

**Ministerium für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr**

Referat Öffentlichkeitsarbeit,
Koordination und Luftverkehr
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
www.mswv.brandenburg.de



Brandenburger Mieterfibel

Neuaufgabe 2002

Ratgeber für Miete und Wohngeld

Hinweis

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr herausgegeben. Sie darf nicht während des Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unanhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Wenn die Mieterfibel auch „Mieterfibel“ heißt, wenn in ihr nur vom „Mieter“ und nicht von der „Mieterin“ gesprochen wird, so ist das keine böse Absicht. Selbstverständlich sind auch Sie, liebe Mieterin angesprochen. Verstehen Sie die Bezeichnung bitte allein als sprachliche Vereinfachung.



Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

die letzten vier Jahre waren geprägt von Reformen im Wohnungs- und Mietrecht. Mit dem Inkrafttreten des neuen Wohngeldrechtes im Januar 2001, der Mietrechtsreform am 1. September 2001 und der Wohnungsbaureform im Januar 2002 wurde eine Fülle neuer Rechtsvorschriften geschaffen, die für Sie im Alltag wichtig sind. Heute kann ich Ihnen eine völlig überarbeitete Neuauflage der Brandenburger Mieterfibel übergeben, die das neue Recht in komprimierter Art und Weise für Sie darstellt. Sie werden darin viele Antworten auf aktuelle Fragen finden.

Durch eine zielstrebige Wohnungspolitik ist es uns im Land im letzten Jahrzehnt gelungen, eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus haben sich im Laufe dieser Zeit gewandelt. Im Mittelpunkt stehen nicht mehr Mengenprobleme. Die Mehrzahl der Bürgerinnen und Bürger unseres Landes hat ein ihren Bedürfnissen und Wünschen entsprechendes Dach über dem Kopf und konnte sich mit ausreichendem Wohnraum versorgen.

Unsere Aufgabe für die nächsten Jahre und Jahrzehnte wird es nunmehr sein, vor dem Problem der langfristig sinkenden Bevölkerungszahlen in Brandenburg nicht die Augen zu verschließen. Vielmehr gilt es, konstruktiv und weitsichtig zu handeln. Wir sind bereits mitten in diesem Prozess des *Stadtumbaus*. Für die Städte ist das eine große Herausforderung. Das Land unterstützt den Stadtumbau durch vielfältige Beratungsangebote und Förderprogramme. Die Städte können durch einen geglückten Stadtumbau weiter an Lebensqualität gewinnen, wenn die Interessen von Stadtverwaltung, Wohnungseigentümer, Mieter u. a. ausgewogen berücksichtigt werden. Die Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten soll den Beteiligten die nötige Planungssicherheit für ihre persönlichen Entscheidungen in den nächsten Jahren geben.

Teil des Umbaus wird es auch sein, langfristig nicht mehr benötigte Wohnungen abzureißen. Hiervon können Sie als Mieterinnen und Mieter direkt betroffen sein, weil Sie Ihre Wohnung aufgeben müssen oder in Ihrer Nachbarschaft Gebäude abgerissen oder aufgewertet werden. Ich lade Sie ein, sich an Ihrem Wohnort in den Prozess des Stadtumbaus „einzumischen“. Fordern Sie von der Kommune und Ihrem Vermieter umfassende Informationen zum Stand und zu weiteren Planungen des Stadtumbauprozesses. Nur wenn Sie sich aktiv beteiligen, können die besten Lösungen für alle Beteiligten gefunden werden. Helfen Sie mit, die notwendigen Veränderungen als Chance für die Zukunftsfähigkeit Ihrer Stadt zu begreifen und unterstützen Sie bitte die Umsetzung der kommunalen Stadtumbaukonzepte.

Wichtig ist für die Landesregierung gerade jetzt, dass alle unsere Bürgerinnen und Bürger über ihre Rechte informiert sind, um diese auch in Anspruch nehmen zu können. Dazu soll die Neuauflage der Brandenburger Mieterfibel einen wesentlichen Anteil leisten. Als beliebtes Nachschlagewerk leistet die Mieterfibel auch für Vermieterinnen und Vermieter einen nicht unwesentlichen Beitrag, unnötige rechtliche Streitigkeiten zu vermeiden.

Beim „Studium“ der neuen Mieterfibel wünsche ich Ihnen viel Spaß und viele Erkenntnisse für den Umgang mit der neuen Rechtsmaterie. All die neuen Informationen ersetzen jedoch nicht den fachkundigen Rat. Auf den letzten Seiten der Mieterfibel finden Sie Adressen von Ansprechpartnern im Land, die Ihnen sicher bei der einen oder anderen noch offenen Frage behilflich zur Seite stehen werden.



Hartmut Meyer
Minister für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr

MIETRECHT

Wo finde ich Regelungen zum Mietrecht? Seite 09

Wohnungssuche

Worauf muss ich bei der Wohnungssuche achten? Seite 10

Welche Arten von Wohnungen gibt es im Land Brandenburg? Seite 10

Freifinanzierte Wohnungen Seite 10

Geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnungen Seite 11

 Sozialwohnungen (1. Förderungsweg) Seite 12

 Vertraglich geförderte Wohnungen (3. Förderungsweg) Seite 12

 Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln modernisiert und
 instand gesetzt wurden Seite 12

 Wohnungen, die mit Städtebaufördermitteln gefördert wurden .. Seite 13

 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung Seite 14

 Wohnungen, die den Bindungen nach dem
 BelBindG unterliegen Seite 14

 Wohnungen, die den Bindungen nach dem WoFG
 unterliegen Seite 14

**Wann benötige ich einen Wohnberechtigungsschein und
wo bekomme ich diesen?** Seite 15

Wer zählt als Haushaltsangehöriger? Seite 16

Wie groß darf meine Wohnung sein? Seite 17

Wie hoch darf mein Einkommen sein? Seite 17

Mietvertrag

Mietvertrag – was ist zu beachten?	Seite 22
Sind vorgedruckte Mietverträge zulässig?	Seite 22
Textform oder Schriftform, welche Formvorschriften muss ich einhalten?	Seite 23
Kann im Mietvertrag etwas anderes vereinbart werden als im Gesetz steht?	Seite 25
Schließe ich einen Zeitmietvertrag oder einen unbefristeten Vertrag ab?	Seite 25
Kaution und Maklerprovision, wie hoch dürfen sie sein und muss ich mich beim Abschluss des Mietvertrages darauf einlassen?	Seite 25
Wann darf der Vermieter welche Schönheitsreparaturen verlangen?	Seite 27
Ich will mit Anderen eine Wohnung mieten, wer unterschreibt?	Seite 28
Darf ich meine Wohnung untervermieten, was muss ich beachten?	Seite 29
Darf ich meine Wohnung umbauen?	Seite 31

Miethöhe

Was ist bei der Vereinbarung der Miete zu beachten?	Seite 32
Was verbirgt sich hinter den verschiedenen Mietbegriffen?	Seite 33
Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete und wie wird sie ermittelt?	Seite 34
Was ist ein Mietspiegel und wozu benötige ich ihn?	Seite 35

Wann darf die Miete erhöht werden?	Seite 36
Erhöhung bei freifinanzierten Wohnungen	Seite 36
Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	Seite 36
Erhöhung nach Modernisierung	Seite 41
Erhöhung wegen Betriebskostenänderungen	Seite 43
Erhöhung auf Grund vertraglicher Vereinbarung	Seite 45
Erhöhung bei geförderten Wohnungen	Seite 48
Erhöhung bei Sozialwohnungen (1. Förderungsweg)	Seite 49
Erhöhung bei allen anderen geförderten Wohnungen	Seite 51
Was zählt alles zu den Betriebskosten und wie werden sie umgelegt?	Seite 51
Was muss ich bei der Heizkostenabrechnung besonders beachten?	Seite 54

Wohnungsmängel

Wenn ich Mängel an der Wohnung erkenne, was soll ich tun?	Seite 55
--	----------

Beendigung des Mietverhältnisses

Wie kann ein Mietverhältnis beendet werden?	Seite 59
Befristetes Mietverhältnis	Seite 59
Unbefristetes Mietverhältnis	Seite 61
Wann kann ich als Mieter unter Berücksichtigung welcher Fristen kündigen?	Seite 61
Sonderkündigungsrechte	Seite 63
Fristlose Kündigung	Seite 64
Wann darf der Vermieter mit welchen Fristen kündigen?	Seite 65
Kündigungsgründe	Seite 66

Kündigung im Rahmen des Stadtumbaus	Seite 68
Fristlose Kündigung	Seite 69
Gibt es soziale Härtegründe, die eine Vermieterkündigung erschweren?	Seite 70
Meine Mietwohnung ist in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden, wie lange genieße ich Kündigungsschutz?	Seite 72
Schlichtung – ein Weg zur Problemlösung?	
Wo finde ich den Schiedsmann?	Seite 75
Wie kommt das Schiedsverfahren in Gang?	Seite 76
WOHNGELD	
Wohngeld – was ist das?	Seite 77
Wer kann Wohngeld erhalten?	Seite 78
Wer zählt als Familienangehöriger?	Seite 78
Wie hoch darf mein zu berücksichtigendes Gesamteinkommen sein?	Seite 80
Ist meine Miete oder Belastung zuschussfähig?	Seite 85
Wie hoch ist mein Wohngeld?	Seite 92
Wie und wo kann ich Wohngeld beantragen?	Seite 96
ANLAGE	
Ansprechpartner für Miete und Wohngeld	Seite 99
Abkürzungsverzeichnis	Seite 106
Impressum	Seite 107

Wo finde ich Regelungen zum Mietrecht?

Mit dem Mietrechtsreformgesetz wurde der Gesetzesdschungel für das Mietrecht seit dem 1. September 2001 dahingehend vereinfacht, dass alle bisher bestehenden Regelungen in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen wurden. Kurzum, suchen Sie etwas über das allgemeine Mietrecht, dann finden Sie es im BGB.

neu



Es gibt im Land Brandenburg verschiedene Arten von Wohnungen, die man in zwei große Gruppen einteilen kann:

- freifinanzierte Wohnungen und
- geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnungen.

Für die geförderten Wohnungen gibt es über die Regelungen des BGB hinaus noch spezielle Förderbestimmungen, die eingehalten werden müssen.

Wohnungssuche

Worauf muss ich bei der Wohnungssuche achten?

Wenn Sie eine Wohnung suchen, dann sollten Sie sich vorher überlegen, ob Sie eine freifinanzierte oder eine geförderte Wohnung beziehen möchten. Für freifinanzierte Wohnungen gelten die Vorschriften des BGB und es gibt keine besonderen Voraussetzungen, die zum Bezug einer solchen Wohnung notwendig sind.

Wenn Sie eine geförderte Wohnung beziehen möchten, ist in jedem Fall ausschlaggebend, was bei der Bewilligung der Fördermittel als Bezugsvoraussetzungen für die Mieter festgelegt wurde.



Hinweis: Fragen Sie grundsätzlich vor Abschluss des Mietvertrages beim Vermieter nach, um was für eine Wohnung es sich handelt und ob es bestimmte Bedingungen gibt, die einzuhalten sind!

Welche Arten von Wohnungen gibt es im Land Brandenburg?

Freifinanzierte Wohnungen

Das sind Wohnungen, die ohne öffentliche Mittel geschaffen wurden und ohne jegliche Bezugsvoraussetzungen angemietet werden können. Für diese Wohnungen benötigen Sie keinen Wohnberechtigungsschein, brauchen also auch keine Einkommensgrenzen einzuhalten. Um eine solche Wohnung beziehen zu können, bedarf es lediglich der Einigung mit dem Vermieter.

Bei freifinanzierten Wohnungen gibt es auch keine Beschränkungen der Wohnungsgrößen. Hier entscheiden einzig und allein Ihre Wohnbedürfnisse und Ihr Geldbeutel, was für eine Wohnung Sie sich leisten wollen oder können.

Geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnungen

Dieser Wohnungsbestand ist im Land Brandenburg sehr breit gefächert. Sie haben davon sicher schon des Öfteren gehört und sind mit der einen oder anderen Art der Förderung schon vertraut. Hier ein Überblick, über die unterschiedlichen Förderungen bzw. Belegungsbindungen:

- Sozialwohnungen (sogenannter 1. Förderungsweg),
- Vertraglich geförderte Wohnungen (sogenannter 3. Förderungsweg),
- mit Wohnungsbaufördermitteln modernisierte und instand gesetzte Wohnungen,
- mit Städtebaufördermitteln geförderte Wohnungen,
- Wohnungen der einkommensorientierten Förderung (EOF),
- Wohnungen, die dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) unterliegen,
- Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gefördert wurden.

All diese Arten von Wohnungen haben eines gemeinsam:

Der Bezug ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Welche das sind, soll im nächsten Abschnitt erläutert werden.

Sozialwohnungen (1. Förderungsweg)

Man nennt sie auch Wohnungen des 1. Förderungsweges. Im Land Brandenburg wurde seit 1991 mit Fördermitteln des Bundes und des Landes eine Vielzahl davon neu gebaut. Sowohl Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften als auch private Vermieter verfügen über derartige Wohnungen. In erster Linie dienen sie der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten. Deshalb unterliegen alle diese Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen, die je nach Gemeinde und Einzelfall zu unterscheiden sind. Der Bezug einer solchen Wohnung ist nur möglich, wenn bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Hinweis: Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) nach § 5 WoBindG i.V.m § 27 WoFG ist notwendig!

Vertraglich geförderte Wohnungen (3. Förderungsweg)

Landläufig sind diese Wohnungen als Wohnungen des 3. Förderungsweges bekannt. Auch für derartige Wohnungen sind seit 1991 Mittel geflossen, der Bestand verteilt sich auf das gesamte Land Brandenburg. Die Besonderheit für diese Wohnungen ist, dass die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 60% überschritten werden darf.

Hinweis: Auch hier ist ein WBS notwendig.

Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln modernisiert und instand gesetzt wurden

Die Besonderheit dieser Wohnungen ist es, dass sie nicht neu gebaut wurden, sondern teilweise im bewohnten Zustand an einen zeitgemäßen Lebens- und Wohnstandard angepasst wurden. Die Konditionen der Förderungen und damit die Voraussetzungen zur Anmietung ergeben sich aus der jeweils geltenden Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ModInstR). Wie bei den anderen

geförderten Wohnungen gilt hier als Bezugsvoraussetzung die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Im Unterschied zum 1. Förderungsweg ist jedoch für die Mehrzahl der modernisierten und instand gesetzten Wohnungen eine Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 60% möglich. Nur für diejenigen Wohnungen, die in den ersten Jahren nach der Wende mit Mod.-Inst.-Mitteln gefördert wurden, gelten noch die Voraussetzungen des 1. Förderungsweges (Einhaltung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG). Es ist also nicht immer eine modernisierte mit der anderen modernisierten Wohnung von den Bezugsvoraussetzungen her identisch und vergleichbar – aber wichtig für Sie ist auch hier der **Grundsatz:**

Der Einzug ist nur unter Vorlage eines WBS möglich!

Wohnungen, die mit Städtebaufördermitteln gefördert wurden

Die Modernisierung und Instandsetzung zahlreicher Wohnungen wurde im Land mit Fördermitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinden im Rahmen der **Städtebauförderung** unterstützt. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in sogenannten förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und dienen vorrangig der Wohnraumversorgung Sanierungs-betroffener. Die Gemeinde hat hier die Möglichkeit, vom Eigentümer derartiger Wohnungen zu verlangen, dass eine Vermietung in erster Linie an Personen erfolgt, die sanierungsbedingt eine andere Wohnung räumen müssen.

Auch hier gilt als **Bezugsvoraussetzung** die Vorlage eines WBS.

Wohnungen der einkommensorientierten Förderung

Es gibt im Land auch Wohnungen der **einkommensorientierten Förderung**. Jedoch ist es bisher nur in den Städten Potsdam und Cottbus zur Realisierung dieser Vorhaben gekommen. Diese Förderung, an der auch die jeweilige Gemeinde beteiligt ist, orientiert sich unter anderem am Einkommen der Einzugswilligen. Nach der Höhe der Einkommen erfolgt dann die Förderung zu unterschiedlichen Konditionen. Sollten Sie Interesse an einer solchen Wohnung haben, dann wenden Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.

Wohnungen, die den Bindungen nach dem BelBindG unterliegen

Das sind die Wohnungen der Wohnungsunternehmen, die bis 1990 erbaut wurden und für die Altschuldenhilfe gewährt wurde (Altbestand der DDR). Für die Hälfte dieser Wohnungen gelten Belegungsbindungen auf Grund gesetzlicher Regelungen. Von dieser gesetzlich vorgegebenen Quote kann jedoch jede Gemeinde entsprechend des örtlichen Wohnungsbedarfes Abweichungen festlegen. In der Regel gilt aber auch hier:

Bezugsvoraussetzung ist ein WBS!

Wohnungen, die den Bindungen nach dem WoFG unterliegen

Derartige Wohnungen finden Sie jetzt noch nicht in Brandenburg. **Das neue Gesetz, kurz WoFG genannt, ist erst seit dem 1. Januar 2002 in Kraft.** Die Förderung nach diesen Vorschriften wird in Brandenburg vorrangig im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung bestehender Wohnungen stattfinden. Zum Bezug ist auch hier in der Regel ein WBS erforderlich. Die Bezugsvoraussetzungen für solche Wohnungen ergeben sich aus dem jeweiligen Fördervertrag.

Sie merken schon, die Fülle der unterschiedlichen Arten der Förderung ist kaum zu durchschauen. Auch die hier kurz umrissenen Merkmale und Unterschiede können nur einen groben allgemeinen Überblick vermitteln. Einzelfälle, -probleme und -fragen sollten Sie daher bitte immer im Vorfeld mit dem Vermieter oder/und der Gemeinde klären.

Wann benötige ich einen WBS und wo bekomme ich diesen?

Einen WBS benötigen Sie für den Bezug einer **geförderten bzw. belegungsgebundenen Wohnung**, egal welche Förderung erfolgt ist. Ob Sie eine Wohnung des sogenannten geförderten Altbestandes oder eine neu geförderte Wohnung beziehen möchten – Bezugsvoraussetzung ist in jedem Fall ein WBS!

Da es eine große Palette geförderter bzw. belegungsgebundener Wohnungen im Land Brandenburg gibt, ist es in jedem Fall ratsam, beim Vermieter nachzufragen, ob Sie eine solche Bescheinigung benötigen. Ist das der Fall, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt, Bereich Wohnungswesen und stellen dort einen Antrag auf einen WBS. Die Formulare erhalten Sie beim Amt. Antragsberechtigt sind alle volljährigen Bürger, unter bestimmten Voraussetzungen auch Jüngere.

Einen WBS können Sie nur für eine Hauptwohnung erhalten, nicht für eine Zweit- oder Nebenwohnung. **Die Gültigkeit des WBS ist mit dem neuen Recht nur auf das jeweilige Land begrenzt, in dem dieser ausgestellt wurde.** Da jedoch die Einkommensermittlung bundeseinheitlich ist, wird in der Regel die Aussage über die Einhaltung der Einkommensgrenzen auch von anderen Bundesländern anerkannt. Als Wohnungssuchender können Sie Ihren Antrag an die zuständige Stelle richten, in der Sie Ihren Wohnsitz haben, oder in der Sie Ihren Wohnsitz begründen wollen.

Hinweis! Beabsichtigen Sie in ein anderes Bundesland zu ziehen, dann sollten Sie den WBS gleich bei der dort zuständigen Stelle beantragen.



neu

Im WBS werden Aussagen

- über die Haushaltszugehörigkeit,
- über die Einhaltung der Einkommensgrenze nach [§ 9 WoFG](#),
- zur angemessenen Wohnungsgröße und ggf.
- zur Zugehörigkeit zu bestimmten Haushalten

getroffen. Sie erhalten den WBS nur, wenn Sie diese Voraussetzungen einhalten. Wenn Sie einen WBS erhalten haben, dann geben Sie diesen beim Vermieter ab.

Wer zählt als Haushaltsangehöriger?

Zum Haushalt rechnen:

- der Antragsteller,
- der Ehegatte,
- der gleichgeschlechtliche Lebenspartner gemäß Lebenspartnerschaftsgesetz,
- der (gleich- oder verschieden geschlechtliche) Partner einer sonstigen, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft.

Zu jeder dieser Personengruppe gehören auch die jeweiligen Verwandten, Verschwägerten, Pflegekinder und Pflegeeltern.

Zum Haushalt gehören auch Personen, die alsbald, in der Regel innerhalb von sechs Monaten, in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Dies sollten Sie in geeigneter Weise nachweisen, z.B. durch schriftliche Erklärung. Zum Haushalt ist auch bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten zu erwarten ist (z.B. Mutterpass).



Wie groß darf meine Wohnung sein?

Wenn Sie eine geförderte bzw. belegungsgebundene Wohnung beziehen möchten und einen WBS beantragen, so gibt es bestimmte Wohnungsgrößen, die vom Land Brandenburg als angemessen vorgeschrieben sind und in den WBS aufgenommen werden. Das sind für Haushalte mit:

- einer Person: bis zu 50 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- zwei Personen: bis zu 65 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- drei Personen: bis zu 80 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume
- vier Personen: bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum. Die angegebene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräume, unabhängig von der Wohnfläche zu verstehen. Die angegebene m²-Zahl schließt Küche und Nebenräume ein.

Ein zusätzlicher Raumbedarf kann von der zuständigen Stelle anerkannt werden, wenn besondere Bedürfnisse durch Sie oder Ihre Haushaltsangehörigen nachgewiesen werden.

Wie hoch darf das Einkommen sein?

Die Einkommensgrenze richtet sich nach [§ 9 Abs. 2 WoFG](#) und beträgt jährlich für einen

- 1 Personen-Haushalt 12.000 €
- 2 Personen-Haushalt 18.000 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 €.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 500 €.

Bei diesen Beträgen handelt es sich nicht um das tatsächliche Bruttoeinkommen, weil bei der Ermittlung des „bereinigten Jahreseinkommens“ verschiedene Frei- und Abzugsbeträge berücksichtigt werden.

Pauschaler Abzug

Jeweils 10% vom ermittelten Jahreseinkommen sind abzugsfähig, wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
- oder Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

gezahlt werden.

Freibeträge

- 4.500 € für schwer behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB)
 - von 100 oder
 - ab 80, wenn häuslich pflegebedürftig,
- 2.100 € für schwer behinderte Menschen mit einem GdB unter 80, wenn häuslich pflegebedürftig,
- 4.000 € für junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung,
- 600 € für jedes Kind unter 12 Jahren im Haushalt von erwerbstätigen Alleinerziehenden,
- bis zu 600 € für Kinder zwischen 16 und 24 Jahren, die eigenes Einkommen erzielen.

Unterhaltsverpflichtungen

- gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen auf Grund eines Unterhaltstitels oder Bescheides werden in voller Höhe vom Jahreseinkommen abgezogen,
- andere gesetzliche Unterhaltsverpflichtungen, wenn diese nachgewiesen werden bis zu
 - 3.000 € für auswärts untergebrachte Haushaltsangehörige, die sich in der Berufsausbildung befinden und sonstige, nicht zum Haushalt rechnende unterhaltsberechtignte Personen,
 - 6.000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner.

Darüber hinaus sind **Werbungskosten** entweder als Pauschalbetrag oder in nachgewiesener Höhe abzugsfähig.

Fragen zur Einkommensermittlung beantworten Ihnen die Mitarbeiter der zuständigen Stellen.



Die nachfolgende Übersicht soll Ihnen als Orientierung dienen, um zu sehen, ob Sie mit Ihrem Einkommen in den gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen liegen. Sie weist lediglich beispielhafte Jahres- und Monatsbruttobeträge aus. Die genaue Einkommensberechnung erfolgt durch die zuständige Stelle.

Maßgebende Einkommensgrenzen (EKG) im Land Brandenburg nach § 9 Abs. 2 WoFG und Überschreitung bis zu 60%
(alle Angaben in Euro)

Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen	Einkommen nach § 9 Abs. 2 WoFG		
	Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen (ca.)	mtl. Bruttoeinkommen (ca.)
1 Arbeitnehmer (AN)	12.000	18.186	1.515
2 ohne Kind (1AN)	18.000	26.758	2.229
2 davon 1 Kind (1AN- Kind unter 12 Jahre)	18.500	28.072	2.339
3 ohne Kind (2 AN)	22.100	33.659	2.805
3 davon 1 Kind (1AN)	22.600	33.329	2.777
4 davon 1 Kind (1AN)	26.700	39.186	3.265
4 davon 2 Kinder (2AN)	27.200	40.945	3.412
5 davon 3 Kinder (2AN)	31.800	47.516	3.960

Bei o.g. Berechnungen ist in der Regel von AN ausgegangen (siehe Klammerverweise), d.h. bei der Berechnung der Bruttoeinkommen wurden die 30% Pauschalabzüge nach § 23 WoFG berücksichtigt und entsprechend pro AN der Werbungskostenpauschbetrag von 1044 € gemäß § 9a Einkommensteuergesetz berücksichtigt.

Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen	Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um 60%		
	Einkommensgrenze	Jahresbruttoeinkommen (ca.)	mtl. Bruttoeinkommen (ca.)
1 Arbeitnehmer (AN)	19.200	28.472	2.372
2 ohne Kind (1AN)	28.800	42.186	3.515
2 davon 1 Kind (1AN- Kind unter 12 Jahre)	29.600	43.929	3.660
3 ohne Kind (2 AN)	35.360	46.288	3.857
3 davon 1 Kind (1AN)	36.160	52.701	4.391
4 davon 1 Kind (1AN)	42.720	62.072	5.172
4 davon 2 Kinder (2AN)	43.520	64.259	5.354
5 davon 3 Kinder (2AN)	50.880	74.773	6.231

Bei der Haushaltsgröße 2 Personen, davon 1 Kind unter 12 Jahren, wurde der Freibetrag von 600 € gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 berücksichtigt. Ansonsten wurden keine Freibeträge für Kinder in den HH in Anrechnung gebracht, außer der Zuschlag von 500 € pro Kind gemäß § 9 Abs. 2 WoFG. Freibeträge für junge Ehepaare und für Schwerbehinderte sind ebenfalls in diesen Tabellen nicht berücksichtigt. Das sollte in Einzelfallrechnungen erfolgen.

Mietvertrag

Mietvertrag – was ist zu beachten?

Vor Abschluss des Mietvertrages sollten Sie sich nochmals in Ruhe vergewissern, ob die ins Auge gefasste Wohnung wirklich „die Richtige“ für Sie ist. Stimmt die Größe und die Lage? Ist die Miete auf Dauer bezahlbar? Sind die Wege zu Schule, Kindergarten, Arbeit etc. nicht doch zu weit? Nach dem Motto: „Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...“, können solche Überlegungen viel Ärger ersparen.

Ein Mietvertrag kann schriftlich oder mündlich geschlossen werden. Es ist aber ratsam, ihn schriftlich zu schließen. Bei Streit hat man „schwarz auf weiß“, was vereinbart ist. Auch Nebenabreden zum Vertrag und ein Wohnungsübergabeprotokoll sollten schriftlich abgefasst werden.

Sind vorgedruckte Mietverträge zulässig?

In der Praxis werden fast ausschließlich vorgefertigte Mietverträge verwendet, sogenannte Formularymietverträge. Die Verwendung ist zulässig. Es besteht für Sie aber durchaus die Möglichkeit, vor Vertragschluss über bestimmte vorgefertigte Vertragsklauseln noch einmal im Einzelnen zu verhandeln. Wird über die Klauseln nicht individuell verhandelt, stellen sie sogenannte allgemeine Geschäftsbedingungen dar. Das hat nach den Verbraucherschutzvorschriften im BGB für Sie zur Folge, dass dann, wenn etwas im Vertrag steht, was gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, unwirksam ist, auch wenn Sie den Vertrag unterschrieben haben.

Textform oder Schriftform, welche Formvorschriften muss ich einhalten?

Nach dem neuen Mietrecht können bestimmte Erklärungen der Vermieter und der Mieter in Textform abgegeben werden. Das ist eine neue Formvorschrift, die allgemein in das BGB eingefügt wurde. Mit Hilfe dieser Formvorschrift sollen die modernen Telekommunikationsmittel wie Kopie, Fax, e-Mail für den Rechtsverkehr nutzbar gemacht werden. Es gibt drei Merkmale der Textform:

1. Abgabe der Erklärung in einer Urkunde oder auf andere, zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise,
2. Nennung der Person des Erklärenden,
3. Kenntlichmachung des Abschlusses der Erklärung.

Das Gesetz schreibt **Textform** vor bei

- der Ankündigung der Modernisierung des Vermieters gemäß § 554 Abs. 3 BGB,
- der Erklärung des Vermieters bei Umstellung auf verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 2 BGB,
- der Aufrechnungserklärung bzw. der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter gemäß § 556a Abs. 2 BGB,
- der Geltendmachung der jeweils höheren Miete bei vereinbarter Indexmiete gemäß § 557b Abs. 3 BGB,
- der Geltendmachung des Zustimmungsbegehrens des Vermieters zur Mieterhöhung gemäß § 558a Abs. 1 BGB,
- der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung gemäß § 559b Abs. 1 BGB,

neu



- der Erhöhung einer vereinbarten Betriebskostenpauschale hinsichtlich einer vor dem 1. September 2001 vereinbarten Bruttomiete gemäß [§ 560 Abs. 1 BGB](#),
- der Erklärung des Vermieters oder Mieters über die Erhöhung oder Senkung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß [§ 560 Abs. 4 BGB](#).

Hinweis: Sie können sich immer in Schriftform erklären, wo Textform gefordert ist. Die Schriftform umfasst die Textform. Im Unterschied zur Textform bedarf die Schriftform immer der eigenhändigen Unterschrift.

Dem Gesetz selbst ist auch zu entnehmen, wann **Schriftform** einzuhalten ist, z.B. heißt es in [§ 568 BGB](#): „Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.“

Die Schriftform ist erforderlich bei:

- Abschluss eines befristeten Mietvertrages, der länger als ein Jahr laufen soll,
- Staffelmiete,
- Indexmiete,
- jeder Kündigungserklärung des Vermieters oder Mieters,
- Kündigungswiderspruch des Mieters unter Berufung auf die Sozialklausel,
- Hinweis des Vermieters auf den Befristungsgrund des Zeitmietvertrages,
- der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung.

Kann im Mietvertrag etwas anderes vereinbart werden als im Gesetz steht?

Grundsätzlich besteht auch im Wohnraummietrecht Vertragsfreiheit. Sie können deshalb alles vereinbaren, sofern es nicht sittenwidrig ist oder gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Nur wenn in einer gesetzlichen Vorschrift ausdrücklich steht: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam“, gelten solche Vereinbarungen nicht.

Schließen Sie einen Zeitmietvertrag oder einen unbefristeten Vertrag ab?

Sie können einen unbefristeten Mietvertrag schließen, der zeitlich unbegrenzt läuft und nur durch Kündigung beendet wird. Sie können aber auch von vornherein einen Mietvertrag für eine bestimmte Zeit schließen. Ein befristetes Mietverhältnis kann in der Regel zwischendurch nicht gekündigt werden. Es endet automatisch nach Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist, ohne Kündigung. Der Abschluss eines Zeitmietvertrages ist jedoch nur in bestimmten Fällen zulässig (vgl. S. 59/60). Prüfen Sie vor Mietvertragsabschluss, welche dieser beiden Mietvertragsformen Ihren Interessen am besten entspricht.

Kautions- und Maklerprovision, wie hoch dürfen sie sein und muss ich mich beim Abschluss des Mietvertrages darauf einlassen?

Wenn der Vermieter eine Kautions von Ihnen verlangt, ist das zulässig. Beachten Sie aber bitte folgende gesetzliche Vorgaben:

Die Kautions darf drei Monatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten. Barkautions darf der Mieter in drei gleichgroßen Beträgen zahlen. Die erste Rate ist erst bei Mietbeginn fällig. Der Vermieter muss die Kautions getrennt von seinem Vermögen auf einem Sonderkonto bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Die Zinsen werden der Kautions zugeschlagen. Die Rückzahlung der Kautions kann erst nach Beendigung



des Mietverhältnisses und einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist verlangt werden. Die genannten gesetzlichen Regelungen sind unabdingbar, können also nicht zu Ihren Lasten vertraglich verändert werden. Bei Sozialwohnungen darf der Vermieter eine Kautions für Schäden an der Wohnung oder für unterlassene Schönheitsreparaturen verlangen.

Der Makler (Wohnungsvermittler) kann für seine Tätigkeit eine Gebühr verlangen. Diese beträgt maximal zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer. Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Der Makler kann die Vermittlungsgebühr nur verlangen, wenn durch seine Tätigkeit auch tatsächlich ein Mietvertrag zustande gekommen ist.

Keine Vermittlungsgebühr brauchen Sie z.B. zu zahlen,

- wenn die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine Sozial- oder sonstige preis- oder belegungsgebundene Wohnung ist,
- durch den Mietvertrag das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- der Wohnungsvermittler selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung (oder mit diesem wirtschaftlich eng verflochten) ist.

Es ist dem Makler untersagt, neben oder anstelle der zulässigen Vermittlungsgebühr Vorschüsse, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen zu vereinbaren.

Wann darf der Vermieter welche Schönheitsreparaturen verlangen?

Nach dem Gesetz muss der Vermieter Schönheitsreparaturen durchführen. Daran hat sich auch durch die Mietrechtsreform nichts geändert. In fast allen Formularmietverträgen ist aber vereinbart, dass Schönheitsreparaturen Sache des Mieters sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes versteht man unter Schönheitsreparaturen nur folgende Arbeiten:

das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung ist unwirksam.

Im Mietvertrag können auch Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vereinbart werden. Regelmäßig sind folgende Fristen in den Verträgen zu finden:

- Drei Jahre bei Küchen, Bädern und Duschen,
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
- sieben Jahre für Nebenräume.

Sind keine Fristen im Mietvertrag vereinbart, so können die genannten für Sie auch Anhaltspunkt für die Durchführung von Schönheitsreparaturen sein.



Haben Sie sich als Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so müssen Sie bei Auszug renovieren, wenn

- die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären oder
- Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.

Wenn die Schönheitsreparaturen durch einen Umbau des Vermieters zerstört würden, haben Sie als zur Endrenovierung verpflichteter Mieter anstelle der Renovierung einen Ausgleich in Geld zu leisten.



Hinweis: Da es um viel Geld geht, gibt es auch viel Streit bei den Schönheitsreparaturen. Lassen Sie sich im Zweifel rechtlich beraten.

Ich will mit Anderen eine Wohnung mieten, wer unterschreibt?

Nur wenn Sie den Mietvertrag unterschreiben, haben Sie auch alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Sind mehrere Personen Mieter, sollten diese auch alle unterschreiben. Das hat allerdings zur Folge, dass nur gemeinsam gekündigt werden kann und andere wichtige Erklärungen abgegeben werden können. Auch für Vermieter ist es günstiger, wenn alle einziehenden Personen den Mietvertrag unterschreiben. Sie haften dann für die Erfüllung der Mieterpflichten (Jeder für alle!)

Darf ich meine Wohnung untervermieten, was muss ich beachten?

Generell gilt: Wollen Sie untervermieten, müssen Sie die Genehmigung Ihres Vermieters einholen (§ 540 BGB)!

Sprechen Sie also vorher mit Ihrem Vermieter, bevor Sie einem Anderen Ihre Wohnung ganz oder teilweise überlassen. Wenn Sie allerdings Besucher nur für kurze Zeit unentgeltlich bei sich wohnen lassen, dann benötigen Sie keine Genehmigung des Vermieters.

Bei der Untervermietung unterscheidet man zwei verschiedene Arten:

- die vollständige Weitervermietung der gesamten Wohnung,
- die Weitervermietung eines Teils der Wohnung.

Hinweis: Auf die Erlaubnis der Untervermietung der gesamten Wohnung haben Sie keinen Anspruch. Eine Erlaubnis müssen Sie auch dann einholen, wenn Sie als Mieter ausziehen und Ihr Sohn oder Ihre Tochter in der Wohnung bleiben soll. Gibt der Vermieter die Erlaubnis nicht, dann können Sie mit einer dreimonatigen Frist außerordentlich kündigen.

In den meisten Fällen der Untervermietung handelt es sich um die Weitervermietung eines Teils der Wohnung. Hierzu sagt das Gesetz (§ 553 BGB), dass Sie als Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis haben, wenn Sie **nach** Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse zur Weitervermietung nachweisen können. Ein solches könnte z.B. dann vorliegen, wenn

- Ihre erwachsenen Kinder aus der Wohnung ausgezogen sind und Ihnen die Wohnung zu groß und auch zu teuer geworden ist,
- Sie schon im hohen Lebensalter sind und sich allein in der Wohnung unsicher fühlen,
- Sie in Not geratene oder pflegebedürftige Verwandte aufnehmen wollen,



- Sie selbst in eine Notlage geraten sind und die Miete nicht mehr tragen können und sich mit der Untermiete zusätzliche Entlastung verschaffen wollen.

Es müssen einleuchtende wirtschaftliche oder persönliche Gründe vorliegen. Der Vermieter hat das Recht, die Erlaubnis zu verweigern, wenn

- in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt,
- die Wohnung zu klein ist und eine Überbelegung droht,
- aus anderen Gründen dem Vermieter die Untervermietung nicht zugemutet werden kann.

Hinweis!

Auch wenn Sie Ihre Geschwister aufnehmen wollen, müssen Sie ein solches Interesse nachweisen. Enge Angehörige, wie z.B. Eltern, Kinder, Lebenspartner hingegen dürfen Sie grundsätzlich in Ihren Haushalt aufnehmen, ohne den Vermieter zu fragen.

Der Vermieter darf z.B. Untermieter nicht allein wegen ihrer Herkunft ablehnen. Eine Ablehnung ist auch nicht gerechtfertigt, wenn durch die Untervermietung eine Wohngemeinschaft entstehen soll. Ein Verbot jeglicher Teiluntervermietung im Mietvertrag ist unwirksam.

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann der Vermieter von einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist. Die Erhöhung der Miete muss sich aber in angemessenem Rahmen halten. Nur für Sozialwohnungen ist die Höhe des Untermietzuschlages gesetzlich geregelt:

- 2,50 € im Monat für eine Person und
- 5,00 € für zwei und mehrere Personen

(§ 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970).

Kommt ein Untermietvertrag zustande, dann nur zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. Zwischen dem Eigentümer (Vermieter) und Untermieter bestehen keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen. Daraus folgt:

Endet das Hauptmietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter, hat der Vermieter auch gegen den Untermieter einen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes. Auf Kündigungsschutz gegenüber dem Vermieter kann sich der Untermieter in der Regel nicht berufen.

Darf ich meine Wohnung umbauen?

In Ihrer Wohnung dürfen Sie Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten immer dann vornehmen, wenn Sie das Vorhaben mit dem Vermieter abgeprochen und seine Zustimmung erhalten haben. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollten Sie jedoch im Vorfeld auch regeln, welche Rechte und Pflichten sich dadurch für die jeweilige Vertragspartei ergeben (z.B. Abstandszahlung, Ausbau bei Auszug).

In der Vergangenheit führte der Wunsch von Mietern, bauliche Veränderungen vornehmen zu dürfen, die eine **behindertengerechte Nutzung** der Wohnung möglich machen, häufig zu Streitigkeiten. [Mit der Mietrechtsreform wurde ausdrücklich gesetzlich in § 554a BGB geregelt, dass Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters haben, wenn sie ein berechtigtes Interesse an den Ein- oder Umbauten nachweisen.](#) Allerdings kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache überwiegt. Die Zustimmung kann der Vermieter von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit in Höhe zu erwartender Rückbaukosten abhängig machen (§ 554a Abs. 2 BGB).

neu

Miethöhe

Was ist bei der Vereinbarung der Miete zu beachten?

Von der Art der Wohnung (freifinanziert oder gefördert) ist es abhängig, ob für die Bestimmung der Miethöhe bei Mietvertragabschluss allein das BGB gilt oder wegen der Förderung Sonderregelungen zu beachten sind.

Bei **freifinanzierten Wohnungen** kann die Höhe der Miete zwischen den Vertragspartnern frei vereinbart werden. Hier regeln Angebot und Nachfrage den Preis. Unzulässig kann eine Mietvereinbarung allerdings dann sein, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% übersteigt. [Gesetzlichen Schutz vor missbräuchlich hohen Mieten genießen Sie als Mieter durch § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes \(WiStG\) und § 291 des Strafgesetzbuches \(StGB\).](#) In § 5 WiStG ist geregelt, dass die Miete nicht mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Überschreitung dieser Grenze darf nur erfolgen, wenn dies zur Deckung der laufenden Kosten des Vermieters erforderlich ist. [§ 291 StGB](#) bildet die sogenannte Wuchergrenze, die immer einzuhalten ist. Danach darf die Miete nicht im auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters stehen. Das ist dann der Fall, wenn die Miete 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Bei **geförderten Wohnungen** ist die Miethöhe bei Mietvertragabschluss maßgebend, die auf Grund eines Gesetzes oder im Zusammenhang mit einer Förderentscheidung festgelegt worden ist.

Für Wohnungen, die dem Anwendungsbereich des **BelBindG** unterliegen, gibt es keine gesetzlichen Mietpreisbindungen.

Hinweis: Erkundigen Sie sich zur zulässigen Miethöhe für Ihre Wohnung beim Vermieter.

Handelt es sich um eine mit **Städtebaufördermitteln geförderte Wohnung**, dann erhalten Sie Informationen zu Bindungen entweder von der für die Sanierung zuständigen Stelle Ihrer Stadt- bzw. Amtsverwaltung, vom beauftragten Sanierungsträger oder von der für die Bewilligung der Städtebaufördermittel zuständigen Stelle, dem Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen.

Was verbirgt sich hinter den verschiedenen Mietbegriffen?

Wenn Sie einen Mietvertrag schließen wollen, sollten Sie folgende Mietbegriffe kennen:

Achtung

Die Nettokaltmiete

ist die Miete, die allein für die Überlassung der Wohnung zu bezahlen ist. In ihr sind keinerlei Nebenkosten enthalten. Die Nettokaltmiete wird auch Kaltmiete oder Nettomiete genannt.

Die Inklusivmiete

In der Inklusivmiete sind die Nettomiete und sämtliche Nebenkosten enthalten. Andere Begriffe für die Inklusivmiete sind: Bruttomiete, Bruttowarmmiete oder Pauschalmiete.

Die Teilinklusivmiete

Bei einer Teilinklusivmiete ist ein Teil der Nebenkosten in der Miete enthalten, ein anderer Teil nicht, wie z.B. bei der Bruttokaltmiete. Sie besteht aus der Nettomiete und den Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten. Der Begriff Warmmiete wird sowohl im Sinne einer Inklusiv- als auch der Teilinklusivmiete (Heizkosten sind einbezogen, nicht aber sonstige Nebenkosten) gebraucht.



Die Staffelmiete

Mit der Staffelmiete wird eine Mietvereinbarung für mehrere Jahre abgeschlossen. Dabei werden die jeweiligen Mietsteigerungen bereits bei Vertragsbeginn festgelegt (§ 557a BGB).

Die Indexmiete

Bei der Indexmiete handelt es sich um eine Mietanpassungsvereinbarung. Die Entwicklung der Miete wird an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex gekoppelt (§ 557b BGB).

Die Kostenmiete

Die Kostenmiete ist die Miete für Sozialwohnungen, die nicht höher sein darf als zur Deckung der laufenden Aufwendung erforderlich ist (§ 8 WoBindG).

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete und wie wird sie ermittelt?

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer Gemeinde gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB). Sie wird aus den Mieten ermittelt, die

- in derselben oder vergleichbaren Gemeinde,
- für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnungen gezahlt werden und
- in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (von Modernisierungsumlagen und Betriebskosten abgesehen).

Ausgenommen davon sind die Mieten geförderter Wohnungen.

Was ist ein Mietspiegel und wozu benötige ich ihn?

Ein Mietspiegel ist jede Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden ist. Seit der Mietrechtsreform wird unterschieden zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. An den qualifizierten Mietspiegel knüpft das Gesetz besondere Rechtsfolgen (§ 558b BGB). Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind „einfache Mietspiegel“ (§ 558c BGB).

Welche Anforderungen muss ein **qualifizierter Mietspiegel** erfüllen?

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein **und**
- er muss von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.
- Er muss im Abstand von 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach 4 Jahren neu erstellt werden.

Das Gesetz selbst enthält keine konkreten Festlegungen, was unter wissenschaftlichen Grundsätzen zu verstehen ist. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich jedoch, dass ein gewisser Mindeststandard eingehalten werden muss, damit sichergestellt ist, dass der qualifizierte Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Erforderlich ist mindestens eine Datenerhebung, die den Grundsätzen der Repräsentativität genügt. Bestimmte Auswertungsmethoden sind ebenfalls nicht vorgeschrieben. Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden ist zu dokumentieren, sie muss nachvollziehbar überprüfbar sein.

Hinweis: Im Land Brandenburg verfügen nur sehr wenige Gemeinden über einen Mietspiegel. Daher erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeinde, ob ein Mietspiegel vorhanden ist. Einen so genannten Landes-Mietspiegel gibt es nicht.

Mietdatenbank

Neu ist als Begründungsmittel die Auskunft aus einer Mietdatenbank. Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mietdaten. Mietdatenbanken können sowohl eingerichtet werden, wenn sie von den Vermieter-Mieter-Interessenverbänden anerkannt werden, als auch dann, wenn sie von der Gemeinde anerkannt werden. Die Mietdatenbank unterscheidet sich vom Mietspiegel im Wesentlichen dadurch, dass sie dynamisch ist, sie gibt die aktuellen Werte wieder.

Wann darf die Miete erhöht werden?

Erhöhung bei freifinanzierten Wohnungen

Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die zentrale Vorschrift für Mieterhöhungen ist das in § 558 BGB geregelte „Vergleichsmietenverfahren“. Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung vom Mieter verlangen, sofern dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.

Dem Vermieter steht ein Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung zu, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- es darf keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart sein,
- die bisherige Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein,
- die Jahressperrfrist ist einzuhalten, d.h., das Mieterhöhungsverfahren kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden,
- die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden,
- die Erhöhung darf nicht dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als 20% ansteigt, Berechnungsbasis für die Kappungsgrenze ist die vor drei Jahren gezahlte Nettokaltmiete,
- Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung und Betriebskostenanpassung bleiben unberücksichtigt.

Die Geltendmachung hat in einem formal ordnungsgemäßen Verfahren (§ 558a BGB) zu erfolgen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Die ordnungsgemäße Begründung ist Wirksamkeitsvoraussetzung für das Mieterhöhungsverlangen. Neben den drei bisher schon zulässigen Begründungsmitteln (Angabe der Miete von drei Vergleichswohnungen, Mietspiegel und Sachverständigengutachten) sind mit dem Mietrechtsreformgesetz zwei weitere Begründungsmittel, nämlich der qualifizierte Mietspiegel und die Mietdatenbank, dazu gekommen (§ 558a BGB).

Angabe von drei Vergleichswohnungen

Das Erhöhungsverlangen kann wie bisher mit drei Vergleichswohnungen begründet werden. Die Vergleichswohnungen können aus dem eigenen Bestand des Vermieters sein, sie können sogar im gleichen Haus liegen. Die Mieten dieser drei Vergleichswohnungen müssen höher, aber mindestens genau so hoch sein, wie die verlangte Miete. Die Vergleichswohnungen müssen in den wesentlichen Wohnwertmerkmalen mit der betreffenden Wohnung, für die die Mieterhöhung geltend gemacht werden soll, übereinstimmen. Die Angaben der Vergleichswohnungen müssen für den Mieter nachprüfbar sein, d.h., die Anschrift, die Lage, die Zahl der Räume oder die Wohnfläche und die Ausstattung sind zu benennen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, müssen auch dessen Angaben mitgeteilt werden.

Beispiel: *Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf drei Vergleichswohnungen, ist die Mieterhöhung zwar korrekt begründet und formal wirksam, der Mieter kann aber bestreiten, dass diese Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung wiedergeben. Können sich die Mietvertragsparteien in einem solchen Fall nicht einigen, wird über die maßgebliche ortsübliche Miete für die betreffende Wohnung im Zustimmungsprozess vom Gericht entschieden.*

Sachverständigengutachten

Als Begründungsmittel ist, wie bisher auch, die Vorlage eines begründeten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen möglich. Mit dem Gutachten muss belegt werden, dass die verlangte Mierte ortsüblich ist. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, müssen auch dessen Daten in das Gutachten einfließen.

Mietspiegel

Weiterhin zulässig ist die Begründung mit den Werten eines Mietspiegels. Dies kann ein einfacher oder auch ein qualifizierter Mietspiegel (vgl. S. 35) sein. Mit dem Mietrechtsreformgesetz hat das Begründungsmittel Mietspiegel an Bedeutung gewonnen. Eine herausgehobene Stellung nimmt der sogenannte qualifizierte Mietspiegel ein. Wenn der Vermieter einer Gemeinde, in der es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, ein anderes Begründungsmittel wählt, muss er auf die Werte dieses qualifizierten Mietspiegels für die konkrete Wohnung hinweisen (§ 558a Abs.3 BGB).

Im Mietprozess hat der qualifizierte Mietspiegel eine erhöhte Beweiskraft. Die Richtigkeit der in ihm enthaltenen Vergleichsmieten wird vermutet. Diese Vermutung kann widerlegt werden.

Überlegungsfrist, Zustimmung:

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, also die Anhebung der Mierte auf das Niveau der ortsüblichen Mierte unter Beachtung der Kappungsgrenze, wird nur wirksam, wenn Sie zustimmen. Ist die Mieterhöhung ordnungsgemäß, hat der Vermieter einen Anspruch auf Ihre Zustimmung. Nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens haben Sie zwei Monate Zeit (Überlegungsfrist) dieses zu prüfen. Bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, können Sie zustimmen. Stimmen Sie zu, müssen Sie mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung die neue Mierte zahlen. Verweigern Sie die Zustimmung, kann der Vermieter Sie innerhalb von drei weiteren Monaten auf Zustimmung verklagen. Klagt er nicht, ist die Mieterhöhungserklärung gegenstandslos.

Beispiel: Sie erhalten die formal und inhaltlich korrekte Mieterhöhungserklärung am 10. August. Sie haben dann eine Überlegungsfrist bis zum 31. Oktober. Die höhere Mierte wird bei Zustimmung zum 1. November fällig. Stimmen Sie nicht zu, muss der Vermieter spätestens bis zum 31. Januar die Klage auf Zustimmung eingereicht haben.

Sie können dem Mieterhöhungsverlangen auch nur teilweise zustimmen. Sie können der verlangten Mieterhöhung betragsmäßig eingeschränkt zustimmen, Sie können aber auch hinsichtlich des Wirksamkeitszeitpunktes Einschränkungen machen.

Beispiel: Die Mierte beträgt zurzeit 4,50 €/m². Ihr Vermieter verlangt 4,80 €/m². Sie halten aber lediglich 4,60 €/m² für ortsüblich. Dann stimmen Sie der Mieterhöhung um 0,10 €/m² zu und überlassen dem Vermieter die Entscheidung, ob er sich damit zufrieden gibt oder aber bzgl. der Differenz von 0,20 €/m² Zustimmungsklage erhebt. Vorher sollten Sie ein klärendes Gespräch mit Ihrem Vermieter suchen.

Beispiel: Sie erhalten am 10. August eine Mieterhöhungserklärung. Die neue höhere Mierte sollen Sie ab 1. Oktober zahlen. Sie stimmen der Mieterhöhung vom Betrag her zu, Sie weisen den Vermieter aber darauf hin, dass Sie die neue Mierte aber erst zum 1. November zahlen, weil die erhöhte Mierte erst mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens geschuldet wird.

Ihre Zustimmung kann formfrei erfolgen. Es ist keine Textform vorgeschrieben. Deshalb ist weiterhin eine ausdrückliche oder konkludente Zustimmung möglich. Konkludentes Verhalten liegt vor, wenn Sie die erhöhte Mierte mehrmals zahlen, ohne zuvor Ihr Einverständnis ausdrücklich erklärt zu haben.

Hinweis: Wenn Sie das Mieterhöhungsverlangen selbst nicht überprüfen können, suchen Sie baldmöglichst nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens eine Mieterberatung auf.

Das Zustimmungserfordernis gilt nicht bei den anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten:

- modernisierungsbedingte Mieterhöhung (§ 559 BGB) und
- Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB).

Diese Mieterhöhungen werden auch ohne Ihre Zustimmung fällig, wenn Sie ordnungsgemäß geltend gemacht wurden und ansonsten berechtigt sind.

Bevor Sie sich Gedanken machen, ob eine Ihnen zugegangene Mieterhöhung evtl. fehlerhaft ist, sollten Sie prüfen, ob nicht vielleicht Mieterhöhungen generell ausgeschlossen sind. Der Ausschluss oder die Beschränkung einer Mieterhöhung kann sich entweder aus einer Vertragsvereinbarung oder aus besonderen Umständen ergeben (vgl. § 557 Abs. 3 BGB). Beispielhaft seien hier folgende Ausschlussgründe genannt:

- Vertraglicher Ausschluss, z.B. als Gegenleistung für eine vom Mieter vorgenommene Modernisierung der Wohnung,
- Vereinbarung einer Gefälligkeitsmiete, z.B. unter Freunden,
- Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete,
- Gesetzlicher Ausschluss bei Staffelmietvereinbarungen,
- Begrenzung von Mieterhöhungen bei Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Erhöhung nach Modernisierung

Der Vermieter darf nach einer Modernisierungsmaßnahme an der Wohnung oder am Haus eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11% der anteilig auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten verlangen. Bei der baulichen Maßnahme darf es sich nicht um Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten handeln. Umlagefähig sind Kosten für bauliche Maßnahmen, wenn sie entweder eine Modernisierung darstellen oder auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 Abs. 1 BGB).

Was sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen?

Das sind Maßnahmen, die der Erhaltung des Gebrauchswertes bzw. der Beseitigung baulicher Mängel, insbesondere solcher, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse entstanden sind, dienen (z.B. Ersatz verschlissener Fenster). Die Kosten für solche Maßnahmen sind von den Gesamtkosten abzusetzen.

Was sind Modernisierungsmaßnahmen?

Eine Modernisierung liegt dann vor, wenn durch die Maßnahme entweder der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (z.B. Erhöhung des Wohnkomforts und der Wohnqualität, Entlastung der Umwelt), die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder wenn die Maßnahmen nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.

Neu nach Mietrechtsreformgesetz ist die Ausweitung auf alle Arten von Energieeinsparung, also nicht nur Einsparung bei der Heizenergie wie vorher, sondern auch Stromeinsparungen (z.B. Einsatz von drehzahlgeregelten Umwälzpumpen, Ventilatoren, Energiesparlampen).

Eine Mieterhöhung ist auch möglich nach anderen baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die der Vermieter auf Grund gesetzlicher

neu

Bestimmungen oder anderer Umstände vornehmen bzw. dulden muss, wie z.B. Brandschutzmaßnahmen oder Umstellung von Stadt- auf Erdgas.

Wie werden Drittmittel angerechnet?

Hat der Vermieter für die Durchführung der Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen, z.B. zinsverbilligte Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder Landesmittel in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen sind die Zuschüsse von den aufgewandten Kosten abzuziehen. Bei zinsverbilligten Darlehen muss der Zinsvorteil ermittelt und in Abzug gebracht werden. Der Zinsvorteil ist von dem Jahreserhöhungsbetrag (11%) in Abzug zu bringen.

Beispiel: *Der übliche Marktzins ist 3% höher als der Zinssatz, den der Fördermittelgeber, die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) berechnet. Wenn von den Modernisierungskosten (z.B. 20.000 €) 10.000 € über einen Kredit aus Landesmitteln finanziert werden, dürfen die genannten 20.000 € nur mit 8% (11%-3%) umgelegt werden.*



Wie kann der Mieterhöhungsanspruch geltend gemacht werden?

Die Mieterhöhungserklärung kann in Textform (vgl. S. 23/24) abgegeben werden. Sie ist jedoch nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und in verständlicher Form erläutert wird. Sie bedarf keiner Zustimmung des Mieters.

neu Hinweis: *Der Wirkungszeitpunkt wurde mit der Mietrechtsreform um einen Monat nach hinten verschoben. Die Mieterhöhung tritt jetzt immer erst mit **Beginn des dritten Monats** (vorher des zweiten Monats) nach Zugang der Mieterhöhungserklärung ein (§ 559b BGB).*

Beispiel: *Sie erhalten die Modernisierungsankündigung im September. Im Dezember beginnen die Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden im März abgeschlossen. Die Erhöhungserklärung geht Ihnen im April zu. Ab Juli müssen Sie die erhöhte Miete zahlen.*

Die durch Modernisierung auf den Mieter voraussichtlich zukommende Mieterhöhung muss bereits vor Beginn der baulichen Maßnahmen für ihn kalkulierbar sein. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform (vgl. S. 23/24) mitzuteilen. Ist dieser Hinweis unterblieben oder weicht die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als 10% nach oben ab, so verlängert sich die Frist bis zur Wirksamkeit der einseitigen Mieterhöhungserklärung um sechs Monate.

Mieterhöhung wegen Betriebskostenänderungen

Weiterhin können die Betriebskosten zum Anstieg der Mietbelastung führen (§ 560 BGB). Betriebskosten, ob als Pauschale oder als Vorauszahlung, sind überhaupt nur umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde (vgl. S. 53).



Eine Erhöhung der **Betriebskostenpauschale** kann vom Vermieter nur einseitig vorgenommen werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vorgesehen ist. Das ist seit dem Mietrechtsreformgesetz gesetzlich im BGB verankert (§ 560 Abs. 1 BGB). Soll die Betriebskostenpauschale erhöht werden, sind bestimmte Voraussetzungen einzuhalten:

- Der Grund, der Betrag (der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil) der Erhöhung muss aus einem Vergleich der bisherigen und der neuen Betriebskostenbelastung erkenntlich sein.
- Der Vermieter muss die Erklärung in Textform abgeben und begründen.



Sind diese Voraussetzungen eingehalten, müssen Sie als Mieter die neue Pauschale ab dem übernächsten Monat zahlen.



Haben Sie **Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbart, kann es **nach** erfolgter Abrechnung entweder zu einer Gutschrift wegen zu hoher monatlicher Vorauszahlungen oder zu einer Nachzahlung kommen, da der Vorauszahlungsbetrag zu gering angesetzt war. In beiden Fällen darf eine Anpassung auf eine angemessene Höhe erfolgen. Regelmäßig richtet sich diese Angemessenheit nach dem tatsächlichen Verbrauch. Das kann entweder zu einer Absenkung des monatlichen Vorauszahlungsbetrages oder zu einer Anhebung führen. Dieses Recht steht sowohl Ihnen als Mieter als auch dem Vermieter zu. Die Änderung des Vorauszahlungsbetrages muss dem jeweiligen Vertragspartner in Textform mitgeteilt werden (§ 560 Abs. 4 BGB).

Sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten (Inklusivmiete vgl. S. 33), so hat der Vermieter bei steigenden Betriebskosten weder ein Recht zur Erhöhung der Miete noch kann der Mieter eine Herabsetzung verlangen. Bei der Teilinklusive Miete (vgl. S. 33) besteht die Anpassungsmöglichkeit nur für die gesondert ausgewiesenen Betriebskosten.

Eine Mieterhöhung wegen gestiegener **Kapitalkosten** (z.B. höhere Zinsen für Darlehen), die nach dem alten Mietrecht (§ 5 MHG) möglich war, gibt es seit dem 1. September 2001 **nicht** mehr.

neu

Erhöhung auf Grund vertraglicher Vereinbarung

Im laufenden Mietverhältnis können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren (§ 557 Abs. 1 BGB). Die Vereinbarung muss sich auf die Erhöhung der Miete beziehen. Es ist nicht mehr erforderlich, die Vereinbarung um einen bestimmten Betrag abzuschließen. Es ist auch eine prozentuale Erhöhung möglich, was nach altem Recht nicht zulässig war.

Wie bei der Vereinbarung der Miethöhe bei Vertragsschluss, sind Grenze auch jeder Mietänderungsvereinbarung die Vorschriften des § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG oder § 291 StGB (vgl. S. 32). Würde aufgrund einer solchen Vereinbarung eine Miete geschuldet werden, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist eine solche Vereinbarung hinsichtlich des die 20%-Grenze übersteigenden Teils unwirksam, wenn die Vereinbarung unter Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnraum zustande gekommen ist. Eine Überschreitung ist in diesem Fall gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 WiStG nur dann zulässig, wenn die vereinbarte Miete zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Vereinbarungen, die 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sind in der Regel gemäß § 291 StGB teilnichtig.

Zulässig ist auch die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete. Eine solche Vereinbarung ist bereits bei Abschluss des Mietvertrages oder später während des Mietverhältnisses möglich.

Bei **Staffelmietvereinbarungen** erhöht sich die Miete innerhalb eines bestimmten Zeitraumes in festgelegten Staffeln um einen bestimmten Betrag. Die Mieterhöhungsobergrenzen des § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete und Kappungsgrenze) brauchen bei einer wirksamen Staffelmietvereinbarung nicht eingehalten werden.



Wirksam ist eine Staffelmietvereinbarung aber nur, wenn die folgenden Voraussetzungen des [§ 557a BGB](#) beachtet werden:

- die jeweilige Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss betragsmäßig in Euro-Beträgen, nicht in Prozent, angegeben werden,
- zwischen zwei Staffeln muss ein Mindestabstand von einem Jahr liegen,
- während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind zusätzliche Erhöhungen, außer bei Betriebskosten, nicht zulässig, das gilt insbesondere für Modernisierungsumlagen,
- das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden, die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

Wird nur eine dieser Voraussetzungen nicht eingehalten, ist die gesamte Staffelmietvereinbarung regelmäßig nichtig. Es gilt dann die bisher vereinbarte Miete bzw. die erste Stufe der (ansonsten nichtigen) Staffelmietvereinbarung.

neu Hinweis: Entfallen ist die nach altem Mietrecht enthaltene zeitliche Beschränkung der Staffelmietvereinbarung auf 10 Jahre.

Eine Staffelmietvereinbarung hat zur Folge, dass sich die Miete automatisch zu den vereinbarten Zeitpunkten verändert. Es bedarf keiner Erhöhungserklärung durch den Vermieter.

Ist eine **Indexmiete** vereinbart, wird die Entwicklung der Miete durch die Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex bestimmt (Indexmiete). [Mit dem neuen Mietrecht wurde die Mindestlaufzeit von 10 Jahren abgeschafft](#). Es sind jetzt also auch Indexmietverträge auf unbestimmte Dauer oder mit einer Laufzeit von weniger als 10 Jahren zulässig. Die Erhöhung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, in der die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Ausgeschlossen sind Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Modernisierungsmieterhöhungen sind eingeschränkt möglich, nämlich dann, wenn es sich um bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen handelt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat ([§ 559 Abs. 1, dritter Halbsatz BGB](#)). Auch Erhöhungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) sind zulässig.

neu

Erhöhung bei geförderten Wohnungen

Die Mieterhöhungsmöglichkeit bei geförderten Wohnungen ergibt sich:

- Für **Sozialwohnungen** aus gesetzlichen Bestimmungen (WoBindG, NMV und II. BV).
- Für **alle anderen geförderten Wohnungen**:
 - Vertraglich geförderte Wohnungen (3.Förderungsweg),
 - Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln modernisiert und instand gesetzt wurden,
 - Wohnungen, die mit Städtebaufördermitteln gefördert wurden,
 - Wohnungen der einkommensorientierten Förderung und
 - Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden,sehen die Förderbedingungen zusätzlich zum allgemeinen Mietrecht des BGB zugunsten der Mieter Einschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten vor. Beispiele dafür sind:
 - Kappungsgrenze von 10% für Mieterhöhungen gemäß [§ 558 BGB](#) innerhalb von drei Jahren,
 - keine höhere Miete bei Wiedervermietung.

Ausnahme bilden die Wohnungen, die unter das **BelBindG** fallen. Diese unterliegen keinen besonderen Mietbindungen. Es gilt hier das allgemeine Mietrecht des BGB.

Erhöhung bei Sozialwohnungen (1. Förderungsweg)

Die wichtigsten Gründe für eine Mieterhöhung für **Sozialwohnungen** (Wohnungen des 1. Förderungsweges) sind:

- Erhöhung der durch gesetzliche Verordnungen festgelegten Pauschalen für Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis,
- Anhebung des Zinssatzes für Fremdkapital, z.B. öffentliche Baudarlehen,
- Wegfall der vom Bauherren ausgesprochenen Verzichte, z.B. auf Eigenkapitalverzinsung – dies jedoch frühestens sechs Jahre nach Bezugsfertigkeit,
- bauliche Veränderungen aufgrund von behördlichen Auflagen,
- Modernisierung mit Zustimmung der ILB,
- planmäßiger und im Mietvertrag festgelegter Abbau der öffentlichen Förderung,
- außerplanmäßiger Abbau der öffentlichen Förderung,
- Betriebskostensteigerung.

Mieterhöhungen können durch einseitige schriftliche Erklärungen geltend gemacht werden. Geht die Erklärung bis zum 15. eines Monats bei Ihnen ein, wird die Erhöhung zum 1. des folgenden Monats wirksam. Geht sie später ein, so wirkt sie erst zum 1. des übernächsten Monats. Unter den engen Voraussetzungen des [§ 4 Abs. 8 der NMV](#) kann ausnahmsweise auch eine rückwirkende Mieterhöhung zulässig sein.





Wann kann die Miete erhöht werden?

Damit Sie die Möglichkeit haben, die Berechtigung einer Mieterhöhung weitgehend selbst nachprüfen zu können, stellt § 10 WoBindG strenge Anforderungen an die Wirksamkeit einer Mieterhöhung.

- Ist die Mieterhöhung so errechnet (alte Kosten, neue Kosten, Erhöhung) und erläutert (Gründe), dass sie den Erhöhungsgrund und die genauen Beträge erkennen können?
- Wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung der Mieterhöhung beigelegt?

Auch wenn der Erhöhungsbetrag berechtigt ist, wird die Mieterhöhung nicht fällig, wenn und solange diese Formvorschriften nicht eingehalten werden.

Bei Sozialwohnungen werden die Mieten grundsätzlich mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Wie eine solche zu erstellen ist, ergibt sich aus den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Nach der Fertigstellung eines Bauvorhabens muss der Bauherr bei der ILB eine Schlussabrechnung vorlegen, aus der die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten sowie die entstehenden Aufwendungen hervorgehen müssen. Die ILB genehmigt dann dem Bauherrn die Erhebung einer Durchschnittsmiete pro Quadratmeter, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt.

Anders als im freifinanzierten Wohnungsbestand führt ein Mieterwechsel in Sozialwohnungen normalerweise zu keiner Mieterhöhung. Neue Mieter zahlen also zum Beginn des Mietverhältnisses in der Regel genau den Mietbetrag, den der ausgezogene Mieter zuletzt zahlen musste. Der Grund hierfür ist: bei Sozialwohnungen gilt das Prinzip der Kostenmiete. Nur wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, die sogenannten laufenden Aufwendungen, erhöhen, darf die Miete steigen.

Laufende Aufwendungen sind:

- Kapitalkosten, also die Zinsen des zum Bau eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals,
- Bewirtschaftungskosten, das sind die Abschreibungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Erhöhung bei allen anderen geförderten Wohnungen

Wenn Sie in einer anderen geförderten Wohnung wohnen, die keine Sozialwohnung ist, dann ergeben sich die Mieterhöhungsmöglichkeiten immer aus der jeweiligen Förderbestimmung. Im Land Brandenburg gab und gibt es eine Vielzahl von Förderrichtlinien im Wohnungsbau, die sich zum Teil erheblich in den Aussagen zur Mieterhöhungsmöglichkeit unterscheiden.

Hinweis: Daher empfehlen wir Ihnen, sich bei Ihrem Vermieter, bei Ihrer zuständigen Amtsverwaltung oder bei der ILB über die Bedingungen zu erkundigen, die mit der Bewilligung der Fördermittel für den Neubau, Um- oder Ausbau für Ihre Wohnung verbunden sind.

Was zählt alles zu den Betriebskosten und wie werden sie umgelegt?

Betriebskosten sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Kosten für Wasser, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantennenanlage und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Betriebskosten steigen seit langem erheblich schneller als die Mieten selbst. Sie werden deshalb häufig „zweite Miete“ genannt.

In den meisten Fällen werden neben der Nettokaltmiete **monatliche Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbart, über die der Vermieter jährlich abrechnen muss. Es können auch monatliche **Betriebskostenpauschalen** vereinbart werden, über die eine Abrechnung nicht erfolgt. Hier können die Pauschalen erhöht werden, wenn dieses im Mietvertrag vereinbart ist und die Betriebskosten sich erhöhen.

Wenn Sie nichts anderes vereinbaren, sind die Betriebskosten in der Miete enthalten. Dann handelt es sich um die Vereinbarung einer Inklusivmiete. Eine solche Inklusivmiete ist in der Regel nicht zulässig zur Abgeltung der Heiz- und Warmwasserkosten. Diese Kosten müssen entsprechend der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) nach dem anteiligen Verbrauch erfasst und umgelegt werden. Nur in Zweifamilienhäusern, in denen der Vermieter eine Wohnung selbst bewohnt, können die Heiz- und Warmwasserkosten in der Miete enthalten sein, also eine Bruttowarmmiete vereinbart werden.

Hinweis: Sind Betriebskostenvorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung vereinbart, muss der Vermieter Ihnen spätestens zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die Betriebskostenabrechnung zuleiten. Legt er Ihnen die Abrechnung später vor, kann er Nachzahlungen aus der Abrechnung nicht mehr fordern, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten, z.B. weil ihm einzelne Rechnungen noch nicht vorlagen (§ 556 Abs. 3 BGB). Im Gegenzug müssen Sie als Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten geltend machen. Eine spätere Geltendmachung ist ausgeschlossen.

Diese **Ausschlussfristen für Mieter und Vermieter** gelten nach der Mietrechtsreform erst für die Abrechnungszeiträume, die am 1. September 2001 noch nicht abgeschlossen waren. Wenn als Abrechnungszeitraum z.B. das Kalenderjahr vereinbart ist, ist erst für die Abrechnungen ab 2001 das neue Recht maßgeblich.

neu

Nach einer Betriebskostenabrechnung können Sie als Mieter und als Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen anpassen. Das muss mindestens durch eine Erklärung in Textform (vgl. S. 23/24) geschehen. Der Umlagemaßstab kann unter anderem nach der Anzahl der Personen, nach der Raumzahl oder nach der Quadratmeterzahl der Wohnfläche vereinbart werden. Wenn nichts anderes vereinbart ist, sind die Betriebskosten auf Sie anteilig nach der Wohnfläche Ihrer Wohnung umzulegen. Ausnahmen auf Grund eines Gesetzes gelten:

- für die Abrechnung der Kosten von Heizung und Warmwasser. Nach der Heizkostenverordnung sind diese Kosten, von wenigen Ausnahmen abgesehen, in Höhe von 50% bis 70% der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch abzurechnen,
- wenn Betriebskosten verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden, ist nach Verursachung oder Verbrauch abzurechnen.

Auch wenn im Mietvertrag ein anderer Umlagemaßstab vereinbart war, kann der Vermieter einseitig die Betriebskostenabrechnung auf die verbrauchsabhängige Abrechnung umstellen (§ 556a Abs. 2 BGB). Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist der gerechteste und umweltfreundlichste Abrechnungsmaßstab.



Was muss ich bei der Heizkostenabrechnung besonders beachten?

Zusätzlich zu den allgemeinen Ausführungen zu den Betriebskosten im vorigen Abschnitt ist zu beachten: Der Heizkostenverbrauch wird mit Hilfe von Heizkostenverteilern oder anderen Messinstrumenten festgestellt. Die Geräte werden einmal jährlich abgelesen. Danach hat der Vermieter die Heizkostenabrechnung auf der Grundlage der bundesweit geltenden HeizkostenV vorzunehmen. Die HeizkostenV gilt für Mieträume, Eigentumswohnungen und Gewerberäume. Zunehmend machen Vermieter von der Möglichkeit Gebrauch, die Verantwortung für die Heizung insgesamt an Dritte abzugeben. Nach der HeizkostenV ist dieses zulässig. Der Mieter schließt dann unmittelbar mit einem gewerblichen Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag. Es gibt auch die Variante, dass der Vermieter den Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmelieferer abschließt. Dann bleibt er zwar für die Heizung und Heizkostenabrechnung verantwortlich, er kann aber anstelle der tatsächlich entstandenen Kosten den kalkulierten Wärmepreis, den er dem Wärmelieferer zahlen muss, auf die Miete umlegen. Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nur mit Ihrer Zustimmung möglich. Erkundigen Sie sich daher genau, bevor Sie einer entsprechenden Vertragsänderung zustimmen.

Kürzungsrecht bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung:

Sofern der Vermieter entgegen den Vorschriften der HeizkostenV die Heiz- und Warmwasserkosten nicht verbrauchsabhängig abrechnet, haben Sie als Mieter das Recht, die Heizkostenabrechnung um 15% zu kürzen. Das ist der Fall, wenn der Vermieter z. B. die Heizkörper nicht mit Messgeräten ausstattet oder diese nicht abliest.

Wohnungsmängel

Wenn ich Mängel an der Wohnung erkenne, was soll ich tun?

Bereits vor Abschluss des Mietvertrages, während der Wohnungsbesichtigung, sollten Sie mit Argusaugen darauf achten, ob alle im Mietvertrag zugesicherten Dinge in Ordnung sind. Erst dann empfiehlt es sich, den Vertrag zu unterschreiben. Ist ein Mangel zu erkennen, sollte dieser in ein Übergabeprotokoll aufgenommen werden.

Hinweis: Achten Sie bitte darauf, dass in solch einem Fall auch ein Termin zur Behebung des Mangels gleich mit vereinbart wird. Das Protokoll wird dann vom Vermieter und dem Mieter unterschrieben.

Stellt sich erst im Laufe des Mietverhältnisses z.B. auf Grund bestimmter Witterungserscheinungen der eine oder andere Mangel ein, melden Sie es umgehend und am besten schriftlich Ihrem Vermieter und fordern Sie ihn zur Beseitigung der Mängel auf – diese **Mängelanzeige** schützt in vielen Fällen vor unliebsamen und zähen Verhandlungen. Wenn Sie es versäumen, Mängel gegenüber Ihrem Vermieter anzuzeigen, machen Sie sich unter Umständen schadensersatzpflichtig (§ 536c BGB). Weiterhin führt eine Hinnahme von Mängeln in der Regel zu einem Verlust des Mietminderungsrechtes und des Rechtes auf Schadensersatz.



Haben Sie eine Mängelanzeige abgegeben, stehen Ihnen grundsätzlich folgende Rechte zu:

Recht auf Mängelbeseitigung (§ 535 BGB)

Reagiert Ihr Vermieter nicht auf die Aufforderung zur Mängelbeseitigung, können Sie ihn auf Vornahme verklagen. Das lässt sich oftmals nur mit Hilfe eines Rechtsanwaltes oder einer Mieterorganisation realisieren.

Recht auf Mietminderung (§ 536 BGB)

Sind bei Überlassung der Wohnung an den Mieter oder im Laufe der Mietzeit Mängel aufgetreten, die nicht nur unerheblich sind, haben Sie als Mieter immer das Recht auf angemessene Mietminderung. Die weit verbreitete Auffassung, dass eine Mietminderung beantragt werden muss, ist falsch! Die Mietminderung ist ein gesetzliches Recht, das Mieter ohne Zustimmung des Vermieters geltend machen können. Auch ein Verschulden des Vermieters am Mangel ist nicht erforderlich. So ist z.B. eine Mietminderung auch wegen Baustellenlärms in der Nachbarschaft möglich, obwohl der Vermieter dagegen nichts unternehmen kann. Der Minderungsanspruch beginnt mit dem Eintreten des Mangels und endet mit dessen Beseitigung.

Wird hingegen durch den Mangel oder durch einen Fehler bei Überlassung der Wohnung oder im Laufe der Mietzeit die Tauglichkeit der Mietsache nicht gewährleistet, so kann in derartigen Fällen die Zahlung der Miete entfallen.

Basis für eine Mietminderung ist nach Ansicht der meisten Gerichte die Bruttokaltmiete, also die Miete plus Betriebskostenvorschuss, jedoch ohne Heizkostenvorschuss. Die Höhe der Minderung erfolgt in der Regel auf Grund prozentualer Schätzungen, wobei hier insbesondere die Schwere des Mangels, der Grad und die Dauer der Tauglichkeitsminderung von Bedeutung sind.

Um einen kleinen Einblick zu erhalten, welche Minderungsquoten von Gerichten in Einzelfällen zugewilligt wurden, hier einige Beispiele:

- bis zu 100%, wenn alle Räume Feuchtigkeitsschäden aufweisen, die Sie als Mieter nicht verschuldet haben,
- bis zu 25% bei Erschütterungen in der Wohnung infolge von Bauarbeiten und Baulärm,
- 15% bei schlechten Heizleistungen,
- 10% bei teilweisem Ausfall der Warmwasserversorgung,
- 10% bei Schimmelbildung in Küche, Bad und Schlafzimmer,
- 10% bei im und am Haus nistenden Tauben.
- 5% bei sich lösendem Putz und Abblättern der Farben im Treppenhaus.

Um mit der Mietminderung nicht völlig über das Ziel hinauszuschießen, sollten Sie in jedem Fall rechtlichen Rat einholen, entweder beim örtlichen Mieterverein oder einem Rechtsanwalt.

Die Mietminderung gibt dem Vermieter normalerweise nicht das Recht, zu kündigen, auf keinen Fall bei einer berechtigten Mietminderung. Auch eine überhöhte Mietminderung gibt kein Kündigungsrecht, wenn Sie nicht schuldhaft vollkommen überhöht gemindert haben, insbesondere wenn Sie sich vorher rechtlich beraten haben lassen.

Kennen Sie den Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrages, haben Sie kein Recht auf Mietminderung, es sei denn, Sie bekunden bei Vertragsabschluss, dass Sie die mangelhafte Sache annehmen und sich das Recht auf Minderung und Ersatzanspruch vorbehalten (§ 536b BGB).

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch (§ 536a Abs. 1 BGB)

Führt der Mietmangel zu einem Schaden z.B. an Ihren Möbeln und hat der Vermieter den Mietmangel zu vertreten, dann haben Sie einen Anspruch auf Ersatz des Schadens. Dieser Anspruch besteht auch, wenn der Vermieter in Verzug geraten ist, d.h. trotz angemessener Fristsetzung durch Sie als Mieter den Mangel nicht beseitigt hat.

Aufwendungsersatzanspruch/Eigenvornahme (§ 536a Abs. 2 BGB)

Den Mangel können Sie auch selbst beseitigen und die entstandenen Kosten vom Vermieter einfordern oder mit der Miete verrechnen, wenn Sie den Vermieter vorher in einer angemessenen Frist ergebnislos zur Schadensbeseitigung aufgefordert und in Verzug gesetzt haben. In diesem Fall können Sie vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen verlangen und einklagen. Sie können die Reparaturkosten auch mit der Miete verrechnen, unter bestimmten Umständen selbst dann (§ 556b Abs. 2 BGB), wenn dies vertraglich ausgeschlossen ist.

Recht auf außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§§ 569 Abs. 1 BGB und 578 Abs. 2 Satz 2 BGB)

Ist mit dem Mietmangel eine erhebliche Gefährdung Ihrer Gesundheit oder der Ihrer Haushaltsangehörigen verbunden, so können Sie den Mietvertrag fristlos kündigen.

Wer muss im Rechtsstreit was vortragen und beweisen?

Kommt es über Wohnungsmängel zum Rechtsstreit, müssen Sie als Mieter das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen. Der Vermieter muss beweisen, dass der Mieter den Mangel verschuldet hat (z.B. bei Feuchtigkeitsschäden), dass der Mangel nur eine geringfügige Beeinträchtigung darstellt oder dass Sie als Mieter von Anfang an den Mangel kannten und nicht darauf aufmerksam gemacht haben.

Beendigung des Mietverhältnisses

Wie kann ein Mietverhältnis beendet werden?

Das Mietverhältnis kann beendet werden

- durch Kündigung des Mieters,
- durch Kündigung des Vermieters,
- durch einvernehmlichen Aufhebungsvertrag oder
- durch Zeitablauf des befristeten Mietverhältnisses.

Die Beendigung eines Mietverhältnisses richtet sich nach seiner Art. Hier sind zwei Vertragstypen zu unterscheiden:

- befristetes Mietverhältnis
- unbefristetes Mietverhältnis.

Befristetes Mietverhältnis

Bis zur Mietrechtsreform gab es zwei Arten von Zeitmietverträgen:

- den einfachen und
- den qualifizierten.

Einen einfachen Zeitmietvertrag konnte jeder abschließen, einen qualifizierten nur derjenige, der einen konkreten Befristungsgrund wie z.B. Eigenbedarf hatte.

Seit dem 1. September 2001 sind Zeitmietverträge nur noch möglich, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Befristung nachweist (§ 575 BGB). Den einfachen Zeitmietvertrag ohne berechtigtes Interesse gibt es nicht mehr.

Mieter und Vermieter können deshalb nur noch den sogenannten qualifizierten Zeitmietvertrag abschließen. Voraussetzung ist, dass im Mietvertrag von vornherein ein konkreter Befristungsgrund für den Vermieter vereinbart worden ist. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung muss der

neu

Mieter grundsätzlich ausziehen. Eine zeitliche Obergrenze für diese Form des Mietvertrages gibt es nicht mehr. Das Gesetz lässt drei Gründe zu, die einen Zeitmietvertrag rechtfertigen:

1. Eigenbedarf
2. Beseitigung oder so wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Räume, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden
3. Vermietung der Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z.B. Altenpfleger).

Sie haben als Mieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen binnen eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch fort dauert. Bei späterer Mitteilung können Sie als Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Beispiel: *Der Zeitmietvertrag läuft zum 31. Dezember 2003 aus. Ab dem 31. August 2003 können Sie Ihren Vermieter fragen, ob der Befristungsgrund noch besteht oder ob sich der Zeitmietvertrag verlängert. Wenn Sie die Anfrage am 1. Oktober 2003 dem Vermieter zugänglich machen, hat dieser bis zum 1. November 2003 Zeit, Ihnen zu antworten. Wenn der Vermieter erst am 20. November 2003 antwortet, haben Sie als Mieter das Recht, den Mietvertrag bis zum 20. Januar 2004 fortzusetzen.*



Wenn in Ihrem Mietvertrag, der seit September 2001 abgeschlossen wurde, ein Befristungsgrund fehlt, gilt das Mietverhältnis automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Achtung

Alle bereits vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Zeitmietverträge bleiben gültig und richten sich nach wie vor nach den alten Vorschriften.

Ist ein neuer Zeitmietvertrag wirksam abgeschlossen, können während der fest vereinbarten Laufzeit weder Mieter noch Vermieter den Vertrag einseitig kündigen. Wenn nicht eine Ausnahme vorliegt (fristlose Kündigung oder Sonderkündigungsrecht) ist eine vorzeitige Beendigung des Vertrages nur durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag möglich.

Unbefristetes Mietverhältnis

Ein Mietverhältnis, bei dem nicht von vornherein ein Vertragsende vereinbart worden ist, läuft auf unbestimmte Zeit. Ein solches Mietverhältnis wird grundsätzlich durch Kündigung beendet. Auch bei unbefristeten Mietverhältnissen kann ebenso wie beim Zeitmietvertrag eine einvernehmliche Aufhebung in Frage kommen.

Wann kann ich als Mieter unter Berücksichtigung welcher Fristen kündigen?

Sie können unbefristete Mietverträge jederzeit schriftlich kündigen, ohne eine Begründung angeben zu müssen. Ist Ihr Mietvertrag seit dem 1. September 2001 geschlossen, müssen Sie die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Diese dreimonatige Kündigungsfrist gilt seit dem 1. September 2001 grundsätzlich für Mieterkündigungen von bestehenden unbefristeten Mietverträgen, unabhängig von der Wohndauer (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB).



Bei älteren Mietverträgen, in denen ausdrücklich andere Kündigungsfristen, d.h. längere Kündigungsfristen vereinbart wurden, können diese noch gültig sein. Die Frage, ob die dort vereinbarten Fristen gültig sind, ist nicht immer leicht zu beantworten. Wenn Sie eigenständige, individuelle Fristen vereinbart hatten, die nicht gegen die damalige Gesetzeslage verstießen, so sollen Sie weiter an diese individuell vereinbarten Fristen gebunden sein.

Sehr umstritten ist derzeit die Frage, wann eine Frist als vereinbart gilt. Dabei geht es um die Frage, ob die neue, kürzere Kündigungsfrist des Mieters schon für vor dem 1. September 2001 geschlossene **Formularmietverträge** gilt, in denen zu den Kündigungsfristen sinngemäß folgendes vereinbart wurde: „Die Kündigungsfrist beträgt für beide Vertragspartner drei Monate. Sie verlängert sich auf sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind, ab acht Jahren seit der Überlassung auf neun Monate und auf zwölf Monate bei mehr als zehn Jahren ab der Überlassung.“ Der Gesetzgeber hat in der Begründung zum Mietrechtsreformgesetz die Ansicht vertreten, dass bei einer solchen Klausel in einem vor dem 1. September 2001 geschlossenen Formularmietvertrag die neue, kürzere Kündigungsfrist gilt.

Allerdings haben Amtsgerichte auch schon anders entschieden. Diese Amtsgerichte lassen für derartige Vereinbarungen die alten, längeren Kündigungsfristen gelten. Die Amtsgerichte begründen es damit, dass mit der Übernahme der konkreten gesetzlichen Regelung in den Vertragstext diese Übernahme regelmäßig zur vertraglichen Regelung wird.

Der Streit entzündet sich an der Übergangsvorschrift Artikel **229 § 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)**. In dieser Vorschrift steht nämlich, dass noch die alten, längeren Kündigungsfristen gelten, wenn sie durch Vertrag vereinbart wurden.

Durch unterschiedliche Amtsurteile zu dieser Rechtsfrage sind sowohl Mieter wie auch Vermieter verunsichert. Zwar liegt seit Juli 2002 ein Urteil eines Landgerichtes vor, das die Auffassung des Gesetzgebers bestätigt. Allerdings hat das Landgericht die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Erst der Bundesgerichtshof kann eine endgültige Entscheidung zur Streitfrage der Kündigungsfristen herbeiführen. Bis zu dieser Entscheidung muss die für Mieter und Vermieter unbefriedigende Situation noch hingenommen werden.

Hinweis: Wenn in Ihrem Vertrag eine umstrittene Klausel vorhanden ist, sollten Sie gemeinsam mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung anstreben.

Sonderkündigungsrechte

Bei bestimmten Lebenssachverhalten haben Mieter Sonderkündigungsrechte:

- wegen Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete,
- nach Modernisierungsankündigung,
- wegen Mieterhöhung nach Modernisierung,
- Sonderkündigung wegen Mieterhöhung bei Sozialwohnungen,
- bei Staffelmietverträgen nach vier Jahren (§ 557a Abs. 3 BGB). Ein Kündigungsausschluss über vier Jahre hinaus ist unzulässig.
- bei Tod des Mieters.

Der Ehegatte des Mieters, der den Vertrag mit unterschrieben hat, kann innerhalb eines Monats mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Familienangehörige oder Ehegatten, die den Vertrag nicht mit unterschrieben haben, können innerhalb eines Monats nach dem Tode des Mieters kündigen. Stirbt ein alleinstehender Mieter, können die Erben das Mietverhältnis nach einer Überlegungsfrist von einem Monat mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

- wegen Untermiete.

Verweigert der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung, kann der Mieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Es sei denn, der vorgeschlagene Untermieter ist dem Vermieter nicht zuzumuten.

Hinweis: Es ist nicht ausreichend, den Vermieter ganz allgemein um Erlaubnis zur Untervermietung zu bitten, sondern es muss ihm eine konkrete Person vorgeschlagen werden.

Fristlose Kündigung

Der Mieter kann z.B. fristlos kündigen, wenn

- sich der Vermieter so schwerwiegende Vertragsverletzungen zuschulden kommen lässt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB),
- von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht (§ 569 Abs. 1 BGB),
- ihm der vertragliche Gebrauch der gemieteten Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt und wieder entzogen wird (§ 543 Abs. 2 Ziff. 1 BGB).

Die Kündigung hat grundsätzlich in Schriftform zu erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Nach § 569 Abs. 4 BGB ist der zur Kündigung führende Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

Die Kündigungsrechte des Mieters können nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Aufhebungsvertrag zwischen Mieter und Vermieter

Wenn Sie kurzfristig umziehen wollen oder müssen und Sie kein Sonderkündigungsrecht oder keinen Anspruch auf Nachmieterstellung haben, müssen Sie versuchen, sich mit Ihrem Vermieter einvernehmlich auf eine Vertragsbeendigung zu verständigen.

Wann darf der Vermieter mit welchen Fristen kündigen?

Bei der Kündigung durch den Vermieter ist der Mieter nicht rechtlos. Dies bedeutet zum einen, eine wirksame Kündigung des Vermieters ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden, zum anderen kann sich der Mieter auch bei berechtigter Kündigung auf die Härtegründe der Sozialklausel berufen.

Kündigungsvoraussetzungen sind:

- Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- Die gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden. § 573c BGB bestimmt in Abs. 1, dass ein Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden kann, die Kündigungsfrist beträgt also ungefähr drei Monate. Für den Vermieter verlängert sich gemäß Abs. 2 jedoch die Kündigungsfrist für Wohnraummietverhältnisse, je nach dem wie lange das Mietverhältnis angedauert hat. Der Vermieter kann einen fünf Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von sechs Monaten und einen schon acht Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von neun Monaten kündigen. Wenn im Mietvertrag eine andere, längere Kündigungsfrist vereinbart wurde, dann ist diese für den Vermieter verbindlich.
- Geht die Kündigung verspätet zu, wird sie dadurch nicht etwa unwirksam, lediglich der Zeitpunkt der Beendigung verschiebt sich z.B. um einen Monat.
- Die Kündigung muss auf ein berechtigtes Interesse gestützt werden.
- Der Mieter kann sich auch bei einer berechtigten Kündigung auf die Härtegründe nach der sogenannten „Sozialklausel“ berufen.

Stark eingeschränkter Kündigungsschutz gilt z.B. bei Kündigungen

- für möblierte Zimmer in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- für Zimmer in Studenten- und Jugendwohnheimen.

Kündigungsgründe

Wichtigster Bestandteil des Kündigungsschutzes ist das Erfordernis, dass der Vermieter nur wirksam kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das heißt, dass grundlose Kündigungen des Vermieters unzulässig sind.

Hinweis: Keine wirksame Kündigung ohne Angabe der Kündigungsgründe!

Nach § 573 Abs. 3 BGB muss der Vermieter im Kündigungsschreiben genau darlegen, worauf er seine Kündigung stützt. Unterlässt er diese Angaben oder sind sie nicht ausreichend, fehlt ihm die Grundlage für eine spätere Räumungsklage. Nicht erwähnte Kündigungsgründe werden im Räumungsprozess nur berücksichtigt, wenn sie erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind.

§ 573 Abs. 2 BGB zählt beispielhaft die zulässigen berechtigten Interessen auf. Ein berechtigtes Interesse wird z.B. dann angenommen, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt hat. Das kann u.a. der Fall sein, wenn er mit seiner Miete wesentlich im Rückstand ist oder die Wohnung von ihm zweckentfremdet genutzt wird,
- der Vermieter aus vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen die Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder für andere Familienangehörige benötigt, also Eigenbedarf geltend macht,
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer wirtschaftlich angemessenen Verwertung seines Grundstückes gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet.

Beispiel: Ein abbruchreifes Haus soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Für Mietverträge, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, gilt nach wie vor: Eine Kündigung zum Zwecke der angemessenen Verwertung des Grundstückes (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) ist dauerhaft ausgeschlossen.

Achtung

Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist immer unzulässig.

Der Übergang des Hauses oder der Wohnung auf einen neuen Eigentümer ist ebenfalls kein Kündigungsgrund.

Im Gegenteil: Der neue Eigentümer tritt in alle Rechte und Pflichten ein. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht notwendig!

Der Angabe eines berechtigten Interesses bedarf es unter anderem nicht

- bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, vgl. [573a Abs. 1 BGB](#),
- bei möblierten Zimmern, die zum dauernden Gebrauch an eine Familie oder an eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen sind. Dies jedoch nur, wenn der Wohnraum Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist ([§ 573a Abs. 2 BGB](#)).

In diesen Fällen verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um drei Monate ([§ 573a Abs. 1 Satz 2 BGB](#)). Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben angeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen von [§ 573a Abs. 1 oder Abs. 2 BGB](#) gestützt wird.

Kündigung im Rahmen des Stadtumbaus

Achtung

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Halle-Saalkreis kann unter besonderen Voraussetzungen auch bei Mietverträgen, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen eines vorgesehenen Abrisses des Wohngebäudes in Gebieten mit strukturell bedingt hohen Leerständen mit einem „sonstigen berechtigten Interesse“ im Sinne des [§ 573 BGB](#) begründet werden. Das Gericht hat aufgrund folgender Umstände ein „sonstiges berechtigtes Interesse“ an der Kündigung anerkannt:

- ein öffentliches Interesse an der Räumung und dem Abriss lag vor, das mit der im Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen Beseitigung massiver Leerstände und der Verbesserung des Wohnumfeldes begründet wurde; zudem war eine Abbruchgenehmigung bereits erteilt worden
- ein gewichtiges privates, wirtschaftliches Interesse lag vor, da dem Vermieter infolge der Leerstände erhebliche finanzielle Nachteile entstanden.

Es muss also sowohl ein öffentliches als auch ein gewichtiges privates Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen. Das bedarf immer der Bewertung des Einzelfalls.

Fristlose Kündigung

Das Gesetz zählt Gründe auf, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen. Der Vermieter kann fristlos kündigen,

- wenn der Mieter die Wohnung trotz Abmahnung vertragswidrig gebraucht und dadurch die Rechte des Vermieters erheblich verletzt, [§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB](#) (Beispiel: unerlaubte Untervermietung),
- wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete erheblich im Verzug ist, [§ 543 Abs. 2 Ziff. 3a BGB](#), oder
- wenn der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, [§ 543 Abs. 1 BGB](#) (Beispiele: schwere Beleidigung, dauernde unpünktliche Mietzahlungen).





Gibt es soziale Härtegründe, die eine Vermieterkündigung erschweren?

Auch wenn der Vermieter tatsächlich ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen kann, müssen Sie nicht ohne weiteres Ihre Wohnung räumen. [§ 574 BGB](#), die sogenannte „Sozialklausel“, räumt Ihnen das Recht ein, auch einer gesetzlich zulässigen Kündigung zu widersprechen. Und zwar dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen wäre. Eine unzumutbare Härte wäre es beispielsweise, wenn Sie innerhalb angemessener Frist keinen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden können. Aber auch das Zusammenreffen mehrerer der folgenden Tatbestände haben Gerichte als Härte für den Mieter anerkannt:

- hohes Alter,
- Gebrechlichkeit,
- Schwerbehinderung,
- lange Wohndauer,
- geringes Einkommen,
- Kinderreichtum,
- vom Mieter erbrachte besondere Aufwendungen für die Wohnung u. ä..

Wichtig: Die Gerichte stellen hohe Anforderungen an den Nachweis, dass tatsächlich eine Härte bei dem Mieter vorliegt, z.B. müssen Sie ihre ergebnislose Wohnungssuche detailliert darlegen können.



Hinweis: Wollen Sie einer Kündigung widersprechen, dann müssen Sie das in jedem Fall schriftlich tun. Und rechtzeitig bedeutet: mindestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses ([§ 574b Abs. 2 BGB](#)).

Der Vermieter ist verpflichtet, Sie im Kündigungsschreiben auf Ihr Widerspruchsrecht hinzuweisen. Der Hinweis muss so rechtzeitig erfolgen, dass Sie noch Zeit zum Überlegen und Abfassen Ihres Widerspruchs haben. Wenn der Vermieter es unterlässt, können Sie im Fall einer Räumungsklage Ihren Widerspruch noch beim ersten Gerichtstermin erklären, ohne dabei die Frist versäumt zu haben. Lassen Sie sich hierzu von Ihrem Rechtsanwalt oder von einer Mieterorganisation beraten.

Beispiel: *Der Vermieter kündigt am 4. April 2003 zum 31. Juli 2003. Ihr Widerspruchsschreiben muss spätestens am 31. Mai 2003 beim Vermieter sein.*

Damit haben Sie das wichtigste Gegenrecht des Mieters nach der sogenannten „Sozialklausel“ kennen gelernt. Sie können auch bei einer berechtigten Vermieterkündigung wohnen bleiben, wenn Sie sich auf Härtegründe berufen können, die schwerer wiegen, als das Kündigungsinteresse des Vermieters.

Und selbst, wenn Sie zum Räumen der Wohnung verurteilt sind, können Sie noch Räumungsfristen oder Vollstreckungsschutz beantragen.

Scheuen Sie sich nicht, in Krisensituationen rechtlichen Rat einzuholen und den Mieterverein zu befragen.



Meine Mietwohnung ist in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden, wie lange genieße ich Kündigungsschutz?

Wenn Sie als Mieter nicht selbst Ihre Wohnung gekauft haben und ein neuer Eigentümer vor der Tür steht, dann ist oft die Unsicherheit da, was mit Ihrem Mietvertrag wird. Es gilt, auch nach der Mietrechtsreform nach wie vor der Grundsatz des [§ 566 BGB](#) „**Kauf bricht nicht Miete**“. Der neue Eigentümer tritt mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein. Ihr Mietvertrag gilt weiter – der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht notwendig!

Die gesetzliche Grundlage für die Umwandlung bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jede Wohnung wird dann als einzelne Immobilie in das Grundbuch eingetragen und kann damit auch mit Grundschulden oder Hypotheken belastet werden. Diese Umwandlung ist die Voraussetzung dafür, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden können, z.B. an die derzeitigen Mieter.

Nicht jede Wohnung kann in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden. Voraussetzung ist, dass alle wesentlichen Räume innerhalb der Wohnung liegen und die Wohnung baulich abgeschlossen ist. Dies wird von der zuständigen Bauordnungsbehörde bestätigt (Abgeschlossenheitsbescheinigung).

Die Umwandlung selbst ist ein rein formaler Akt und spielt sich praktisch nur in den Grundbüchern ab. Nach einer durchgeführten Umwandlung ändert sich zunächst für Sie als Mieter nichts. Allerdings wird der bisherige Eigentümer und Vermieter häufig versuchen, die Wohnung zu verkaufen.

Will der Mieter die Wohnung nicht selber kaufen und wird die Wohnung an einen Dritten verkauft, tritt dieser in das bestehende Mietverhältnis ein. Damit erhöht sich in der Praxis das Kündigungsrisiko für den Mieter, weil der Käufer die Eigentumswohnung möglicherweise nur gekauft hat, um dort selber einzuziehen.

Mieter umgewandelter und verkaufter Wohnungen haben deshalb einen besonderen Kündigungsschutz: Die Eigenbedarfskündigung oder Verwertungskündigung in derartigen Umwandlungsobjekten ist drei Jahre ausgeschlossen. Kündigungen während dieser Sperrfrist sind unwirksam. Die Frist beginnt mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch. Bei Mietverträgen, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, besteht selbstverständlich auch hier das Verbot der Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung (vgl. S. 67).

Nach Ablauf dieser Sperrfrist gilt der normale Kündigungsschutz. Der Vermieter kann also nur kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund hat, er muss die gesetzlichen Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten beachten, und der Mieter kann sich auf Grund seiner persönlichen Verhältnisse auf die Sozialklausel berufen. In Fällen der Kündigung nach Umwandlung empfiehlt es sich, gegen die eingegangene Kündigung gegenüber dem Vermieter Widerspruch einzulegen und eine Rechtsberatung (Mieterorganisation oder Rechtsanwalt) aufzusuchen.

Nochmals zur Klarstellung:

- **Kein Mieter darf zum Kauf seiner Wohnung genötigt werden,**
- **ungerechtfertigt aus seiner Wohnung verdrängt werden,**
- **zu einer Veränderung des Mietpreises gezwungen werden.**

Vorkaufsrecht für alle umgewandelten Wohnungen

Gemäß § 577 BGB besteht ein Vorkaufsrecht für alle von Umwandlung betroffenen Mieter. Dies bedeutet, dass der Mieter das Recht hat, seine Wohnung zu den Bedingungen zu kaufen, zu denen der Vermieter sie an einen Dritten veräußern möchte.

Das Vorkaufsrecht ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

Überlegen Sie sich gut, ob Sie Ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Entscheiden Sie niemals unter Zeitdruck, lassen Sie sich nichts „aufschwätzen“. Im Einzelfall kann es für Sie vorteilhaft sein, die gemietete Wohnung zu erwerben. Eine solche Entscheidung sollte allerdings sehr sorgfältig geprüft werden, um kostspielige Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Schlichtung – ein Weg zur Problemlösung?

Auf Grund eines Bundesgesetzes ist es den Ländern gestattet, in vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis 750 € und bei bestimmten anderen Streitigkeiten ein obligatorisches (zwingend verpflichtendes) Schlichtungsverfahren vorzusehen. Im Land Brandenburg ist seit dem 1. Januar 2001 das Brandenburgische Schiedsstellengesetz (SchG) in Kraft. Damit soll ein schneller und vor allem kostengünstiger Vergleich zwischen zwei streitenden Parteien erreicht werden und der Gang zum Gericht nur möglich sein, wenn das Schlichtungsverfahren scheitert. Der obligatorische Streit-schlichtungsversuch ist jedoch nicht vorgesehen in Verfahren, in denen Klagen binnen einer gesetzlichen oder gerichtlich angeordneten Frist zu erheben sind. Hierunter fällt u.a. auch der wichtige Bereich der Mieterhöhungsverfahren, in denen der Vermieter binnen einer bestimmten Frist auf Zustimmung zu seinem Mieterhöhungsverlangen klagen muss, wenn der Mieter nicht einverstanden ist. Allerdings ist auch hier der freiwillige Gang zum Schiedsmann selbstverständlich möglich. Da die Menschen auch nach Meinungsverschiedenheiten weiter friedlich miteinander leben müssen, ist in vielen Fällen schlichten besser als richten.

Hinweis: Schlichten lohnt sich in jedem Fall.

Das Schlichtungsverfahren hat auch den Vorteil, dass es keine Gewinner oder Verlierer gibt. Deshalb kann eine Einigung vor dem Schlichter schneller, unbürokratischer und billiger als ein Gerichtsverfahren sein. Für das Schlichtungsverfahren wird nämlich nur eine Gebühr von 10 € erhoben, kommt ein Vergleich zustande, so beträgt die Gebühr 20 €.

Wo finde ich den Schiedsmann?

Nach dem Schiedsstellengesetz ist die Schiedsstelle zuständig, in deren Bereich der Antragsgegner wohnt. Sie müssen also den Wohnort Ihres Kontrahenten kennen. In einem nächsten Schritt können Sie bei der betreffenden Gemeindeverwaltung anrufen, die Ihnen den Namen und Sitz der Schiedsperson nennt.



Wie kommt das Schiedsverfahren in Gang?

Bei Ihrer Schiedsperson wird ein formloser Antrag auf Eröffnung des Schiedsverfahrens eingereicht, der Ihren Namen, den Namen Ihres Kontrahenten und den Gegenstand und Grund des Streites nennt. Wenn Ihnen das zu schwierig sein sollte, können Sie sich direkt mit der Schiedsperson in Verbindung setzen, einen Termin vereinbaren und der Schiedsperson alles mündlich vortragen. Der Schiedsmann wird dann die Einzelheiten schriftlich festhalten und dann nach Anhörung des Streitgegners das Schlichtungsverfahren einleiten.



Hinweis: Wenn Sie nicht sicher sind, ob Sie ein Schiedsverfahren durchführen müssen, stehen die Schiedsmänner immer mit gutem Rat zur Seite. Sie können Ihnen sagen, in welchen Fällen die Einleitung eines Schiedsverfahrens notwendig ist und in welchen nicht. Wenn Sie diese Ratschläge beachten, können Sie sich viel Ärger ersparen.

Wenn die Sache völlig verfahren ist, können Sie auch rechtlichen Rat bei Rechtsanwälten bekommen. Außerdem gibt es die Verbände Deutscher Mieterbund und Haus und Grund, Landesverband Brandenburg, die in der Regel rechtlichen Rat, jedoch nur für Mitglieder, erteilen.

Wenn Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt, können Sie sich von einem Rechtsanwalt eigener Wahl preiswert beraten lassen. Anspruch auf Beratungshilfe haben Sie, wenn Ihnen im Falle eines Prozesses auf Grund Ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse Prozesskostenhilfe ohne Ratenzahlung zu gewähren ist.

Wohngeld – was ist das?

Für Bürger mit geringem Einkommen leistet der Staat einen finanziellen Zuschuss zu den Wohnkosten, der je zur Hälfte von Bund und Land finanziert wird. Dieses sogenannte Wohngeld soll jeder Familie und allen alleinstehenden Bürgern angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich sichern. Das Wohngeld deckt jedoch nicht die gesamten Wohnkosten, sondern es wird als Zuschuss gezahlt. Wohngeld kann für alle Wohnungsarten im gesamten Land Brandenburg bezogen werden.

Hinweis: Wenn Sie zum Kreis der Berechtigten gehören, haben Sie einen **Rechtsanspruch** auf Wohngeld. Schämen Sie sich nicht, Wohngeld zu beantragen, denn Wohngeld ist kein Almosen des Staates.

Es gibt zwei Arten von **allgemeinem Wohngeld**:

- den Mietzuschuss für Mieter und rechtlich Gleichgestellte einer Wohnung oder eines Zimmers,
- den Lastenzuschuss für den Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung.

Wichtig: Wohngeld können Sie nur erhalten, wenn Sie einen Antrag stellen und die Voraussetzungen nachweisen.

Achtung

Neben dem allgemeinen Wohngeld gibt es noch den **besonderen Mietzuschuss**. Wenn Sie Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge erhalten, brauchen Sie keinen Wohngeldantrag zu stellen. Sie erhalten dann den besonderen Mietzuschuss, der zusammen mit der Sozialhilfe oder den Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz (BVG) gezahlt wird. Wenn Sie die Voraussetzungen für die Leistungen des besonderen Mietzuschusses erfüllen, so kommt für Sie ein Antrag auf Leistung des allgemeinen Wohngeldes nicht in Betracht.

Nähere Informationen zum besonderen Mietzuschuss können Sie bei Ihrer Wohngeldstelle oder der Sozialhilfebehörde bekommen.

Wer kann Wohngeld erhalten?

Mietzuschuss können beantragen:

- Mieter oder Untermieter einer Wohnung oder eines Zimmers,
- Inhaber einer Genossenschaftswohnung,
- Inhaber eines mietähnlichen Dauerwohnrechtes,
- derjenige, der Wohnraum im eigenen Mehrfamilienhaus bewohnt,
- Bewohner von Wohnheimen, insbesondere Altenwohnheimen, soweit sie nicht nur vorübergehend aufgenommen sind.

Lastenzuschuss können beantragen:

- Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung,
- Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes,
- Erbbauberechtigte.

Wer zählt als Familienmitglied?

Die Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder ist die erste von drei wichtigen Ausgangsgrößen. Sie beeinflusst das berücksichtigungsfähige Familieneinkommen und die zuschussfähige Miete bzw. Belastung.

Zu den Familienmitgliedern zählen:

- Haushaltsvorstand, Ehegatte, Eltern und Kinder (auch Adoptiv- und Stiefkinder),
- Geschwister, Onkel, Tante, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, Schwager und Schwägerin,
- weitere Angehörige, die das Gesetz nennt.

Familienmitglieder können bei der Bewilligung von Wohngeld nur berücksichtigt werden, wenn sie mit dem Haushaltsvorstand in einem gemeinsamen Haushalt leben, d.h., eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Darunter versteht man, wenn sie Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Familienmitglieder rechnen auch dann zum Haushalt, wenn sie **vorübergehend abwesend** sind, z.B. im Krankenhaus liegen oder Wehr- bzw. Zivildienst leisten. Das Gleiche gilt auch für solche Auszubildende oder Studenten, die zwar nicht zu Hause wohnen, deren Familienhaushalt aber weiterhin Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt. Haben sich Auszubildende oder Studenten vom elterlichen Haushalt auf Dauer gelöst, findet das Wohngeldgesetz auf sie als Alleinstehende in der Regel keine Anwendung, wenn ihnen über andere gesetzliche Regelungen staatliche Hilfe zum Wohnen bzw. Lebensunterhalt ([§ 59 SGB III, BAföG](#)) dem Grunde nach zustehen. D.h. Studenten, Schüler, Lehrlinge usw. können grundsätzlich für die Dauer der Ausbildung kein Wohngeld erhalten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob im Einzelfall BAföG-Leistungen gewährt werden oder wegen der Einkommensverhältnisse des Auszubildenden oder seiner Eltern nicht in Betracht kommen.

Wohngeldberechtigt sind ausnahmsweise:

- Studenten, die die Förderungshöchstdauer überschritten haben,
- Studenten, die die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt haben,
- Studenten, die bereits das 30. Lebensjahr vollendet haben, weil diesen BAföG-Leistungen dem Grunde nach nicht zustehen.

Außerdem kann ein Auszubildender auch dann Wohngeld erhalten, wenn sein Haushalt noch weitere Familienangehörige, z.B. Frau oder Kinder, die nicht selbst Auszubildende sind, umfasst. In diesem Fall ist die ganze Familie wohngeldberechtigt, wobei die BAföG-Leistungen mit einem bestimmten Anteil als Einkommen angerechnet werden.

Alleinstehende Wehrpflichtige erhalten ebenfalls kein Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz. Sie erhalten einen Zuschuss zum Wohnen (Mietbeihilfe) nach dem Unterhaltssicherungsgesetz (§ 7a USG).

Erhöht sich die Zahl der Familienmitglieder, z.B. durch die Geburt eines Kindes, kann das bewilligte Wohngeld auf Antrag erhöht werden.

Ist ein Familienmitglied gestorben, so wird für die Dauer von 24 Monaten nach dem Sterbemonat die alte Haushaltsgröße bei den Höchstbeträgen für Miete oder Belastung weiter zu Grunde gelegt. Wird allerdings die Wohnung vor Ablauf dieser 24 Monate aufgegeben, so gilt die alte Haushaltsgröße nur bis zu diesem Zeitpunkt des Wohnungswechsels.

Wie hoch darf mein zu berücksichtigendes Gesamteinkommen sein?

Die Höhe des Gesamteinkommens ist der zweite wichtige Faktor der Wohngeldberechnung. Ein Anspruch auf Wohngeld besteht nur, wenn das Gesamteinkommen unter einem bestimmten Höchstbetrag bleibt, der sich nach der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder sowie der berücksichtigungsfähigen Miete oder Belastung richtet.

Seit dem 01. Januar 2001 geht die wohngeldrechtliche Einkommensermittlung vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus. D. h., maßgebend sind die steuerpflichtigen positiven Einkünfte im Sinne § 2 Abs. 1, 2 und Abs. 5a Einkommensteuergesetz (EStG), aber ergänzt um einen Katalog zu berücksichtigender steuerfreier Einnahmen.

Ermittlung des Gesamteinkommens

Es werden alle Einnahmen der Familienmitglieder zusammengezählt und durch zwölf geteilt, die im Bewilligungszeitraum zu erwarten sind. Dazu gehören zum einen alle zu versteuernden Einkünfte, wie z.B. Löhne, Gehälter, Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, Kapitaleinkünfte und Mieteinnahmen. Zum Einkommen gehören aber auch eine Reihe von steuerfreien Einnahmen, z.B. Arbeitslosengeld, Unterhaltsgeld, die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, der Sparerfreibetrag, der vom Arbeitgeber pauschal versteuerte Arbeitslohn. Von dieser Summe werden bestimmte Abzugsbeträge und Freibeträge abgezogen. Die Höhe der Einkommen ist nachzuweisen. Das Kindergeld bleibt bei der Einkommensermittlung von vornherein ohne Berücksichtigung. Als Jahreseinkommen ist das Einkommen zugrunde zulegen, das zum Zeitpunkt der Antragstellung im Bewilligungszeitraum zu erwarten ist. Künftige Änderungen sind von Anfang an zu berücksichtigen, wenn sie z.B. bei der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind. Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. Wenn ausnahmsweise die künftig zu erwartenden Einnahmen nicht ermittelt werden können, werden die Einnahmen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung zugrunde gelegt.

Das Jahreseinkommen

Es ist die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 Abs. 1, 2 und Abs. 5a EStG.



neu

Einkünfte sind bei den Einkunftsarten

- Land- und Forstwirtschaft
- Gewerbebetrieb
- selbstständige Arbeit

der Gewinn,

und bei den Einkunftsarten

- nicht selbstständige Arbeit
- Kapitalvermögen
- Vermietung und Verpachtung
- sonstige Einkünfte im Sinne des [§ 22 EStG](#)

der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

Gewinn ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen am Schluss des Wirtschaftsjahres und dem Betriebsvermögen am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres, vermehrt um den Wert der Entnahmen (wie Barentnahmen) und vermindert um den Wert der Einlagen (wie Bareinzahlungen).

Abzugsfähige Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung der Einnahmen sind bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit die Betriebsausgaben und bei Einkünften aus nicht selbstständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie sonstigen Einkünften die Werbungskosten.

Werbungskosten sind insbesondere Aufwendungen des Arbeitnehmers für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, Beiträge zu Berufsständen, Aufwendungen für Arbeitsmittel, notwendige Mehraufwendungen bei beruflich bedingter doppelter Haushaltsführung.

Als Werbungskosten von Löhnen und Gehältern sind mindestens pauschal 1.044 € und vom Kapitalvermögen mindestens 51 € im Jahr absetzbar.

Hinweis: Verluste aus einer Einkommensart können nicht durch Absetzung von anderen Einkünften oder von den Einkünften eines anderen Familienmitgliedes ausgeglichen werden. Von dem bis dahin ermittelten Einkommen wird ein pauschaler Abzug vorgenommen. Damit soll berücksichtigt werden, dass das Einkommen nicht ganz zur freien Verfügung steht, weil noch Steuern und Sozialabgaben anfallen.

Der Pauschalabzug beträgt jeweils 10% für jede der folgenden Belastungen:

- Lohn- bzw. Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Wer keine dieser Belastungen hat, wie z.B. Arbeitslose oder Hausfrauen, kann lediglich die Grundpauschale von 6% absetzen. Diese erhöht sich auf

- 10% bei Familienmitgliedern, die Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung **oder** zur gesetzlichen Rentenversicherung **oder** Steuern vom Einkommen entrichten.

Beispiel: *Rentner, weil diese Beiträge zur Krankenversicherung abführen.*

- 20% bei Familienmitgliedern, die Pflichtbeiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung **und** zur gesetzlichen Rentenversicherung entrichten,
- oder die Steuern vom Einkommen entrichten **und** zusätzliche Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung **oder** Rentenversicherung leisten.

Beispiel: *Beamte oder Erwerbstätige, die auf Grund ihres geringfügigen Verdienstes keine Steuern zahlen müssen, aber freiwillige Beiträge zur Renten- und Krankenversicherung abführen.*

Achtung

- 30% bei Familienmitgliedern, die Steuern vom Einkommen **sowie** Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung **und** zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlen.

Beispiel: Arbeitnehmer, die nicht nur geringfügig beschäftigt sind.

Den Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung sind laufende Beiträge mit entsprechender Zweckbestimmung gleichgestellt. Dies sind z.B. freiwillige Beiträge zur gesetzlichen Kranken- oder Rentenversicherung oder Beiträge zu privaten Krankenversicherungen oder Beiträge für Lebensversicherungen, soweit sie von einem Familienmitglied für sich oder ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied entrichtet werden. Die Beiträge dürfen nur in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis 10% des ermittelten Jahreseinkommens abgezogen werden. Sie dürfen nicht abgezogen werden, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die die Beiträge von einem Dritten (z.B. bei Empfängern von Arbeitslosengeld das Arbeitsamt) geleistet werden, besteht.

Was noch abgesetzt werden kann?

Von der sich aus den einzelnen Jahreseinkommen der Familienmitglieder ergebenden Summe der Jahreseinkommen können insbesondere noch folgende Freibeträge abgezogen werden:

- Freibetrag von 1.500 € für jeden schwer behinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80, wenn derjenige häuslich pflegebedürftig im Sinne des [§ 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch \(SGB XI\)](#) ist,
- Freibetrag von 1.200 € für jeden schwer behinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn derjenige häuslich pflegebedürftig im Sinne des [§ 14 SGB XI](#) ist,
- Freibetrag von 750 € für Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,

- Freibetrag von bis zu 600 € für jedes zum Haushalt rechnende Kind mit eigenem Einkommen vom vollendeten 16. bis vor vollendetem 25. Lebensjahr,
- Freibetrag von 600 € für jedes Kind unter 12 Jahren, wenn der Antragsteller allein mit seinen Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist,
- Freibetrag wegen Unterhaltszahlungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten:
 - wenn die Unterhaltspflicht in einer notariellen Urkunde oder einem Unterhaltstitel festgestellt worden ist, dann in der festgestellten Höhe,
 - ohne Urkunde oder Unterhaltstitel können nachgewiesene oder glaubhaft gemachte Aufwendungen in folgender Höhe abgezogen werden:
 - bis zu 3.000 € für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts wohnt und sich in Berufsausbildung befindet,
 - bis zu 6.000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten,
 - bis zu 3.000 € für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Ist meine Miete oder Belastung zuschussfähig?

Der dritte Faktor für die Höhe des Wohngeldes ist die Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung. Wohngeld wird nicht für unbegrenzt hohe Wohnkosten gewährt. Nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen ist die Miete bzw. Belastung zuschussfähig.

Die derzeit gültigen Höchstbeträge können Sie aus der folgenden Tabelle ablesen:

bei einem Haushalt mit	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
		bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992
		sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
		Euro			
einem Alleinstehenden	I	160	200	215	265
	II	170	210	230	280
	III	180	225	245	300
	IV	195	245	265	325
	V	210	260	285	350
	VI	225	280	305	370
zwei Familienmitgliedern	I	215	265	290	320
	II	225	285	310	345
	III	240	300	330	365
	IV	260	325	355	395
	V	280	350	380	425
	VI	300	375	405	455
drei Familienmitgliedern	I	255	320	345	385
	II	270	340	365	410
	III	290	360	390	435
	IV	310	390	420	470
	V	335	420	455	505
	VI	360	445	485	540

bei einem Haushalt mit	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
		bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992
		sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
		Euro			
vier Familienmitgliedern	I	295	370	400	445
	II	315	395	425	475
	III	335	420	455	505
	IV	360	455	490	545
	V	390	485	525	590
	VI	415	520	565	630
fünf Familienmitgliedern	I	335	420	455	510
	II	360	450	485	545
	III	380	480	520	580
	IV	415	515	560	625
	V	445	555	600	670
	VI	475	595	640	715
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	I	40	50	55	60
	II	45	55	60	65
	III	45	60	65	70
	IV	50	65	70	75
	V	55	70	75	80
	VI	60	75	80	90

Die zuschussfähigen Höchstbeträge richten sich nach dem örtlichen Mietenniveau. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern und die Kreise gehören entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietenstufe an. Es gibt sechs Mietenstufen. Mietenstufe 1 ist die niedrigste, Mietenstufe 6 die höchste Mietenstufe. Im Land Brandenburg sind nur die Mietenstufen 1 bis 4 vertreten. Welcher Mietenstufe ihre Gemeinde oder ihr Kreis angehört, können Sie aus der Tabelle ersehen.

Gemeinde	Mietenstufe	Gemeinde	Mietenstufe	Kreis	Mietenstufe	ohne die Gemeinden
Angermünde	3	Lübben/Spreewald	3	Barnim	2	Bernau b. Berlin, Eberswalde, Zepernick
Bad Freienwalde (O.)	2	Lübbenau/Spreewald	2	Dahme-Spreewald	3	Königs Wusterhausen, Lübben/Spreewald
Bad Liebenwerda	1	Nauen	3	Elbe-Elster	2	Bad Liebenwerda, Elsterwerda, Finsterwalde
Bernau bei Berlin	3	Neuenhagen b. Berlin	3	Havelland	2	Falkensee, Nauen, Rathenow
Brandenburg a. d. H.	3	Neuruppin	2	Märkisch-Oderland	2	Bad Freienwalde (Oder), Fredersdorf-Vogelsdorf, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf b. Berlin, Strausberg
Cottbus	2	Oranienburg	3	Oberhavel	2	Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Velten, Zehdenick
Eberswalde	2	Perleberg	1	Oberspreewald-Lausitz	2	Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Senftenberg
Eisenhüttenstadt	2	Petershagen/Eggersdorf	4	Oder-Spree	2	Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde/Spree, Schöneiche bei Berlin
Elsterwerda	1	Potsdam	3	Ostprignitz-Ruppin	1	Neuruppin, Wittstock/Dosse
Erkner	2	Prenzlau	3	Potsdam-Mittelmark	2	Kleinmachnow, Teltow, Werder (Havel)
Falkensee	4	Pritzwalk	2	Prignitz	1	Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge
Finsterwalde	3	Rathenow	3	Spree-Neiße	1	Forst (Lausitz), Guben, Kolkwitz, Spremberg
Forst (Lausitz)	2	Rüdersdorf b. Berlin	2	Teltow-Fläming	2	Jüterbog, Luckenwalde, Ludwigsfelde
Fredersdorf-Vogeldorf	2	Schwedt/Oder	2	Uckermark	1	Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder, Templin
Fürstenwalde/Spree	3	Senftenberg	2			
Großräschen	1	Spremberg	2			
Guben	3	Strausberg	2			
Hennigsdorf	3	Teltow	3			
Hohen Neuendorf	4	Templin	2			
Jüterbog	1	Velten	3			
Kleinmachnow	3	Werder/Havel	4			
Königs Wusterhausen	3	Wittenberge	3			
Kolkwitz	1	Wittstock/Dosse	2			
Lauchhammer	3	Zehdenick	2			
Luckenwalde	3	Zepernick	3			
Ludwigsfelde	3					



Was ist Miete oder Belastung?

Um für Ihren Fall den zuschussfähigen Höchstbetrag festzustellen, sollten Sie wissen, was unter Miete zu verstehen ist oder was zur Belastung gehört und was nicht berücksichtigt werden darf.

Miete ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen, Untermietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen.

Unter Belastung bei Eigentümern von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder anderen Eigentumsformen versteht man die Aufwendungen für den Kapitaleinsatz und für die Bewirtschaftung des Eigentums. Sie ist in einer besonderen Wohngeldlastenberechnung zu ermitteln.

Was gehört zur Miete?

Zur Miete gehören auch:

- Kosten des Wasserverbrauchs,
- Kosten der Abwasser- und Müllbeseitigung,
- Kosten der Treppenbeleuchtung.

Diese Kosten können der Miete auch dann zugeschlagen werden, wenn sie auf Grund des Mietvertrages oder einer ähnlichen Nutzungsvereinbarung nicht an den Vermieter, sondern direkt an einen Dritten (z.B. Gemeinde) bezahlt werden.

Nicht zur Miete gehören:

- Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen sowie die vergleichbaren Kosten für die gewerbliche Lieferung von Wärme, insbesondere in Form der sogenannten Fernheizung,
- Untermietzuschläge,

- Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, Kühlschränken und Waschmaschinen,
- Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
- die anteilige Miete für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird,
- die anteilige Miete für Wohnraum, der ausschließlich einem anderen entgeltlich zum Gebrauch überlassen wird (z.B. bei Untervermietung) oder der unentgeltlich zum Gebrauch überlassen wird für den Fall, dass keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vorliegt. Übersteigt das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung die auf den Wohnraum anteilig entfallende Miete, so wird es in voller Höhe von der Miete abgezogen. Genauso müssen auch Leistungen Dritter zur Bezahlung der Miete angerechnet werden,
- Vergütung für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens.

Mietwert bei selbstgenutzter Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus

Für eine selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus oder vergleichbaren Wohnraum, z.B. in einem Geschäftshaus, ist anstelle der Miete der Mietwert des Wohnraums zugrunde zulegen. Das ist der Betrag, der der Miete für vergleichbaren Wohnraum entspricht. Ist ein solcher Vergleich nicht möglich, so muss der Mietwert geschätzt werden.

Was gehört zur Belastung?

- Ausgaben für den Kapitaleinsatz (Zinsen, Tilgung usw.) für solche Fremdmittel, die dem Bau, der Verbesserung oder dem Erwerb des Eigentums gedient haben, Instandhaltungskosten und Betriebskosten in einer bestimmten Höhe,
- Grundsteuer,
- zu entrichtende Verwaltungskosten.

Nicht berücksichtigt werden dagegen:

- die anteiligen Aufwendungen für Wohnraum, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird,
- die anteiligen Aufwendungen für Wohnraum, der ausschließlich einem anderen entgeltlich zum Gebrauch überlassen wird oder der unentgeltlich zum Gebrauch überlassen wird für den Fall, dass keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vorliegt.

Übersteigt das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung die auf den Wohnraum anteilig entfallende Belastung, so wird es in voller Höhe von der Belastung abgezogen. Abgezogen werden ferner Leistungen Dritter zur Aufbringung der Belastung, z.B. Aufwendungszuschüsse im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, Eigenheimzulage (Fördergrundbetrag, Kinderzulage).

Wie hoch ist mein Wohngeld?



Wenn Sie die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder, die Höhe des Gesamteinkommens und die Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung ausgerechnet haben, ist in einem nächsten Schritt in der entsprechenden Tabelle Ihr Wohngeldbetrag abzulesen. Diese Tabellen erleichtern die Ermittlung des Wohngeldes, das ansonsten mit einer komplizierten Formel errechnet werden muss. Aus Gründen des Seitenumfanges musste der Abdruck der Tabellen leider entfallen. Die Tabellen können Sie im Internet unter www.bmvbw.de oder auch bei Ihrer Wohngeldstelle einsehen. Zum besseren Verständnis hier noch einige typische Beispiele der Wohngeldberechnung.

Beispiel:	Eiipersonenhaushalt
Alleinstehender:	Rentner
<u>Einkommen:</u>	Rente, keine Steuern Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
<u>Wohnung:</u>	Mietwohnung Baujahr 1975
<u>Wohnort:</u>	Stadt der Mietenstufe 3 (z.B. Oranienburg)
Monatliche Bruttorente	700,00 €
./. Werbungskostenpauschale	8,50 €
	691,50 €
./. pauschaler Abzug (10%)	69,15 €
monatliches Gesamteinkommen:	622,35 €
zu bezahlende monatliche Brutto-Kaltmiete	235,00 €
zuschussfähige monatliche Miete	235,00 €
	(höchstens 245,00 €)
Mietzuschuss monatlich	43,00 €

Der Mietzuschuss von 43 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für Alleinstehende bei einem zu berücksichtigenden monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 620 bis 630 € und einer zuschussfähigen monatlichen Miete von mehr als 230 bis 240 €.

Beispiel: **Zweipersonenhaushalt**
 Ehepaar: 1 Arbeitnehmer,
 1 Rentner mit Schwerbehinderung (GdB 100)
Einkommen: a) Arbeitseinkommen, Steuern, Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung und zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
 b) Rente, keine Steuern, Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung
Wohnung: Mietwohnung Baujahr 1994
Wohnort: Stadt der Mietenstufe 4 (z.B. Werder/Havel)

	Arbeitnehmer	Rentner
Monatliche Bruttorente:		450,00 €
./. Werbungskostenpauschale		8,50 €
		441,50 €
./. pauschaler Abzug (10%)		44,15 €
		397,35 €
monatliches Einkommen	1.050,00 €	
./. Werbungskostenpauschale	87,00 €	
	963,00 €	
./. pauschaler Abzug (30%)	288,90 €	
	674,10 €	
Summe Einkommen		1.071,45 €
./. Schwerbehindertenfreibetrag bei GdB von 100		125,00 €
monatliches Gesamteinkommen		946,45 €
zu zahlende monatliche Bruttokaltmiete		372,00 €
zuschussfähige monatliche Miete		372,00 €
		(höchstens 395,00 €)
Mietzuschuss monatlich		60,00 €

Der Mietzuschuss von 60 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für zwei Familienmitglieder bei einem zu berücksichtigenden monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 940 € bis 950 € und einer zuschussfähigen monatlichen Miete von mehr als 370 € bis 380 €.

Beispiel: **Vierpersonenhaushalt**
 Familie: Ehepaar mit 2 Kindern, beide Eheleute Arbeitnehmer
 Einkommen: 2 Arbeitseinkommen, beide Eheleute entrichten Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und zur gesetzlichen Rentenversicherung, nur der Ehemann zahlt Steuern vom Einkommen
 Wohnung: Mietwohnung, Baujahr 1969
 Wohnort: Stadt der Mietenstufe 2 (z.B. Eberswalde)

	Ehemann	Ehefrau
Brutto-Monatseinkommen	1.400,00 €	400,00 €
(ohne Kindergeld)		
./. Werbungskostenpauschale	87,00 €	87,00 €
	1.313,00 €	313,00 €
./. pauschaler Abzug (30% / 20%)	393,90 €	62,60 €
	919,10 €	250,40 €
monatliches Gesamteinkommen		1.169,50 €
zu bezahlende monatliche Bruttokaltmiete		442,00 €
zuschussfähige monatliche Miete		425,00 €
		(höchstens 425,00 €)
Mietzuschuss monatlich		143,00 €

Der Mietzuschuss von 143 € ergibt sich aus der Wohngeldtabelle für vier Familienmitglieder bei einem zu berücksichtigenden monatlichen Gesamteinkommen von mehr als 1.160 € bis 1.170 € und einer zuschussfähigen monatlichen Miete von mehr als 420 € bis 430 €.

Wie und wo kann ich Wohngeld beantragen?



Wie? Wohngeld erhalten Sie nicht automatisch, sondern nur auf Antrag.

Wo? Den Antrag stellen Sie bei der Wohngeldstelle Ihrer Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltung. Dort erhalten Sie kostenlos das Antragsformular. Die Mitarbeiter der Wohngeldstellen sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte und Pflichten nach dem Wohngeldgesetz aufzuklären und bereit, Ihnen beim Ausfüllen der Vordrucke behilflich zu sein. Ein Verzeichnis der Wohngeldstellen des Landes Brandenburg finden Sie im Anhang (vgl. S. 103) der Mieterfibel.

Wann? Möglichst schnell. Der Termin der Antragstellung ist wichtig, weil Wohngeld in der Regel erst vom Beginn des Monats an gewährt wird, in dem der Antrag bei der Wohngeldstelle eingegangen ist. Für zurückliegende Zeiträume wird Wohngeld grundsätzlich nicht gezahlt.

Wohngeld wird im Allgemeinen für 12 Monate bewilligt. Der Bewilligungszeitraum kann jedoch über- oder unterschritten werden. Wenn nämlich erhebliche Änderungen der Verhältnisse zu erwarten sind, so wird der Bewilligungszeitraum verkürzt. Wenn Sie nach Ablauf der Bewilligung weiter Wohngeld in Anspruch nehmen wollen, müssen Sie erneut einen Antrag stellen. Um eine Unterbrechung der Wohngeldzahlung auszuschließen, empfiehlt es sich, den Wiederholungsantrag möglichst etwa zwei Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes zu stellen. Normalerweise bleibt das Wohngeld während des Bewilligungszeitraumes unverändert.

Im laufenden Bewilligungszeitraum ist auf Antrag eine Erhöhung des Wohngeldes jedoch möglich, wenn

- sich die Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder erhöht hat,
- sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15% erhöht hat,
- sich das Familieneinkommen um mehr als 15% verringert hat (z.B. bei Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Invalidität, Altersrente).

Wichtig: Allerdings kann das Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum auch gekürzt werden. Wenn sich Ihr Familieneinkommen um mehr als 15% erhöht oder Ihre Miete um mehr als 15% sinkt, müssen Sie dies der Wohngeldstelle unverzüglich melden. Die Wohngeldstelle berechnet dann das Wohngeld neu. Die Beträge, die eine solche Mitteilungspflicht auslösen, sind auf Ihrem Wohngeldbescheid auch ausdrücklich angegeben.

Aufhebung des Wohngeldbescheides

Der Wohngeldbescheid wird von der Wohngeldstelle unter bestimmten Voraussetzungen aufgehoben, wenn der Wohnraum vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes vom Antragsteller und von allen zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern nicht mehr benutzt oder das Wohngeld nicht zur Bestreitung der Wohnkosten verwendet wird.

Anfechtung des Bewilligungsbescheides

Über Ihren Wohngeldantrag entscheidet die zuständige Wohngeldstelle schriftlich in angemessener Frist. Die Entscheidung enthält eine Begründung und eine Rechtsbehelfsbelehrung. Wenn Sie Ihren Bewilligungsbescheid für unrichtig halten, so können Sie dagegen vorgehen. Sie müssen diesen Bescheid dann mit einem Widerspruch anfechten.



Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats, nach dem Sie den Bescheid erhalten haben, schriftlich oder zur Niederschrift bei der erlassenden Behörde zu erheben. Wenn die Behörde auch Ihren Argumenten des Widerspruchs nicht folgt, so ergeht ein Widerspruchsbescheid, der mit verwaltungsgerichtlicher Klage angefochten werden kann. Das Verwaltungsgericht überprüft dann, ob die Wohngeldstelle richtig gehandelt hat. Diese Klage muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheides beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.

Hinweis: Bevor Sie Widerspruch oder Klage erheben, kann es sinnvoll sein, das Gespräch mit der zuständigen Wohngeldstelle zu suchen, um schnell und einfach eine Klärung zu erreichen.

Ansprechpartner für Miete und Wohngeld



Das Beratungshilfegesetz garantiert Bürgern mit geringem Einkommen gegen eine geringe Schutzgebühr die mietrechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt ihrer Wahl. Das Ministerium der Justiz und für Europaangelegenheiten, Heinrich-Mann-Allee 107, 14473 Potsdam, Telefon: 0331/ 866-0) hat hierzu das kostenlose Merkblatt „Rechtsberatung und Prozesskostenhilfe“ herausgegeben.

DMB Landesverband

Mieterbund Land Brandenburg e.V.
Schopenhauerstraße 31
14467 Potsdam
Telefon: 0331/ 9510890
Fax: 0331/ 9510891
E-Mail: Mieterbund.Brandenburg@t-online.de

Verbraucherzentrale

Brandenburg e.V.
Templiner Straße 21
14478 Potsdam
Telefon: 0331/ 29871-00
Internet: www.vz.brb.de
E-Mail: vz.brb@t-online.de

Haus & Grund Brandenburg

Landesverband der Brandenburger
Haus- und Grundeigentümer-
Vereine e.V.
Voltaireweg 12
14469 Potsdam
Telefon: 0331/ 270212-3
Fax: 0331/ 270212-4

Investitionsbank des Landes

Brandenburg
Steinstraße 104-106
14480 Potsdam
Telefon: 0331/ 660-0

**Örtliche Mietervereine im Land
Brandenburg:**

16278 Angermünde

Straße des Friedens 5 a

Tel.: (0 33 31) 29 78 29

Fax: (0 33 31) 29 78 29

14770 Brandenburg

Nicolaiplatz 12

Tel. : (0 33 81) 22 40 69

Fax : (04 03 60 3) 43 27 28

E-Mail : Mieterverein.Brandenburg@
t-online.de

14656 Brieselang

Forstweg 1

Tel. : (03 32 32) 3 91 82

Fax : (03 32 32) 3 91 82

03046 Cottbus

Burgstraße 21

Tel. : (03 55) 70 22 04

Fax : (03 55) 70 30 33

E-Mail : 0355702204@t-online.de

16225 Eberswalde

Schöpfurter Straße 13

Tel. : (0 33 34) 28 31 84

Fax : (033 34) 28 72 78

15732 Eichwalde

Waldstraße 141 c

Tel. : (0 30) 6 75 83 53

Fax : (0 30) 67 54 98 98

E-Mail : BFredy@aol.com

15890 Eisenhüttenstadt

Straße der Republik 35

Tel.: (0 33 64) 41 07 96

Fax: (0 33 64) 41 08 22

15531 Erkner

Postfach 5

Tel. : (0 33 62) 33 53

14612 Falkensee

Bahnhofstraße 64-66

Tel. : (0 33 22) 20 67 71

Fax : (0 33 22) 20 67 71

14547 Fichtenwalde

Straße der Einheit 49

Tel.: (03 32 06) 43 40

03238 Finsterwalde

Rathaus Markt 1

Tel. : (0 35 31) 70 03 99

Fax : (0 35 31) 70 03 99

03149 Forst

Frankfurter Straße 33

Tel. : (0 35 62) 98 32 55

15517 Fürstenwalde

Friedrich-Engels-Straße 36

Tel.: (0 33 61) 34 47 06

Fax: (0 33 61) 34 47 06

15230 Frankfurt / Oder

Halbe Stadt 21

Tel. : (03 35) 6 85 02 60

Fax : (03 35) 6 85 02 58

E-Mail : mieterverein.ffo@t-online.de

03172 Guben

Karl-Gander-Straße 5

Tel. : (0 35 61) 55 11 53

Fax : (0 35 61) 55 11 53

14913 Jüterbog

Zinnaer Straße 23 /24

Tel. : (033 72) 40 15 34

Fax : (033 72) 40 15 34

14532 Kleinmachnow

Schleusenweg 70

Tel. : über MV Teltow

Fax: über MV Teltow

15711 Königs Wusterhausen

Bahnhofstraße 3

Tel. : (0 33 75) 29 74 27

Fax : (0 33 75) 29 74 27

14974 Ludwigsfelde

Maxim-Gorki-Straße 22

Tel.: (0 33 78) 80 23 31

E-Mail: vorsitzendermbl@mieterbund-
ludwigsfelde.de

15831 Mahlow

Berliner Damm 140

15366 Neuenhagen

Rosa-Luxemburg-Damm 1

Tel.: (0 33 42) 20 08 40

Fax: (0 33 42) 20 96 97

16515 Oranienburg

Schlossplatz 5

Tel. : (0 33 01) 53 59 00

19348 Perleberg

Mühlenstraße 3

Tel.: (0 38 76) 61 42 50

14482 Potsdam-Babelsberg

Plantagenstraße 18

Tel.: (03 31) 74 22 01

Fax: (03 31) 70 49 21 3

14480 Potsdam

(Michendorf)

Gerlachstraße 33

Tel. : (03 31) 600 93 53

14467 Potsdam

Schopenhauerstraße 31

Tel. : (03 31) 90 09 01

Fax : (03 31) 90 09 02

E-Mail :
info@mieterverein-potsdam.de

17291 Prenzlau

Stettiner Straße 21

Tel. : (0 39 84) 70 24 01
und 70 24 02

Fax : (0 39 84) 70 24 03

E-Mail : MVPrenzlau@aol.com

16921 Pritzwalk

Postfach 11 04

14712 Rathenow

Ruppiner Straße 20

Tel. : (0 33 85) 50 33 06

Fortsetzung auf der nächsten Seite

15562 Rüdersdorf

Kalkberger Platz 31

Tel. : (03 36 38) 82 01

Fax : (03 36 38) 82 02

(Kulturhaus Martin Andersen Nexö)

15732 Schulzendorf

Eichenallee 12

Tel. : (03 37 62) 4 80 86

Fax : (03 32 05) 4 80 86

16303 Schwedt

Augusstraße 2

Tel. : (0 33 32) 2 34 71

14554 Seddiner See

H.-Beimler-Straße 74

Tel.: (0 33 205) 46 192

E-Mail: mvseddinersee@aol.com

03130 Spremberg

Kirchplatz 3

Tel. : (0 35 63) 9 43 11

Fax : (0 34 63) 9 43 11

E-Mail : NL.Mieterbund.Spremberg
@t-online.de**14513 Teltow**

Potsdamer Straße

Tel. : (0 33 28) 47 18 56

Fax : (0 33 28) 20 93 97

E-Mail : vmneteltow@arcormail.de

16348 Wandlitz

Prenzlauer Chaussee 132

Tel. : (03 33 97) 2 22 62

Fax : (03 33 97) 2 22 62

14557 Wilhelmshorst

Ginsterweg 3

Tel. : (0 33 205) 62 052

16336 Zepernick

Postfach 11 21

Tel. : (0 30) 94 41 81 25

Fax : (0 30) 94 41 81 25

15806 Zossen

Markstraße 14

Tel. : (0 33 77) 30 26 75

Fax : (0 33 77) 30 05 90

E-Mail : dmbzossen@debitel.de

Wohngeldstellen im Land Brandenburg:

Wohngeldstelle	Anschrift	Telefon
Stadtverwaltung Brandenburg	Am Gallberg 4 b, 14767 Brandenburg	03381/580
Stadtverwaltung Cottbus	Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus	0355/6120
Stadtverwaltung Frankfurt/Oder	Logenstr. 8, 15230 Frankfurt/Oder	0335/552-0
Stadtverwaltung Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/2890
Landkreis Barnim		
Dienststelle Eberswalde	Heegermühler Str. 75 16225 Eberswalde	03334/2140
Dienststelle Bernau	Hussiten-Str. 1 16321 Bernau	03338/702290
Landkreis Dahme-Spreewald		
Dienststelle Lübben	Beethovenweg 14b, 15907 Lübben	03546/200
Dienststelle Königs Wusterhausen	Kirchplatz 17, 15711 Königs Wusterhausen	03375/260
Landkreis Elbe-Elster		
Dienststelle Herzberg	Torgauer Str. 7, 04916 Herzberg	03535/460
Dienststelle Bad Liebenwerda	Riesaer Str. 19 04924 Bad Liebenwerda	03534/1970
Dienststelle Finsterwalde	Kirchhainer Str. 38a 03238 Finsterwalde	03531/5020
Landkreis Havelland		
Dienststelle Rathenow	Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow	03385/5510
Landkreis Märkisch-Oderland		
Dienststelle Seelow	Puschkinplatz 12, 15306 Seelow	03346/841 o. 842
Dienststelle Bad Freienwalde	Wriezener Str. 36 16259 Bad Freienwalde	03344/460
Dienststelle Strausberg	Klosterstraße 14, 15331 Strausberg	03341/3540

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Landkreis Oberhavel

Dienststelle Oranienburg Poststraße 1, 16515 Oranienburg 03301/6010
Sitz: Sachsenhausener Straße 2

Dienststelle Gransee Karl-Marx-Platz 1, 16775 Gransee 03301/6010

Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Dienststelle Senftenberg Dubinaweg , 01968 Senftenberg 03573/860

Dienststelle Calau Gottschalkstr. 36, 03205 Calau 03541/870

Landkreis Oder-Spree

Dienststelle Beeskow Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow 03366/350
Sitz: Luchstraße 32

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Dienststelle Neuruppin Virchowstraße 14/16, 16816 Neuruppin 03391/6880

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Dienststelle Belzig Niemöllerstr. 1, 14806 Belzig 033841/910

Dienststelle Teltow Lankeweg 4, 14513 Teltow 03328/3180

Landkreis Prignitz

Dienststelle Perleberg Reetzer Straße 73, 19348 Perleberg 03876/7130

Landkreis Spree-Neiße

Dienststelle Forst Heinrich-Heine-Str. 1
03149 Forst (Lausitz) 03562/9860

Landkreis Teltow-Fläming

Dienststelle Luckenwalde Grabenstr. 23, 14943 Luckenwalde 03371/6080

Landkreis Uckermark

Dienststelle Prenzlau Karl-Marx-Str. 1, 17291 Prenzlau 03984/700

Stadtverwaltungen

Stadtverwaltung Eberswalde Breite Str. 42
16225 Eberswalde 03334/640

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt Am Trockendock 1a
15890 Eisenhüttenstadt 03364/5660

Stadtverwaltung Falkensee Falkenhagener Str. 43-47
14612 Falkensee 03322/2810

Stadtverwaltung Finsterwalde Schlosstr. 7-8, 03238 Finsterwalde 03531/7830

Stadtverwaltung Forst Promenade 9, 03149 Forst 03562/9890

Stadtverwaltung Fürstenwalde Am Markt 4-6, 15517 Fürstenwalde 03361/5570
Stadtverwaltung Guben Uferstr. 22-26, 03172 Guben 03561/68710
Stadtverwaltung Hennigsdorf Neuendorfstr. 23a, 16761 Hennigsdorf 03302/8770

Stadtverwaltung Lauchhammer Liebenwerdaer Str. 69
01979 Lauchhammer 03574/4880

Stadtverwaltung Luckenwalde Markt 10, 14974 Luckenwalde 03371/6720

Stadtverwaltung Ludwigsfelde Rathausstr. 3, 14974 Ludwigsfelde 03378/8270

Stadtverwaltung Neuruppin Karl-Liebknecht-Str. 33
16816 Neuruppin 03391/3555

Stadtverwaltung Oranienburg Schlossplatz 2, 16515 Oranienburg 03301/6000

Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau 03984/750

Stadtverwaltung Schwedt Platz der Befreiung 6, 16303 Schwedt 03332/4460

Stadtverwaltung Senftenberg Großenhainer Str. 30i
01968 Senftenberg 03573/7010

Stadtverwaltung Spremberg Am Markt 1, 03130 Spremberg 03563/3400

Stadtverwaltung Strausberg Heegermühlenstr. 58
15344 Strausberg 03341/3810

Stadtverwaltung Wittenberge August-Bebel-Str. 9
19322 Wittenberge 03877/9510

Amt Falkenberg-Elster Gartenstr. 22, 04895 Falkenberg-Elster 035365/4160

Amt Lübbenau Dr.-Albert-Schweitzer-Str.
03222 Lübbenau 03542/850

Amt Rathenow Wilhelm-Külz-Str. 13a,
14712 Rathenow 03385/5960

Amt Schlieben Herzberger Str. 7, 04936 Schlieben 035361/3560

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AHG	Altschuldenhilfe-Gesetz
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BelBindG	Brandenburgisches Belegungsbindungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BVG	Bundesversorgungsgesetz
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ESTG	Einkommensteuergesetz
HeizkostenV	Heizkostenverordnung
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
NMV 1970	Neubaumietenverordnung 1970
SGB	Sozialgesetzbuch
StGB	Strafgesetzbuch
USG	Unterhaltssicherungsgesetz
WBS	Wohnberechtigungsschein
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr,
Referat Öffentlichkeitsarbeit,
Koordination und Luftverkehr
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Fachliche Beratung

Ministerium für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr,
Referat Wohngeld, Wohnungs- und
Mietrecht
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Gestaltung

Caroline Gärtner, Berlin
www.hellomyfriend.de

Druck

Auflage

50.000 Exemplare

Stand

Dezember 2002