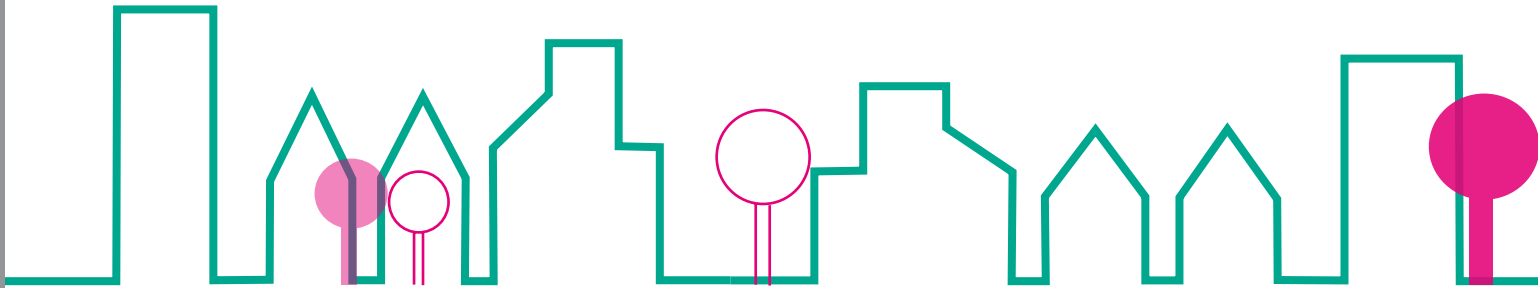




**Stadt Leipzig**

Sozialamt



# Wohnen als Mieter

RECHTE, PFLICHTEN, TIPPS

# Wohnen als Mieter

## Rechte, Pflichten, Tipps

Diese Broschüre wurde vom Quartiersmanagement Leipziger Osten im Auftrag des Sozialamtes in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung erstellt. Die Grundlage bildet die Berliner Broschüre „Erste Hilfe Mietrecht“.  
Die rechtliche Prüfung erfolgte durch den Mietrechtsanwalt Max Althoff.

### Haftungsausschluss

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine rechtliche Beratung.

Die Broschüre ist als PDF online auf [www.leipziger-osten.de](http://www.leipziger-osten.de) und [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) zu finden.  
An folgenden Stellen gibt es gedruckte Exemplare:

Abteilung Soziale Wohnhilfen	Prager Straße 21 4. Etage	0341 / 123 9139	soziale.wohnhilfen@leipzig.de
Quartiersmanagement Leipziger Osten	Eisenbahnstraße 49	0341 / 35 13 79 13	qm@leipziger-osten.de

Darüber hinaus ist die Broschüre in allen [Bürgerämtern](#) und [Bibliotheken](#) der Stadt Leipzig, sowie allen Stadtteil- und Quartiersmanagements erhältlich.

## INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	5	5. MIETMINDERUNG BEI MÄNGELN	53
1. DER MIETVERTRAG	7	6. EIGENTÜMERWECHSEL	58
1.1 WELCHE MIETVERTRÄGE GIBT ES?	10	7. UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN	61
1.2 BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES	16	8. MIETEN BEI BEZUG VON GRUNDSICHERUNGEN	63
1.3 KÜNDIGUNG	22	8.1 UNTERSTÜTZUNG DURCH DAS SOZIALAMT	65
2. UNTERVERMIETUNG	30	8.2 BERATUNGSHILFE UND PROZESSKOSTENHILFE	67
3. MIETEN ALS WOHNUNGSGEMEINSCHAFT (WG)	33	ANLAGEN	70
4. MIETERHÖHUNG	39	WICHTIGE LINKS / NÜTZLICHE LITERATUR	76
4.1 MODERNISIERUNG	46	IMPRESSUM	78

## VORWORT

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen als Mieterin und Mieter einen Überblick darüber geben, was Sie wissen sollten,

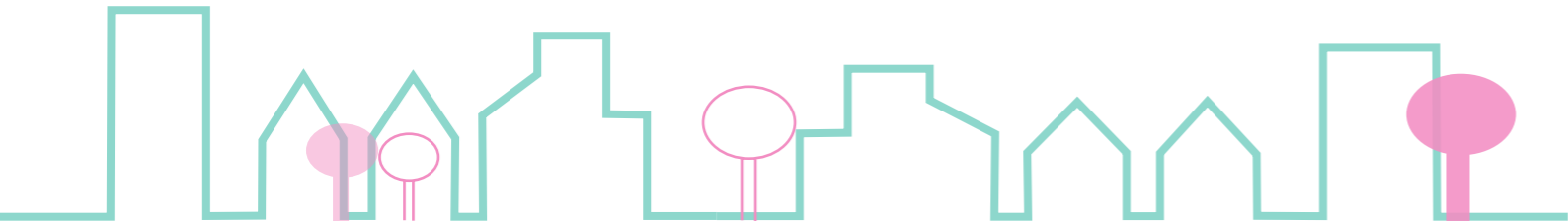
- wenn Sie eine Wohnung mieten,
- wenn Sie eine Mieterhöhung erhalten oder
- wenn sonst ein Problem zwischen Mieter und Vermieter auftritt.

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist kein Ersatz für eine rechtliche Beratung.

Wir haben versucht, diese Broschüre so einfach wie möglich zu formulieren, um jedem Mieter und jeder Mieterin die Informationen so leicht wie möglich zugänglich zu machen.

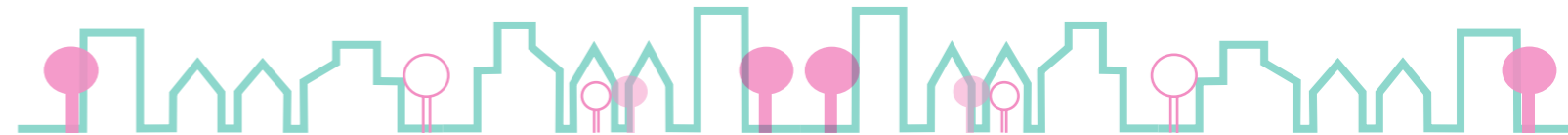
Bestimmte Begriffe im Mietrecht lassen sich aber nicht durch einfache Worte austauschen. Diese sind im Text durch \* gekennzeichnet. Am Ende dieser Broschüre, ab Seite 70, werden diese Begriffe erklärt.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir mit der Verwendung der männlichen Schreibweise keine Menschen ausschließen möchten, wir diese „einfache“ Schreibweise jedoch nutzen, um die Lesbarkeit zu unterstützen.



## 1. DER MIETVERTRAG

- > WAS MUSS ICH BEACHTEN, WENN ICH EINE WOHNUNG MIETEN MÖCHTE?
- > WAS FÜR MIETVETRÄGE GIBT ES?
- > WAS MUSS EIN MIETVETRAG UNBEDINGT BEINHALTEN?  
Mieterangaben, Widerruf, Kautions, Wohnungsgröße und was sind eigentlich Betriebskosten?
- > KÜNDIGUNG.



## WAS MUSS ICH BEACHTEN, WENN ICH EINE WOHNUNG MIETEN MÖCHTE?

Wenn man eine Wohnung anmieten möchte, braucht man grundsätzlich einen Mietvertrag. Dieser muss vom Mieter und Vermieter der Wohnung unterzeichnet werden. Die Ausnahme bildet der mündliche Mietvertrag (vgl. Seite 15). Im Mietvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen der Vermieter dem Mieter die Wohnung zur Nutzung überlässt. Dazu zählen unter anderem Zustand der Wohnung, Größe der Wohnung und Mietpreis.

Dabei gibt es verschiedene Arten von Mietverträgen, die je nach Formulierung die Rechte von Mietern einschränken können. Deshalb sollte ein Mietvertrag vor dem Unterschreiben genau gelesen und geprüft werden. Der Mietvertrag kann zusätzlich von kompetenten, auf Mietrecht spezialisierten Anwälten durchgesehen werden.

**Vor Abschluss eines Mietvertrages sollten diese Schritte unbedingt eingehalten werden:**

- a) Die Wohnung muss besichtigt werden.
- b) Alle Mängel der Wohnung sollten schriftlich festgehalten werden, damit beim Auszug keine Diskussionen aufkommen, wer für die Mängel verantwortlich ist.
- c) Erst wenn das im Übergabeprotokoll festgehalten ist, sollten Sie den Mietvertrag unterschreiben.

Im Mietvertrag wird eine **Miete** genannt, die der Mieter dem Vermieter für die Nutzung der Wohnung zu zahlen hat.

## Vergleichsmiete

Wer eine Wohnung günstig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anmietet, kann nicht darauf hoffen, dass sie so günstig bleibt. Nach einem Jahr kann der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ankündigen und nach 15 Monaten erhöhen – wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist (vgl. hierzu auch Seite 42).

## Miete in einer mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnung

Für die Miete und Mieterhöhungen in mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelten zusätzliche Anforderungen. Der Mietvertrag muss Hinweise zur Mietpreis- und Belegungsbindung enthalten. Mieterhöhungen werden vor Mitteilung an den Mieter durch das Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Sachgebiet Wohnraumversorgung geprüft. Die Kollegen stehen Ihnen auch als Ansprechpartner bei Fragen zu Ihrer Mieterhöhung zur Verfügung.

**Staffelmiete** (vgl. hierzu auch Seite 12).

Der Vermieter kann jährliche Mietpreissteigerungen von vornherein festlegen. Dann sind weitere Mieterhöhungen, mit Ausnahme von Betriebskostenanpassungen, ausgeschlossen. Bei den Staffeln muss er die Kappungsgrenze\* und die ortsübliche Vergleichsmiete nicht beachten. Im Mietvertrag muss die jeweils zu zahlende Monatsmiete ausdrücklich genannt werden. Angaben wie „Erhöhung um fünf Prozent pro Jahr“ sind unwirksam.

## 1.1 WELCHE MIETVERTRÄGE GIBT ES?

### Unbefristeter Mietvertrag

Der unbefristete Mietvertrag gilt als „normaler“ Mietvertrag, der mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden kann. Mietverträge die über ein Jahr hinausgehen, müssen schriftlich vereinbart werden. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. **Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten.** Für Vermieter gelten Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten, je nachdem, wie lange das Mietverhältnis besteht.

Will der Vermieter kündigen, braucht der Vermieter einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund (siehe Seite 22ff).

Bei einer Dauer des Mietverhältnisses bis unter fünf Jahren, hat der Vermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Dauert das Mietverhältnis länger als 5 Jahre, beträgt die Kündigungsfrist für den Vermieter 6 Monate, und wohnt der Mieter schon länger als 8 Jahre in der Wohnung, muss der Vermieter sogar 9 Monate Frist einhalten. Ist im Mietvertrag eine andere Vereinbarung zu Gunsten des Mieters geregelt, so gilt jene.

### Zeitmietvertrag

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, einen Zeitmietvertrag abzuschließen. Der Zeitmietvertrag ist immer ein schriftlicher Mietvertrag. In diesem Mietvertrag wird das Ende des Mietverhältnisses von vornherein festgelegt.

**In dieser Zeit können Vermieter oder Mieter nicht kündigen**, es sei denn, es liegen Gründe für eine „fristlose Kündigung“ (siehe Seite 26f) vor. Um einen Zeitmietvertrag abzuschließen, muss einer der folgenden Gründe angegeben werden, warum der Vertrag zeitlich begrenzt wird:

- der Vermieter (oder Familienangehörige) möchte später selbst in die Wohnung ziehen,
- der Vermieter plant einen Umbau oder sogar den Abriss,
- Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten, d.h. Dienst- oder Werkswohnungen.

Dabei gilt, dass der Grund ausreichend begründet im Mietvertrag stehen muss, ansonsten ist dieser ungültig.

### BEISPIEL

Herr Maier plant, seine Enkeltochter im Ausland zu besuchen. Seine Eigentumswohnung steht dann für ein halbes Jahr leer.

Deshalb sucht Herr Maier jemanden, der in dieser Zeit seine Wohnung mieten möchte. Frau Hahn sucht gerade eine Wohnung. Beide schließen einen Zeitmietvertrag ab. Frau Hahn kann die Wohnung vom 01. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 mieten. In dieser Zeit dürfen weder Frau Hahn, noch Herr Maier den Mietvertrag kündigen.

## Staffelmietvertrag (§ 557a BGB)

Beim Staffelmietvertrag handelt es sich um einen schriftlichen Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt werden. Zwischen den einzelnen Mietpreisschritten muss mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen. Es muss entweder der Betrag der Erhöhung oder die jeweilige Endsumme im Mietvertrag stehen.

Frau Müller zahlt in den ersten drei Jahren (Jan '17 – Dez '19) eine Kaltmiete von 400€, danach erhöht sich die Miete aller drei Jahre um 10% der jeweils aktuellen Kaltmiete:

Miete ab Jan '20 - Dez '22:

Kaltmiete	+	400
10% von 400€	=	40
Kaltmiete neu	=	440

Miete ab Jan '23 - Dez '25:

Kaltmiete	+	440
10% von 440€	=	44
Kaltmiete neu	=	484

BEISPIEL



BEISPIEL

Herr Schwarze zahlt zu Beginn seines Mietvertrages im Jahr 2013 500€ Kaltmiete. Im Mietvertrag ist festgeschrieben, dass sich seine Miete aller zwei Jahre um den Wert des Verbraucherindex (VPI) erhöht. 2015 lag dieser bei 0,3%. Seine Miete steigt also um 0,3%. Zwei Jahre später, 2017 lag der VPI bei 1,8%. Die Miete erhöht sich nun um 1,8%

2015 lag der VPI bei 0,3%

Kaltmiete	+	500
0,3% von 500€	=	1,67
Kaltmiete neu	=	501,67

2017 lag der VPI bei 1,8%

Kaltmiete	+	501,67
1,8% von 501,67€	=	9,03
Kaltmiete neu	=	510,73

## Indexmietvertrag (§ 557 b BGB)

Beim Indexmietvertrag wird, wie im vorangegangenen Beispiel die Anfangsmiete festgelegt und die Frage geklärt, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Der neue Mietpreis wird durch den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt, dem sogenannten Verbraucherpreisindex\* des Statistischen Bundesamtes. Die neue Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Häufiger ist jedoch die Formulierung, dass sich die Miete aller x Jahre (beispielsweise aller zwei Jahre) um 3% erhöht, es sei denn, der VPI liegt über 3%, dann richtet sich die Mieterhöhung nach dem tatsächlichen VPI:

## BEISPIEL

In unserem Beispiel würde das bedeuten, dass sich die Miete von Herr Schwarze sowohl 2015, als auch 2017 um jeweils 3% erhöht, da in beiden Jahren der VPI unter 3% lag. Sollte der VPI jedoch jemals über 3% liegen (z.B. 2019 um 4,5%), dann erhöht sich seine Miete um diesen Prozentsatz.

2015 lag der VPI bei 0,3%			2017 lag der VPI bei 1,8%			2019 liegt der VPI z.B. bei 4,5%		
0,3 < 3%, daher Mieterhöhung um 3%			0,3 < 3%, daher Mieterhöhung um 3%			4,5 > 3%, daher Mieterhöhung um 4,5%		
aktuelle KM	+	500	aktuelle KM	+	515	aktuelle KM	+	530,45
3% von 500€	=	15	3% von 515€	=	15,45	4,5% von 530,45	=	23,87
KM neu	=	515	KM neu	=	530,45	KM neu	=	554,32

## Mündlicher Mietvertrag

Mietverträge können mündlich abgeschlossen werden. Bei einem mündlichen Mietvertrag gelten, wenn nicht anders vereinbart, die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535ff BGB).

Weil nach einiger Zeit Streit über die Frage entstehen kann, was alles mündlich vereinbart ist, sollten mündliche Mietverträge die Ausnahme sein.





- Mieterangaben  
(bspw. Name, Vorname, Geburtsdatum, Angaben zu Kindern, die im Haushalt leben)
- Vermieterangaben  
(Name, Vorname, Adresse, Kontodaten für Miete)
- Wohnungsgröße
- Zustand der Wohnung
- Kaltmiete = Nettomiete = Grundmiete
- Betriebskosten
- Warmmiete
- Vereinbarungen zur Kautio
- Angaben zu Nebenräumen  
(zum Beispiel zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, der Dachboden kann zum Wäscheaufhängen genutzt werden.)
- Tierhaltung
- Angaben zur Kündigung des Mietverhältnisses

Wann darf der Vermieter kündigen?

## 1.2 BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES

< ZU DIESEN PUNKTEN MUSS EIN MIET-  
VERTRAG AUSKUNFT GEBEN.

### Mieterangaben

Neben Name, Geburtsdatum und Angaben zum Familienstand (ledig, verheiratet, geschieden), können für den Mietvertrag auch Fragen nach dem Alter und Geburtstag von Kindern erfragt werden. Fragen nach der Zugehörigkeit zu einer Partei, Religion oder Staatsbürgerschaft des Partners sind zum Beispiel nicht zulässig.

### Widerrufsrecht beim Abschluss eines Mietvertrages

Ist der Mietvertrag unterschrieben, gilt er auch. Es gibt kein Widerrufsrecht. Das Mietverhältnis kann aber sofort wieder gekündigt werden – auch vor Einzug in die Wohnung. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Ein Kündigungsschluss bis zu 4 Jahren kann jedoch vertraglich festgelegt werden (siehe Seite 22).

### Kautio

Ein Vermieter darf höchstens drei Kaltmieten für die Kautio verlangen und muss sie auf einem Sonderkonto anlegen. **Ist die Zahlung der Kautio mit einmal nicht möglich, darf die Kautio auch in drei Monatsraten gezahlt werden. Dabei muss die erste Rate jedoch vor dem Einzug bezahlt werden.** Nach dem Auszug und der Übergabe der Wohnung muss er das Geld inklusive Zinsen zurückzahlen, sobald er keine Ansprüche mehr an den Mieter hat.



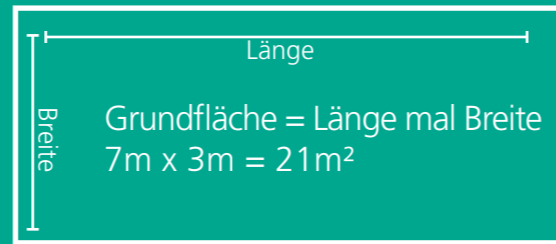
## Wohnungsgröße

Oft sind im Mietvertrag mehr Quadratmeter angegeben als tatsächlich vorhanden sind. Wenn die Wohnung bei der Besichtigung kleiner erscheint, sollte unbedingt vor Ort nachgemessen werden. Ist der Mietvertrag einmal unterzeichnet und es fällt erst danach auf, dass die Wohnung kleiner ist, muss der Mieter eine Abweichung von bis zu zehn Prozent dulden. Ist die Wohnung größer, kann er die Miete kürzen oder fristlos kündigen. **Also unbedingt vor dem Unterschreiben des Mietvertrages nachmessen!**

Bei **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Dachterrassen** zählt in der Regel nur ein Viertel der jeweiligen Fläche als Wohnfläche. Ist eine Dachterrasse beispielsweise sehr hochwertig gestaltet, zählt im Einzelfall sogar die Hälfte ihrer Fläche zur Wohnfläche.

**Keller und Garage:** Zur Mietsache gehören laut Mietvertrag häufig ein Kellerabteil, eine Garage, aber auch gemeinsam im Haus genutzte Räume wie die Waschküche, Trocken- und Heizräume. Da sich diese jedoch außerhalb der Wohnung befinden, zählen sie nicht zur Wohnfläche.

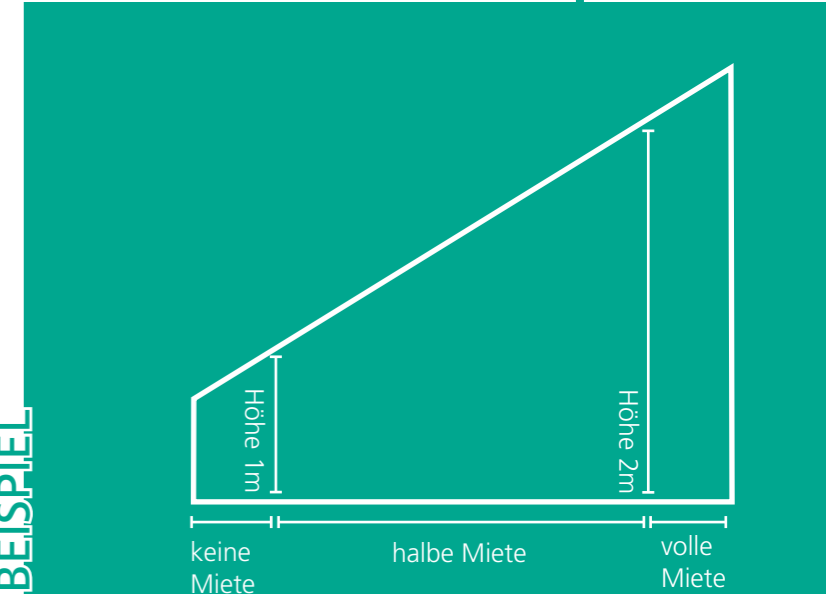
### BEISPIEL



## Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

### BEISPIEL



## BETRIEBSKOSTEN

Durch den Besitz und durch die Bewirtschaftung einer (oder mehrerer) Wohnung(en) fallen dem Eigentümer Kosten an. Einige dieser Kosten kann der Eigentümer auf den Mieter umlegen.

Betriebskosten (BK) sind die Kosten, welche dem Eigentümer durch das Eigentum an der Wohnung und deren laufende Bewirtschaftung anfallen. Diese sind gesetzlich in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Einige Kosten, wie beispielsweise diejenigen für die Hausverwaltung, können nicht auf den Mieter umgelegt werden, andere zahlt der Mieter anteilig mit.

Neben der vereinbarten Kaltmiete werden Betriebskosten fällig. Wie hoch diese tatsächlich sind, wird erst mit der Betriebskostenabrechnung des Vermieters klar. Daher wird in der Regel im Mietvertrag eine sogenannte **Betriebskostenvorauszahlung** vereinbart.



## Betriebskostenabrechnung

Oft wird im Mietvertrag eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Dann muss der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter eine Abrechnung zukommen lassen. Dort werden alle Betriebskosten einzeln aufgelistet. Aus der Summe dieser Beträge ergibt sich dann entweder eine Nachzahlung oder eine Rückzahlung.

### Sonderfall:

Manche Verträge sehen auch eine **Betriebskostenpauschale** vor, mit der alle Betriebskosten (außer für Heizung und Warmwasser) abgedeckt sind. Am Jahresende gibt es darüber keinen Anspruch auf Abrechnung. Weder Mieter noch Vermieter haben einen Anspruch darauf, Rückzahlungen zu fordern.

Diese Kosten sind in den Betriebskosten enthalten:

- Abwasser
- Grundsteuer
- Personen- oder Lastenaufzug
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Gebäudereinigung
- Ungezieferbeseitigung
- Gartenpflege
- Hauslicht (Treppenhaus, Keller)
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hausmeisterkosten
- gemeinschaftlicher Waschräum
- Antenne oder Kabelanschluss

*Es gibt zwei Möglichkeiten, wie Nebenkostenvorauszahlung im Mietvertrag festgelegt werden können:*

- a) kalte Betriebskosten = ohne Heizkosten
- b) warme Betriebskosten = mit Heizkosten

Bei Variante a) zahlt der Mieter selbst für die Heizkosten. Das trifft vor allem bei wohnungsbezogenen Heizungsanlagen wie Gasetagenheizung, Ölheizung oder Kohleöfen zu.

## 1.3 KÜNDIGUNG

- > KÜNDIGUNGSFRISTEN FÜR VERMIETER UND MIETER
- > ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG.
- > WAS HEISST EIGENTLICH SONDERKÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF?

### DAS WICHTIGSTE ZUR KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Die gesetzliche Frist für die ordentliche Kündigung des Mietvertrages unterscheidet sich für Mieter und Vermieter:

Möchte ein Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis beenden, gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Unabhängig davon, wie lange er die Wohnung oder das Haus bewohnt hat. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eingegangen sein.

Vorsicht, wenn das Wort „Kündungsverzicht“ oder „Kündigungsausschluss“ im Mietvertrag auftaucht, dann kann dort für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung wirksam vereinbart werden.



Für Vermieter gelten andere Kündigungsfristen. Bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren können auch Vermieter, wenn sie einen Kündigungsgrund haben, mit einer Frist von 3 Monate kündigen. Dauert das Mietverhältnis länger als 5 Jahre, beträgt ihre Kündigungsfrist 6 Monate. Wohnt der Mieter schon länger als 8 Jahre in der Wohnung, gilt eine Kündigungsfrist von 9 Monaten.

In alten, bis Herbst 2001 abgeschlossenen Mietverträgen steht oft, dass nach 10 Jahren Mietzeit eine 12-monatige Kündigungsfrist durch den Vermieter einzuhalten ist. Diese Regelung ist auch heute noch wirksam. Der Vermieter muss sich an diese vertragliche Regelung halten, er kann dann nur mit einer Frist von 12 Monaten kündigen. Für den Mieter gilt eine entsprechende Vertragsregelung heute nicht mehr. Hier ist das Gesetz zwingend.

Ihr Vermieter kann Ihr Mietverhältnis nur kündigen, wenn einer der gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgründe vorliegt. Eine willkürliche oder unbegründete Kündigung ist unzulässig.

Eine Kündigung des Mietvertrages ist nur gültig, wenn sie schriftlich auf Papier und mit gültiger Unterschrift eingereicht wird. Wenn der Vermieter oder Mieter kündigen möchte, gibt es zwei Arten der Kündigung. Unterschieden wird in die Kündigung mit gesetzlicher Frist, der sogenannten „ordentliche“ Kündigung und die fristlose Kündigung, die sogenannte „außerordentliche“ Kündigung.

## „ORDENTLICHE“ KÜNDIGUNG MIT GESETZLICHER FRIST

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ hat. Ein solches „berechtigtes Interesse“ wird insbesondere in folgenden Fällen anerkannt:

- schuldhafte, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten.

z.B. die regelmäßige Belästigung anderer Mieter, wiederholte unpünktliche Mietzahlung oder ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.

- Eigenbedarf des Vermieters für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts. Hier muss die Kündigung vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten, auch den Namen der Person, für die gekündigt wird (vgl. Seite 28)

In derartigen Fällen ist die wichtigste Frage, ob die vom Vermieter mitgeteilten Pläne, dass er oder einer seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen in die Wohnung des Mieters einziehen wollen, tatsächlich eine Kündigung rechtfertigen. Sollten die Gründe nur vorgeschoben sein, um das Mietverhältnis zu beenden, kann sich der Vermieter sogar schadensersatzpflichtig machen.

- Hinderung des Vermieters an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Hier muss das Festhalten am Mietvertrag für den Vermieter mit „erheblichen Nachteilen“ verbunden sein.
- Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist nicht erlaubt! Das Kündigungsschreiben des Vermieters muss die genauen Kündigungsgründe enthalten.

Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete erzielen zu können und auch nicht darauf, dass er die Wohnung im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, wegen unzumutbarer Härte Widerspruch gegen die Kündigung einzulegen, beispielsweise bei Schwangerschaft. Dies wird aber nur in Ausnahmefällen zu einer unbefristeten Mietvertragsverlängerung führen. Hier sollte man sich kompetent beraten lassen.



## AUSSERORDENTLICHE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

In bestimmten Fällen können Vermieter und Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Auch in diesem Fall muss der Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben angegeben werden.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung aus „wichtigem Grund“ kann der Vermieter bei schweren Vertragsverletzungen aussprechen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar geworden ist.

Ein „wichtiger Grund“ im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- ständiger Belästigung der Nachbarn,
- andauernder Lärmbelästigung,
- ständig unpünktlicher Mietzahlung (§ 543 Abs. 3 BGB)
- Mietrückstand (vgl. Seite 27),
- erheblicher Gefährdung der Mietsache oder
- wenn der Vermieter grob beleidigt wurde oder bei Handgreiflichkeiten diesem gegenüber.

Wenn der Mieter eine Kündigungsandrohung erhalten hat, das pflichtwidrige Verhalten aber fortsetzt, kann eine außerordentliche Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzung ausgesprochen werden.

## Bedingungen für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstand:

Im Falle eines erheblichen Mietrückstandes kann der Vermieter, ohne eine Abmahnung auszusprechen, fristlos kündigen. Ein erheblicher Mietrückstand im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn der Mieter

- mit der Entrichtung der Miete oder eines großen Teils der Miete (insgesamt mindestens mehr als eine Monatsmiete) für aufeinanderfolgende Termine im Verzug ist (*beispielsweise für März und April jeweils nur die Hälfte der Miete gezahlt hat*), oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht (*beispielsweise fehlt die Miete von Dezember 2019 und Februar 2020*).

Eine solche fristlose Kündigung wird unwirksam, wenn der Mietrückstand spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage vollständig bezahlt wird. Dies gilt allerdings nur, wenn der Mieter innerhalb der letzten zwei Jahre nicht schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietverzugs von demselben Vermieter und für dieselbe Mietsache erhalten hat. **Eine rechtliche Beratung wird in diesem Kontext unbedingt empfohlen.**



## EIGENBEDARF

Ein bekannter Kündigungsgrund von Vermietern ist der, wegen „Eigenbedarf“. Das heißt, dass der Vermieter die Mietwohnung für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person benötigt. Dazu gehören u.a. Familienangehörige, aber auch Pflegekräfte.

Ein Mieter kann sich gegen eine legitime Kündigung wegen Eigenbedarfs wehren, ihr widersprechen und sich auf die sogenannte Sozialklausel berufen. Dazu muss er Härtegründe geltend machen, die einen Auszug unzumutbar erscheinen lassen: lange Wohndauer, Verwurzelung in der Wohngegend, hohes Alter, Krankheit, Examen, usw. Hierzu wird eine anwaltliche Beratung empfohlen.

## KÜNDIGUNG EINER EINLIEGERWOHNUNG

Wer eine Einliegerwohnung (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung, für einen Mieter, in einem Einfamilienhaus) mietet oder in einem Zweifamilienhaus mit dem Vermieter unter einem Dach wohnt, erhält normalerweise keinen Kündigungsschutz. Der Vermieter hat ein **Sonderkündigungsrecht**, dabei verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Die Bezugnahme auf die Voraussetzung laut § 573a BGB ist dabei zwingend. Das Recht kann aber im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

## UNTERSTÜTZUNG BEI KÜNDIGUNG UND DROHENDEM WOHNUNGS- VERLUST

Wer in Gefahr gerät seine Wohnung zu verlieren und Unterstützung beim Erhalt oder der Suche nach einer neuen Wohnung benötigt, kann sich an das Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen (Prager Straße 21, 4. Etage, 04103 Leipzig) wenden. Es besteht die Möglichkeit, dass unter bestimmten Voraussetzungen Mietschulden übernommen werden können. Sobald selbst Kenntnis über den drohenden Wohnungsverlust besteht (auch bei Mahnung mit angedrohter fristloser Kündigung), wird eine persönliche Vorsprache zu den Sprechzeiten (vgl. Seite 66) empfohlen.

## 2. UNTERVERMIETUNG

- > DARF ICH MEINE WOHNUNG UNTERVERMIETEN?
- > UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN DARF ICH UNTERVERMIETEN?

Man darf seine Wohnungen untervermieten, aber nicht unter allen Umständen!

Dabei gibt es zwei wesentliche Punkte zu beachten:

1. Ein Interesse an der Untervermietung muss beim Mieter nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Es müssen sich also Umstände beim Mieter verändert haben, die einen Wunsch nach Untervermietung nachvollziehbar machen.

Eine solche Veränderung kann z.B. sein:

- Ein Mitbewohner ist ausgezogen (auch wenn er neben dem verbleibenden Mieter ebenfalls Hauptmieter ist).
- Die Einkommensverhältnisse des Mieters haben sich verschlechtert, so dass er sich die Wohnung nicht mehr allein leisten kann oder will.
- Der Wunsch mit einem anderen Menschen zusammen zu wohnen, z.B. bei einer Partnerschaft, hat sich eingestellt.
- Ein Auslandsaufenthalt steht an und die Wohnung soll zur Einsparung von Kosten nicht leer bleiben. In diesem Fall ist noch nicht abschließend gerichtlich entschieden, ob die gesamte Wohnung untervermietet werden darf oder ob der Mieter wenigstens ein Zimmer für sich behalten muss.





2. Es braucht die Genehmigung der Untervermietung durch den Vermieter. Der Mieter muss die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung einholen.

- Dabei muss er den Untermieter konkret mit Namen benennen.
- Ein abstraktes Recht auf Untervermietung besteht nicht.
- Die Genehmigung sollte vor der Untervermietung eingeholt werden. Sonst kann die Untervermietung als Vertragsverletzung angesehen werden und schlimmstenfalls zur Kündigung führen.

Die Genehmigung kann der Vermieter nur dann verweigern, wenn er Gründe hat, den vom Mieter benannten Untermieter nicht zu akzeptieren. Oder wenn er ein besonderes Interesse geltend machen kann, die Untervermietung zu unterlassen, z.B. bei Überbelegung der Wohnung. In der Regel ist der Vermieter zur Genehmigung der Untervermietung verpflichtet, wenn auf Seiten des Mieters ein zulässiger Grund für seinen Wunsch zur Untervermietung vorliegt.

Eine willkürliche Verweigerung der Untervermietung durch den Vermieter ist nicht zulässig. Die Genehmigung des Vermieters kann gerichtlich eingeklagt werden.

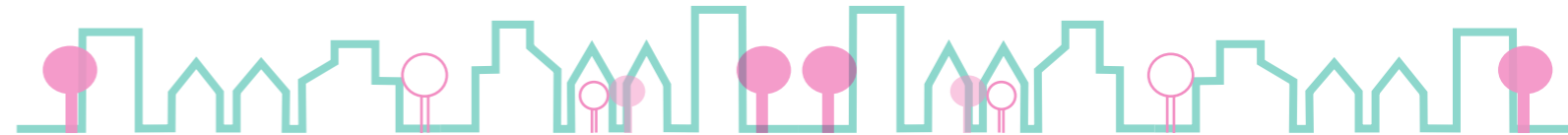
Eine Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) ist grundsätzlich nicht erlaubt und auch nicht rechtlich durchsetzbar (eine Ausnahme kann für die Dauer eines Auslandsaufenthalts bestehen).

### 3. MIETEN ALS WOHNUNGSGEMEINSCHAFT (WG)

- > WG – WAS IST DAS, WIESO, WESHALB, WARUM?
- > WELCHE VERTRAGSARTEN GIBT ES?

#### WAS IST EINE WOHNUNGSGEMEINSCHAFT?

Eine Wohngemeinschaft (WG) besteht grundsätzlich aus mindestens drei Personen, die sich dazu entschließen, für eine eher beschränkte Dauer zusammenzuziehen. Jede Person bewohnt dabei ein eigenes Zimmer – gemeinsam werden lediglich bestimmte Räume, wie etwa das Bad, die Küche oder ein Wohnzimmer, genutzt. Das gemeinsame Wohnen in einer WG bietet neben den sozialen Vorteilen auch finanzielle Vorteile. Ein-Raum-Wohnungen in Leipzig zu finden oder eine eigene Wohnung finanzieren zu können, ist für viele, meist junge Menschen oft finanziell nicht machbar.



## VERTRAGSARTEN BEI WOHNGEMEINSCHAFTEN

### a) Ein Hauptmieter, mehrere Untermieter

Das ist der wohl häufigste Fall: Eine Person mietet die Wohnung an und sucht dann Untermieter, weil die Wohnung für sie allein zu teuer und zu groß wäre. Hierfür braucht sie jedoch eine sog. **Untermieterlaubnis** von ihrem Vermieter (vgl. Seite 32).

#### Für den Hauptmieter hat dieses Modell Vor- und Nachteile.

Der Vorteil liegt darin, dass er alleiniger Vertragspartner des Vermieters ist und daher im Verhältnis zu seinen Untermietern das Sagen hat. Er kann also z. B. die Regeln des Zusammenlebens oder die Farbwahl an den Wänden der Gemeinschaftsräume bestimmen.

Der Nachteil liegt aber darin, dass er allein für den Vermieter Ansprechpartner ist, er ist nämlich der alleinige Schuldner des Vermieters. Wenn zum Beispiel ein Untermieter seine Miete nicht zahlt, ist das das Problem des Hauptmieters.

#### Auch der Vermieter hat durch diesen Mietvertrag Vor- und Nachteile:

Der Hauptvorteil liegt sicherlich darin, keine Mieter mehr suchen zu müssen. Er kann die Wahl vielmehr dem Hauptmieter überlassen – sofern dieser geeignete und zahlungsfähige Untermieter auswählt. Auch bei einer Kündigung muss er nur dem Hauptmieter kündigen, die Untermieter müssen dann ebenfalls aus der Wohnung ausziehen.

Ein Nachteil liegt vor, wenn der Hauptmieter zahlungsunfähig ist. Der Vermieter hat in dem Falle kein Recht, von den Untermietern Mietzahlungen zu verlangen, da zwischen ihnen kein Vertrag besteht.

Bereits bei Abschluss des Hauptmietvertrags sollte eine sog. „Eintrittsklausel“ zugunsten der Untermieter vereinbart werden – sie können dann bei Auszug des Hauptmieters in der Wohnung bleiben, indem sie selbst Hauptmieter werden, also in den Hauptmietvertrag „eintreten“.

## b) Ein Mietvertrag – mehrere Mieter

Bei einer weiteren Vertragsvariante schließen sämtliche Mitbewohner gemeinsam mit dem Vermieter einen einzigen Vertrag. Sie werden also alle gemeinsam Hauptmieter – mit den gleichen Rechten und Pflichten.

### Vor- und Nachteile für die Mieter:

Der größte Nachteil liegt wohl darin, dass sämtliche Entscheidungen bezüglich der Wohnung gemeinsam getroffen werden müssen und der Mietvertrag nur gemeinsam gekündigt werden kann. Das führt regelmäßig zu Problemen, wenn nur ein Mieter ausziehen möchte. Um das zu umgehen, sollte im Mietvertrag folgendes festgelegt sein:

- Eine WG ist Mieterin der Wohnung.
- Die Mieter dürfen neue WG-Mitglieder aufnehmen.



Ohne eine Nachfolgeklausel müssen entweder alle Mieter ausziehen oder die verbleibenden Personen schließen einen neuen Mietvertrag (meist zu schlechteren Bedingungen) ab. Eine andere Variante wäre, dass das Mietverhältnis unverändert bestehen bleibt. Das wiederum bedeutet unter Umständen, dass der ausgezogene Mieter weiterhin Vertragspartei bleibt und eventuell für Mietschulden seiner früheren Mitbewohner haften muss.

### Für den Vermieter ist dieser Mietvertrag eher vorteilhaft:

Der Vermieter hat gleich mehrere Schuldner. Kann ein Mieter seine Miete nicht zahlen, kann der Vermieter sie von den anderen Mietern verlangen. Auch behält der Vermieter bei dieser Vertragsvariante die Kontrolle darüber, wer in seine Wohnung zieht. Hält er einen Nachmieter nicht für geeignet, kann er den Vertragsschluss mit ihm unter Umständen ablehnen, zum Beispiel, wenn der Mieter nicht zahlungsfähig ist. Der Nachteil für den Vermieter hier ist aber, dass der Vertrag bei jedem Mieterwechsel aktualisiert und von allen neu unterschrieben werden muss.

### c) Mehrere Mietverträge – mehrere Mieter

Hierbei schließt der Vermieter mit jedem der WG-Bewohner einen Einzelmietvertrag ab.

#### Vorteile und Nachteile für die Mieter:

Sie haften nicht für Schulden ihrer Mitbewohner. Auch sind die Vertragsparteien flexibler, wenn es um Änderungen geht, z. B. bei der Höhe der Miete oder beim Mieterwechsel. Will ein Mieter etwa ausziehen, muss er einfach seinen eigenen Vertrag kündigen – dieses Vorgehen hat keinerlei Auswirkungen auf die Mietverträge der übrigen WG-Bewohner, die in der Wohnung bleiben können.

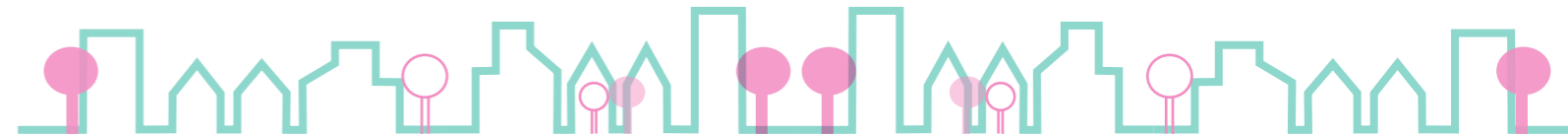
Nachteilig für die Mieter ist dagegen die unflexible Nutzung der Räume, da diese vertraglich mit einem Mieter verbunden sind. Ein Tausch der Zimmer ist daher mit hohem Aufwand verbunden. Der größte Nachteil besteht in der fehlenden Einflussnahme, welchen Mitbewohner der Vermieter bestimmt.

#### Vorteile und Nachteil für den Vermieter:

Bei dieser Vertragsvariante, muss er mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand rechnen. So hat er z. B. verschiedene Verträge und einzelne Betriebskostenabrechnungen zu erstellen. Die Kosten für die gemeinsam genutzten Räume und Flächen müssen dabei aufgeteilt werden. Jedoch sind seine Mieteinnahmen bei der Vermietung von einzelnen Zimmern womöglich höher.

## 4. MIETERHÖHUNG

- > GRÜNDE FÜR EINE MIETERHÖHUNG
- > WAS IST EIGENTLICH DER LEIPZIGER MIETSPIEGEL? UND WAS VERSTEHT MAN UNTER KAPPUNGSGRENZE?
- > MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG



## GRÜNDE FÜR EINE MIETERHÖHUNG:

Es gibt verschiedene Gründe, warum die Miete erhöht werden kann:

1. Anpassungen der Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten
2. Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete\*“ (oft auch „Anpassung an den Mietspiegel“ genannt)
3. Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen (wird im Kapitel *Mieterhöhung nach Modernisierung*, siehe Seite 51 erklärt)

zu 1. Bei der **Anpassung der Vorauszahlungen von Betriebs- und Nebenkosten** handelt es sich nicht um eine klassische Mieterhöhung, sondern lediglich um eine Anpassung an die tatsächlichen Kosten, die Kaltmiete ändert sich nicht (Vergleiche Seite 20 f).

zu 2. Der Vermieter kann die Miete erhöhen, indem er eine Anpassung an den Mietspiegel vornimmt. In diesem Fall handelt es sich um eine Mieterhöhung nach § 558 BGB. **Der Vermieter muss die Zustimmung des Mieters einfordern. Die Ankündigung und Bitte um Zustimmung der Mieterhöhung wird als Mieterhöhungsverlangen bezeichnet.**

Für solche Mieterhöhungen gelten **drei verschiedene Begrenzungen**, die der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen\* alle einhalten muss:

- die Miete muss vor der Mieterhöhung die letzten 15 Monate gleich geblieben sein und das Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen. Wird eine Mieterhöhung vor Ablauf dieser beiden Fristen verlangt, ist sie unwirksam.
- Innerhalb der letzten drei Jahre darf die Miete maximal um 15% erhöht worden sein.
- Die verlangte Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.

## DER LEIPZIGER MIETSPIEGEL

Um die „**ortsübliche Vergleichsmiete**“ zu ermitteln, braucht man den Leipziger Mietspiegel.

Dieser stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB dar (vgl. Stadt Leipzig, Sozialamt 2018).



Leipziger Mietspiegel



Der **LEIPZIGER MIETSPIEGEL** setzt sich aus drei Tabellen zusammen, mit welchen die ortsübliche Vergleichsmiete für die eigene Wohnung berechnet werden kann. Eine einfache Möglichkeit, sich selbst über den für die eigene Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu informieren, wird auf der Webseite der Stadt Leipzig angeboten: [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) und dort „Mietspiegel“ in das Formularfeld „Suche“ eingeben. Direkt zur Seite geht es über den QR Code unten auf der linken Seite.

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel in einer Stadt vorhanden ist, muss der Vermieter bei einer Mieterhöhung diesen als Grundlage nehmen. Seit Veröffentlichung des Leipziger Mietspiegels 2016 arbeitet die Stadt Leipzig kontinuierlich an der regelmäßigen Qualifizierung des Leipziger Mietspiegels.

## WAS BEDEUTET KAPPUNGSGRENZE / OBERGRENZE?

Üblicherweise darf die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % angehoben werden. In Leipzig liegt die Kappungsgrenze seit dem 18.02.18 bei 15 %. Die gesenkte Kappungsgrenze gilt zunächst bis 30.06.2020. Ob die Senkung der Kappungsgrenze weiterhin gilt, kann unter [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) (Eingabe Kappungsgrenze im Suchfeld) in Erfahrung gebracht werden.

Die Mieterhöhung muss als Geldbetrag benannt werden. Eine Angabe in Prozent genügt nicht. Außerdem muss die Erklärung schriftlich erfolgen, wobei auch eine E-Mail genügt. Fehlt eine dieser Bedingungen, ist die Mieterhöhung unwirksam.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete – wenn das Verlangen des Vermieters rechtmäßig ist – ab Beginn des dritten Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Die Zustimmung zur Mieterhöhung schuldet er bis Ende des zweiten Monats nach dem Monat, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

## BEISPIEL

Herr Mayer erhält die Mieterhöhung am 07.03.2019. Diese muss er ab dem 01.06.2019 zahlen. Bis zum 31.05.2019 muss Herr Mayer der Mieterhöhung zustimmen, sonst kann der Vermieter ihn bis zum 31.08.2019 auf Zustimmung verklagen.

Ohne Zustimmung des Mieters tritt die Mieterhöhung jedoch nicht in Kraft.

Daher kann der Vermieter den Mieter auf Zustimmung verklagen, wenn er ein Recht auf die Zustimmung hat und der Mieter sie nicht erteilt. Dazu hat der Vermieter drei Monate nach dem Ende der Zustimmungsfrist des Mieters Zeit. Erhebt er in dieser Zeit keine Klage, ist die ausgesprochene Mieterhöhung unwirksam.

Ist die Mieterhöhung nur teilweise rechtmäßig, kann durch den Mieter auch lediglich eine Teilzustimmung erklärt werden. Andere Mieterhöhungen z.B. bei Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau, Indexmieten, oder sonstige Mieterhöhungen würden den Rahmen dieses Hefts sprengen.



## 4.1 MODERNISIERUNG

- > WAS BEDEUTET MODERNISIERUNG?
- > WELCHE KOSTEN DÜRFEN AUF DEN MIETER ÜBERTRAGEN WERDEN?
- > DULDUNG VON MODERNISIERUNG UND HÄRTEFALLREGELUNGEN
- > MIETERHÖHUNG DURCH MODERNISIERUNG
- > WENN MIETER SELBST SANIEREN



### WAS SIND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN NACH § 555b BGB?

Als Modernisierungsmaßnahmen bezeichnet man bauliche Veränderungen:

1. energetische Modernisierungen, wie beispielsweise Wärmedämmung, neue Fenster, eine moderne Heizungsanlage,
2. Steigerung des Wohnkomforts und Steigerung der Wohnungsverhältnisse, zum Beispiel durch Einbau eines Fahrstuhls, einer modernen Klingelanlage, Anbau von Balkonen oder Einbau einer Fußbodenheizung, oder
3. Veränderungen, durch die neuer Wohnraum geschaffen wird. Zum Beispiel durch Ausbau des Dachbodens.

**Wichtig: Instandsetzungsmaßnahmen – also Reparaturen oder Ausbesserungen – sind keine Modernisierungsmaßnahmen!**

Es gibt auch die sogenannte Modernisierende Instandsetzung. Wenn beispielsweise eine Heizungsanlage reparaturbedürftig war und durch eine neue, energiesparendere ersetzt wurde. Dann liegt sowohl eine Instandsetzung (Ersatz der alten Heizung), als auch eine Modernisierung (qualitativ bessere Heizung) vor. In diesem Fall muss der Vermieter die Kosten für die Instandsetzung von den Gesamtkosten abziehen. Nur den Rest der zusätzlichen Kosten darf er auf die Miete umlegen.



Der Vermieter darf Wohnungen modernisieren und die Baukosten dauerhaft zu 8 % pro Jahr in Form einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen. Bis zum 31.12.2018 konnten 11 % der Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Modernisierungsarbeiten müssen dem Mieter drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss enthalten:

- die Art der Arbeiten und ihr voraussichtlicher Umfang,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
- die aufgrund der Modernisierung zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

### DULDUNGSPFLICHT UND HÄRTEEINWAND

Der Mieter hat die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Als Ausnahme gilt, wenn für ihn bzw. seine Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine unzumutbare Belastung vorliegt. Dann handelt es sich um einen Härtefall und die Maßnahmen müssen nicht geduldet werden (§ 555d BGB).

Damit die Härteeinwände berücksichtigt werden können, müssen sie dem Vermieter in Textform mitgeteilt werden und zwar bis zum Ablauf desselben Monats, in dem die Modernisierungsankündigung erfolgt.

Wird die Frist versäumt, obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde, kann der Mieter keinen Einspruch erheben und die Maßnahmen gelten als geduldet.

Daher: Härtegründe rechtzeitig vortragen! Härtegründe können z.B. sein:

- kein Vorliegen einer wirksamen Ankündigung,
- unzumutbare Arbeiten im Winter (z.B. Heizungs austausch),
- der Mieter oder ein Familienmitglied ist krank, alt, schwanger oder in einer wichtigen Prüfungsphase, so dass die Beeinträchtigungen durch die Arbeiten oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind,
- die vorzunehmenden Arbeiten führen zu erheblichen Beeinträchtigungen (z.B. kein Bad und/oder Toilette für eine längere Dauer, - insbesondere für ältere Mieter),
- die Modernisierung führt für den Mieter zu unzumutbaren baulichen Folgen (z. B. Grundrissänderung der Wohnung).

### Finanzielle Härte

Eine finanzielle Härte liegt nach der Rechtsprechung der meisten Gerichte vor, wenn nach der Modernisierung mehr als ein Drittel des dem Mieter zu Verfügung stehenden Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss.

Auch der Einwand der finanziellen Härte ist innerhalb der oben genannten Frist zu erheben.

Können Mieter den Grund der finanziellen Härte geltend machen, kann die Mieterhöhung abgelehnt werden. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung in einen „allgemein üblichen Zustand“ versetzt wurde, wenn z.B. die Ofenheizung durch eine moderne Heizung ersetzt wurde.

### Was passiert, wenn der Vermieter trotzdem modernisiert?

Wenn ein Vermieter gegen den Willen des Mieters die Modernisierungsmaßnahmen durchsetzt, kann der Mieter den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern.

Will der Mieter eine Modernisierung außerhalb seiner Wohnung nicht dulden, muss er der Maßnahme nachweisbar widersprechen und nötigenfalls die Arbeiten mittels einer einstweiligen gerichtlichen Verfügung verhindern.

Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zweck der Modernisierung ist unzulässig!

Einsprüche gegen Modernisierungsbegehren sollten mit anwaltlicher Beratung erfolgen.

#### EMPFOHLENES VORGEHEN BEI ANSTEHENDEN MODERNISIERUNGSARBEITEN:

Erkundigen Sie sich, wie andere Mieter in Ihrem Haus betroffen sind und ob Sie dazu eine gemeinsame Haltung gegenüber dem Vermieter vertreten wollen. Denn falls Sie Widerspruch einlegen wollen, stärkt ein gemeinsames Vorgehen Ihre Position.

## MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten darf der Vermieter 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

### BEISPIEL

Die Modernisierungskosten der Heizungsanlage belaufen sich auf 13.000 €. Im Haus sind 8 Wohneinheiten:  $8\%$  von 13.000 € = 1.040 €, diese werden durch die Anzahl der Wohnungen dividiert:  $1.040\text{ €} / 8\text{ Wohneinheiten} = 130\text{ €}$ . Die 8 % der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Gesamtkosten sind damit 130 €. Dieser Betrag kann pro Jahr auf die monatliche Miete umgelegt werden:  $130\text{ €} / 12\text{ Monate} = 10,83\text{ €}$ . Die zulässige monatliche Mieterhöhung beträgt also 10,83 € pro Wohnung.

Leider endet diese Mieterhöhung nicht, wenn die Kosten der Modernisierung abbezahlt sind. Sie bleibt dauerhaft Teil der Miete.

Die in den Modernisierungsarbeiten enthaltenen Instandsetzungsarbeiten müssen von den Kosten der Modernisierung abgezogen werden, da sie nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen (vgl. Seite 47).



## SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCH DEN MIETER

Wer als Mieter seine Wohnung modernisiert, etwa Parkett legt, hat keinen Anspruch auf Entschädigung bei Auszug. Im Gegenteil, der Vermieter kann sogar den Rückbau verlangen.

Deshalb ist es ratsam, bevor in eine Wohnung investiert wird, eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Vermieter abzuschließen.



## 5. MIETMINDERUNG BEI MÄNGELN

### WANN DARF ICH MEINE MIETE MINDERN?

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Mieter die Miete mindern. So zum Beispiel bei [Mängeln in der Wohnung](#).

Der Vermieter schuldet eine mangelfreie Wohnung, also eine Wohnung, die in dem Zustand ist, in dem sie angemietet wurde. Im Mietvertrag findet man häufig die Formulierung „die Wohnung befindet sich in einem für den Gebrauch geeigneten Zustand.“

Nicht nur die Wohnung, sondern auch andere Teile des Hauses, wie Fahrstuhl, Treppenhaus, Eingangstür, etc. hat der Vermieter zu pflegen und in einem sicheren und nutzbaren Zustand zu halten.

Gehen Teile der Wohnung (oder andere vom Mieter genutzte Teile des Hauses) kaputt oder verschlechtern sich, so ist der Vermieter verpflichtet, den vertragsmäßigen Zustand wiederherzustellen.

Der Mieter ist jedoch verpflichtet, den Vermieter auf Mängel hinzuweisen, da der Vermieter Mängel insbesondere innerhalb der Wohnung des Mieters nicht selbst feststellen kann.



## KLEINREPARATURKLAUSEL

Viele Mietverträge enthalten eine sogenannte Kleinreparaturenklausel. Wenn eine Reparatur anfällt, deren Gesamtsumme eine bestimmte Höhe (muss im Mietvertrag festgeschrieben sein) nicht überschreitet, dann trägt diese der Mieter. Ist die Gesamtsumme höher, zahlt der Mieter nichts. Dabei darf die Gesamtsumme der Reparaturen im Jahr nicht über 8 % der Jahresmiete liegen. Unter Kleinreparaturen werden nur Dinge verstanden, die der Mieter regelmäßig nutzt (z.B. Fensterverschlüsse, Türgriffe, Jalousien oder Lichtschalter, Wasserhähne, Duschkopf).

Diese vertragliche Regelung ist in einem gewissen Umfang zulässig, wird aber sowohl bei ihrer Ausgestaltung als auch bei ihrer Anwendung von Vermieterseite oft überdehnt. [Beruft sich der Vermieter auf diese Klausel kann anwaltlicher Rat hilfreich sein.](#)

Bevor der Mieter androht die Miete zu mindern, muss der Vermieter die Möglichkeit bekommen, die Schäden zu beseitigen. Damit verhindert werden kann, dass vorhandene Schäden sich vergrößern, weil sie unbehandelt bleiben (z.B. Schimmelbildung).

Die Information des Vermieters über den Mangel nennt sich Mängelanzeige. Sie sollte dem Vermieter schriftlich (und nachweisbar, z.B. durch Einschreiben) zugehen und neben der Beschreibung des Mangels auch die Aufforderung zur Beseitigung beinhalten. Es gilt zwar auch die mündliche Anzeige, diese ist aber im Zweifel selten nachweisbar.

Eine Mängelanzeige ist bei Kleinreparaturen nicht notwendig, da diese in der Regel durch den Mieter selbst durchgeführt werden müssen (vgl. Seite 54).



Wenn der Vermieter trotz Mängelanzeige untätig bleibt, hat der Mieter zwei Möglichkeiten zu handeln:

### 1. Fristsetzung und Selbstvornahme

Wenn dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gegeben wurde und dieser den Mangel nicht beseitigt hat, kann der Mieter die Reparatur selbst in Auftrag geben. Die Kosten kann er sich vom Vermieter erstatten lassen. Die angemessene Frist ist nicht genau definiert. Allerdings gilt die Regel von zwei bis drei Wochen für eine normale Reparatur, eine Woche für dringende Fälle - zum Beispiel keine Trinkwasserversorgung.

### 2. Klage auf Mängelbeseitigung

Wenn es einem Mieter nicht möglich ist, die Beseitigung der Mängel selbst vorzunehmen (oder er das nicht will), kann er den Vermieter gerichtlich zur Mängelbeseitigung verurteilen lassen.

Wenn der Mieter Mängel selbst verursacht, muss er sie natürlich selbst und auf eigene Kosten reparieren.



## Mietminderung - was ist zu beachten?

Kann der Mangel nicht beseitigt werden, kann der Mieter die Miete mindern. Nach dem Gesetz mindern vorhandene Mängel die Pflicht zur Mietzahlung anteilig automatisch.

Ein Mieter setzt sich jedoch der Gefahr einer Kündigung aus, wenn er die Miete nach eigenen Vorstellungen kürzt. Die Einholung einer kompetentem Rechtsberatung kann sinnvoll sein.

Nur ein Gericht kann abschließend entscheiden, welche Minderung für welchen Mangel angemessen ist. Es ist deshalb bei Mietminderung zur Vorsicht geraten. Zu großzügige Mietminderungen können zu Mietschulden führen und diese im äußersten Fall eine Kündigung nach sich ziehen. Sofern eine Einigung mit dem Vermieter auf eine konkrete Minderungssumme nicht möglich ist, sollte daher nicht übermäßig gemindert werden, bzw. erst nach kompetenter rechtlicher Beratung. Wenn kein Einvernehmen mit dem Vermieter hergestellt werden kann, sollte bestenfalls die angemessene Minderung gerichtlich festgestellt werden.

Eine sichere Möglichkeit besteht in diesem Falle darin, die Miete unter „Vorbehalt der Rechtmäßigkeit“ vollständig zu zahlen und nach (ggf. gerichtlicher) Einigung die zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückzufordern.

## 6. EIGENTÜMERWECHSEL

Wechselt der Eigentümer eines Hauses, ist dies für die Mieter häufig mit Unsicherheiten verbunden. Wichtig zu wissen ist daher:

An den Rechtsverhältnissen zwischen Mieter und Vermieter ändert sich durch den Eigentümerwechsel nichts. „Kauf bricht nicht die Miete“ ist der Merksatz.

Der neue Eigentümer darf daher nichts, was nicht auch der alte Eigentümer durfte und er kann sich auch nicht aussuchen, ob er die Mietverträge fortsetzen will, die der alte Eigentümer geschlossen hat. Er ist automatisch an sie gebunden. Das gilt beispielsweise auch bei einer Erbschaft.

Ein Eigentümerwechsel allein ist daher weder ein Kündigungsgrund, noch berechtigt er den Eigentümer zur grundlosen Mieterhöhung.

Alle Vereinbarungen, die mit dem alten Eigentümer getroffen wurden, gelten auch gegenüber dem neuen. Auch bereits erfolgte Mängelanzeigen und andere Mitteilungen müssen nicht erneut gegenüber dem neuen Eigentümer erfolgen, um Gültigkeit zu behalten.

Der „alte“ Mietvertrag bleibt bestehen, nur der Vermieter wechselt.



Grundsätzlich ist der Neue auch erst dann Eigentümer, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann darf er die Eigentümerrechte ausüben.

Allerdings können neuer und alter Eigentümer auch bereits im notariellen Kaufvertrag Rechte übertragen, so dass bei Unsicherheiten über die Befugnisse eines neuen Eigentümers unbedingt anwaltlicher Rat eingeholt werden sollte.

Die Miete ist an den neuen Eigentümer erst zu zahlen, wenn dieser seine Eigentümerstellung nachweist oder der alte Eigentümer die Mieter dazu auffordert.

Ist unklar, wer zum Empfang der Miete berechtigt ist, kann die Miete auch an eine Hinterlegungsstelle beim Amtsgericht Leipzig gezahlt werden. Hier sollte zuvor anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Gefahren beim Eigentümerwechsel sind z.B. unzulässige Mieterhöhungen (vgl. S. 53) oder die Umwandlung des Hauses in einzelne Eigentumswohnungen und deren Verkauf. Auch Modernisierungsarbeiten sind häufig die Folge eines Eigentümerwechsels (s. Modernisierungsarbeiten).

*Es ist ratsam, mit dem neuen Eigentümer zu klären, welche Interessen er mit dem Erwerb des Hauses bzw. der Wohnung verfolgt.*

## 7. UMWANDLUNG IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Aufteilung eines Hauses in Eigentumswohnungen bedeutet, dass das Haus nicht mehr als ganzes Eigentum einer Person / Firma / etc. ist, sondern jede Wohnung einzeln käuflich erworben werden kann. Der Eigentümer muss dazu einen entsprechenden Antrag stellen, den Aufteilungsplan vorlegen und nachweisen, dass alle Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Das bedeutet im Wesentlichen, dass jede Wohnung einen eigenen Eingang und eine eigene Toilette hat. Abschließend wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, anstatt ein Grundbuchblatt für das ganze Haus zu haben. Erst nach dieser Aufteilung können Wohnungen eines Hauses einzeln verkauft werden.

Mieter werden in der Regel über die Umwandlung oder entsprechende Pläne des Eigentümers nicht informiert. Allerdings können sich Mieter im Verdachtsfall beim Grundbuchamt informieren, ob eine Umwandlung beantragt oder schon vollzogen worden ist.

*Das größte Risiko bei einer Aufteilung in Eigentumswohnungen ist für den Mieter stets, dass nach dem Verkauf der Wohnung vom neuen Eigentümer Eigenbedarf geltend gemacht wird.*

Einen besonderen Schutz gibt es für diejenigen Mieter, die bereits in dem Haus wohnten, bevor es in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde.



Ab dem Zeitpunkt des ersten Verkaufs gibt es für den Mieter eine Kündigungsschutzfrist.

Diese beträgt von Gesetzes wegen mindestens drei Jahre. In dieser Zeit ist es dem Vermieter nicht möglich, eine Kündigung auf Eigenbedarf oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung auszusprechen. Dennoch ausgesprochene Kündigungen sind unwirksam.

Dieser Kündigungsschutz gilt ausschließlich für die Mieter, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung Mietverträge in diesem Haus hatten.

Den Mietern, die bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung einen Mietvertrag hatten, steht darüber hinaus ein Vorkaufsrecht zu. Dieses Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Mieter ein Recht hat, an der Stelle eines Käufers in den mit dem Verkäufer ausgehandelten Kaufvertrag einzutreten. **Der Vermieter muss den Mieter über sein Vorkaufsrecht und den Inhalt des möglichen Vertrages in Kenntnis setzen.**

Hier sollte man angesichts der derzeitigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt vorsichtig sein, da auch für bewohnte oder stark sanierungsbedürftige Wohnungen sehr hohe Preise verlangt werden, die oftmals rein spekulativ sind. Hier sollte fachmännische Beratung für eine realistische Preiseinschätzung eingeholt werden.

## 8. MIETEN BEI BEZUG VON GRUNDSICHERUNGEN

Für Personen, die Grundsicherung erhalten, also Leistungen nach Sozialgesetzbuch II oder XII, darunter zählen Sozialhilfe oder auch ALG II, übernimmt in der Regel das Jobcenter oder das Sozialamt die angemessenen warmen Mietkosten. Das Sozialamt gibt dafür die sogenannten „Kosten der Unterkunft“ (KdU) vor. Das sind jene Kosten, die für Leipzig als angemessene Beträge für Wohnung und Betriebskosten gelten. Folgende Beträge können durch das Jobcenter oder das Sozialamt übernommen werden (Stand Februar 2020):

Anzahl Personen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundmiete	Kalte Betriebskosten	Brutto Kaltmiete	Kosten für Heizung und Warmwasser	Warmmiete (= Kaltmiete + Kosten Heizung, Warmwasser)
1	45	229,16 €	65,77 €	294,93 €	52,91 €	347,84 €
2	60	300,00 €	87,69 €	387,69 €	70,54 €	458,23 €
3	75	389,46 €	109,61 €	499,07 €	88,17 €	587,24 €
4	85	437,85 €	124,23 €	562,08 €	99,93 €	662,01 €
5	95	505,67 €	138,84 €	644,51 €	111,68 €	756,19 €
jede weitere	10	53,23 €	14,62 €	67,85 €	11,76 €	79,61 €



Die Richtwerte für angemessenen Wohnraum werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Die gültigen Richtwerte können online unter [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) und dort „KdU“ in das Formularfeld „Suche“ eingeben oder direkt beim Jobcenter sowie dem Sozialamt erfragt werden.

Vor Anmietung einer neuen Wohnung, müssen die Wohnungsangebote beim Jobcenter oder dem Sozialamt geprüft werden. Die Wohnflächen müssen nicht zwingend eingehalten werden, solange die Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Wichtig bleibt dabei, dass das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Kosten für die kalten und warmen Nebenkosten stimmig ist. Die Übernahme der Kosten für Heizung und Warmwasser kann in begründeten Einzelfällen von den Werten in der Ta-

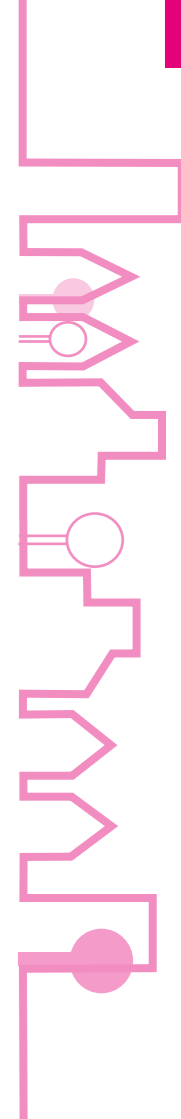
## 8.1 UNTERSTÜTZUNG DURCH DAS SOZIALAMT

Das Sozialamt unterstützt vielfältig in Wohnungsnotfallsituation oder bei der Wohnraumsuche.

Droht ein **Wohnraumverlust**, z. B. durch Kündigung aufgrund fehlender Mietzahlungen, unterstützt der Sozialdienst des Sachgebietes Wohnungsnotfallhilfe. Die Sozialarbeiter und Sozialarbeiterinnen beraten zu möglichem Wohnraumerhalt, nach Möglichkeiten auch durch eine Mietschuldübernahme, vermitteln aber auch zur sozialen Wohnraumversorgung bzw. zum Notunterbringungsmanagement, wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist.

Wohnungssuchende Haushalte, die **Unterstützung bei der Wohnraumsuche** benötigen, können im Sachgebiet Wohnraumversorgung vorsprechen. Es kann ein Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt werden. Der **Wohnberechtigungsschein** ermöglicht es Haushalten mit wenig Einkommen in eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung zu ziehen.

Haushalte, die durch Räumung der Wohnung wohnungslos werden, können notuntergebracht werden. Alleinstehende können in den Übernachtungshäusern schlafen. Ehepaare und Familien werden in Wohnungen des Sozialamtes untergebracht.



Die **Abteilung Soziale Wohnhilfen** in der Prager Str. 21 berät jeden Haushalt, der in Gefahr steht seine Wohnung zu verlieren, eine Wohnung sucht oder notuntergebracht werden muss.

Telefon 0341/ 123 9139  
 E-Mail: soziale.wohnhilfen@leipzig.de  
 Anschrift Prager Straße 21, 04103 Leipzig/ 4. Etage

Sprechzeiten Dienstag 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr  
 Donnerstag 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr

Mitzubringen sind:

- aktuelle Einkommensnachweise
- Personalausweis; ggf. Aufenthaltsbescheinigung
- wenn vorhanden: Mietvertrag
- ggf. Nachweis über Schwerbehinderung
- ggf. Nachweis über Schwangerschaft
- Nachweis über Wohnungsnotfall (z.B. Kündigung der Wohnung)

## 8.2 BERATUNGSHILFE UND PROZESSKOSTENHILFE

Alle Menschen haben den Anspruch auf eine rechtliche Vertretung. Das gilt auch dann, wenn die Einkommensverhältnisse so sind, dass man sich einen Rechtsanwalt und die Erstberatung nicht leisten kann. Dafür gibt es sogenannte Beratungshilfescheine und für gerichtliche Streitverfahren Prozesskostenhilfe.

### Beratungshilfe

Wer ein rechtliches Anliegen hat und bedürftig ist, kann bei der Rechtsantragsstelle beim Amtsgericht des Hauptwohnortes einen **Beratungshilfeschein** beantragen. Bedürftig ist wer weniger als den Freibetrag (481 € bei Arbeitssuchenden und 700 € bei Erwerbstätigen) im Monat zur Verfügung hat. Dazu wird das Nettoeinkommen genommen und davon Versicherung, Miete, Werbekosten, sonstige Belastungen abgezogen. Ein Proberechner gibt es unter der Adresse: [pkh-rechner.de](http://pkh-rechner.de)

Gegenüber dem Amtsgericht muss man die **Bedürftigkeit** mittels Einkommensnachweisen, Kontoauszügen der letzten 6 Monate und Mietvertrag nachweisen. Sollte Beratungsbedarf bestehen, dann erteilt das Amtsgericht einen Beratungshilfeschein mit dem man eine anwaltliche Erstberatung für 15 € erhält.



**ACHTUNG!**

Nicht alle Anwälte arbeiten auf Basis von Beratungshilfe. Vor der Erstberatung daher fragen, ob der Anwalt Beratungshilfe akzeptiert.

Weiterhin muss der Beratungsbedarf nachgewiesen werden. Dies geschieht in Mietsachen im Regelfall mit dem Schreiben des Vermieters.

**ACHTUNG!**

Nicht jedes Schreiben des Vermieters führt zu einem anwaltlichen Beratungsbedarf.

Bei falschen Abrechnungen, Kosten oder Abmahnungen erwarten die Gerichte, dass man zunächst selber versucht, das Problem zu lösen und dies auch nachweist.

**Prozesskostenhilfe**

Sollte es zu einer Klage kommen, können Betroffene, um die Prozesskosten zu bezahlen, regelmäßig Prozesskostenhilfe beantragen. Voraussetzung sind:

- Erfolgsaussichten in der Sache (Rechtsverfolgung darf nicht willkürlich erscheinen)
- die Bedürftigkeit (siehe Seite 67)

Prozesskostenhilfe bedeutet, dass zunächst die eigenen Anwalts- und Gerichtskosten vom Staat übernommen werden. Innerhalb von 4 Jahren kann der Staat allerdings die Einkommensverhältnisse erneut überprüfen und bei einer positiven Veränderung und höherer Leistungsfähigkeit das Geld zurückfordern.

Weitere Informationen dazu erteilen auch viele Rechtsanwälte oder Beratungsstellen.

## ANLAGEN

### ERKLÄRUNG GEKENNZEICHNETER BEGRIFFE (\*)

Kappungsgrenze	Ist die Prozentzahl, um die der Vermieter die Miete im Rahmen der Anpassung an den Mietspiegel aller drei Jahr maximal erhöhen darf. Seit dem 18. Februar 2018 gilt die neue Kappungsgrenze von 15 % (gesetzlich erlaubt waren vorher bis 20 %). Die Kappungsgrenze von 15 % ist vorerst bis 30. Juni 2020 gültig. Sie kann insgesamt max. 5 Jahre von einer Stadt beschlossen werden. Das bedeutet, dass spätestens ab dem 1. Januar 2023 die Mieten aller drei Jahre um 20 % bis zum ortsüblichen Mietspiegel erhöht werden dürfen.
Mietsache	Damit ist ein vermietetes Objekt gemeint. Eine Mietsache ist der Gegenstand eines Mietvertrages, also in der Regel eine Wohnung.
Mietspiegel	Der Mietspiegel gibt eine Orientierung darüber, was für Miete üblicherweise für Wohnungen gezahlt wird. Dabei werden die Lage, Ausstattung und Größe mehrerer Wohnungen in Leipzig verglichen und ein Durchschnittspreis errechnet. Damit können Mieter und Vermieter schauen, ob die Miete dem üblichen Marktpreis entspricht.

Qualifizierter  
Mietspiegel

2018 wurde in Leipzig ein qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Das bedeutet, dass der Mietspiegel alle zwei Jahre neu erarbeitet wird. Dabei müssen wissenschaftliche Kriterien für die Erhebung der Daten berücksichtigt werden. Nähere Informationen und Links auf Seite 42.

Verbraucher-  
preisindex (VPI)

Dieser Index zeigt auf, wie sich die Preise sämtlicher Konsumwaren (Lebensmittel, Kleidung, Freizeitartikel, etc.) und Dienstleistungen (z.B. Kosten einer Waschmaschinenreparatur) entwickeln. Der Index wird jährlich neu und für alle Regionen Deutschlands gebildet. Er zeigt an, wie teuer das Leben in Leipzig oder beispielsweise in Dresden ist. Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahreszeitraum wird oft als Inflationsrate bezeichnet. Sie ist ein Maßstab dafür, wie sich innerhalb eines Jahres die Preise für private Verbrauchsausgaben in Deutschland im Durchschnitt verändern. Synonym verwendet werden die Begriffe „Teuerung“ beziehungsweise „Teuerungsrate“. Diese lag seit 1994 immer unter 3%.



## BERATUNGSSTELLEN

### Für Alle:



### Mieterverein Leipzig, Geschäftsstelle

Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig  
 Telefon: 0341 / 21 31 277 bzw. -278  
 E-Mail: [info@mieterverein-leipzig.de](mailto:info@mieterverein-leipzig.de)  
 Web: [www.mieterverein-leipzig.de](http://www.mieterverein-leipzig.de)

Montag – Donnerstag 08:00 – 19:00 Uhr  
 Freitag 08:00 – 12:00 Uhr



### Stadt Leipzig-Sozialamt

Soziale Wohnhilfen, Prager Straße 21, 04103 Leipzig

Telefon 0341 123-9139  
 Fax: 0341 123-9125  
 E-Mail: [soziale.wohnhilfen@leipzig.de](mailto:soziale.wohnhilfen@leipzig.de)  
 Web: [www.leipzig.de/soziale-wohnhilfen](http://www.leipzig.de/soziale-wohnhilfen)

## Verbraucherzentrale Sachsen (Heizkostenabrechnung)



Beratungszentrum Leipzig, Katharinenstraße 17, 04109 Leipzig

Telefon: 0341 / 26 10 45 0  
 Web: [www.verbraucherzentrale-sachsen.de](http://www.verbraucherzentrale-sachsen.de)

Montag 13:00 – 18:00 Uhr  
 Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Mittwoch 13:00 – 18:00 Uhr  
 Donnerstag 10:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr  
 Freitag 09:00 – 13:00 Uhr

### Für Mieter\*innen der LWB



### LWB Sozialberatung

Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig

Kontakte abhängig vom Stadtteil,  
 siehe Web: [www.lwb.de/service/ratgeber-soziales/soziale-hilfen](http://www.lwb.de/service/ratgeber-soziales/soziale-hilfen)

Dienstags 9 - 12 Uhr ; 13 - 18 Uhr, sowie nach Vereinbarung

## Gemeinsam ein Haus erwerben? Auf der Suche nach passender Beratung?:

### Netzwerk Leipziger Freiheit

Initiative für kooperatives und bezahlbares Wohnen der Stadt Leipzig

Mail: [info@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:info@netzwerk-leipziger-freiheit.de)

## Wohnungssuche für Geflüchtete :

### Kontaktstelle Wohnen

Unterstützt Menschen bei der Wohnraumsuche und Kommunikation mit Vermietern.

Georg-Schwarz-Str. 19, 04177 Leipzig

Telefon: 0341 / 39 29 56 10

Mail: [info@kontaktstelle-wohnen.de](mailto:info@kontaktstelle-wohnen.de)

## IN VIELEN STADTTEILEN GIBT ES DARÜBER HINAUS KOSTENFREIE BERATUNGS-ANGEBOTE.

Informationen dazu erfragen Sie bitte in Ihren jeweiligen Managements:

Stadtteilmanagement Schönefeld	Projektladen Gorkistraße 80	0341 / 55 03 77 3	schoenefeld@bgh-leipzig.de
Stadtumbaumanagement Leipziger Westen	Karl-Heine-Straße 54	0341 / 33 75 60 31	mueller@leipzigerwesten.de
Magistralenmanagement Georg Schumann Straße	Georg-Schumann- Straße 126	0341 / 26 31 90 60	info@schumann-magistrale.de
Quartiersmanagement Paunsdorf	Platanenstraße 11	0341 / 27 10 71 51	info@leipzig-paunsdorf.de
Quartiersmanagement Grünau	Stuttgarter Allee 21	0341 / 41 29 73 1	info@qm-gruenau.de
Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Straße	Georg-Schwarz-Straße 122	0341 / 22 30 40 6	magistralenmanagement@gmx.de
Quartiersmanagement Leipziger Osten	Eisenbahnstraße 49	0341 / 35 13 79 13	qm@leipziger-osten.de

## WICHTIGE LINKS / NÜTZLICHE LITERATUR

### MIETSPIEGEL UND BETRIEBSKOSTENBROSCHÜRE DER STADT LEIPZIG

Hier geht es zum Download des Leipziger Mietspiegels 2018.



Hier geht es zum Download der Broschüre „Betriebskosten in Leipzig“ (Berichtsjahr 2016).



Beide Dateien finden Sie auch online unter [www.leipzig.de/mietspiegel](http://www.leipzig.de/mietspiegel).

# IMPRESSUM

## Herausgeber / Redaktion

Stadt Leipzig  
Dezernat V  
Sozialamt  
Fr. Kador-Probst

## Verantwortlich für den Inhalt

Quartiersmanagement Leipziger Osten:  
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung:  
Sozialamt:

Paula Hofmann, Ralf Elsässer  
Marlen Försterling  
Tom Hübner,  
Franziska Seifert



**Stadt Leipzig**  
Sozialamt



**Stadt Leipzig**  
Amt für Wohnungsbau  
und Stadterneuerung

 **Quartiersmanagement**  
Leipziger Osten

Das Quartiersmanagement ist ein Projekt der Stadt Leipzig und wird gefördert aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ im Leipziger Osten.

Diese Broschüre entstand als Gemeinschaftsprojekt des Quartiersmanagements Leipziger Osten, dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung und dem Sozialamt.

Als Vorbild und inhaltliche Grundlage diente die von Max Althoff und durch das Berliner Quartiersmanagements Richardplatz Süd konzipierte Broschüre [Mieterfiibel „Erste Hilfe Mietrecht“](#).

Vielen Dank an dieser Stelle, dass wir diese Inhalte nutzen durften!

## Quellennachweis

- Grundlage: Mieterfiibel „Erste Hilfe Mietrecht“
- Inhalte zur Wohngemeinschaft: Rechtstipps von [www.anwalt.de](http://www.anwalt.de)
- Angaben in Bezug auf KdU: Internetseite der Stadt Leipzig: [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de)
- Angaben zur Beratungs- und Prozesskostenhilfe: Rechtsanwalt Jürgen Kasek

Die rechtliche Prüfung erfolgte durch Rechtsanwalt Max Althoff.

## Layout und Grafik

Quartiersmanagement Leipziger Osten, Paula Hofmann  
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Marlen Försterling

Redaktionsschluss 19. Mai 2020





**Stadt Leipzig**

Sozialamt

