 BGB sind auf Gewerberaummietverhältnisse die Regelungen über die Duldung einer Modernisierung anwendbar. Auch ohne besondere vertragliche Regelungen müssen die Gewerbemieter es dulden, wenn der Vermieter Maßnahmen zur Verbesserung des Gebrauchswertes, zur Einsparung von Energie oder Wasser, zur Schaffung neuen Wohnraums oder ähnliches durchführen möchte. Ein gesetzlicher Verweis auf die Erhöhungsmöglichkeit wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahme (§§ 559 ff BGB) fehlt im BGB. In der Regel finden sich entsprechende Regelungen jedoch in den Formularverträgen. Gewöhnlich wird hier auf die Vorschriften verwiesen, die für den Wohnraum gelten (§§ 559 ff BGB). Hiernach kann der Vermieter 11 Prozent der Baukosten, die für die Modernisierung aufgewandt werden, auf die Jahresmiete umlegen. Die Umlage erfolgt dann zeitlich unbegrenzt.

Für die zum Teil erheblichen Mietsteigerungen wird dem Mieter in der Regel als Kompensation ein Sonderkündigungsrecht zugestanden. Dies muss allerdings vereinbart sein. Wichtig ist das bei Verträgen mit fester Laufzeit.

4.6. Mietnebenkosten

Neben der Grundmiete wird regelmäßig 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 Mieter die laufenden Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie trägt. Hierzu gehören u.a. die Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherungen, Hausreinigungen, Hauswart, Winterdienst und Gartenpflege, sowie Wasser, Schornsteinreinigung und weitere regelmäßig für die Bewirtschaftung der Immobilie anfallende Kosten. Umlegbar sind nur die im Vertrag bestimmten oder bestimmbaren Kosten.

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

Die Betriebskosten muss der Vermieter regelmäßig abrechnen. Er ist dem Mieter Rechenschaft dafür schuldig, wofür die Vorschüsse verwandt wurden. Im Gegensatz zum Wohnraum verliert der Vermieter 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 (HKV). Die Regeln für die verbrauchsabhängige Abrechnung gehen wegen § 2 der HKV anderslautenden vertraglichen Regelungen vor. Entsprechend der HKV muss der Vermieter über die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen. Mindestens 50 Prozent der Kosten muss er entsprechend dem Verbrauch auf die Mieter umlegen. Den Verbrauch muss er entsprechend erfassen. Aufgrund besonderer baulicher oder anderer Umstände kann der Vermieter in Ausnahmefällen hiervon abweichen, siehe § 9 a HKV. Im Falle, dass die Vorschüsse nicht kostendeckend erhoben sind, kann der Vermieter eine Anpassung der Vorschüsse verlangen.

4.7. Instandhaltung und Instandsetzung

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

Achtung: Diese vermieterseitig bestehende Pflicht kann jedoch weitgehend auf die Mieter übertragen werden. Das hat auch weitreichende Folgen für den Mieter, 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.

4.7.1. Schönheitsreparaturen

Wie für Wohnraum ist es auch für Gewerberaum möglich, die Schönheitsreparaturarbeiten in den Räumen auf die Mieter 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 Mieter grundsätzlich möglich, darf aber die Dekorationsfreiheit des Mieters nicht unangemessen einschränken. Das heißt: Sofern dem Mieter 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 den Gewerberaum.

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

4.7.2. Kleinreparaturen

Wie bei Wohnraum wird dem Mieter regelmäßig aufgegeben, die Kleinreparaturen in den Räumen auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu gehören Reparaturen an Einrichtungen, die dem häufigen Zugriff der Mieter ausgesetzt sind, wie z.B. Wasserhähne und deren Schadensbeseitigung nur einen geringen finanziellen Aufwand erfordert. Zulässig ist eine Übertragung über einen Formularmietvertrag auf den Mieter, 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.

4.7.3. Instandsetzung im Übrigen

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

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

Die Grenze wird im Allgemeinen dann gezogen, wenn dem Mieter 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 Mieter übertragen werden.

Achtung: Ist die Formulierung in dem AGB Vertrag zu weitgehend, wäre die gesamte Vereinbarung unwirksam mit der Folge, dass es bei der Instandsetzungsverpflichtung durch den Vermieter bleibt.

Sollten im Vertrag Klauseln aufgenommen worden sein, die eine Instandsetzungsmaßnahme in erheblichem Umfange auf den Mieter umlegen, ist dringend vor Vertragsunterzeichnung Rechtsrat einzuholen. Denn die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen können existenzbedrohend hoch sein.

4.8. Gewährleistungsrechte

Weist die Mietsache Schäden oder Mängel auf, die die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsmäßigen (Wohn-)Gebrauch beeinträchtigen, stehen den Mietern 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 Vermieters beseitigen zu lassen, wenn der Vermieter die Mängel trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht hat beseitigen lassen.

4.8.1. Minderungsrecht

Taucht ein Mangel auf, z.B. eine kaputte Heizung und weiß der Vermieter hiervon, so ist die Miete automatisch herabgesetzt. Der Mieter schuldet nur noch eine geminderte Miete und kann eine zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Dieses grundsätzliche Recht kann dem Wohnraummieter über allgemeine Geschäftsbedingungen nicht streitig gemacht werden.

Es ist möglich, dem Mieter aufzugeben, erst einmal die Miete trotz Mangels in voller Höhe zu zahlen und die Partei darauf zu verweisen, die aufgrund der Minderung zu viel gezahlte Miete im Nachhinein zu-

rück zu verlangen. Der Vermieter 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 Mieter die Miete nur im Rahmen des vertraglich zugestandenen Umfangs kürzen, andernfalls riskiert die Mieterpartei eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges.

4.8.2. Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter 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.

4.8.3. Schadensersatz

Der Vermieter schuldet dem Mieter grundsätzlich den Ersatz der Schäden, die diese durch die Mängel an der Mietsache erlitten haben. Bohrt beispielsweise ein Handwerker des Vermieters versehentlich ein Wasserrohr im Haus an und kommt es dadurch zu einem Wasserschaden in der Wohnung des Mieters, muss der Vermieter auch den durch Wassereintritt zerstörten Computer ersetzen. Der Vermieter muss den Schaden jedoch nur dann ersetzen, wenn der Mangel von Anfang an bestand, von ihm schuldhaft verursacht wurde oder wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befand (§ 536 a BGB).

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

4.9. Mietsicherheit

Zur Sicherung etwaiger Ansprüche wird in der Regel vereinbart, dass der Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Sicherheit (Kaution) stellt. Dies kann in Form einer Barkaution, 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 Vermieter ist auch nicht verpflichtet, die Kaution insolvenzfest anzulegen und zu verzinsen. Gegenteiliges kann und sollte vereinbart werden.

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, kann der Vermieter grundsätzlich am Ende des Mietverhältnisses die Kaution mit noch offenen Forderungen gegenüber dem Mieter 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 Vermieter bei Mietrückständen oder anderen Schulden des Mieters einen entsprechenden Teil der Kaution entnehmen und vom Mieter die Auffüllung der Kaution verlangen.

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

4.10. Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung

In jüngerer Zeit verlangen viele Vermieter, dass die Mieter eine Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung vom Notar beibringen. Der Mieter muss dann beim Notar eine Erklärung unterzeichnen, mit der er sich zur Räumung verpflichtet. Wenn der Vermieter meint, dass ihm ein Recht auf Räumung der Gewerberäume zusteht, kann eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde beim Notar angefordert und hiermit die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden. Der Mieter ist nicht schutzlos, hier muss dann im Rahmen einer Vollstreckungsgegenklage dargelegt werden, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Räumung hat.

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.

4.11. Einbauten

In der Regel haben die Mieter 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 Vermieters. 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 beigefügt 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 Vermieter kann gegen Erstattung des Zeitwertes die Wegnahme verhindern. Anderes kann vereinbart werden. Gerade bei größeren Investitionen ist es ratsam, eine Ablöseregelung mit dem Vermieter zu treffen und zwar vor Einbau der Einrichtungen.

4.12. Nutzungsvereinbarung bzw. Vertragszweck

In dem Mietvertrag wird bestimmt, zu welchem Zwecke die Mieträume genutzt werden sollen. 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 aufgenommen werden.

Denn: Eine entgegen der Vereinbarung erfolgte Nutzung kann eine Kündigung nach sich ziehen!

Im Vertrag sollte auch geregelt werden, dass der Mieter 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 mit in den Vertrag aufzunehmen. Wenn sich der soziale Träger offen halten möchte, die Räume auch zu anderen Zwecken zu nutzen, dann muss dies in den Vertrag aufgenommen werden.

4.13. Behördliche Genehmigungen

Regelmäßig werden für den Betrieb von Gewerberäumen behördliche Genehmigungen benötigt. Dies kann mit dem Betrieb selber zu tun haben, so benötigt 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 Mieter keine Risiken für den Fall trägt, dass Gebäude oder raumbezogene Genehmigungen versagt werden.

4.14. Nachfolgeregelung (Ersatzmieterklausel) und Sonderkündigungsrecht

Bei Verträgen mit langen Laufzeiten ist es ratsam, Regelungen aufzunehmen, die es dem Mieter ermöglichen, aus dem Vertrag „auszusteigen". Gängig ist hier eine sog. Nachmieterklausel. Der Mieter lässt sich das Recht einräumen, einen solventen Nachmieter zu stellen, mit dem dann der Vermieter das Mietverhältnis fortsetzt. Anderenfalls sollte man versuchen, ein Sonderkündigungsrecht zu vereinbaren, das Ihnen gestattet, vor Ende des Vertrages zu kündigen, wenn Sie den Betrieb einstellen müssen oder die Räume aus anderen Gründen nicht mehr nutzen können. Hier können Sie regeln, dass das Mietverhältnis mit diesem Ersatzmieter statt dem eigentlichen Mieter fortgesetzt wird (echte Ersatzmieterklausel). Man kann sich aber auch das Recht vorbehalten zu kündigen, sollte der Vermieter den ansonsten solventen Nachmieter nicht akzeptieren (unechte Ersatzmieterklausel).

4.15. Untermieter

Jede Weitergabe oder Mitnutzung durch Dritte ist dem Mieter grundsätzlich untersagt. Diese sogenannte Untermiete kann sich der Mieter 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, unter zu vermieten.

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 hier eine Regelung getroffen worden ist. Nur wenn das nicht der Fall ist, die Regelung unzureichend ist oder gar gegen AGB Recht verstößt, kommt das allgemeine Mietrecht zur Anwendung. In der Folge geht es um die typischen Probleme, die im Rahmen eines Mietverhältnisses auftreten können.

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 Mieter Mängel an der Mietsache unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Die Mängelanzeige ist nicht nur Voraussetzung dafür, dass Sie Mängelansprüche geltend machen können. Vielmehr haften Sie für Schäden, die dadurch entstanden sind, dass die Mängel nicht rechtzeitig dem Vermieter 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 liegende 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 (§ 536 c Abs. 2 BGB).

Im Übrigen stehen dem Mieter folgende Rechte zu:

1.1. Instandsetzung

Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache Ihnen als Mieter 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, die für die Beheizung der Räume sorgt, aus – stellt sich die Frage, wer diesen Mangel beseitigen muss und wie Sie als Mieter hier vorgehen können. Dies wird anhand der defekten Therme im Folgenden dargestellt.

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

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

Sollte nichts Gegenteiliges vereinbart sein, können Sie dem Vermieter eine **Frist** zur Instandsetzung setzen. Lässt der Vermieter diese Frist verstreichen, ohne tätig zu werden, können Sie den Mangel gem. § 536 a Abs. 2 BGB selbst beseitigen (lassen) und dem Vermieter die hierdurch entstandenen Kosten in Rechnung stellen (**Ersatzvornahme**). Er kann also im konkreten Fall die Gastherme durch eine Fachfirma reparieren lassen und sich anschließend die Kosten hierfür vom Vermieter erstatten lassen. Sie müssen diese Kosten nicht vorstrecken. Sie können vom Vermieter vielmehr auch einen **Vorschuss** verlangen. Diesen müssten Sie gegebenenfalls wiederum gerichtlich durchsetzen.

Nur im **Notfall** können Sie die Mängel auf Kosten des Vermieters 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 (§ 536 a 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 Vermieter nicht zu erreichen ist.

1.2. Minderung

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

Die Höhe der Minderung bemisst sich danach, wie stark die Mietsache durch den Mangel eingeschränkt ist. Die Höhe der Minderung hängt stark vom Einzelfall ab. Sollten sich Vermieter und Mieter über die Höhe der Minderungsquote nicht verständigen, würde diese im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ermittelt werden. Grundsätzlich schuldet der Mieter einen Teil der Miete bei einem Mangel nicht. Es muss schlicht nur die geminderte Miete gezahlt werden. Mindern Sie allerdings zu viel Miete, riskieren Sie den Bestand des Mietverhältnisses, denn gerät der Mieter mit den Mietzahlungen in Höhe von zwei Monatsmieten in Rückstand, kann der Vermieter 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 nachgezahlt werden und den geminderten 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 Mieter nicht mindern.

Achtung: In vielen Mietverträgen ist das Minderungsrecht des Mieters 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 Vermieter von dem Mangel weiß. Im Zweifel müssen Sie dem Vermieter nachweisen, dass Sie den Mangel angezeigt haben.

1.3. Schadensersatzanspruch

Neben der Minderung gibt es die Möglichkeit, vom Vermieter den Ersatz der Schäden zu verlangen, die dem Mieter 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 Klienten müssen anderweitig untergebracht werden, es entstehen Umsatzausfälle.

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

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

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

Meist sind die Schadensersatzansprüche des Mieters in Mietverträgen beschränkt oder ausgeschlossen. Dies ist weitgehend auch möglich. Ein Ausschluss für vom Vermieter 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 Mieters für entgangenen Gewinn ausgeschlossen.

1.4. Fristlose Kündigung

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

Erhebliche Mängel der Mietsache berechtigen den Mieter 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 (§ 536 b BGB).

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

1.5. Zurückbehaltungsrecht

Über die Minderung hinaus kann der Mieter bei Vorliegen eines Mangels einen angemessenen Betrag der Miete solange zurückbehalten, bis der Vermieter den Mangel beseitigt. Hat der Vermieter den Mangel beseitigt, dann muss der Mieter den zurückbehaltenen Betrag unverzüglich nachzahlen. Der Mieter darf die Miete aber nicht unbegrenzt zurückhalten. Der zurückbehaltene Betrag darf den Betrag nicht überschreiten, den man aufwenden müsste, um den Mangel zu beseitigen. Wenn man zu viel Miete zurückbehält, dann riskiert man 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. Mietnebenkosten

Neben der Grundmiete haben die Mieter in der Regel die Betriebskosten zu tragen. Klassischerweise werden diese in warme (Heizkosten) und kalte Betriebskosten unterteilt. Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer 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 Vermieter 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 (BetrkVO). Verwaltungskosten gehören nicht zu den Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 BetrkVO). Allerdings ist es im Gewerberaum möglich, die Kosten der Verwaltung als Betriebskosten dem Mieter aufzulegen. 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 Nebenkosten enthalten sind. Dies ist grundsätzlich möglich, allerdings entlastet dies den Vermieter 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 HKV. Dies gilt natürlich dann nicht, wenn der Mieter 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

vom Mieter 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 Nebenkosten erhoben, über die der Vermieter periodisch abzurechnen hat. In der Regel hat der Vermieter in diesen Fällen jährlich abzurechnen. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach Verbrauch oder Fläche, ein anderweitiger Verteilerschlüssel ist möglich. In den Bestimmungen sind die Parteien weitgehend frei. In der Regel müssen Gewerbe- und Wohnräume getrennt erfasst werden.

Die Abrechnung der Nebenkosten kann vom Mieter überprüft werden. Hierzu hat er das Recht, die zu Grunde liegenden Belege (insbesondere Rechnungen, aber auch Verträge o.ä.) einzusehen.

Ergibt sich im Rahmen der Abrechnung, dass die Vorschüsse nicht deckend waren, kann eine Anpassung der Nebenkostenabrechnung von der Partei verlangt werden, der dies nutzen würde. Erhält der Mieter eine Gutschrift von 1.200 € aus einer Jahresabrechnung, kann vom Vermieter verlangt werden, dass dieser die Nebenkostenvorschüsse 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 Mieter muss Maßnahmen dulden, durch die Energie (insbesondere Heizenergie) oder Wasser eingespart, der Wohnwert verbessert oder neuer Wohnraum geschaffen wird (§ 555 b BGB). Diese Maßnahmen sind drei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzukündigen. Der Mieter 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 Vermieters als auch der anderen Mieter 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 selber außer Betracht. Der Härteeinwand kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn die Räume infolge der Bauarbeiten nicht nutzbar sind. Dann hat der Mieter gegebenenfalls einen Anspruch auf Ersatzräume. Den Härteeinwand muss der Mieter bis zum Ablauf des Monats geltend machen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Der Mieter 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 (§ 555 e 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. (§ 555 a Abs. 3, § 555 d Abs. 6). Allerdings hat der Vermieter die Möglichkeit, die von ihm gezahlten Aufwendungen auf die Mieter mit 11 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 alle Mieterrechte und auch die Regelungen über die Duldungs- und Ankündigungspflichten vertraglich ausgeschlossen, geändert oder beschränkt werden.

Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis ist im Gewerberaum eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gesetzlich nicht vorgesehen. Ein Verweis auf § 559 BGB fehlt im Gesetz. Gleichwohl werden in vielen Mietverträgen die Mieterhöhungsregelungen des Wohnraummietrechts für entsprechend anwendbar erklärt. Danach kann der Vermieter die Baukosten zu 11 Prozent auf die Jahresmiete umlegen. Im Zweifel muss dies der Vermieter nachweisen. Die Mieter können Einsicht in die Rechnungsunterlagen nehmen.

Beispiel: Kosten die Modernisierungsarbeiten den Vermieter 10.000 € für die Gewerbeeinheit, kann er – zeitlich unbegrenzt – 1.100 € auf die Jahresmiete und damit 91,66 € auf die Monatsmiete umlegen und damit die Miete entsprechend erhöhen.

Allerdings ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nur möglich, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Fehlt eine Vereinbarung, können die Kosten nicht umgelegt werden.

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 Gewerbeeinheit 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 Vermieter zu einer fristlosen Kündigung führen.

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

Achtung: Schriftformerfordernis, § 550 BGB

Selbstverständlich kann für einen konkreten Untermieter auch eine Genehmigung vom Vermieter erfragt werden.

Gem. § 540 Abs.1 Satz 2 BGB kann der Mieter jedoch mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn der Vermieter ihm die Genehmigung zur Untervermietung verwehrt. Damit kann sich der Mieter von einem langfristigen Mietvertrag lösen.

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

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis endet entweder durch Zeitablauf oder durch Kündigung einer der beiden Vertragspartner. Räumt der Mieter trotz der Kündigung oder nach Vertragsende nicht, muss der Vermieter den Mieter auf Räumung verklagen.

1. Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn dies vertraglich vorgesehen ist, oder wenn das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen ist.

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 Mieters
- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist.

1.1. Ordentliche Kündigung

Im Gewerberaum ist eine ordentliche oder fristgerechte Kündigung auch ohne besonderen Grund möglich. In diesem Fall kann der Vermieter bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals kündigen, § 580 a Abs. 2 BGB[2] .

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

Wenn die wohnraumrechtlichen Kündigungsschutzvorschriften entsprechend anwendbar sind, da dies zwischen den Parteien vereinbart worden ist, kann der Vermieter nur kündigen, wenn er sich auf ein berechtigtes Interesse stützen kann, dies ist insbesondere:

2 siehe Beispiel Seite 9

- **Eigenbedarf:** Die Räume werden zu vermietereigenen Wohnzwecken oder für Familienangehörigen oder Angehörige des Haushalts benötigt

- **Verwertungskündigung:** Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde der Vermieter an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks gehindert, oder

- **erhebliche Vertragsverletzung:** der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt

Grundsätzlich aber kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne besonderen Grund fristgerecht kündigen. Abweichendes muss vereinbart werden.

1.2. Außerordentliche Kündigung

In § 543 BGB ist die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses geregelt. Außerordentlich heißt ohne feste Frist. Die Regelung gilt auch für die fristlose Kündigung im Gewerberaum. Das Recht der außerordentlichen Kündigung kann nicht wirksam ausgeschlossen werden.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der es unzumutbar macht, am Vertrag bis zum nächstmöglichen Beendigungszeitpunkt 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 Vermieter 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 Abmahnung des Vermieters. Erst wenn der Mieter 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 sofortige Kündigung gerechtfertigt ist (z.B. Straftaten zu Lasten der anderen Vertragspartei, Drogenhandel in den Räumen).

- wenn der Mieter gem. § 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB mit der Miete im Zahlungsverzug ist.

- bei einer Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution § 569 Absatz 2 a BGB.

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

1.3. Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Dieser (fristlose) Kündigungsgrund kommt in der Praxis am häufigsten vor, § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. Er setzt voraus, dass der Mieter mit laufend geschuldeten Mietzahlungen im Verzug ist und der Vermieter 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 500,00 € und ist zum Monatsanfang fällig. Der Mieter zahlt die monatliche Miete (500 €) im Januar und Februar 2017 nicht. Im März zahlt er neben der Märzmiete 800,00 € auf die Mietenschul-

den 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 Absatz 2 Ziffer 3 BGB werden zwei Fallvarianten unterschieden:

1. § 543 Absatz 2 Ziffer 3 a) BGB: Hiernach kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist.

2. § 543 Absatz 2 Ziffer 3 b): Hiernach besteht ein Kündigungsgrund, wenn der Mieter 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 Mieter 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 Nebenkostenvorauszahlungen. Nicht Miete im Sinne dieser Vorschrift sind nicht regelmäßig wiederkehrende vertragliche Zahlungsverpflichtungen wie insbesondere Betriebskostennachzahlungen oder die Kaution oder Prozesskosten.

Der Mieter 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 Mieter 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 vom Vermieter an einen Dritten veräußert wird, verliert der Mieter 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 vom Mieter 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 Mieter kann die Miete grundsätzlich auch zurück behalten. Allerdings wird die Ausübung dieser Rechte oft eingeschränkt. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte bei Mängeln nach deren Anzeige die Miete ausdrücklich unter Vorbehalt gezahlt und später separat zurück gefordert werden. Wenn der Mieter nämlich 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 Vermieter vor Zugang der Kündigung vollständig befriedigt worden ist. Bei nicht vollständiger Tilgung des Zahlungsrückstandes kann der Vermieter kündigen, obwohl zur Zeit der Kündigungserklärung möglicherweise kein Zahlungsrückstand von zwei

Monaten bestand. Teilleistungen muss der Vermieter nicht annehmen. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Mieter nach Zugang der Kündigung unverzüglich mit einer Gegenforderung aufrechnet (§ 543 Abs. 2 S. 2 BGB) und damit der gesamte Zahlungsanspruch des Vermieter erloschen ist.

Im Gegensatz zum Wohnraum kann der Gewerbemieter 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 Vermieter suchen, um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erreichen.

1.4. Kündigung wegen Vertragsverletzung

Der Vermieter ist zur Kündigung berechtigt, wenn der Mieter die Mietsache durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet, § 543 Absatz 2 Nr. 2, 1. Alt BGB. Hier geht es um einen erheblichen Vertragsverstoß. Dies kann z. B. darin bestehen, dass der Mieter 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 vom Mieter mitbenutzten Flächen.

Ein Verschulden der Klienten, Untermieter oder Betreuter hat sich der Mieter zuzurechnen.

1.5. Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung

Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter die Räume ganz oder teilweise ohne Genehmigung des Vermieters an Dritte vermietet oder überlässt, gem. § 543 Absatz 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.

1.6. Störung des Hausfriedens

Wenn der Mieter den Nachbarn stört, kann es zu einer außerordentlichen Kündigung kommen, gem. § 569 Absatz 2 BGB. Das ist in der Regel der Fall, wenn vom Mieter 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 Klienten zurechnen lassen.

1.7. Sonstige Gründe

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

- vertragswidriger Gebrauch (z.B. zweckwidriger Gebrauch, Überbelegung). Zweckwidrige Nutzung ist auch die nicht genehmigte freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit aus der Wohnung heraus. Der Vermieter muss grundsätzlich eine nach außen in Erscheinung tretende freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit des Mieters nicht dulden; etwas anderes gilt für eine teilgewerbliche Nutzung und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr, den der Vermieter 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 eine weitere verspätete Mietzahlung nach Abmahnung ausreicht, um das Mietverhältnis gem. § 543 Absatz 1 BGB zu kündigen (BGH, Urteil vom 29.6.16, AZ: VIII ZR 173/15). Es gibt hier aber keinen Automatismus. Es erfolgt immer eine Gesamtbewertung unter Berücksichtigung 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 führt auch die irrtümliche Nichtduldung einer Modernisierungs – oder Instandsetzungsmaßnahme des Vermieters (BGH, Urteil vom 15.04.15, AZ: VIII ZR 281/13).

Achtung: Wurde das Mietverhältnis außerordentlich gekündigt, muss der Mieter die Räume an den Vermieter herausgeben, er darf sie nicht weiter nutzen. Gleichwohl haftet er weiterhin für die Mieten und zwar so lange, bis der Vermieter einen neuen Mieter gefunden hat, längstens jedoch bis zum vertraglich vereinbarten Ende des Mietvertrages.

1.8. Sonderkündigungsrechte

Kündigung des Erstehers (Käufer) nach der Zwangsversteigerung gem. § 57a ZVG. Der Ersteher kann das Mietverhältnis zum nächst möglichen Termin mit gesetzlicher Frist (§ 580 a BGB) kündigen. Damit kann auch ein langfristiger Gewerbemietvertrag vom Ersteher in der Zwangsversteigerung ohne Grund beendet werden.

Achtung: Wird die Immobilie im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben, kann der Ersteher das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.

2. Kündigung durch den Mieter

Es kann natürlich auch der Mieter einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag kündigen. Es gelten die gleichen Kündigungsfristen wie für den Vermieter, abweichendes kann vereinbart werden.

Daneben kann der Mieter 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 Modernisierung oder 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 Vermieter die Herausgabe der Räume auch von sog. Dritten verlangen. Auch der Untermieter und natürlich auch die die Räume bewohnenden Klienten müssen ausziehen. Wenn der Mieter die Räume nicht herausgibt, kann der Vermieter nicht einfach die Schlösser tauschen. Hier benötigt er einen Räumungstitel. Mit diesem beauftragt er den Gerichtsvollzieher, der dann die Räumung durchführt.

Etwas anderes gilt nur bei einer gewerblichen Zwischenvermietung. Gem. § 565 BGB tritt im Falle der Kündigung des Hauptmietvertrages der Vermieter in das Untermietverhältnis ein, wenn der Hauptmieter in Gewinnerzielungsabsicht die Räume an den Dritten weiter gibt. In diesem Falle würde das Mietverhältnis dann zwischen Vermieter und Untermieter fortgesetzt. Eine solche gewerbliche Weitervermietung liegt jedoch bei gemeinnützigen Trägern nach allgemeiner Ansicht nicht vor. Der Schutz des § 565 BGB gilt also leider nicht für die Klienten des sozialen Trägers.

3.1. Räumungsklage

Räumt der Mieter nach Vertragsablauf oder Kündigung nicht, dann benötigt der Vermieter einen Räumungstitel. Der Vermieter muss den Mieter auf Räumung verklagen. Für eine Vollstreckung bedarf es eines Titels aller Vermieter gegen alle Mieter. Darüber hinaus benötigt der Vermieter auch einen Titel gegen alle Bewohner der Räume, also auch gegen die Klienten oder Untermieter. Nur im Titel namentlich benannte Personen dürfen geräumt werden. Der Vermieter hat gegenüber dem gekündigten Mieter einen Anspruch auf Benennung der Bewohner der Räume. Eine Räumungsklage ist begründet, wenn es einen Kündigungsgrund gibt, auf den sich der Vermieter berufen kann oder das Mietverhältnis aus anderem Grunde beendet ist.

Der Vermieter kann die Räumung schnell im Rahmen der einstweiligen Verfügung, nur bei sog. verbotener Eigenmacht[3] oder bei Gefahr für Leib und Leben der Bewohner durchsetzen.

3.2. Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung

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

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

3 Verbotene Eigenmacht meint: Der Bewohner hat ohne Einwilligung des Vermieters die Räume in Besitz genommen

4. Mieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

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

4.1. Vollständige Räumung

Der Mieter 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 Vermieter ist berechtigt bis zur Herausgabe der Räume eine Nutzungsentschädigung zu verlangen, § 546 a 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 Mieter beschädigt, sind die Schäden zu beseitigen. Andernfalls muss der Mieter dem Vermieter 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 Mieter schuldet die Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen am Vertragsende, sofern diese wirksam übertragen wurden. Die Verjährung tritt nach Ablauf eines halben 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. Vermieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

5.1. Ausgleich von Nebenkosten

Dies passiert allerdings meist lange nach Vertragsende, da der Vermieter erst einmal die ganzen Rechnungen zusammen tragen muss.

5.2. Rückgabe der Kaution

Der Vermieter hat unverzüglich über die Kaution abzurechnen. Er kann aber Gegenansprüche prüfen. In der Praxis wird ihm hierfür eine Frist von sechs Monaten zugestanden. Die Kaution kann u.a. mit offenen Mieten oder mit Schadensersatzansprüchen oder Nebenkostennachforderung. verrechnet werden. Sind bei Auskehrung der Kaution noch Nebenkosten abzurechnen, dann kann der Vermieter einen angemessen Anteil der Kaution zurückhalten. Diesen Teil muss er dann mit der Abrechnung der Nebenkosten auskehren 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 Eigentümern an ihre Klienten vermietet. Häufiger schließt der soziale Träger als Hauptmieter einen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer ab und vermietet den Wohnraum an Klienten als Untermieter weiter. Diese rechtliche Beziehung in der Sie als Vermieter gegenüber Ihren Klienten als Untermieter auftreten, soll in diesem Broschürenteil erläutert werden.

1. Allgemein

Vorab beachten Sie bitte folgende grundlegende Aussage: **Der Bezug von Sozialleistungen der Klienten hat per se keinen direkten Einfluss auf Ihre Rolle als Vermieter.** In der wohnvertraglichen Beziehung zum Klienten 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 Klienten 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 Hauptvermieter regelmäßig nicht den gleichen Schutzumfang bieten wird, wie den, den Sie als Vermieter den Klienten 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 Klienten gelten.

Das WBVG ist ein Verbraucherschutzgesetz zugunsten der Klienten als Vertragspartner und mit eingeschränktem Spielraum zur Vertragsgestaltung des Untermietvertrages. Sollte das WBVG auf Ihr Leistungsangebot Anwendung finden, sind vertragliche Regelungen, die zuungunsten der Klienten von denen des WBVG abweichen ungültig, § 16 WBVG.

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

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

Für anerkannte private Träger der freien Wohlfahrtspflege 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 Klienten ausgeschlossen werden können. Freie Wohlfahrtspflege 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 Klienten auf die Zweckbestimmung der Wohnung (dringender Wohnungsbedarf) und auf die Nichtgeltung der folgend genannten Vorschrift hinweisen. Folgende Schutzrechte gelten dann für Ihre Klienten nicht:

- Vorschriften zur Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, §§ 556 d – 556 g 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, 573 d 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- Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)

Das WBVG regelt **Verträge** zwischen **Unternehmern** und **volljährigen Verbrauchern**, 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.[4]

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 Einrichtungsform 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, beurteilen 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.

4 Mehr Beispiele unter: http://www.verbraucherzentrale.de/Einige-Beispiele-bei-denen-das-Wohn-und-Betreuungsvertragsgesetz-zur-Anwendung-kommt (Stand August 2017)

2. Der Vertrag

2.1. Vorvertragliche Informationspflicht des WBVG

Eine Besonderheit im WBVG ist, dass rechtzeitig **vor Abschluss** des Vertrages dem Klienten 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 Klienten den Vertrag nach Abschluss jederzeit fristlos kündigen können. Holen Sie die Informationspflicht nach, kann der formelle Fehler damit geheilt werden. Ergeben sich nachträglich Bedenken beim Klienten 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, Mietverträgen im Interesse größerer Klarheit und Beweiskraft immer schriftlich abzuschließen.

Hinweis: Sollten Sie bisher im Geltungsbereich des BGB mit Ihren Klienten 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 wieder gibt. 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 Klienten wirksam immer die Vertretungsberechtigten handeln bzw. unterzeichnen können. Das sind in der Regel die Eltern gemeinschaftlich, können aber auch andere sein, z.B. Betreuer bzw. Vormünder. Im WBVG ist die Regelung getroffen, dass die Wirksamkeit des Vertrages von der Genehmigung eines Bevollmächtigten oder Betreuers abhängig ist, wenn der Klient 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 Klienten 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 Vermieters 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 Klienten 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 Klienten als Untermieter zur Vertragsunterzeichnung übergeben, handelt es sich um einen AGB Vertrag. Hiernach sind vertragliche Bedingungen unwirksam, wenn Sie den Vertragspartner 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 Vermieter angelegt werden muss, § 14 Abs. 1 WBVG

Achtung: Kautionszahlungen im Rahmen eines WBVG Vertrages können nicht von Klienten 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 drei Monatsmieten vereinbart werden und die Sicherheitsleistung kann in gleichen Teilbeträgen erbracht werden und müssen. Beachten Sie, die Kautionszahlungen muss durch den Untervermieter 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 Wohnungsmieter aber einem wirtschaftlich stärkeren Vermieter 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, § 556 d 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 Klienten weitergeben wollen, den Sie selbst vertraglich tragen müssen. Wird nur ein Teil der gesamten Wohnung an einzelne Klienten 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 Untermieter 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 Klienten, 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 Klienten, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem SGB XII 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 ein ganzes Gesetz – die Betriebskostenverordnung (BKVO). Darin sind abschließend alle Kosten aufgeführt, die Sie als Wohnungsvermieter umlegen dürfen. Spricht man von „Betriebskosten“, sind damit nur die umlegbaren Kosten gemeint, die dem Eigentümer 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 BKVO und HeizkostenV gelten.

Achtung: Die HeizKVO gilt nicht für Alters- und Pflegeheime, § 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenV.

3.5.1 Befugnis der Betriebskostenumlage

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

3.5.2. Verteilungsschlüssel bzw. Umlagemaßstab

Es ist also Ihre Aufgabe als Untervermieter, die Betriebskosten im Untermietvertrag zu bezeichnen und zu beziffern. Hierzu gibt es grundsätzlich verschiedenen 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 Untermieter umgelegt werden und danach abgerechnet werden. Gemeinschaftsflächen werden anteilig auf die gesamten Nebenkosten 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, Seite 20.

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 Hauptvermieter steht der Untermieter nicht in einem Vertragsverhältnis. Der Hauptvermieter braucht in der Betriebskostenabrechnung das Untermietverhältnis nicht abzurechnen. Das bedeutet, der Hauptvermieter rechnet die gesamten Betriebskosten nur einmal im Jahr gegenüber dem Hauptmieter – also Ihnen – ab. Hier ist es an Ihnen, diese Abrechnung an Ihren Untermieter 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 Ihrem Untermieter 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 Untervermieter 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 Ihrem Untermieter 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 Untermieter nachfordern.

3.6. Haftpflichtversicherung

Unter dem Gesichtspunkt, dass durch das Verhalten der Untermieter ggf. hohe Kosten wegen Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache entstehen, mag Ihnen als Träger der Gedanke gekommen sein, von Ihren Klienten 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 Klienten Schäden abdecken, die dieser während der Mietzeit an der Mietsache verursacht hat. Hierdurch werden Reparaturkosten erstattet, die Sie als Hauptmieter wiederum dem Vermieter als Eigentümer gegenüber verpflichtet sind zu begleichen.

Die Frage ist, ob die Klienten vertraglich zum Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung verpflichtet werden können. Mittels eines vorformulierten Formularvertrages dürfte es nicht möglich sein, den Untermieter zu verpflichten, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. In Geschäftsraummietverträgen sind Vereinbarungen zulässig, wonach sich der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten Versicherungen abzuschließen, deren Schutzbereich auch für das fragliche Mietobjekt gilt. Im Wohnraummietvertrag kann dem Untermieter die Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung 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 Vermieters, ist zu prüfen, ob dadurch der gemäß § 551 BGB zulässiger Kautionshöchstbetrag überschritten wird.

Dementsprechend kann mit den Klienten 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 sind Sie berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen. Eine solche Hausordnung gibt dem Untervermieter 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 können hier festlegen, wann die Untermieter die gemeinsame Waschküche nutzen dürfen.

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

Tipp: Die Hausordnung bzw. die Gemeinschaftsordnung sollte zum Bestandteil des Mietvertrags gemacht werden, indem der Vermieter darin auf das entsprechende Reglement verweist und dieses dem Mieter nachweislich aushändigt.

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 WBVG 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 WBVG Vertrag

Im WBVG 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 WBVG. 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 Untermieter 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 Klienten frühestens vier Wochen nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Folge ist, dass den Klienten ein nicht fristgebundenes Sonderkündigungsrecht zu dem Zeitpunkt zusteht, zu dem die Erhöhung verlangt wird, § 11 Abs. 1 S. 2 WBVG. Eine Formulierung im Vertrag, wonach eine einseitige Erhöhung durch Sie als Untervermieter möglich sein soll, wäre unwirksam. Die Entgelterhöhung bedarf der Zustimmung der Klienten als Mieter, 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 Untermieters 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 (ohne Modernisierungserhöhung) bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Mieterhöhung gelten soll, 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 § 558 a Abs. 2 BGB werden dem (Unter-) Vermieter 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 Untervermieter wählt, bleibt ihm überlassen. Achten Sie darauf, dass im Hauptmietvertrag keine Mieterhöhung möglich ist, die eine Weitergabe an den Untermieter 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 Untermieter ausdrücklich zustimmt. Anderenfalls kann der Untervermieter 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 Ihrem Hauptvermieter erhalten, können Sie erkennen, ob die Betriebskostenvorauszahlung bzw. Betriebskostenpauschale Ihrer Untermieter ausreichend ist. Reicht die Vorauszahlung nicht aus, steht die Frage, ob Sie als Untervermieter 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 Untermieter schriftlich mitgeteilt und begründet werden. Die Begründung muss den Zeitpunkt, ab dem ein höheres Entgelt verlangt wird, enthalten. 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 gegenüber gestellt werden. Den Klienten als Untermieter muss rechtzeitig Gelegenheit eingeräumt werden, die Kalkulationsunterlagen einzusehen und Ihre Angaben zu überprüfen. Das erhöhte Entgelt wird frühestens vier Wochen nach dem Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens geschuldet, § 9 Absatz 2 WBVG.

Betreiber von Pflegeheimen und anderen Wohn- und Betreuungseinrichtungen dürfen die Preise nicht durch einseitige Erklärung und ohne Zustimmung der Bewohner 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 Verbrauchers nötig. Dies entspreche wesentlichen vertragsrechtlichen Grundsätzen. Eine davon abweichende Regelung im Heimvertrag verstoße gegen § 9 des WBVG. Danach habe der Unternehmer kein Recht auf eine einseitige Vertragsänderung. Die Zustimmung des Klienten muss dem Urteil zufolge nicht schriftlich vorliegen, sondern kann auch durch schlüssiges Verhalten signalisiert werden. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Verbraucher 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 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 Untermieter zugehen muss. Eine Begründung ist nicht erforderlich. 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 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 Untermieter 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.) 2016 haben Sie monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 12 x 50 EUR = 600 EUR erbracht. Der beigefügten Abrechnung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr (z.B.) 2016 (Abrechnungszeitraum von … bis …) können Sie entnehmen, dass uns ein durch die zu geringen Vorauszahlungen nicht gedeckter Nachzahlungsanspruch von 150 EUR zusteht. Wir dürfen Sie deshalb bitten, die monatlichen Vorauszahlungen ab (Zeitpunkt) um 12,50 EUR auf insgesamt 62,50 EUR zu erhöhen.

3. Gewährleistungsrechte

Im Verhältnis zum Klienten als Untermieter sind Sie in rechtlicher Hinsicht als Vermieter anzusehen. Sie müssen die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand halten und auftretende Mängel beseitigen, der Untermieter hat verschuldensunabhängige Minderungsrechte im Mangelfall.

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 Klienten 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 Verbraucher 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 Klient 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 2, S. 17ff der Broschüre. Sie als Träger treten den Klienten gegenüber in der Vermieterrolle auf. Das bedeutet, die dort gemachten Ausführungen treffen auf das Vertragsverhältnis zu Ihren Klienten 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 Klienten nicht eingeschränkt werden können.

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

Im Übrigen steht den Klienten als Untermieter folgendes Recht zu:

3.2.1 Instandsetzung

Grundsätzlich hat der Untervermieter die Mietsache dem Untermieter 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 Untermieter 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 Untermieter aufgrund des Mangels entstanden sind.

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

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

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

3.3. Fristlose Kündigung

Der Untermieter 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 Untermieter den Mangel bei Vertragsschluss kannte oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht kannte (§ 536 b BGB).

3.4. Zurückbehaltungsrecht

Über die Minderung hinaus kann der Klient 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 Hauptvermieter beseitigen lassen, dann muss der Klient den zurück behaltenen Betrag unverzüglich nachzuzahlen.

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses

1. Versterben der Untermietpartei im WBVG

Mit dem Tod des Klienten endet das Vertragsverhältnis mit Ihnen als Träger. Vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Behandlung des in den Räumen oder in Verwahrung des Trägers befindlichen Nachlasses des Klienten 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 Klienten, 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 Klienten als Untermieter. Der Klient vererbt auch seinen Mietvertrag; dieser endet nicht automatisch. Für die Rechtsfolgen bei Tod des Untermieters kommt es vor allem darauf an, wer Partei des Mietvertrages war und wer die Wohnung nutzte. Im Fall, dass der Untermietvertrag nicht mit einem Ehepartner oder Familienangehörigen, der die Wohnung mit bewohnte, fortgeführt wird, geht der Mietvertrag auf Erben über. § 564 Satz 2 BGB berechtigt sowohl den Erben als Rechtsnachfolger des Untermieters, als auch den Untervermieter, das Untermietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Frist beginnt, nachdem Sie vom Tod des Klienten 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 Klienten, 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 Hauptmieters 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 sozialem 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 Klienten.

Bei Vertragskündigung durch den Vermieter gibt es die problematische Lage für die betroffenen Untermieter (die betreuten Klienten). So ist gemäß § 546 Abs. 2 BGB im Falle einer Beendigung des Hauptmietvertrages normalerweise auch der Untermieter zur Herausgabe der Räume verpflichtet. Etwas anderes gilt nur im Falle einer gewerblichen Weitervermietung nach § 565 BGB. Das ist der Fall, wenn der Hauptmieter mit Gewinnerzielungsabsicht oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse tätig ist. In diesem Fall tritt der Vermieter bei der Beendigung des Hauptmietverhältnisses von Gesetzes wegen in den Untermietvertrag der Klienten 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 Hauptmieters

Gemäß § 540 Abs. 2 BGB muss sich der soziale Träger als Hauptmieter das Verschulden seines Untermieters zurechnen lassen. Dies hat zur Folge, dass Sie als Hauptmieter für das Verschulden der Klienten genau wie für eigenes Verschulden haften. Grund dafür: Wenn der Hauptmieter freiwillig die anvertraute Sache im eigenen Interesse einem selbst ausgewählten Dritten überlässt, trägt er 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 Untermieter in den ihm 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 Untermieter

§ 11 WBVG regelt die ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechte für die Klienten als Untermieter. 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 die Erhöhung verlangen.

Zu Beginn des Vertragsverhältnisses (Stichwort: Probewohnen) ist eine Kündigung innerhalb der ersten zwei Wochen jederzeit ohne Einhaltung einer Frist möglich. Das Kündigungsrecht besteht auch länger, wenn dem Klienten erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt wird. Hier besteht das Kündigungsrecht bis zwei Wochen nach der Aushändigung.

Der Klient 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 Klienten möglich. Kündigen Sie als Träger z.B. die Wohnraumüberlassung, so kann der Klient unverzüglich auch einen ggf. existierenden Betreuungsvertrag kündigen, § 11 Abs. 5 WBVG.

3.3 Kündigung des BGB Vertrages durch den Untermieter

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

3.4 Kündigung des WBVG Vertrages durch den Träger

Sie können WBVG Verträge im Gegensatz zu Ihren Klienten nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen, § 12 WBVG. Diese bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Wichtige (nicht abschließende) außerordentliche Gründe werden im WBVG 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 Träges an den Vertrag unter keinen Gesichtspunkten gerechtfertigt werden kann, oder der Klient vertragliche Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass Ihnen als Träger die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Ein wichtiger Kündigungsgrund ist gegeben, wenn der Klient für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Entgeltes oder Teilen des Entgeltes, die das Entgelt eines Monates 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 Klient die Umzugskosten ersetzt verlangen und einen angemessenen Leistungsersatz fordern, § 13 WBVG.

3.5. Kündigung des BGB Vertrages durch den Träger

Sollten Sie als anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf vermieten, müssen keine Kündigungsgründe vorliegen, § 549 Abs. 2 S. 3 BGB.

Für alle anderen Fälle, können Sie das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen ist. Hierfür benötigen Sie jedoch einen 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 ausgeschlossen.

Es gibt drei Arten von Kündigungen:

- die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher oder vereinbarter Kündigungsfrist,
- die außerordentliche Kündigung ohne besondere Frist bei gravierenden Vertragsverstößen des Untermieters,
- außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist.

Hierzu verweisen wir zur Vermeidung von unnötigen Doppelungen auf die Ausführungen in Teil A, Kapitel 3, Seite 23ff der Broschüre.

4. Herausgabepflicht

Bei der Beendigung des Hauptmietvertrages sind Sie als Träger zur Herausgabe der Mieträume an den Eigentümer verpflichtet. Wichtig ist aber auch, dass auch die Klienten als Untermieter kein Recht mehr haben, die Räume zu nutzen auch wenn der Untermietvertrag noch besteht, § 546 Abs. 2 BGB. Die Herausgabepflicht kann mittels Räumungsklage durchgesetzt werden.

Räumt der Untermieter den herauszugebenden Wohnraum nicht, so muss gegebenenfalls Nutzungsentschädigung durch den Träger an den Hauptvermieter gezahlt werden.

Auch hierzu und zum Thema der Mieter- und Vermieterpflichten nach Beendigung des Mietverhältnisses verweisen wir auf die Ausführungen in Teil A, Kapitel 3, Seite 29 ff 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 Gewerbemietvertag noch weitere Regelungen. Diese sollten zu Gunsten des Mieters vereinbart werden, um seine 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 (Mieterfreundlich)

Hier ist es wichtig, genau den Nutzungszweck anzugeben. Insbesondere muss aufgenommen werden, dass in den Räumen Klienten betreut werden.

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

Vertragszweck und behördliche Genehmigung

1. Die Mietsache wird dem Mieter zum Betrieb *z.B. einer betreuten Wohngemeinschaft* vermietet. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume ausschließlich zum vereinbarten Vertragszweck zu nutzen und jede Änderung unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Dem Vermieter ist bekannt, dass die Klienten in den Räumen wohnen und dort betreut werden. Der Mieter ist nicht verpflichtet dem Vermieter einen Wechsel der betreuten Bewohner anzuzeigen.

2. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund besteht insbesondere in einer Konkurrenzsituation zu anderen Mietern.

3. Sollten für die Nutzung durch den Mieter behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Vermieter 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 Mieter 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 Vermieter hat den Mieter 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 Mieter nach seiner Wahl einseitig das Vertragsverhältnis erfüllen oder widerrufen. Die Parteien können keine Schadensersatzansprüche 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 Mieter dadurch Nachteile gleich welcher Art entstehen, so ist der Vermieter dem Mieter 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 als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von beiden Seiten bis zum dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des übernächsten Quartals gekündigt werden. Einen Grund muss der Vermieter hier nicht angeben. Wenn der Träger längerfristig planen möchte, sollte darauf geachtet werden, dies zu verhindern.

1. Wohnraumietrecht

Am besten ist es mit dem Vermieter zu vereinbaren, dass die wohnraummietrechtlichen Vorschriften entsprechend gelten. In diesem Falle gibt es einen dem Wohnraumietern vergleichbaren Kündigungsschutz.

Ein Vorschlag:

Mietdauer und Beendigung

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Parteien sind sich einig, dass für das Mietverhältnis die wohnraumrechtlichen Vorschriften und hier insbesondere die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 569, 573 – 574 BGB gelten. Eine ordentliche Kündigung ist nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses möglich. Darüber hinaus haben beide Parteien das Recht das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, § 543 BGB.

2. Zeitmietvertrag mit Option

Lässt sich dies nicht mit dem Vermieter vereinbaren, sollte eine feste Mietzeit mit Verlängerung vereinbart werden. Die Vertragsdauer sollte dem betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen des Trägers angepasst werden.

Folgende Regelung wäre möglich:

Mietdauer, Verlängerungsoption

1. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... Jahren fest abgeschlossen;
   es beginnt am ..... und endet am .....

2. Der Mieter hat das Recht, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um ..... Jahre über den nach Nr. 1 ieser Vereinbarung bestimmten Zeitpunkt hinaus zu verlangen. Die Verlängerung ist dem Vermieter spätestens sechs Monate vor dem Vertragsablauf nach Nr. 1 schriftlich anzuzeigen; für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang beim Vermieter maßgeblich.

3. Der Mieter wird das Recht zur Verlängerung des Mietverhältnisses nach Nr. 2 insgesamt zweimal (dreimal, viermal etc.) eingeräumt; die Anzeigefrist von sechs Monaten gilt auch für die weitere Verlängerung.

3. Sonderkündigungsrecht

Bei Zeitmietverträgen (mit oder ohne Verlängerungsoption) besteht immer die Gefahr, dass der Träger bis zum Ende des Vertrages die Miete zahlen muss, auch wenn er dies nicht mehr kann oder will. Dies ist grundsätzlich das betriebswirtschaftliche Risiko. Möglicherweise lässt sich der Vermieter jedoch auf ein Sonderkündigungsrecht ein.

Hier gibt es verschiedenste Varianten:

Umsatzabhängiges Sonderkündigungsrecht

Es ist möglich, dem Träger ein Sonderkündigungsrecht für den Fall einzuräumen, dass der Gewinn auf ein bestimmtes Niveau sinkt. Diese Regelung kann selbstverständlich auch ohne Nr. 2 und 3 vereinbart werden.

Umsatzabhängiges Sonderkündigungsrecht

1. a) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn der monatliche Mietzins exklusive Umsatzsteuer und ohne Berücksichtigung einer etwaigen Minderung einen Anteil iHv ..... % des im Durchschnitt der jeweils letzten 12 Kalendermonate in dem Mietobjekt erwirtschafteten Gewinns exklusive Umsatzsteuer beträgt.

   b) Die Kündigung muss schriftlich und unter Hinweis auf diese Vorschrift erklärt werden.

2. Der Vermieter kann das Sonderkündigungsrecht nach Nr. 1 dadurch abwehren, dass er dem Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Kündigung den Abschluss einer Nachtragsvereinbarung anbietet, in welcher abweichend von der vereinbarten Regelung zur Miete die Vereinbarung einer umsatzbezogenen Miete dergestalt angeboten wird, dass der monatliche Mietzins ab dem auf die Kündigung folgenden Monat auf den einen prozentualen Umsatz aus dem in den Mietflächen erwirtschafteten Verkaufserlös exklusive Umsatzsteuer herabsetzt.

   Eine Reduzierung der Miete auf mehr als ..... % der vertraglich vereinbarten Miete kann nicht gefordert werden. Abrechnungszeitraum für die Umsatzmiete ist das Kalenderjahr. Die Umsatzmiete versteht sich zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Der Mieter ist verpflichtet, angemessene monatliche Abschlagszahlungen auf die Umsatzmiete zu leisten.

3. Bietet der Vermieter dem Mieter eine Neuvereinbarung der Miete nach Nr. 2 dieser Bestimmung vor Beendigung des Mietvertrages an, wird die vom Mieter erklärte Kündigung unwirksam.

Sonderkündigungsrecht bei Krankheit oder Berufsunfähigkeit

Gerade bei kleineren Trägern kann es sinnvoll sein, sich ein Sonderkündigungsrecht für den Fall einräumen zu lassen, dass der Inhaber schwer und dauerhaft erkrankt und oder berufsunfähig wird.

Sonderkündigungsrecht wegen Berufsunfähigkeit

Dem Mieter wird ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eingeräumt, dass er durch eine nachgewiesen Berufsunfähigkeit nicht mehr in der Lage ist, seinen Beruf auszuüben.

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

Es gibt auch die Möglichkeit ein Sonderkündigungsrecht für den Fall dem Mieter einzuräumen, dass der Vermieter von seinem vertraglich vereinbarten Recht Gebrauch macht, die Miete zu erhöhen.

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter von seinem vertraglich eingeräumten Recht Gebrauch, die Nettokaltmiete zu erhöhen, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

C. Nachmieter und Untermieter

Das Risiko, bis zum Ende der Vertragslaufzeit Mieten zahlen zu müssen, ohne die Räume selber zu nutzen, lässt sich auch dadurch begrenzen, dass man mit dem Vermieter vereinbart, dass man einen Nachmieter stellen kann und so aus dem Mietverhältnis vorfristig entlassen wird. Sollte man sich verkleinern wollen, bestünde darüber hinaus auch die Möglichkeit, das Recht zu vereinbaren, einen Untermieter mit aufzunehmen.

1. Ersatzmieterklausel

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

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

Echte Ersatzmieterklausel

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

Bei der unechten Ersatzmieterklausel erhält der Mieter das Recht mit gesetzlicher Frist (§ 580 a BGB) zu kündigen, wenn der Vermieter einen geeigneten Ersatzmieter nicht akzeptiert.

Unechte Ersatzmieterklausel

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

2. Untermieterklausel

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

Untervermietung

1. Der Mieter ist zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte im Ganzen oder in Teilen berechtigt.

2. Diese Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung kann vom Vermieter 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 Untermieter bestehen, sofern die nach diesem Vertrag bezweckte Nutzung geändert oder überschritten wird und die konkrete Nutzung durch den Untermieter wichtige Belange des Vermieters beeinträchtigt.

3. Der Mieter hat dem Vermieter 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 Vermieter offen zu legen.

4. Der Mieter hat jegliches beim Gebrauch der Mietsache eintretende Verschulden des Dritten, dem die Mietsache überlassen wurde, zu vertreten.

D. Mietzins

Wenn nichts anderes vereinbart ist, dann ist der Mietzins fest und kann nicht erhöht werden. Fehlt eine Vereinbarung über die Veränderung der Miete ist dies natürlich für den Mieter günstig. In der Regel finden sich aber Regelungen im Mietvertrag.

Gerade wenn ein Optionsrecht eingeräumt ist, sollte nach Möglichkeit verhindert werden, dass die Miete für den Optionszeitraum neu verhandelt wird. Dies müsste so vereinbart werden. Fehlt eine Vereinbarung schulden die Mieter für den Optionszeitraum die alte Miete weiter.

E. Instandhaltung und Instandsetzung

Bei der Instandsetzung gilt das Gleiche wie beim Mietzins. Fehlt eine Regelung, dann gilt das Gesetz. Danach hat der Vermieter 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 Vermieter hierauf nicht einlässt, schlagen wir folgende Regelung vor:

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Vermieter 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 EUR je Einzelfall übernimmt der Mieter. Insgesamt ist dieser Betrag auf ____ EUR pro Jahr begrenzt. Bei Reparaturkosten über ____ EUR je Einzelfall trägt der Vermieter den gesamten Betrag.

3. Der Vermieter 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 Mieters vornehmen. Droht keine Gefahr, ist der Mieter rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren.

4. Der Mieter 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 Mieter die Mieträume seinen Vorstellungen anpassen und baulich ändern, benötigt er die Genehmigung des Vermieters. Die Arbeiten gehen auf seine 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 Vermieter ebenfalls keine Möglichkeit die Mietsache baulich zu verändern. Ihm bleibt es gesetzlich aber möglich, die Räume zu modernisieren. Die Miete kann er für die Modernisierung aber nur erhöhen, wenn er dies vereinbart hat, ansonsten nicht.

Bauliche Änderungen

1. Maßnahme des Vermieters

   a) Der Mieter ist verpflichtet, bauliche Änderungen des Vermieters, 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 Mieter ist ebenfalls verpflichtet, alle vom Vermieter 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 Mieter hat zur Durchführung der jeweiligen Maßnahme die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten.

2. Maßnahmen des Mieters

   Der Mieter ist zu baulichen und sonstigen Veränderungen und zur Schaffung neuer Einrichtungen nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt. Ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen des Vermieters von dem Mieter auf dessen Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Nach vergeblicher Mahnung unter angemessener Fristsetzung ist der Vermieter insoweit zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt. Das Recht des Vermieters, die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn er einer baulichen Änderung des Mieters zugestimmt hat. Dem Mieter 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 Vermieter vermietet dem Mieter in der im Hause …… *(Straße, Ort)* zu Wohnzwecken gelegenen Wohnung.

Die Gesamtfläche der Wohnung beträgt … m².

Die vom Mieter 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 Vermieter gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB als anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Wichtig: Verweis auf den Zweck und die Nichtgeltung von bestimmten Schutzvorschriften.
Siehe: Teil B, Kapitel 1, 1., S. 30

§ 2 Mietzins und Nebenkosten

1) Der monatliche Mietzins beträgt … **EUR**.

2) Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetriebskostenVO.

3) Zusätzlich zu den Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung übernimmt der Mieter 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 … **EUR** zu zahlen.
Auf die Heiz- und Warmwasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit **… EUR** zu zahlen.
Auf die Wasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit **… EUR** zu zahlen.
Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt jährlich.

Achten Sie darauf, dass ggf. die Abrechnungsfrist Ihres Hauptmietvertrages anders ist. Siehe Teil B, Kapitel 2, 3.4.3., S. 42

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

6) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt:
Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der Heizkostenverordnung verteilt, Kaltwasserkosten, Stromkosten sowie alle übrigen Kosten werden entsprechend der Wohnfläche verteilt.

Hierzu auch: Teil B, Kapitel 1, 3., S. 35

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

Hierzu auch Teil A, Kapitel 2, 2., S. 20 und Teil B, Kapitel 2, 2.2. S. 41

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

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1) Miete und Nebenkosten **(derzeit insgesamt … EUR)** sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen 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. 25.

3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 EUR 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. 34

1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von … **EUR** zu leisten (höchstens drei Monatsmieten). Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit auch durch drei gleiche monatliche Teilzahlungen zu erbringen.

2) Der Mieter verpflichtet sich, den Betrag der Mietsicherheit auf ein von ihm angelegtes Kautionssparbuch mit Verpfändungsvermerk zugunsten des Vermieters bei einem deutschen Kreditinstitut einzuzahlen. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter die Verpfändungserklärung auszuhändigen. Das Kautionssparbuch verwaltet der Mieter 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 Vermieter 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. 31 und 3.2., S. 33

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 Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.

Hierzu auch Teil A, Kapitel 2, 1.3. S. 19

4) Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

§ 6 Zustand der Mieträume

1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

2) Das Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache zum Vertragsbestandteil.

3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

Vergleiche zusätzlich Übergabeprotokoll mit Schlüsselübergabe

4) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

Hierzu auch die Anmerkungen in Teil A, Kapitel 2, 1.3. S. 19

§ 7 Schönheitsreparaturen

1) Der dem Mieter zur Einzelnutzung überlassene Wohnraum wird in unrenoviertem Zustand vermietet. Der Vermieter 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 Vermieter. Dem Mieter ist anheimgestellt, in dem ihm zur Einzelnutzung überlassenen Wohnraum Schönheitsreparaturen durchzuführen.

   Schönheitsreparaturen, die dem Vermieter obliegen und solcher an den gemeinschaftlich genutzten Räumen, sind seitens des Mieters zu unterlassen.

Hierzu in Teil A, Kapitel 1, 4.7., S. 12

2) Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken.

3) Bei Beendigung des Mietvertrages sind Schönheitsreparaturen seitens des Mieters nicht fällig.

Hier eine mögliche abweichende vertragliche Regelung von Ausführungen Teil A, Kapitel 3, 4.3. S. 29

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

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

Wichtig ist die Mängelanzeige, siehe Teil A, Kapitel 2, 1, S. 17 und Teil B, Kapitel 2, 3.2, S. 42

2) Der Mieter 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 Mieter 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 vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

4) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.

5) Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

6) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits 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 gemeinsam nutzen.

7) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.

8) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§ 9 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem 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 EUR pro Einzelfall und bis zu 8 % der Nettokaltmiete pro Jahr.

Zur Übertragung von Kleinreparaturen auch Teil A, Kapitel 1, 4.7.2.ff, S. 13

§ 10 Benutzung der Mieträume/ Überlassung an Dritte

1) Der Mieter darf die angemieteten Räume nur zu Wohnzwecken benutzen.

2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

3) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.

4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

5) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

6) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

7) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter 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 Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

Siehe auch Teil A, Kapitel 1, 4.14. und 4.15, S. 16

§ 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 Vermieters 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 vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.

2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, 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 § 554 BGB zu dulden. Der Mieter 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 Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

Siehe auch Teil A, Kapitel 2, 3, S. 21

§ 14 Bauliche Änderungen durch den Mieter

1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter 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 1, 4.11, S. 15

3) Der Mieter 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 Vermieters.

§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, 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 Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

Hierzu auch Teil A, Kapitel 3, 4., S. 29

§ 17 Haftpflichtversicherung

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

oder auch wenn

(c) die verschiedenen Leistungen in unterschiedlichen, miteinander verknüpften Verträgen vereinbart werden

(4) der Vertragsschluss erfolgt mit einem Unternehmer 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 Bewohner

Vgl. Broschüre Vertrag im Blick, Ihre Rechte nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, 20/2012

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 24.07.1996 (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 der Mietzins 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, 11. Auflage, S. 108.).

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 Akteuren

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 Akteuren für die einzelnen Verbände und Trägern auf der Bundes-, Landes- und kommunalen Ebene immer dringender. Nur in gemeinsamer Kraftanstrengung aller mit dem Thema Wohnen beschäftigter Akteure, lassen sich die Forderungen nach einer sozialverantwortlichen Stadtentwicklung und einer lebenswerten und lebendigen Wohnkultur im ländlichen Raum umsetzen. Hierfür stehen sozialen Verbänden und Trägern Möglichkeiten zur Verfügung, um sich aktiv in das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt einzubringen.

Auf lokaler und regionaler Ebene haben sich verstärkt Bündnisse zu Thema Wohnen gegründet. Sie bieten ein Austausch- und Diskussionsforum zu wohnungspolitischen Kernthemen 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 Sichtweise und Expertise einzubringen und die weitere wohnungspolitische Entwicklung mitzugestalten.

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

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

- **Agentur inklusives 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.

Die 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 Sozialwirtschaft 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, Nachbarschaftsverbünden, 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:** Salon soziale Träger (4x/Jahr), 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 Immobilienwirtschaftliche Beratung Immobilienwirtschaftliche Trends etc.
- **Baufachliche Beratung:** 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 Trägern/Einrichtungen der Sozialwirtschaft als Wohnraum-Nachfragern 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 fürstationäre Einrichtungen in Verbindung mit den aktuellen Vorschriften der Bauordnung und der Wohnteilhabe – 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 zu entwickeln und zur zielführenden Diskussion zu stellen.

b) Kommunizieren, d.h.

- Öffentlichkeitsarbeit und Erfahrungsaustausch, sowie Vermittlung von „best practice“ Beispielen zur Vermittlung des Themas Inklusion herstellen bzw. 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 für inklusives Wohnen in Berlin w*ird eine Lücke geschlossen. Recherchen und monatelange Marktbeobachtungen und Trägerbespräche haben gezeigt, dass es sehr wohl bereits Expertise und Fachkompetenz gibt, aber eben noch nicht unter dieser konkreten Themenstellung.

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

Kontakt:
Fee Kyriakopoulos
kyriakopoulos@stattbau.de
Tel.: 030 – 690 81-183

STATTBAU
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Pufendorfstr. 11
10249 Berlin

Tel.: 030 – 690 81-0
Fax: 030 – 690 81-111
www.stattbau.de

In Kooperation mit dem Paritätischen LV Berlin e.V.

DER PARITÄTISCHE BERLIN

Projekt Gemeinsam mehr (Er)Leben

Seit Juni 2016 führt 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, um selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderung und/oder psychischer Erkrankung zu fördern.

Eine gleichberechtigte Teilhabe kann durch den Abbau von Barrieren wie zum Beispiel fehlenden Kenntnissen und Vorurteilen erreicht werden. Eine Begegnung auf Augenhöhe wird möglich.

Das Projektteam bringt sich in politische Diskussionen im Handlungsfeld Wohnen ein und kann so aktiv mitgestalten. Folgende Maßnahmen werden zentral umgesetzt:

- **Öffentlichkeitsarbeit, die „alle“ erreicht, v.a. im Handlungsfeld Wohnen**
  Im Rahmen der Projektarbeit fand am 31. 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 bestenfalls Lösungsideen für eine gemeinsame Gestaltung von Wohnraum.

  Außerdem wird es eine Kampagne zur Sensibilisierung für Belange von Menschen mit einer psychischen Erkrankung geben. Dabei spielen häufig bestehende Vorurteile eine zentrale Rolle. Auf der Vorderseite von Bierdeckeln werden gängige Vorurteile auf der Rückseite benannten Tatsachen gegenübergestellt. Diese Art der Sensibilisierung soll zu Gesprächen anregen und bestenfalls 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 werden zu unterschiedlichen Themen angeboten, um Informationen weiterzugeben und damit für Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen zu sensibilisieren. Mit Hilfe von Praktika für Auszubildende und Mitarbeitende der Wohnungsgenossenschaften sowie Fallberatungen für dort beschäftigte Sozialarbeiter/-innen soll 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 an der Umsetzung der städtischen Wohnberatungsstelle zu engagieren. Zum Thema Wohnberatung werden Kontakte genutzt, um für besondere Belange für Menschen mit einer psychischen Erkrankung zu sensibilisieren.

  Geknüpfte Kontakte münden in eine weitere Zusammenarbeit und gemeinsam kann das Thema Barrieren und Barrierefreiheit an verschiedenen Stellen zum Thema gemacht werden.

➲ **Förderung von barrierefreien Plattformen zur Gründung inklusiver Wohngemeinschaften**
Ein Format ist der Stammtisch Wohnen. Hier finden sich schnell Gesprächskreise unter den Besucher/-innen und führen zu weiteren Verabredungen und dem Austausch von Kontaktdaten mit dem Ziel gemeinsame Wohnprojekte zu organisieren.

Bisherige Erfolge:

Auf dem Dresdener **Baugemeinschaftstag** konnte das Projekt erstmals an einem Infostand vorgestellt werden und für die **Inklusionstage** 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 (www.gemeinsam-einfach-machen.de).

Außerdem entstanden Kooperationspartnerschaften zu Akteuren der Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern. Eine Zusammenarbeit im Netzwerk ermöglicht eine zielgerichtete 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"
Fetscherstraße 32/34
01307 Dresden

Tel.: 03 51 – 31 46 99 893
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 entsprechende Kontaktadressen, die weiterhelfen können.
www.der-paritaetische.de/verband/unsere-mitglieder/landesverbaende/

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 (**www.verbraucherzentrale.de/Einige-Beispiele-bei-denen-das-Wohn-und-Betreuungsvertragsgesetz-zur-Anwendung-kommt**) 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)
www.gesetze-im-internet.de/bgb/__535.html

Wohnbetreuungsvertragsgesetz
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: **www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse.html** (Stand Juli 2017)

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz Freie und Hansestadt Hamburg; Leitfaden zum Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG), Juni 2013, abrufbar unter: **www.hamburg.de/pflege/veroeffentlichungen/4053870/broschuere-leitfaden-wbvg/** (Stand August 2017)

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: **www.lzg-rlp.de/de/leben-und-wohnen-315.html** (Stand Juli 2017)

Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.; Praxisleitfaden Musterverträge für Einrichtungen und ambulante Anbieter nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG), Berlin Juni 2013, abrufbar unter **www.lebenshilfe.de/de/themen-recht/empfehlungen** (Stand August 2017)

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

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mb; Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften 2014 im Fokus Vertragsgestaltung in Wohn-Pflegeformen, abrufbar unter: **www.koordinationsstelle-pflege-wgs-hamburg.de** (Stand Juli 2017)

Hinweis

Schulungsangebot

Zur Vertiefung der Inhalte dieser Broschüre „Träger in der Rolle als Vermieter und in der Rolle als Mieter" 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, vermittelt. Es besteht viel Raum für Austausch.

Ansprechpartnerin bzw. Ansprechpartner für Fragen zu Ablauf, Zeit und Konditionen sind:

- **Karina Schulze**, Referentin,
  Der Paritätische Gesamtverband,
  Tel. 030 - 24636-314,
  E-Mail: zivilrecht@paritaet.org

- **Benjamin Raabe**, Fachanwalt für Mietrecht,
  Tel. 030 - 78 09 666 20,
  E-Mail: Raabe@jrr-berlin.de

DER PARITÄTISCHE
GESAMTVERBAND

Oranienburger Str. 13-14
10178 Berlin
Tel. 030-2 46 36-0
Fax 030-2 46 36-110

www.paritaet.org
info@paritaet.org