# W

## Wärmedämmung

Die Wärmedämmung spielt für den Energiehaushalt des Gebäudes eine wichtige Rolle. Zum einen kann Wärmedämmung erheblich zur Energieeinsparung beitragen; zum anderen kann sie der Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden dienen ⇨ FEUCHTIGKEIT, da sie einer Auskühlung der Gebäudeaußenwände entgegenwirkt.

Im Neubau ist eine bestimmte Wärmedämmung vorgeschrieben. Einzelheiten ergeben sich aus dem ⇨ GEBÄUDEENERGIEGESETZ. Dort gibt es aber auch einige wenige Vorschriften, die Anforderungen an den Wohnungsbestand stellen und daher Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben können. Dazu gehört u.a. die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität.

Da diese Verpflichtung Instandsetzungscharakter hat, gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regeln für den Fall, dass sich das Mietobjekt energetisch verschlechtert. Wenn z.B. eine ältere Dämmung schadhaft wird oder gar abfällt, wird das Haus bzw. die Wohnung mangelhaft, und der Mieter kann die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB mindern und ggf. Schadensersatzansprüche gem. § 536 a Abs. 1 BGB geltend machen. Natürlich hat er auch einen Erfüllungsanspruch auf Wiederherstellung des vormals vorhandenen energetischen Zustands. Eine Mieterhöhung aufgrund einer solchen Maßnahme gem. § 559 BGB ⇨ MODERNISIERUNG scheidet für den Teil der Instandsetzung aus. Soweit der Vermieter aufgrund der Vorgaben der EnEV auch energetisch verbesserte Maßnahmen (z.B. bessere Dämmung als vorher) treffen muss, kann wegen dieser energieeinsparenden Mehrkosten eine Mieterhöhung verlangt werden.

**Wärmepass** ⇨ GEBÄUDEENERGIEGESETZ, ⇨ HEIZSPIEGEL

## Warmwasserbereiter

Sofern im Mietvertrag nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, hat der Vermieter Gas-/Elektrodurchlauferhitzer in der Wohnung instand zu halten. Auch die Kosten für die Geräteerneuerung hat der Vermieter zu tragen, sofern er das Gerät mitvermietet hat ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG.

**Warmwasserversorgung** ⇨ LEGIONELLENPRÜFUNG

Der Vermieter muss in jedem Fall dafür sorgen, dass die Wohnung einem Mindeststandard genügt, der zeitgemäßes Wohnen ermöglicht **(BGH WuM 2004, 527)**. Dazu gehört die Versorgung mit Warmwasser. Eine Warmwasserversorgungsanlage ist das ganze Jahr über »rund um die Uhr« in Betrieb zu halten (AG München WuM 87, 382). Der Vermieter kommt nur dann seinen vertraglichen Verpflichtungen nach, wenn ständig ausreichend warmes Wasser geliefert wird. Wird über einen längeren Zeitraum kein warmes Wasser geliefert, sondern nur zu Untertemperaturen, kann der Mieter die Miete mindern.

Welche Mindesttemperatur noch ausreichend ist, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt; unter 40 °C liegt aber in jedem Fall ein Mangel vor. Das LG Hamburg (WuM 78, 242) fand 40 °C bzw. 43 °C ausreichend; das AG München (WuM 2012, 668) forderte mindestens 45 °C. Unterhalb von 40 °C ist eine Mietminderung von 7,5% gerechtfertigt (AG Köln WuM 96, 701). Nach Ansicht des AG Schöneberg (MM 96, 401) ist es üblich, dass dem Mieter fließendes Warmwasser in der Küche und im Bad spätestens nach 10 Sekunden – höchstens 5 Liter Wasserverbrauch – mit einer Temperatur von 45 °C zur Verfügung steht. Wer 5 Minuten warten muss, bis das Wasser 40 °C warm ist, kann die Miete um 10% mindern. Wird das Wasser nur 36,5 °C warm, könnte damit allenfalls geputzt werden, diese Temperaturen sind aber zum Duschen und Baden ungeeignet.

**Wartungskosten** ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

**Waschen in der Mietwohnung** ⇨ VERSICHERUNG

Dem Mieter kann das Aufstellen einer Haushaltswaschmaschine in seiner Wohnung in der Regel nicht verwehrt werden, auch nicht bei vorhandener Waschanlage (LG Karlsruhe WuM 68, 107; LG Düsseldorf ZMR 60, 109; AG Hameln WuM 94, 426). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, eine vorhandene Waschküche zu nutzen, ist unwirksam (LG Aachen NZM, 2004, 459; AG Eschweiler WuM 2013, 533).

Gegen Geräusche von Waschmaschinen oder Trocknern können die Nachbarn grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Ruhezeiten sind einzuhalten (LG Freiburg NZM 2014, 305) ⇨ LÄRM.

Beim Betrieb einer Haushaltswaschmaschine ist besondere Sorgfalt geboten, damit nicht durch auslaufendes Wasser Schäden an der Wohnung oder darunterliegenden Räumen eintreten (OLG Hamm WuM 85,

253). Die Maschine muss fachgerecht installiert und die Zu- und Abläufe müssen gegen Auslaufen von Wasser gesichert sein. Auch bei fachgerechtem Anschluss hat der Mieter Kontrollpflichten (AG Hamburg-St. Georg ZMR 2017, 746). Kommt es zu einem Wasserschaden, weil ein porös gewordener Schlauch platzt, den der Mieter auch nach über 20 Jahren nicht hat überprüfen lassen, haftet der Mieter wegen dieser Pflichtverletzung (LG Hamburg WuM 2003, 318).

Stellt der Vermieter vertraglich eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung, darf er diese nicht einfach wieder entfernen, auch wenn sie nur noch ein Mieter nutzen will (AG Hamburg-Altona WuM 2007, 258).

Gehört zum Haus eine **Waschküche**, darf der Mieter sie auch dann benutzen, wenn im Mietvertrag keine ausdrückliche Vereinbarung hierüber enthalten ist (LG Münster WuM 98, 723). Um Überschneidungen zu verhindern, sollte man in der Hausordnung die einzelnen Benutzungszeiten regeln. An seinem Waschtag hat der Mieter das Recht auf Alleinbenutzung der Waschküche. Er darf die Waschküche abschließen (LG Kassel WuM 53, 81); ist dies nicht möglich, darf die Miete um 10% gekürzt werden (AG Kassel 451 C 3313/95).

**Wäschetrocknen** ⇨ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG

Der Mieter darf grundsätzlich einen Wäschetrockner in der Wohnung aufstellen. Zumindest in neueren Gebäuden gehört ein Wäschetrockner in der Wohnung zum Haushaltsgebrauch. Der Mieter darf ihn dort aufstellen und nutzen, wenn nichts anderes im Mietvertrag festgelegt ist (LG Freiburg NZM 2014, 305). Ist eine ordnungsgemäße Ablüftungsvorrichtung vorhanden, muss diese genutzt werden (AG Dortmund WuM 74, 177; AG Mülheim WuM 81, 12). Wer als Mieter die Luft lediglich mit einem Schlauch nach außen leitet, muss mit einem Verbot rechnen. Nachbarn, die in diesen Fällen durch Nebelschwaden des Wäschetrockners erheblich belästigt werden, können die Miete mindern (AG Köln WuM 90, 385: 10%). Die von diesen Geräten verursachten Geräusche sind von den Nachbarn hinzunehmen. Ruhezeiten müssen aber beachtet werden ⇨ LÄRM.

Kleinwäsche darf in der Wohnung getrocknet werden (LG Frankfurt WuM 90, 271), unter Umständen auch auf dem Balkon (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Im Übrigen kommt es auf den Umfang des Wäschetrocknens an. Auch wenn ein Gemeinschaftstrockenraum vorhanden ist, darf Wäschetrocknen in der Wohnung nicht verboten werden, wenn sich der Umfang im Rahmen des Üblichen hält. Vielmehr gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch (LG Düsseldorf WuM 2008, 547). Gleiches gilt

erst recht, wenn gar keine Trockenräume oder alternative Trocknungsmöglichkeiten existieren (AG Stuttgart WuM 2021, 418).

Und: Während des Betriebs eines Wäschetrockners muss der Mieter nicht ständig in der Wohnung bleiben (LG Saarbrücken WuM 89, 558).

**Wasserzähler** ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ EICHPFLICHT, ⇨ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER

**Wegnahme von Einrichtungen** ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

**Werkwohnung** ⇨ BETRIEBSRAT

Unter einer Werkwohnung versteht man eine Wohnung, die aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses einem Arbeitnehmer überlassen wird. Hierbei ist es unerheblich, ob der Vermieter der Arbeitgeber selbst oder ein anderer, z. B. ein Wohnungsunternehmen, ist, mit dem der Arbeitgeber Belegungsverträge (Werkförderungsverträge) abgeschlossen hat.

Zu unterscheiden ist zwischen Werkmiet- und Werkdienstwohnungen.

**1. Werkmietwohnung**
Das ist eine Wohnung, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet worden ist. Bei einer Werkmietwohnung bestehen zwei Rechtsverhältnisse, das Arbeitsverhältnis und das Mietverhältnis, **selbstständig nebeneinander**. Daher hat der Arbeitsvertrag grundsätzlich keinen Einfluss auf das Mietverhältnis, das sich somit nach den mietrechtlichen Bestimmungen richtet. Dies gilt auch bei nicht werkseigenen Wohnungen.

Grundsätzlich wird bei einer Werkmietwohnung von den Vertragspartnern gewollt sein, dass das Mietverhältnis mindestens für die Dauer des Arbeitsverhältnisses bestehen soll. Wird dies im Mietvertrag aber nicht eindeutig festgelegt, ist eine ⇨ KÜNDIGUNG nach den allgemeinen Regeln nicht ausgeschlossen. **Wichtig:** Wird eine Werkmietwohnung gekündigt, muss **immer** der ⇨ BETRIEBSRAT angehört werden und zustimmen, § 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG! Dies gilt aber nur, solange das Arbeitsverhältnis nicht beendet ist (OLG Frankfurt a. M. WuM 1992, 525).

Wenn das Arbeitsverhältnis beendet wird, führt das wegen der Selbstständigkeit der Verträge nicht automatisch zur Beendigung des Mietverhältnisses. Erst eine wirksame Kündigung beendet das Mietverhältnis über eine Werkmietwohnung. Dabei ist die **Beendigung des Arbeitsver-**

**hältnisses** als solche noch **kein Kündigungsgrund**! Selbst wenn der Grund, der zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses geführt hat, auch auf das Mietverhältnis durchschlägt (z.B. massive Pflichtverletzung, die das Vertrauensverhältnis zerstört), ist eine ausdrücklich erklärte Kündigung des Mietvertrags erforderlich, für welche die allgemeinen Regeln gelten.

Ist das Arbeitsverhältnis beendet – und erst dann! –, kann der Vermieter nach § 576 BGB kündigen; die Kündigung darf nicht vor dem Ende des Arbeitsverhältnisses zugehen. Für den Vermieter ist § 576 BGB vorteilhaft, weil sich dadurch die **Fristen** für die Kündigung verkürzen können. Benötigt er den Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten (Abs. 1 Nr. 1) – wobei es sich nicht um den »Nachfolger« des Mieters im Arbeitsverhältnis handeln muss –, kann er Wohnraum, der kürzer als zehn Jahre vermietet war, am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Noch stärker verkürzt sich die Frist, wenn das »Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird« (Abs. 1 Nr. 2). Dies wäre z.B. typisch für Hausmeister- oder Pförtnerwohnungen; in diesem Fall muss der neue Mieter im Arbeitsverhältnis die gleiche **Funktion ausüben**. Hier kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats bereits zum Monatsende dieses Monats gekündigt werden! Das erforderliche **berechtigte Interesse** an der Kündigung nach § 576 BGB liegt vor, wenn der Arbeitgeber die Wohnungen nach Maßgabe der o.g. Bestimmungen (sog. funktionsgebundene Werkwohnung, Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2) »benötigt«; es muss im Kündigungsschreiben **zwingend genannt werden**; sonst ist die Kündigung unwirksam! Wenn der Vermieter eine Warteliste mit Berechtigten führt, muss der Nachmieter nicht namentlich benannt werden (LG München I WuM 90, 153; LG Stuttgart WuM 90, 20). Der Vermieter darf, wenn er nach § 576 BGB kündigen möchte, nicht zu lange nach Ende des Arbeitsverhältnisses zuwarten; sechs Monate wären zu viel (LG Bochum WuM 92, 438; LG Aachen WuM 85, 149).

Bei **Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit** kann vor Ablauf der Mietzeit auch bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht gekündigt werden.

**Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkmietwohnungen**
Der Mieter einer gekündigten Werkmietwohnung kann aufgrund der Sozialklausel der Kündigung seines Mietverhältnisses widersprechen

(↗ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Dabei sind auch die Interessen des Arbeitgebers zu berücksichtigen.

Handelt es sich bei der gekündigten Wohnung um eine funktionsgebundene Werkwohnung, steht dem Mieter kein Widerspruchsrecht zu. Der Mieter hat auch dann kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel, wenn er von sich aus das Arbeitsverhältnis gekündigt hat, ohne dass der Arbeitgeber hierzu einen gesetzlich begründeten Anlass gegeben hat, oder wenn er dem Arbeitgeber einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat (erhebliche Störung des Betriebsfriedens; LG Aachen WuM 85, 149; LG Ulm WuM 79, 244).

**Mieterhöhung**
Für die ↗ MIETERHÖHUNG bei einer Werkmietwohnung gelten die allgemeinen Regeln. Ist die Miete bei Vertragsabschluss oder bei der letzten Anhebung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt worden, muss der Abstand weiterhin gewahrt bleiben (LG München I WuM 99, 464).

**2. Werkdienstwohnungen**
Bei Werkdienstwohnungen stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich dabei nicht aus einem neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietvertrag, sondern aus dem Arbeitsverhältnis selbst **(BAG WuM 93, 353)**. Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Wohnung nicht gekündigt werden (LG Frankfurt ZMR 67, 201).

Erst mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Arbeitgebers, dem Arbeitnehmer die Wohnung zu überlassen. Bei einem Betriebsübergang hingegen gehen auch die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Erwerber über (ArbG Nürnberg WuM 2013, 239).

Der Arbeitnehmer kann den gesetzlichen Kündigungsschutz für sich in Anspruch nehmen, wenn er die Wohnung ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder er in den Räumen mit seiner Familie oder mit Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Das bedeutet:

Bestand ein **Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit**, ist der Arbeitgeber gezwungen, zusätzlich das Mietverhältnis zu kündigen. Dies setzt konkreten Betriebsbedarf voraus (LG Itzehoe WuM 85, 152). Der Vermieter kann dann mit den für Werkmietwohnungen geltenden verkürzten oder mit den normalen Kündigungsfristen kündigen.

Bei einem **Arbeitsverhältnis auf bestimmte Zeit** verliert der Arbeitnehmer mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Recht zum Bewohnen der Werkdienstwohnung. Ein Kündigungsausspruch ist nicht erforderlich; der Mieter kann aber wie bei einem ⇨ ZEITMIETVERTRAG mit Kündigungsschutz zwei Monate vor Ablauf der Miet- und Arbeitszeit eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vertrag vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurde.

## Widerruf

In manchen Fällen stehen dem Mieter gegenüber seinem Vermieter Widerrufsrechte zu. Voraussetzung ist, dass der Mieter **Verbraucher** ist – das trifft auf Wohnraummieter praktisch immer zu – und der Vermieter ein **Unternehmer**. Letzteres ist der Fall, wenn eine Gesellschaft Vermieter ist, auch Großvermieter sind immer Unternehmer. Kein Unternehmer ist, wer nur im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung, z.B. zur Altersvorsorge, eine oder einige wenige Wohnungen besitzt, die er selbst vermietet und verwaltet. Der Mieter muss ggf. beweisen, dass sein Vermieter Unternehmer ist (LG Berlin GE 2016, 1028).

**Widerruf der Mietvertragsabschlusserklärung**
Erfolgt der Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters (§ 312b BGB) oder im Rahmen des Fernabsatzes (§ 312c BGB, z.B. postalisch, telefonisch oder per Mail), hat der Mieter ein Widerrufsrecht. Dies kann insbesondere bei der Anmietung einer Wohnung aus der Ferne der Fall sein, nämlich immer dann, wenn die Wohnung vom Mieter nicht vor der Anmietung besichtigt wurde. Infolge der ⇨ CORONA-PANDEMIE sind viele Vermieter dazu übergegangen, **digitale Besichtigungen** über Videos in Internetplattformen anzubieten – dies genügt jedoch nicht, um das Widerrufsrecht auszuschließen! Ausreichend ist es aber wohl, wenn ein Beauftragter des künftigen Mieters die Wohnung persönlich in Augenschein genommen hat.

**Widerruf von Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis**
Der Mieter kann Vertragsänderungen während des laufenden Mietverhältnisses (wie die Vereinbarung zusätzlicher Betriebskosten oder Modernisierungsvereinbarungen – **BGH WuM 2017, 406)** widerrufen, wenn diese außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters oder im Fernabsatz vereinbart wurden. Der Widerruf ist ausgeschlossen, wenn die Änderung notariell beurkundet oder in einem gerichtlichen Vergleich vereinbart wurde (AG Hanau WuM 2015, 543).

Kein Widerrufsrecht besteht, wenn der Mieter einer Mieterhöhung im

Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zugestimmt hat **(BGH WuM 2018, 765)**.

**Widerrufsfrist und Informationspflichten**
Der Mieter hat 14 Tage Zeit, seine Erklärung zu widerrufen. Diese Frist beginnt erst zu laufen, wenn der Vermieter seinen umfassenden Informationspflichten unter anderem über die Bedingungen, das Verfahren und die Fristen des Widerrufs nachgekommen ist. Versäumt er dies, verlängert sich die Frist auf bis zu ein Jahr und 14 Tage.

**Widerrufserklärung**
Die Widerrufserklärung des Mieters erfolgt durch formlose Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Mieters zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Hinweis: Der Mieter hat die Möglichkeit, das in Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB befindliche Musterwiderrufsformular zu benutzen (auch zu finden im Bundesgesetzblatt 2013 Teil I, Seite 3665).

**Rechtsfolgen**
Widerruft der Mieter seine Zustimmung zum Vertrag, hat er einen Anspruch auf Erstattung aller aufgrund dieses Vertrages gezahlten Leistungen **(BGH WuM 2017, 406)**. Widerruft er z. B. den Mietvertrag, darf er vom Vermieter alle bezahlten Mieten und die Kaution zurückfordern (LG Berlin WuM 2021, 725 – **Achtung:** Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen wegen der Frage, ob der Vermieter ggf. Wert- oder Nutzungsersatz fordern kann, der dann mit der Rückforderung zu verrechnen wäre!). Der Vermieter muss die Beträge innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Widerrufserklärung zurückzahlen. Ebenso darf der Mieter die erhöhte Miete zurückfordern, wenn er auf die verlangte Mieterhöhung schon Zahlungen geleistet und wirksam seine Zustimmung zur Mieterhöhung widerrufen hat.

## Wiedereinweisung

Sind nach einer Kündigung die Möglichkeiten von ⇨ RÄUMUNGSFRIST und ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ ausgeschöpft, bleibt als letztes Mittel (VG Oldenburg 7 B 5615/13) die Wiedereinweisung in die Wohnung. Dabei wird der Vermieter von der zuständigen Ordnungsbehörde angewiesen, dem ehemaligen Mieter die Wohnung weiterhin zu überlassen. Da dies ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters ist, gelten für die Wiedereinweisung strenge Voraussetzungen, und sie ist nur für einen **begrenzten Zeitraum** – zwei bis max. sechs Monate,

auf keinen Fall jedoch länger als im Einzelfall unbedingt erforderlich (OVG Lüneburg NJW 2010, 1094; OVG Greifswald NJW 2010, 1096; VG Kassel WuM 2016, 241) – möglich.

**Voraussetzung** ist, dass die Wohnung noch frei ist und die Gemeinde **nachweislich** weder andere eigene freie Unterkünfte zur Verfügung stellen noch anmieten kann, etwa in Hotels oder Ferienwohnungen (VG Kassel WuM 2016, 241; VG Augsburg – 7 S 14.1124), ggf. auch in Nachbargemeinden. Die Gemeinde ist auch nicht verpflichtet, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern nur eine **Notunterkunft**, die Schutz vor dem Wetter bietet und die notwendigsten Bedürfnisse abdeckt (VG Köln – 20 L 1334/07). Hausrat ist notfalls einzulagern.

Durch die Wiedereinweisung wird kein neues Mietverhältnis begründet. Die Nutzungsentschädigung für die Zeit der Wiedereinweisung muss die Gemeinde an den ehemaligen Vermieter zahlen; sie kann die Kosten jedoch vom Eingewiesenen zurückverlangen (VGH München DÖV 2017, 165). Die Gemeinde muss allerdings nicht für Schäden aufkommen, die der Eingewiesene in der Wohnung verursacht **(BGH WuM 2006, 164)**. Nach Ablauf der Einweisungszeit kann der Vermieter aus dem Räumungsurteil weiter vollstrecken; daneben ist aber auch die Gemeinde verpflichtet, die Wohnung frei zu machen **(BGH WuM 95, 720)**. Ggf. können Wiedereinweisung und Vollstreckungsschutz auch kombiniert werden (LG Lübeck, WuM 2019, 601).

**Windenergie** ⇨ ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Windenergie wird seit Jahrhunderten vom Menschen für seine Zwecke genutzt; zum einen zur Fortbewegung mit Segelschiffen oder Ballons, zum anderen zur Verrichtung mechanischer Arbeiten mithilfe von Windmühlen und Wasserpumpen.

Nach der Entdeckung der Elektrizität und der Erfindung des Generators lag auch der Gedanke der Nutzung der Windenergie zur Stromerzeugung nahe. Diese Arbeit leisten heute Windkraftanlagen (WKA). Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz wird der so gewonnene Strom in das allgemeine Stromnetz geleitet und muss von den Stromversorgungsunternehmen zu einem bestimmten gesetzlich festgelegten Satz vergütet werden. Installiert der Vermieter eine derartige Anlage auf seinem Mietgrundstück, muss der Mieter die Maßnahme zwar dulden. Sie berechtigt den Vermieter aber nicht zu einer Mieterhöhung.

**Wirtschaftlichkeitsberechnung** ⇨ SOZIALMIETEN

**Wirtschaftseinheit** ⇨ BETRIEBSKOSTEN

## Wohnberechtigung

Wer eine geförderte Wohnung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG anmieten will, benötigt einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser muss dem Vermieter vor Vertragsabschluss vorgelegt werden, sonst darf der die Wohnung nicht vergeben.

**1) Abhängig vom Einkommen**
Im Regelfall ist die Wohnberechtigung vom Jahreseinkommen abhängig, und durch den WBS weist der Mieter nach, dass er mit seiner Familie die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreitet und zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, die die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße (nach Fläche oder Zahl der Zimmer) nicht überschreitet.

**Einkommensgrenze**
Die Einkommensgrenze für den WBS ist von der Haushaltsgröße abhängig. Sie beträgt für einen
Einpersonenhaushalt 12000 Euro,
Zweipersonenhaushalt 18000 Euro
und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 4100 Euro; sind unter den zum Haushalt rechnenden Personen Kinder, kommt für jedes von ihnen nochmals ein Betrag von 500 Euro hinzu.

Die einzelnen Landesregierungen können durch Verordnung von diesen Einkommensgrenzen abweichen, um die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (z.B. für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Wohnungsstrukturen).

**Berechnung des Einkommens**
Einkommen ist die Summe dessen, was der Wohnungssuchende sowie die zu seiner Familie zählenden Angehörigen nach Abzug einiger Freibeträge an Einkommen im Jahr vorzuweisen haben. Dabei ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Kann dieses nicht ermittelt werden, muss das Einkommen der letzten 12 Monate vor Antragstellung zugrunde gelegt werden.

Zum Jahreseinkommen gehören u.a. Gehalt/Lohn, Renten, Gewinne aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen (soweit sie 100 Euro übersteigen); Werbungskosten dürfen jeweils abgezogen werden.

Hinzu kommen aber noch einige Beträge, die zwar steuerfrei sind, aber trotzdem berücksichtigt werden. Dazu zählen z. B. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, die steuerfreien Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit, Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld usw.), die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn, Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz und die Sozialhilfe, soweit sie über die Wohnkosten hinausgeht.

**Achtung:** Kinder- und Erziehungsgeld bleiben nach wie vor als Einkommen unberücksichtigt, BAFöG-Zuschüsse zählen zur Hälfte.

**Pauschaler Abzug**
Von dem oben genannten Einkommen darf ein pauschaler Abzug gemacht werden. Jeweils 10% abziehen darf derjenige, der

- Lohn- oder Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlt.

Wer anstelle der o. a. Pflichtbeiträge vergleichbare freiwillige Leistungen erbringt, darf diese einschließlich des Arbeitgeberanteils in tatsächlicher Höhe (höchstens aber jeweils 10% des o. g. Einkommens) abziehen.

Beiträge für eine private Altersvorsorge führen allerdings dann nicht zu einem Abzug, wenn – wie z. B. bei Beamten – eine im Wesentlichen beitragsfreie oder drittfinanzierte Alterssicherung besteht. Je nach persönlicher Situation beträgt der pauschale Abzug also 10%, 20% oder 30%.

**Frei- und Abzugsbeträge**
**Alleinerziehende** können für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird, 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie wegen Berufstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind.

**Kinder**, die ein eigenes Einkommen haben, können bis zu 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie mindestens 16, aber noch nicht 25 Jahre alt sind.

Für **Schwerbehinderte** darf ein Freibetrag von 4 500 Euro im Jahr geltend gemacht werden bei einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80, wenn sie häuslich pflegebedürftig sind.

Der Freibetrag liegt bei 2 100 Euro bei einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig ist.

**Junge Ehepaare** (beide Ehegatten müssen unter 40 Jahre sein) haben

einen Freibetrag in Höhe von 4000 Euro bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach der Eheschließung.

Wer gesetzlich zu **Unterhaltsleistungen** verpflichtet ist, kann die aus diesem Grund gemachten Aufwendungen (Geld oder Sachwerte) abziehen; Obergrenze ist der Betrag, der in einer Unterhaltsvereinbarung (oder Unterhaltstitel oder Bescheid) festgelegt ist. Liegen diese nicht vor, gelten folgende Höchstbeträge:

- bis zu 3000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;

- bis zu 6000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;

- bis zu 3000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

**2) Wohnberechtigung bei Freimachen einer Wohnung**
Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Mieter mit einem höheren Einkommen einen WBS erhalten. Das gilt zum einen in den Fällen, in denen durch den Umzug eine andere öffentlich geförderte Wohnung frei wird, die

- pro qm weniger Miete kostet oder

- die von der Familiengröße her angemessene Wohnfläche übersteigt;

auf das Einkommen kommt es dann nicht an.

**3) Wohnberechtigung zur Vermeidung besonderer Härten**
In Ausnahmefällen kann ein WBS ausgestellt werden, obwohl

- die an sich zulässige Wohnungsgröße überschritten wurde oder

- die Wohnung eigentlich einem bestimmten Personenkreis vorbehalten ist oder

- Personen berücksichtigt werden sollen, die keine Familienangehörigen sind.

Voraussetzung ist, dass durch den WBS eine besondere Härte vermieden wird (**BVerwG WuM 85, 378; WuM 84, 152;** OVG Münster WuM 73, 178). Auf diesem Weg kann z.B. eine kinderreiche Familie in zwei benachbarte Wohnungen einziehen, wenn eine Wohnung angemessener Größe in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht.

**Höhere Einkommensgrenzen beim 2. Förderweg**
Der Bau von Wohnungen kann auch durch Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse gefördert worden sein ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG. Diese gelten nicht als öffentliche Mittel. Die geförderten Wohnungen sind daher keine Sozialwohnungen im engeren Sinn. Ungeachtet dessen gelten aber Mietpreis- und Belegungsbindungen. Da der Förderungsumfang nicht so hoch ist, liegen die Einkommensgrenzen um 60% höher:

| Haushalt | Einkommensgrenze |
|---|---|
| 1 Person | 19200 Euro |
| 2 Personen | 28800 Euro |
| Für jede weitere Person | 6560 Euro |

Unabhängig vom Einkommen darf eine solche Wohnung beziehen, wer eine öffentlich geförderte Wohnung frei macht.

**Wohnungsgröße**
Die Festlegung von angemessenen Wohnungsgrößen ist Aufgabe der einzelnen Bundesländer. Als Richtschnur gilt:

| | |
|---|---|
| Alleinstehende | 45 qm |
| 2 Personen | 2 Wohnräume oder 60 qm |
| 3 Personen | 3 Wohnräume oder 75 qm |
| 4 Personen | 4 Wohnräume oder 90 qm |

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt zählenden Angehörigen erhöht sich die Wohnungsgröße um einen Raum oder um 15 qm.

Die Länder sollen im Einzelfall auch besonderen Bedürfnissen Rechnung tragen und bei jungen Haushalten, bei sehr hoher Kinderzahl, bei schwerwiegenden Krankheits- und Pflegefällen oder wenn ein gesondertes Arbeitszimmer notwendig ist, ein Überschreiten der Grenze zulassen.

**Geltungsdauer und Antragsberechtigung**
Der WBS wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle (z. B. vom kommunalen Wohnungsamt) für die Dauer von einem Jahr ausgestellt. Wenn innerhalb eines Jahres keine geförderte Wohnung gefunden wird, muss ein neuer WBS beantragt werden.

Zum Antrag berechtigt sind seit Januar 2002 nur Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhalten und die auch in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz zu begründen und einen selbstständigen Haushalt zu führen **(BVerwG WuM 2003, 579)**. Asylbewerber haben im Regelfall keinen Anspruch auf den WBS (OVG Münster WuM 97, 563).

Der WBS wird für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen ausgestellt. Dazu gehören z. B. der Ehegatte, Kinder, Eltern und andere nahe Verwandte, die mit dem Antragsteller eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen; das können aber auch der gleichgeschlechtliche Lebenspartner ⇨ LEBENSPARTNERSCHAFT oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sein. Dabei werden nicht nur Personen berücksichtigt, die bereits zum Haushalt des Antragstellers gehören; es genügt, wenn jemand alsbald in den Haushalt aufgenommen werden soll.

**Fehlende Wohnberechtigung**
Hat der Vermieter eine geförderte Wohnung entgegen den Vorschriften an nicht Wohnberechtigte vermietet, muss er dem Mieter auf Verlangen der zuständigen Stelle wieder kündigen **(BayObLG RE WuM 85, 283; OLG Hamm RE WuM 82, 244).** Ob der Vermieter von der Belegungsbindung wusste, spielt keine Rolle. Kann der Vermieter durch eine Kündigung keine schnelle Beendigung des Mietverhältnisses erreichen (z. B. bei einem Zeitmietvertrag), kann die Behörde auch selbst vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen (BayVGH NJW-RR 88, 974).

In diesem Fall kann der Mieter, der selbst nicht wusste, dass die Wohnung nur mit WBS zu vermieten war, Schadensersatz fordern, z. B. Umzugskosten (AG Dortmund WuM 77, 263).

**Veränderung der Einkommensverhältnisse**
Wenn sich im Laufe der Mietzeit die Einkommensverhältnisse verbessern, ändert das nichts am Mietvertrag. Wer also Jahre nach dem Einzug keinen neuen WBS erhalten würde, weil die Familie deutlich mehr verdient oder die Kinder ausgezogen sind, muss deshalb nicht die Wohnung wieder verlassen. Je nach Wohnort und Landesregelung kann er dann aber zur Zahlung der ⇨ FEHLBELEGUNGSABGABE herangezogen werden.

## Wohnfläche

Gesetzliche Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche gibt es nur für **preisgebundenen** Wohnraum; das sind die Regelungen der Wohnflächenverordnung bei Verträgen, die ab Januar 2004 geschlossen wurden, sowie die §§ 42–44 II. BV bei älteren Verträgen. Der BGH hat jedoch wiederholt entschieden, dass die Flächenberechnung bei **freifinanzierten** Wohnungen nach denselben Bestimmungen erfolgen kann, wenn nichts anderes vereinbart oder ortsüblich oder nach Art der Wohnung naheliegender ist **(BGH WuM 2021, 610; WuM 2019, 319; WuM 2009, 661; WuM 2007, 441).** Allein der Begriff »Mietraumfläche« lässt nicht den Schluss zu, dass damit eine andere Berechnungsweise vereinbart sein soll **(BGH WuM**

2010, 27). Es ist aber durchaus möglich festzulegen, dass bei einer Wohnung im ausgebauten Dach die Grundfläche ohne Abzug für Schrägen anzusetzen ist **(BGH WuM 2004, 337)** oder der Keller miteinberechnet wird, obwohl dieser als Wohnraum nicht öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig wäre **(BGH WuM 2021, 610)**.

**Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen**

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, einschließlich Wintergärten, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bzw. gedeckte Freisitze **(BGH WuM 2009, 733)**. Dabei zählt die Fläche von Terrassen oder Freisitzen nur dann (anteilig) mit, wenn diese an den vermieteten Wohnraum angrenzen **(BGH WuM 2009, 514)**.

Ebenfalls zur Wohnfläche zählt die Fläche von Räumen, die bauordnungswidrig sind (z. B. weil sie nicht die vorgeschriebene Höhe erreichen), aber als Wohnraum vermietet wurden und genutzt werden können **(BGH WuM 2010, 150; WuM 2009, 661; WuM 2009, 662)**.

Nicht berücksichtigt wird die Grundfläche von Zubehörräumen (z. B. Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen) und Geschäftsräumen.

**Ermittlung der Wohnfläche**

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln und schließt z. B. die Grundfläche von Einbaumöbeln, versetzbaren Raumteilern und fest eingebauten Gegenständen wie Öfen, Herden, Bade- oder Duschwannen ein.

Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen und freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie höher als 1,50 m sind und mehr als 0,1 qm aufweisen; von Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen; von Türnischen; von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und max. 0,13 m tief sind.

**Anrechnung der Grundfläche**

Die Grundflächen von Räumen – dazu können auch Hobbyräume gehören **(BGH WuM 2007, 441)** – und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern werden vollständig angerechnet (bei einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte, unter 1 Meter gar nicht).

Die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen.

Die Anrechnung der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen hängt mangels vertraglicher Regelung vom Vertragsbeginn ab. Bei Mietverträgen, die **bis Ende 2003** abgeschlossen worden sind, gelten die Regeln der II. Berechnungsverordnung. Danach dürfen diese Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden, ohne dass es auf die Lage oder Nutzbarkeit ankommt **(BGH WuM 2009, 344)**.

Bei Verträgen, die **ab Januar 2004** abgeschlossen wurden, gilt die Wohnflächenverordnung; danach sind die genannten Flächen **in der Regel** zu einem Viertel, höchstens aber zur Hälfte anzurechnen. Hier können also Lage oder Nutzbarkeit eine Rolle spielen (AG Flensburg WuM 2012, 29).

Wenn es aber ortsüblich ist, z. B. Dachterrassen mit einem Viertel anzurechnen, hat diese Verkehrssitte Vorrang **(BGH WuM 2009, 344)**.

**Auswirkungen der Wohnfläche auf Miete und Betriebskosten**
Inwieweit sich Fehler bei der Wohnflächenberechnung auf Miete und Betriebskosten auswirken, hängt vom Umfang der Wohnflächenabweichung ab.

Abweichungen unter 10% berechtigen den Mieter jedenfalls dann zur ⇨ MIETMINDERUNG, wenn die Wohnungsgröße zugesichert war (OLG Dresden WuM 98, 144). Die bloße Flächenangabe im Vertrag ist jedoch noch keine Zusicherung, u. U. aber die Vereinbarung eines qm-Preises (OLG Düsseldorf GE 2012, 137; LG München I WuM 87, 217). Liegt keine Zusicherung vor, kann eine Abweichung unter 10% zwar einen Mangel darstellen. Jedoch muss der Mieter beweisen, dass die Flächenabweichung auch tatsächlich zu einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit führt **(BGH WuM 2021, 97**; KG WuM 2015, 714 für die Gewerberaummiete; für die Wohnraummiete siehe bisher nur AG Dortmund ZMR 2014, 369). Allerdings wird dieser Beweis wohl schwer zu erbringen sein.

Ist die Wohnung mehr als **10%** kleiner, ist sie stets mangelhaft. Eine zusätzliche Darlegung über die Minderung der Gebrauchstauglichkeit ist dann nicht erforderlich **(BGH WuM 2021, 609; WuM 2016, 34; WuM 2005, 712; WuM 2004, 268)**. Das gilt auch dann, wenn ein Garten mitvermietet wird **(BGH WuM 2009, 733)**, der Vertrag eine »ca.«-Angabe enthält **(BGH WuM 2010, 240)**, möbliert vermietet wurde **(BGH WuM 2011, 213)** oder wenn sich die Wohnungsgröße nicht direkt aus dem Vertrag, sondern aus den vorvertraglichen Begleitumständen **(BGH WuM 2010, 480)** oder dem Umlageschlüssel für Betriebskosten (LG Osnabrück WuM 2010, 416) ergibt. Die Folge ist, der Mieter hat das

Recht zur ⇨ MIETMINDERUNG. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der Flächenabweichung; ist die Wohnung also 12% kleiner als vereinbart, darf die Miete auch um 12% gekürzt werden (**BGH WuM 2010, 240; WuM 2004, 336**). In der Vergangenheit geleistete Zuvielzahlungen kann der Mieter zurückfordern, wenn noch keine ⇨ VERJÄHRUNG eingetreten ist (LG München I WuM 2014, 135; LG Münster ZMR 2008, 630; AG Koblenz WuM 2015, 443). Ob der Mieter weniger als die ortsübliche Miete zahlt, spielt keine Rolle (AG Winsen/Luhe WuM 2006, 192). **Achtung:** Keine Mietminderung gibt es, wenn ausdrücklich vereinbart ist, dass die Flächenangabe im Vertrag nicht verbindlich ist (**BGH WuM 2011, 11**).

Der Mieter kann wegen dieses Mangels aber auch fristlos kündigen; eine vorherige Abmahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, da dieser keine Abhilfe schaffen kann (**BGH WuM 2009, 349**).

Dagegen kommt es bei **Mieterhöhungen** auf die tatsächliche Wohnfläche an (**BGH WuM 2021, 609; WuM 2016, 34**). Ist die Wohnung kleiner als vertraglich vereinbart, muss der Vermieter das zugunsten des Mieters beachten, auch wenn die Abweichung weniger als 10% beträgt (**BGH WuM 2016, 34**). Ist die Wohnung größer, profitiert davon der Vermieter. Er darf die größere Fläche zugrunde legen, muss allerdings die Kappungsgrenze beachten (**BGH WuM 2016, 34**) ⇨ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE. Nur wenn der Vermieter eine geringere als die tatsächliche Fläche angegeben hat, um dem Mieter entgegenzukommen, kann darin ein Verzicht auf Mieterhöhungsspielraum liegen (**BGH WuM 2016, 34; WuM 2007, 452**; LG Berlin WuM 2013, 736).

Das Gleiche gilt für die Abrechnung von **Betriebskosten**, für die die Wohnfläche der Verteilerschlüssel ist. Auch hier ist die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen. Wie der **BGH (WuM 2018, 425)** entschieden hat, treffen die Gründe, die er im Rahmen der Mieterhöhung genannt hat, ebenso auf die Betriebskostenabrechnung zu.

**Wohngeld** ⇨ SOZIALHILFE

Nach dem Wohngeldgesetz hat jeder Bürger unter den dort genannten Voraussetzungen Anspruch darauf, dass ihm zur Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens ein Zuschuss gezahlt wird. Dieses Wohngeld ist zum 1. Januar 2022 erhöht worden und wird nun alle zwei Jahre automatisch an die Entwicklung von Mieten und Einkommen angepasst. Es kann für alle Wohnungsarten (Alt- und Neubau, öffentlich oder freifinanziert) in allen Gemeinden und Landkreisen zugrunde gelegt wer-

den. Allerdings kommt Wohngeld nicht von selbst ins Haus; erforderlich ist ein **Antrag**.

Es gibt zwei Arten von Wohngeld:

- den Mietzuschuss (für Mieter und rechtlich Gleichgestellte) und
- den Lastenzuschuss (für selbstnutzende Eigentümer von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen).

Für beide Zuschussarten gelten im Wesentlichen die gleichen Bestimmungen.

Wohngeld kann man nur beanspruchen, wenn die Wohnung auch tatsächlich bewohnt wird (VG Berlin GE 2003, 599). Der Anspruch auf Wohngeld kann nicht vererbt werden. Eine Pfändung ist seit Anfang 2005 nicht mehr möglich; ausgenommen ist die Pfändung des Vermieters wegen offener Mietforderungen (§ 54 Abs. 3 Nr. 2 a SGB I).

Das Wohngeld wird an den Antragsberechtigten gezahlt. Mit schriftlicher Einwilligung des Mieters kann das Wohngeld auch an den Vermieter gezahlt werden.

**Mietzuschuss beantragen können:**

1. Mieter einer Mietwohnung (Wohnwagen genügt nicht – VG Trier 2 K 1082/10);
2. Nutzungsberechtigte einer Genossenschaftswohnung;
3. Inhaber eines mietähnlichen Dauerwohnrechts;
4. Untermieter;
5. Bewohner von Wohnheimen, insbesondere Altenwohnheimen, Altenheimen und von Wohnteilen eines Altenkrankenheimes oder Altenpflegeheimes sowie gleichartiger Einrichtungen, die alte Menschen sowie pflegebedürftige und behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen und betreuen. **Antragsberechtigt** sind dagegen **nicht** Insassen oder Bewohner von Heil- und Pflegeanstalten, Strafanstalten, Sanatorien u.Ä., denen kein Wohnraum zur selbstständigen Nutzung zur Verfügung steht, es sei denn, der Wohnzweck ist bei ihrer Unterbringung als überwiegend anzusehen (**BVerwG WuM 73, 69**; VG München, Urteil vom 13.12.68 – 6186/68).
6. wer Wohnraum im eigenen Mehrfamilienhaus bewohnt.

**Kein Wohngeld erhalten:**

1. Bezieher von Transferleistungen (ihre Wohnkosten werden im Rahmen dieser Leistung berücksichtigt); dazu gehören z. B.

- ALG II und Sozialgeld nach dem SGB II;
- Zuschüsse nach § 22 Abs. 7 SGB II;
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII;
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII;
- ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BVG;
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz;

2. alleinstehende Wehrpflichtige, es sei denn, die Mietbeihilfe nach § 7 a Unterhaltssicherungsgesetz ist abgelehnt;

3. Haushalte, bei denen alle Mitglieder dem Grunde nach Anspruch auf BAföG haben (BAföG steht dem Grunde nach z. B. **nicht** zu, wenn die Förderungshöchstdauer überschritten, die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt wurde oder das 30. Lebensjahr vollendet ist).

Außerdem besteht ein Wohngeldanspruch nicht, wenn das Wohngeld monatlich weniger als 10 Euro betragen würde oder die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre (z. B. wegen eines Vermögens von über 60 000 Euro). Wer nach abgeschlossenem Studium ein sinnvolles weiteres Studium anschließt, statt sich um einen Arbeitsplatz zu bemühen, handelt nicht missbräuchlich (VG Berlin ZMR 2008, 671).

**Antrag erforderlich**
Das Wohngeld muss bei der örtlich zuständigen Wohngeldbehörde beantragt werden. Es wird in der Regel ab dem Monat bewilligt, in dem der Antrag gestellt wurde. Besteht ein Haushalt aus mehreren Personen, legen diese fest, wer den Antrag stellt. (Der Antragsteller wird in den Formularen als **wohngeldberechtigte Person** bezeichnet.)

Antragsteller (und damit wohngeldberechtigte Person) kann auch jemand sein, der selbst vom Wohngeld ausgeschlossen ist (z. B. als ALG II-Bezieher), aber mit mindestens einem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führt.

**Wohngeld-Berechnung**
Zur Prüfung des Wohngeldanspruchs und der Höhe des Wohngeldes sind folgende Faktoren zu ermitteln:

- die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- ihr monatliches Gesamteinkommen,
- die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung.

Die Höhe des Wohngeldes ist aus Tabellen ablesbar. Diese finden Sie auf den Internetseiten des Bauministeriums (www.bmi.bund.de).

**Haushaltsmitglieder**
Zum Haushalt gehören der Antragsteller selbst, sein Ehegatte oder Lebenspartner, seine Eltern, Großeltern, Kinder und Pflegekinder, Enkel und Geschwister sowie sonstige Personen, die mit einem Haushaltsmitglied in gerader Linie oder zweiten oder dritten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind. Voraussetzung ist jeweils, dass sie mit dem Antragsteller in einer **Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft** leben und die Wohnung, für die Wohngeld beantragt wird, den **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** darstellt.

Eine Wirtschaftsgemeinschaft liegt vor, wenn sich Personen ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Wenn mehrere Personen gemeinsam wohnen, wird vermutet, dass sie auch zusammen wirtschaften.

**Achtung:** Im Regelfall kann eine Person nicht zu zwei Haushalten gehören, da der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nur an einem Ort liegen kann. Das kann ausnahmsweise anders sein, wenn Eltern, die nicht nur vorübergehend getrennt leben, das gemeinsame Sorgerecht für ihre Kinder haben. Halten sie zusätzlichen Wohnraum für die Kinderbetreuung bereit (das muss nicht unbedingt ein eigenes Kinderzimmer sein), zählt jedes annähernd zu gleichen Teilen (mindestens ein Drittel zu zwei Drittel) betreute Kind bei beiden Eltern als Haushaltsmitglied.

Für die Wohngeldberechnung werden alle Haushaltsmitglieder berücksichtigt mit Ausnahme der o. g. Empfänger von Transferleistungen wie ALG II usw.

Stirbt ein zu berücksichtigendes Mitglied des Haushalts, bleibt dies für 12 Monate nach dem Sterbemonat ohne Auswirkung auf die Zahl der Haushaltsmitglieder, es sei denn, die Wohnung wird aufgegeben oder die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht sich mindestens auf den Stand vor dem Todesfall.

**Das monatliche Gesamteinkommen**
Für jedes zu berücksichtigende Haushaltsmitglied werden alle Jahreseinkommen (abzüglich der Freibeträge und der Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen) zusammengezählt und durch zwölf geteilt. Dabei ist das Einkommen zugrunde zu legen, das bei Antragstellung im Bewilligungszeitraum zu erwarten ist.

Dazu gehören alle zu versteuernden Einkünfte, wie z. B. Löhne, Gehälter,

Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, Kapitaleinkünfte und Mieteinnahmen. Zum Jahreseinkommen gehört aber auch eine Reihe von steuerfreien Einnahmen, z. B. die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, Kapitalerträge, soweit sie 100 Euro übersteigen, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn. Arbeitnehmer können von dem Gesamtbetrag den steuerlichen Freibetrag von 920 Euro abziehen; wer höhere Werbungskosten geltend machen will, muss diese nachweisen. Maßgeblich sind insgesamt die positiven Einkünfte; ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig.

**Pauschaler Abzug**
Von dem bis dahin ermittelten Einkommen wird ein pauschaler Abzug vorgenommen. Dadurch wird berücksichtigt, dass dieses Geld nicht ganz zur freien Verfügung steht, da 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.

Das bedeutet, ein Familienmitglied wird in die **erste Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 10%) eingeordnet, wenn es nur eine der Abgaben zu zahlen hat (z. B. Rentner, da diese Beiträge zur Krankenversicherung abführen müssen).

In die **zweite Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 20%) kommen Familienmitglieder, die zwei der genannten Abgaben leisten (z. B. Beamte sowie Erwerbstätige, die aufgrund ihres geringfügigen Verdienstes keine Steuern zahlen, aber freiwillig Beiträge zur Renten- und Krankenversicherung abführen).

In die **dritte Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 30%) werden die Arbeitnehmer eingeordnet, die sowohl Steuern zahlen als auch Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung leisten müssen.

Wer keine dieser Belastungen hat, wie z. B. Arbeitslose oder Hausfrauen, darf auf jeden Fall eine Grundpauschale von 6% abziehen.

**Freibeträge für besondere Personengruppen**
Vom Gesamteinkommen sind die folgenden jährlichen Freibeträge abzuziehen:

1. Für jedes **schwerbehinderte** zu berücksichtigende Haushaltsmitglied 1800 Euro bei einem Grad der Behinderung von 100 oder von unter 100 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit.

2. **Opfern nationalsozialistischer Verfolgung** steht ein Freibetrag von 750 Euro zu.

3. **Kinder** mit eigenem Einkommen, die noch nicht 25 Jahre alt sind, haben einen Freibetrag in Höhe des Einkommens, max. 1 200 Euro.

4. **Alleinerziehende** dürfen 1 320 Euro abziehen, wenn mindestens eines der im Haushalt lebenden Kinder noch nicht 18 Jahre alt ist und für dieses Kindergeld gewährt wird.

5. **Unterhaltszahlungen** (einschl. Sachwerte) zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten dürfen in der Höhe abgezogen werden, die in einer notariellen Urkunde oder einem Unterhaltstitel festgestellt worden ist; ohne Urkunde/Unterhaltstitel können nachgewiesene oder glaubhaft gemachte Aufwendungen in folgender Höhe abgezogen werden:

- bis zu 3 000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts wohnt und sich in Berufsausbildung befindet;
- bis zu 3 000 Euro für ein Kind, für das getrennt lebende Ehegatten das gemeinsame Sorgerecht haben, soweit der Unterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied des anderen Elternteils geleistet wird;
- bis zu 6 000 Euro für den nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen Ehe- oder Lebenspartner;
- bis zu 3 000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

**Zu berücksichtigende Miete**
Grundlage für die Wohngeldberechnung ist alles, was der Mieter für die Wohnung bezahlen muss, **außer**:

1. Heiz- und Warmwasserkosten (bei Fernheizung zählen Kapitalkosten, Abschreibung, Instandhaltung und Verwaltung zur Miete),

2. Untermietzuschläge,

3. Zuschlag für die Benutzung als Gewerberaum,

4. Vergütungen für die Überlassung von Möbeln mit Ausnahme von üblichen Einbaumöbeln.

Die übrigen Nebenkosten (z. B. Wasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger,

Grundsteuer) werden zur Miete hinzugezählt, auch wenn die Kosten (z. B. für Müllabfuhr) direkt an die Stadt gezahlt werden.

Die Miete bleibt anteilig außer Betracht,

- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird;

- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der einer Person überlassen ist, die nicht als Haushaltsmitglied zählt;

- soweit sie rechnerisch auf Personen entfällt, die keine Haushaltsmitglieder sind, aber deren Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Wohnraum ist und die nicht selbst wohngeldberechtigt sind;

- soweit sie rechnerisch auf Haushaltsmitglieder entfällt, die vom Wohngeld ausgeschlossen sind.

Die ermittelte tatsächlich gezahlte Miete wird jedoch nur dann voll berücksichtigt, wenn sie bestimmte, vom Gesetzgeber festgelegte Höchstmieten nicht überschreitet. Wer mehr zahlt als den **Höchstbetrag**, erhält Wohngeld nicht nach der tatsächlichen Miete, sondern nur nach diesem Höchstbetrag.

Der Höchstbetrag (siehe TABELLE) ist zum 1.1.2022 deutlich angehoben worden und richtet sich vor allem nach der sog. Mietenstufe der Gemeinde. Die Mietenstufe erfährt man beim örtlichen Mieterverein, bei der Wohngeldstelle oder im Internet z. B. unter https://www.wohngeld.org/mietstufe.html.

Seit dem 1.1.2021 wird zu diesem Höchstbetrag für Miete noch ein Entlastungsbetrag für Heizkosten (sog. $CO_2$-Komponente) hinzuaddiert. Hintergrund ist, dass die Heizkosten durch die neu eingeführte $CO_2$-Bepreisung steigen und der Mieter hiervon entlastet werden soll. Die Höhe der $CO_2$-Komponente hängt von der Anzahl der Haushaltsangehörigen ab. Für ein Haushaltsmitglied werden 14,40 Euro, für zwei Haushaltsmitglieder 18,60 Euro, für drei Haushaltsmitglieder 22,20 Euro, für vier Haushaltsmitglieder 25,80 Euro, für fünf Haushaltsmitglieder 29,40 Euro und für jedes weitere Haushaltsmitglied weitere 3,60 Euro aufgerechnet. Diese $CO_2$-Komponente erhöht die berücksichtigungsfähige Höchstmiete und führt so zu einem höheren Wohngeld.

**Beispiel** (Werte siehe TABELLE):

Ein Alleinmieter zahlt in einer Gemeinde der Mietenstufe I eine Miete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) von 370 Euro. Für die Berechnung des Wohngeldes ist ein Höchstbetrag von 347 Euro zzgl. einer $CO_2$-Kom-

ponente von 14,40 Euro – mithin eine Miete von insgesamt 361,40 Euro – zu berücksichtigen. Ohne den Zuschlag dürfte das Wohngeld nur anhand eines Höchstbetrags von 347 Euro berechnet werden.

**Dauer der Wohngeldgewährung**
Wohngeld wird vom 1. des Monats gewährt, in dem der Antrag gestellt wurde. Wird die Frist ohne Verschulden nicht eingehalten, kann auf Antrag die »Wiedereinsetzung in den vorigen Stand« gewährt werden.

Die Frist dafür beträgt 14 Tage ab Wegfall des Hindernisses. Ist die Antragsfrist um mehr als 1 Jahr überschritten, kann die Wiedereinsetzung nur erfolgen, wenn »höhere Gewalt« vorlag, z. B. eine falsche Behördenauskunft **(BVerwG WuM 97, 504)**.

Bei rückwirkenden Mieterhöhungen wird das Wohngeld ebenfalls rückwirkend vom 1. des Monats gewährt, von dem an die erhöhte Miete zu zahlen ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter das Wohngeld nach Kenntnisnahme der Mieterhöhung bis zum Ablauf des nächsten Monats beantragt.

**Achtung:** Zum 1. Januar 2022 ist das Wohngeld verbessert worden. Vielen Haushalten steht seitdem erstmals bzw. mehr Wohngeld zu. Fragen Sie beim Wohngeldamt oder beim Mieterverein nach.

**Höchstbeträge für Miete und Belastung**

| Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder | Mietenstufe | Höchstbetrag in Euro | zzgl. $CO_2$-Komponente in Euro |
|---|---|---|---|
| 1 | I | 347 | 14,40 |
| | II | 392 | 14,40 |
| | III | 438 | 14,40 |
| | IV | 491 | 14,40 |
| | V | 540 | 14,40 |
| | VI | 591 | 14,40 |
| | VII | 651 | 14,40 |
| 2 | I | 420 | 18,60 |
| | II | 474 | 18,60 |
| | III | 530 | 18,60 |
| | IV | 595 | 18,60 |
| | V | 654 | 18,60 |
| | VI | 716 | 18,60 |
| | VII | 788 | 18,60 |

| Höchstbeträge für Miete und Belastung | | | |
|---|---|---|---|
| Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder | Mietenstufe | Höchstbetrag in Euro | zzgl. $CO_2$-Komponente in Euro |
| 3 | I | 501 | 22,20 |
| | II | 564 | 22,20 |
| | III | 631 | 22,20 |
| | IV | 708 | 22,20 |
| | V | 778 | 22,20 |
| | VI | 853 | 22,20 |
| | VII | 937 | 22,20 |
| 4 | I | 584 | 25,80 |
| | II | 659 | 25,80 |
| | III | 736 | 25,80 |
| | IV | 825 | 25,80 |
| | V | 909 | 25,80 |
| | VI | 995 | 25,80 |
| | VII | 1095 | 25,80 |
| 5 | I | 667 | 29,40 |
| | II | 752 | 29,40 |
| | III | 841 | 29,40 |
| | IV | 944 | 29,40 |
| | V | 1038 | 29,40 |
| | VI | 1137 | 29,40 |
| | VII | 1251 | 29,40 |
| Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied | I | 79 | 3,60 |
| | II | 90 | 3,60 |
| | III | 102 | 3,60 |
| | IV | 114 | 3,60 |
| | V | 124 | 3,60 |
| | VI | 143 | 3,60 |
| | VII | 157 | 3,60 |

Das Wohngeld wird in der Regel für 12 Monate bewilligt. Soll das Wohngeld auch weiter bezogen werden, muss bis zum Ende des 1. Monats nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ein neuer Antrag gestellt werden. Um eine Unterbrechung der Wohngeldzahlung auszuschließen, empfiehlt es sich, den Antrag 2 Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraums zu stellen. Wird der Wohnraum nicht mehr vom Wohngeldemp-

fänger oder von seinen Familienangehörigen benutzt, ist dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

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

- sich die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht,
- sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15% (auch rückwirkend) erhöht,
- sich das Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder um mehr als 15% verringert hat (z. B. bei Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Invalidität, Altersrente).

**Wichtig:** Die Wohngelderhöhung zum Januar 2022 sowie die $CO_2$-Komponente werden automatisch berücksichtigt, also ohne Antrag.

**Achtung:** Das Wohngeld kann im laufenden Bewilligungszeitraum auch gekürzt werden. Wenn sich das Gesamteinkommen um mehr als 15% erhöht oder die Miete um mehr als 15% sinkt, muss der Mieter dies dem Wohngeldamt melden. Dieses berechnet dann das Wohngeld neu. Die Beträge, die eine solche Mitteilungspflicht auslösen, sind auf dem Wohngeldbescheid ausdrücklich angegeben.

**Wohngeldantrag abgelehnt, was nun?**
Über die Ablehnung des Wohngeldes wird ebenso wie über die Bewilligung ein schriftlicher Bescheid erteilt, der mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein muss. Diesen Bescheid kann der Mieter mit einem **Widerspruch** anfechten. Der Widerspruch ist **innerhalb eines Monats**, nachdem dem Mieter der Bescheid zugegangen ist, schriftlich oder zur Niederschrift der erlassenden Behörde zu erheben. Das Verfahren ist kostenfrei.

Wird dem Widerspruch nicht stattgegeben, ergeht ein Widerspruchsbescheid, der mit **verwaltungsgerichtlicher Klage** angefochten werden kann. Diese Klage muss **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Widerspruchsbescheides beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.

**Lastenzuschuss**
Einen Lastenzuschuss kann der Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes, eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für die eigengenutzte Wohnung in der Regel unter den gleichen Voraussetzungen erhalten, wie dies beim Mietzuschuss der Fall ist.

**Antragstelle für Wohngeld**
Ein Wohngeldantrag ist zu richten an die örtlich zuständige Verwaltungsbehörde (Stadt-, Kreis- oder Gemeindeverwaltung).

Diese ist bei der Ausfüllung der Antragsformulare behilflich.

**Wohngemeinschaft** ⇨ LEBENSPARTNERSCHAFT, ⇨ NICHTEHELICHE LEBENSGEMEINSCHAFT

Von einer Wohngemeinschaft spricht man, wenn mehrere Personen – ohne eine Familie zu bilden – eine Wohnung bewohnen. Das Rechtsverhältnis der einzelnen Personen der Wohngemeinschaft untereinander sowie zwischen der Wohngemeinschaft und dem Vermieter ist sehr umstritten. Die Gerichte bewerten die Wohngemeinschaften ganz unterschiedlich und kommen daher zwangsweise auch zu unterschiedlichen Urteilen. Daher sollte eine Wohngemeinschaft, bevor sie einen Vertrag mit dem Vermieter abschließt, sich über alle Eventualitäten Gedanken machen und die Ergebnisse der Überlegungen in den Mietvertrag aufnehmen. Nur so kann man vor Überraschungen geschützt werden.

Hierzu einige Grundsätze, die in jedem Fall in die Überlegungen einfließen sollten:

■ Zunächst sollte die Frage geklärt werden, wer gegenüber dem Vermieter für die Mietzinszahlung verantwortlich ist. Soll nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft verantwortlich sein, darf auch nur diese Person den Mietvertrag unterschreiben. Unterschreiben alle Mitglieder, sind sie auch gegenüber dem Vermieter zur Mietzinszahlung verpflichtet.

■ Die Unterschrift gewinnt aber auch für eine andere wichtige Frage an Bedeutung, nämlich für das Problem, ob einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft gegen den Willen des Vermieters ausgetauscht werden können.

Hierfür empfiehlt sich, dass alle Mitglieder der Wohngemeinschaft den Vertrag unterzeichnen oder auf andere Weise festhalten, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wurde. Dann können bei Auszug einer oder mehrerer Personen die verbleibenden Mitglieder der Wohngemeinschaft vom Vermieter verlangen, dass sie neue Mitglieder in die Wohngemeinschaft aufnehmen können (LG Darmstadt WuM 2020, 22; AG Greifswald WuM 2019, 576; LG Berlin WuM 2016, 553; LG Frankfurt WuM 2012, 192). Eine solche Auslegung der Mietverträge mit einer Wohngemeinschaft ist auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden **(BVerfG WuM 93, 104; WuM 92, 46)**. Der Wechsel von Mitgliedern einer Wohngemeinschaft sollte auf jeden Fall dem Vermieter angezeigt werden (LG

Berlin WuM 2016, 553); denn bei mangelnder Bonität des neuen Mieters darf der Vermieter den Wechsel ablehnen (LG Berlin GE 2017, 421).

Die Kündigung des Mietvertrages kann nur durch die Wohngemeinschaft insgesamt erfolgen. Können sich die Mitglieder einer WG nicht auf ein einheitliches Handeln einigen, kann jedes WG-Mitglied die zugrunde liegende Gemeinschaft (BGB-Gesellschaft) nach § 723 BGB beenden und dann die Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses verlangen (KG Berlin WuM 92, 323; LG Berlin GE 2017, 476; LG Köln WuM 93, 613; LG München II WuM 93, 611). Bei einem Zeitmietvertrag besteht ein Anspruch darauf, dass eine Sonderkündigungsmöglichkeit, z. B. nach einer Mieterhöhung, wahrgenommen wird (KG Berlin MM 95, 183; **a. A.** LG Gießen WuM 96, 273).

Umgekehrt kann auch der Vermieter eine Kündigung nur gegenüber allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft aussprechen (LG Freiburg WuM 85, 86). Er kann die Kündigung nicht auf Gründe stützen, die vor dem Eintritt der letzten WG-Mitglieder entstanden sind (LG Lübeck WuM 90, 294). Ebenso kann er ein WG-Mitglied nur für Schäden haftbar machen, die nach dessen Eintritt in den Vertrag verursacht wurden (AG Köln WuM 2016, 208).

■ Wer als Einzelner eine Wohnung anmietet, um über den Umweg von Untermietverhältnissen eine Wohngemeinschaft zu bilden, benötigt dazu die Erlaubnis des Vermieters. Die Bildung einer Wohngemeinschaft ist gegen den Willen des Vermieters in diesem Fall ebenso wie eine Untervermietung nur dann möglich, wenn sich **nach Abschluss** des Mietvertrages ein darauf gerichtetes Interesse des Mieters herausstellt (**BGH RE WuM 85, 7**; LG Mainz WuM 82, 191) ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ UNTERMIETE.

**Wohnheim** ⇨ ALTENHEIM, ⇨ BETREUTES WOHNEN

## Wohnrecht

Wer einem anderen eine Wohnung überlässt, schließt mit diesem im Regelfall einen Mietvertrag. Es gibt aber auch Fälle, in denen der Benutzer der Wohnung eine stärkere Stellung als ein Mieter hat, also besser abgesichert werden soll. Zu diesem Zweck kann dem Benutzer ein Wohnrecht (auch Wohnungsrecht genannt) eingeräumt werden. Dabei sind verschiedene Regelungen möglich. Was gewollt ist, muss durch Auslegung ermittelt werden (LG Gießen WuM 96, 478).

**Unentgeltliches schuldrechtliches Wohnrecht**
**Beispiel:** Kinder vereinbaren mit der Haushälterin ihrer verstorbenen Mutter, dass ihr bestimmte Räume des Hauses »zur Benutzung als Wohnung unentgeltlich und auf Lebenszeit zur Verfügung gestellt werden«.

Ein solcher Vertrag (Leihe) ist nicht formbedürftig, insbesondere auch ohne notarielle Beurkundung wirksam **(BGH WuM 82, 212)**.

Streit gibt es häufig darüber, ob sich die Unentgeltlichkeit auch auf Nebenkosten bezieht. Ohne besondere Vereinbarung sind die sich normalerweise aus dem Gebrauch der Wohnung ergebenden Kosten vom Wohnberechtigten zu tragen. Aus dem zugrunde liegenden Vertrag kann sich jedoch durchaus ergeben, dass nicht nur die Wohnungsnutzung unentgeltlich, sondern der Wohnberechtigte auch von allen Nebenkosten freigestellt sein soll. Dies hängt immer davon ab, wie der Vertrag auszulegen ist (**BGH WuM 82, 212**; AG Rendsburg WuM 90, 218). Hat er Versorgungscharakter, braucht der Berechtigte auch die Nebenkosten nicht zu tragen (AG Bochum WuM 84, 301).

Der Wohnberechtigte hat jedoch nicht das Recht, die Wohnung zu vermieten, wenn er z. B. in ein Heim ziehen muss (OLG Celle NJW-RR 2004, 1595). Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (WuM 2011, 228) kann er in diesem Fall aber ersatzweise eine angemessene Rente verlangen.

Ob bei einem Hausverkauf das Wohnrecht auch gegenüber dem neuen Eigentümer gilt, ist zweifelhaft.

**Dingliches Wohnrecht**
Dinglich bedeutet, dass die Vereinbarung über das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen wird, also auch bei einem Eigentümerwechsel (Verkauf des Hauses, Tod des Eigentümers) von dem neuen Eigentümer beachtet werden muss (OLG Hamburg WuM 2004, 492). Bei einer Zwangsversteigerung aus einem vorrangig eingetragenen Recht erlischt das Wohnrecht; deshalb muss – wenn das Wohnrecht Teil des Kaufpreises war – der Käufer dem Verkäufer Schadensersatz leisten **(BGH NJW-RR 2003, 732)**. Ist das Wohnrecht als Altenteil anzusehen (Beispiel: Mutter übergibt Haus mit Gaststätte an ihren Sohn und erhält dafür Wohnrecht und Leibrente), bleibt es auch von einer Zwangsversteigerung unberührt (OLG Hamm Rpfleger 86, 270).

Der Wohnberechtigte hingegen darf sein Wohnrecht nicht veräußern, es ist auch nicht vererblich. Die Ausübung des Wohnrechts einem anderen zu überlassen, ist nur zulässig, wenn dies gestattet ist. In diesem Fall können Gläubiger des Wohnberechtigten das Wohnrecht auch pfänden (AG Köln WuM 2003, 341).

Kann der Wohnberechtigte die Wohnung nicht mehr nutzen, z. B. weil er in ein Altenheim umzieht, führt das nicht automatisch zum Erlöschen des Wohnrechts (OLG Saarbrücken WuM 2010, 759). Der Betreuer kann dann aber das Wohnrecht zurückgeben, um dem Betreuten die damit verbundenen Kosten zu ersparen **(BGH GuT 2012, 154)**.

Häufig umstritten ist aber, wem die Mieteinnahmen zustehen, wenn in diesem Fall der Eigentümer die Wohnung anderweitig vermietet. Eine generelle Antwort gibt es nicht; je nach Auslegung der begleitenden Vereinbarungen kann die Miete dem Wohnberechtigten oder dem Eigentümer zustehen **(BGH WuM 2009, 184; WuM 2007, 139)**. Hat aber der Wohnberechtigte als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung einen Anspruch auf Pflege, wird daraus im Zweifel kein Zahlungsanspruch, wenn die Pflege nach dem Umzug in ein Heim entfällt **(BGH WuM 2010, 168)**.

In den meisten Fällen ergibt sich aus der notariellen Urkunde auch, in welchem Umfang der Wohnberechtigte Betriebskosten zu tragen hat **(BGH WuM 2009, 672)**. Fehlt eine solche Regelung, muss der Eigentümer die nicht verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherungen) tragen, die verbrauchsabhängigen (z. B. Heizung, Warmwasser, Müllbeseitigung, Wasser, Abwasser) hingegen der Wohnberechtigte (KG Berlin WuM 2006, 576; LG Duisburg WuM 88, 167). Wenn der Wohnberechtigte die Wohnung nicht nutzt, muss er trotzdem die verbrauchsunabhängigen Anteile der Heiz- und Warmwasserkosten tragen **(BGH WuM 2012, 38)**.

Ob der Wohnberechtigte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten hat, hängt von einer entsprechenden Vereinbarung ab **(BGH WuM 2010, 758)**. Sind sie vereinbart, muss der Eigentümer darüber innerhalb von 12 Monaten abrechnen, sonst verliert er den Anspruch auf eine Nachzahlung **(BGH WuM 2009, 672)**.

Die Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen gehört zum Wohnrecht; Veränderungen in diesem Bereich muss der Berechtigte nur hinnehmen, soweit sie zumutbar sind (BayObLG WuM 97, 116). So ist es zu dulden, wenn die Gartenfläche zugunsten der Errichtung eines Carports etwas verringert wird (KG Berlin NZM 2000, 631).

Gewöhnliche Unterhaltungsmaßnahmen sind Sache des Wohnberechtigten. Die vollständige Erneuerung einer Gastherme hingegen ist Aufgabe des Eigentümers (AG Saarbrücken WuM 2017, 160).

Der Wohnberechtigte darf ohne weitere Erlaubnis einen Lebensgefährten in der Wohnung aufnehmen, zumindest wenn die Beziehung auf Dauer angelegt ist **(BGH WuM 82, 310)**.

**Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz**
Auch das Dauerwohnrecht (§§ 31–42 WEG) setzt eine Eintragung in das Grundbuch voraus. Im Gegensatz zum oben genannten dinglichen Wohnrecht ist das Dauerwohnrecht jedoch veräußerlich und auch vererblich.

**Wohnungsabnahme** ⇨ AUSZUG DES MIETERS

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen sollte sich der Mieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter die Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand schriftlich bestätigen lassen. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Abnahme der Wohnung aber – entgegen der Meinung vieler Mieter – nicht. Es genügt die ordnungsgemäße ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG.

**Wohnungsübergabeprotokoll**
Die Frage, in welchem Umfang ein Mieter bei Auszug aus seiner Wohnung Mängel zu beseitigen oder Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ist nicht nur eine rechtliche Frage, sondern in starkem Maße auch eine Frage des tatsächlichen Zustands der Wohnung. Böse Überraschungen können Mieter erleben, die nach Räumung der Wohnung dem Vermieter die Schlüssel übergeben, ohne sich vom Vermieter schriftlich die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bestätigen zu lassen. Um das zu verhindern, kann der Mieter vor Auszug aus der Wohnung mit dem Vermieter ein gemeinsames Wohnungsübergabeprotokoll aufstellen und vom Vermieter unterschreiben lassen. Der Vordruck eines solchen Übergabeprotokolls kann unter www.mieterbund.de kostenlos heruntergeladen werden.

Sinn und Zweck der Übergabeverhandlung und der Aufnahme eines Protokolls ist es, späteren Streit über Vorhandensein und Art von Schäden zu vermeiden. Der Mieter kann deshalb später nicht für Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Übergabeprotokoll nicht erwähnt sind (**BGH NJW 83, 446**; AG Pforzheim WuM 2005, 56; AG Lörrach WuM 97, 218). Der Vermieter kann auch nicht einwenden, dass bestimmte Mängel bei der Besichtigung nicht zu erkennen waren (LG Braunschweig WuM 97, 470).

**Achtung:** Für den Mieter besteht die Gefahr, dass er Arbeiten durchführen muss, die er an sich gar nicht schuldet. Der Mieter sollte im Übergabeprotokoll nicht einfach unterschreiben, dass er ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN übernimmt. Zunächst muss geklärt werden, ob überhaupt eine Pflicht zur Renovierung besteht. Im Zweifel sollte die Rechtslage mithilfe des Mietervereins geklärt werden. Das Gleiche gilt für Schäden in der

Wohnung. Auch hier sollte der Mieter nicht voreilig bestätigen, dass er dafür aufkommt. Fehlt die Unterschrift des Mieters unter dem Übergabeprotokoll, hat es keinerlei Beweiswert (AG München ZMR 2014, 374).

Erklärt der Vermieter oder dessen Beauftragter (z. B. Verwalter) sich nicht zu einer gemeinsamen Wohnungsbegehung und Aufstellung eines Protokolls bereit, sollte der Mieter auf jeden Fall durch einen Fachmann (Malermeister, Architekt) die Wohnung begutachten lassen. Ist dies nicht möglich, sollte der Mieter die geräumte Wohnung von Zeugen, z. B. auch einem Beauftragten des ⇨ MIETERVEREINS, besichtigen lassen. Außerdem empfiehlt es sich, Fotos anzufertigen, die den Zustand der Wohnung festhalten. Schließlich geht es nicht selten um mehrere tausend Euro, die den Aufwand rechtfertigen. Ist aufgrund bisheriger negativer Erfahrungen mit dem Vermieter bzw. Verwalter mit Schwierigkeiten zu rechnen, wird geraten, ein gerichtliches ⇨ SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN über den Zustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses einzuleiten. Dazu sollte die Beratung des örtlichen ⇨ MIETERVEREINS in Anspruch genommen werden. Vermieter bzw. Mieter haben jedoch keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die der Auftrag an einen Sachverständigen mit sich bringt, wenn ein neutraler Zeuge ausreicht, weil die Besichtigung der Wohnung keine besondere Sachkunde voraussetzt (LG Gießen WuM 85, 265).

## Wohnungsaufsichtsgesetze

Einige Bundesländer haben zur Vermeidung allgemeiner Gesundheitsgefahren bei mangelhaften Wohnungen sog. Wohnungsaufsichtsgesetze erlassen. Damit haben die örtlich zuständigen Ordnungsbehörden die Möglichkeit, Vermieter bzw. Eigentümer zur Instandhaltung ihrer Häuser zu verpflichten. Sie können eingreifen, wenn das Gebäude oder die Wohnungen nicht wenigstens den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügen, wenn erhebliche Sicherheitsmängel bestehen oder wenn kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht. In Extremfällen kann eine Gemeinde ein Wohngebäude für unbewohnbar erklären. In diesem Fall muss auch der Mieter dem Folge leisten und ausziehen. Der Vermieter muss für eine anderweitige zumutbare Unterkunft sorgen, wenn er für die Unbewohnbarkeit verantwortlich ist. Bei höherer Gewalt, etwa durch Erdbeben oder Feuer, ist die Gemeinde für eine Notunterbringung zuständig. Bei verbotenem Leerstand entgegen der Zweckentfremdungsverordnung kann die Gemeinde anordnen, dass der Vermieter bzw. Eigentümer die Wohnräume wieder Wohnzwecken zuführt, also vermietet oder Bewohnern zur Verfügung stellt.

**Wohnungsbauförderung** ⇨ SOZIALMIETE, ⇨ SOZIALWOHNUNGEN, ⇨ WOHNBERECHTIGUNG

Welche Rechte und Pflichten für Mieter und Vermieter bei gefördertem Wohnraum gelten, hängt vom Zeitpunkt der Förderung und den abhängig davon jeweils geltenden Bedingungen ab.

**1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau (sog. erster Förderweg)**
Seit den 50er Jahren fördert der Staat den Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln. Als Gegenleistung für die Fördermittel mussten die Bauherren eine Mietpreis- und Belegungsbindung eingehen. Das bedeutet, die Miete darf die Kostenmiete ⇨ SOZIALMIETE⇨ SOZIALWOHNUNG nicht überschreiten, und die Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die wegen ihres niedrigen Einkommens berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen ⇨ WOHNBERECHTIGUNG.

Diese Bindungen gelten während des gesamten Förderzeitraums, bleiben also so lange bestehen, bis die öffentlichen Mittel planmäßig oder vorzeitig zurückgezahlt sind.

Diese Art der Förderung gibt es seit 2003 nicht mehr. Aber für die bis dahin geförderten Wohnungen gilt das alte Recht bis zum Ende des Förderzeitraums weiter. In Baden-Württemberg ist das Prinzip der Kostenmiete zum 31.12.2008 außer Kraft getreten. Die zu diesem Zeitpunkt geschuldete Kostenmiete gilt als vertraglich vereinbarte Miete. ⇨ MIETERHÖHUNGEN auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind möglich, gleichzeitig müssen dann aber die Begrenzungen kommunaler Satzungen eingehalten werden.

**Rückzahlung öffentlicher Mittel**
Die genannten Sozialbindungen müssen so lange beachtet werden, wie die Wohnungen als öffentlich gefördert gelten.

Wurde – wie meistens – ein Baudarlehen gewährt, muss dies nach einem vorgegebenen Tilgungsplan, zum Beispiel nach 30 Jahren, zurückgezahlt werden. Die geförderten Wohnungen gelten bis zum Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung als öffentlich gefördert.

Wurden die Fördermittel nur als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen bewilligt, gelten die Wohnungen bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Beendigung der Zahlungen als öffentlich gefördert.

Erfolgt die Förderung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau einer Wohnung entstandenen Gesamtkosten, gilt die betreffende

Wohnung bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert.

Bei einer Zwangsversteigerung gelten die Wohnungen, die mit Darlehen gefördert wurden, bis zum Ende des dritten Kalenderjahrs nach Erteilung des Zuschlags als öffentlich gefördert, vorausgesetzt, die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag. Haben die Grundpfandrechte Bestand, bleibt es bei den allgemeinen Regeln. Wurden die zwangsversteigerten Wohnungen nur mit Zuschüssen gefördert, entfallen die Bindungen mit dem Zuschlag.

Nach Wegfall der Preisbindungen ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete einschließlich eventueller Zuschläge, z.B. wegen Untervermietung, gewerblicher Nutzung oder Freistellung von Bindungen, weiterzuzahlen (**BGH WuM 2010, 490**).

**Wichtig:** Wird die öffentlich geförderte Wohnung umgewandelt, ist eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen, solange für die Wohnung Sozialbindungen bestehen ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

**Sonderregelungen** für die Bindungsdauer gelten bei **vorzeitiger Rückzahlung** der Fördermittel:

– Muss der Eigentümer ein Darlehen vorzeitig zurückzahlen, weil er gegen den Bewilligungsbescheid oder gegen den Darlehensvertrag verstoßen hat, bleiben die Bindungen bis zum Ablauf des Jahres bestehen, in dem die Mittel planmäßig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach der Rückzahlung.

– Wird das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, bleiben die Bindungen noch bis zum Ende des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung bestehen, es sei denn, das Darlehen wäre planmäßig schon eher zurückgezahlt worden. Dies gilt auch dann, wenn es um ein öffentlich gefördertes Eigenheim geht, das zum Zeitpunkt der Rückzahlung nicht mehr vom Eigentümer selbst genutzt wird, sondern vermietet ist (**BVerwG WuM 2003, 297**).

– Wenn das ursprünglich auf eine Wohnung entfallende öffentliche Darlehen nicht höher war als 1550,00 Euro, fallen die Bindungen mit der Rückzahlung weg.

**2. Förderung mit Aufwendungsbeihilfen (sog. zweiter Förderweg)**
Als Alternative zum ersten Förderweg wurde ein zweiter Förderweg eröffnet. Hier ging es um die Förderung des Wohnungsbaus durch Auf-

wendungsbeihilfen, Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse als nicht öffentliche Mittel zur Senkung der laufenden Aufwendungen des Vermieters. Seit 1972 erfolgt die Förderung degressiv gestaffelt, nimmt also schrittweise ab. Dies bedeutet, dass parallel dazu die Miete angehoben werden darf.

Ebenso wie beim ersten Förderweg gibt es auch beim zweiten Förderweg eine Mietpreisbindung; der Vermieter darf auch hier nicht mehr als die Kostenmiete verlangen ⇨ SOZIALMIETEN. Außerdem gilt eine Belegungsbindung. Die so geförderten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die entweder eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen oder deren Einkommen die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Grenzen um höchstens 60% übersteigt.

Die Bindungen bestehen so lange, wie die laufenden Aufwendungen des Vermieters durch die Fördermittel vermindert werden.

**3. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen**

Bund, Länder und Gemeinden haben eine Fürsorgepflicht gegenüber den Angehörigen des öffentlichen Dienstes. Sie haben den Wohnungsbau daher auch mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert. Im Gegenzug ist der Bauherr verpflichtet, von seinen Mietern höchstens die Kostenmiete ⇨ SOZIALMIETEN zu fordern und der fördernden Stelle ein Wohnungsbesetzungsrecht einzuräumen. Die Dauer des Besetzungsrechts wird vertraglich vereinbart (z. B. auf 20 oder 30 Jahre); in dieser Zeit darf der Vermieter die geförderte Wohnung nur an konkret benannte Mieter vergeben. Die Bindung an die Kostenmiete dauert bis zum Ablauf des Besetzungsrechts, auch wenn die Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt werden.

**4. Vereinbarte Förderung**

Seit Februar 1989 gibt es die Förderungsmöglichkeit der vereinbarten Förderung. Trotz der Förderung handelt es sich hierbei um freifinanzierten Wohnraum, die Kostenmiete gilt nicht. Bauherren, die diese Förderungsmöglichkeit wählen, müssen je nach Bundesland unterschiedliche vertragliche Pflichten übernehmen. Die einzelnen Bundesländer legen z. B. fest, ob und ggf. welche Einkommensgrenzen zu beachten sind, wie hoch die Miete ist und welche Mieterhöhungsmöglichkeiten es gibt. Auch die Dauer dieser vertraglichen Bindung kann ausgehandelt werden, sie soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kürzere Bindungen sind möglich.

Wenn der Vermieter eine ⇨ MIETERHÖHUNG fordert, muss er die gesetzlichen Vorschriften für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete beachten und außerdem die vertraglichen Beschränkungen, z. B. eine Höchstmiete, einhalten (LG Berlin WuM 2016, 422; AG Hamburg WuM

2001, 588). Nach Ansicht des LG München I (NZM 2012, 802) soll der Vermieter seine Mieterhöhung nicht mit dem Mietspiegel, sondern nur mit einem Gutachten oder der Benennung von drei Vergleichswohnungen begründen können. Macht der Vermieter von einer zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeit keinen Gebrauch, kann er dies bei einem Mieterwechsel nachholen und dann den entsprechend höheren Mietpreis vereinbaren (LG Freiburg WuM 2003, 696). Auch die Vereinbarung einer ⇨ STAFFELMIETE ist möglich, wenn das nicht in den Förderbedingungen ausgeschlossen ist.

Für Neubauten ab dem 1.10.1994 kann die vereinbarte Förderung auch in Abhängigkeit vom Einkommen erfolgen. Bei dieser einkommensorientierten Förderung erhält der Vermieter eine Grundförderung. Deren Höhe wird von den Bundesländern festgelegt, ist aber deutlich geringer als bei ⇨ SOZIALWOHNUNGEN. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bauherr, Belegungsbindungen zu übernehmen und die vertraglich vereinbarten Regelungen zur Miethöhe einzuhalten. Neben der Grundförderung wird dem Vermieter eine Zusatzförderung gezahlt. Die Höhe dieser Förderung ist abhängig von dem Einkommen des Mieters. Je höher dessen Einkommen, desto geringer die Förderung, desto höher die Miete. Die Einzelheiten werden hier ebenfalls von den Bundesländern festgelegt.

Die Förderung kann auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen erfolgen und z.B. vorsehen, dass Mieter einer freifinanzierten Wohnung nicht mehr als die Durchschnittsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen zahlen, wenn sie einen Wohnberechtigungsschein vorlegen **(BGH WuM 2011, 511)**.

Der Wohnungskäufer einer geförderten oder umgewandelten Wohnung ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, ⇨ VORKAUFSRECHT darf sich gegenüber dem in der Wohnung lebenden Mieter nicht auf Eigenbedarf berufen, solange die Belegungs- und Mietbindung besteht.

Seit 2002/2003 erfolgt die Förderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Inhalte der Förderung ergeben sich unmittelbar aus der Förderzusage. Die im Rahmen der vereinbarten oder einkommensorientierten Förderung bereits errichteten Wohnungen werden aber, wie vertraglich festgelegt, weiter gefördert.

**5. Soziale Wohnraumförderung**

Seit 2002/2003 erfolgt die Förderung des Wohnungsbaus auf Antrag des Bauherrn nur noch durch eine **Förderzusage**, entweder in Form eines Verwaltungsaktes oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Gesetzliche Grundlage hierfür ist das Wohnraumförderungsgesetz des Bun-

des. Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung ab September 2006 jedoch auf die Bundesländer übergegangen. Diese haben das Recht, eigene Fördervorschriften zu erlassen. Solange dies in einem Bundesland nicht geschehen ist, gelten dort die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes als Bundesrecht weiter und werden auf die Wohnraumförderung des Landes angewandt.

Die Förderzusage enthält u.a. Bestimmungen über die Höhe der Förderung, die Dauer der Gewährung, die Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen sowie über die Folgen eines Eigentümerwechsels. Außerdem ergeben sich aus der Förderzusage Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen sowie Art und Dauer der **Belegungsbindungen**, auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel.

## Wohnungseigentum

Viele Mieter bewohnen Wohnungen in Häusern, die nicht einem einzelnen Eigentümer/Vermieter gehören, sondern im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer stehen. Die Rechtsverhältnisse dieser Eigentümer untereinander, die gemeinsame Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Rechte der Eigentümer der einzelnen Wohnungen regelt das »Gesetz über das Wohnungseigentum und über das Dauerwohnrecht«, kurz **Wohnungseigentumsgesetz** (WEG). Durch das **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz** (WEMoG) wurde das WEG zum 1.12.2020 grundlegend geändert; auch im **Mietrecht des BGB** hat es dadurch Änderungen gegeben. Diese Änderungen haben zwar etliche alte Probleme geklärt, werfen aber andererseits viele neue Fragen auf, die die Rechtsprechung in den nächsten Jahren beschäftigen werden.

Wohnungseigentum bedeutet, dass das Gebäude und das Grundstück einer Wohnungseigentümergemeinschaft gemeinschaftlich gehören (sog. **Miteigentum**) und jeder Eigentümer außerdem das sog. **Sondereigentum** an »seiner« Wohnung hat (§ 1 WEG). Das Sondereigentum kann nur an abgeschlossenen Wohnungen oder Räumen begründet werden; neu eingeführt durch das WEMoG wurde außerdem die Möglichkeit, das Sondereigentum auf **Stellplätze** zu erstrecken. Daneben gibt es noch das sog. **Teileigentum**; dies ist Sondereigentum an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen (z.B. Laden- oder Praxisräume). Für Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen kein Sondereigentum begründet werden kann (z.B. Gartenflächen, Spielplätze, Wasch- und Trockenräume), können die Eigentümer außerdem sog. **Sondernutzungsrechte** vereinbaren. Ein Sondernutzungsrecht gibt einem oder mehreren Eigentümern das Recht zur Nutzung des betreffenden Teils des Gemeinschaftseigen-

tums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer **(BGH WuM 2017, 227, 231)**.

Grundsätzlich gelten für Mieter von im Sondereigentum stehenden Wohnungen dieselben Regelungen wie für jeden anderen Wohnungsmieter, aber es gibt doch einige Besonderheiten zu beachten.

**Mietvertrag und Rechte der Parteien**

Jeder Sondereigentümer hat das Recht, mit seinem Sondereigentum so zu verfahren, wie er möchte (§ 13 Abs. 1 WEG), solange er sich dabei an die geltenden Gesetze hält und nicht die Rechte der anderen Eigentümer beeinträchtigt. Zu seinen Rechten gehört auch, seine Wohnung zu vermieten, an wen er möchte. Im Mietvertrag darf er auch die Mitnutzung des Gemeinschaftseigentums gestatten, soweit nicht Sondernutzungsrechte (s. o.) anderer Eigentümer daran bestehen.

Ein typisches Problem ist es, wenn Rechte, die das BGB-Mietrecht bzw. der jeweilige Mietvertrag dem Mieter geben, mit Regelungen kollidieren, die die Wohnungseigentümergemeinschaft sich selbst gegeben hat. So kann etwa die **Gemeinschaftsordnung**, mit der die Gemeinschaft die Regelungen für das Zusammenleben festlegt, Bestimmungen enthalten, die die Rechte des Vermieters einschränken; diese Rechte kann der Vermieter dann, weil er sie selbst nicht hat, auch nicht dem Mieter vertraglich überlassen. Verpflichtet er sich trotzdem im Mietvertrag dazu, kommt er in die »Zwickmühle« – er muss eigentlich, aber er darf nicht. Probleme bereiten auch Fälle, in denen die Gemeinschaft der Eigentümer **nach** Abschluss des Mietvertrags Regelungen trifft, die die Rechte des vermietenden Eigentümers beschränken, z. B. ein Verbot der Anbringung von »Katzennetzen« am Balkon oder eine Regelung, die das Musizieren zeitlich stärker einschränkt als die üblichen Ruhezeiten. Hat der Vermieter dies bisher gestattet oder geduldet, kann er es »mietrechtlich« nicht ohne weiteres verbieten, »wohnungseigentumsrechtlich« ist er aber selbst nicht mehr berechtigt und kann es daher auch nicht mehr erlauben. Zwar ist durch die jüngsten Änderungen des WEG die bisherige Regelung des § 14 Nr. 2 ersatzlos entfallen, die den Eigentümer ausdrücklich verpflichtete, für die Einhaltung der ihn selbst treffenden Pflichten auch durch »seine« Mieter zu sorgen. Diese Verpflichtung könnte künftig jedoch aus dem Gemeinschaftsverhältnis abgeleitet werden; dies ist bisher aber noch nicht abschließend geklärt.

Nutzt der Mieter die Wohnung in einer Weise, die das Gemeinschaftseigentum unzulässig beeinträchtigt, so können die übrigen Eigentümer nach dem neuen Recht grundsätzlich nur als rechtsfähige Gemeinschaft – nicht einzeln (§ 9a Abs. 2 WEG) – den **Vermieter** auf Unterlas-

sung in Anspruch nehmen. Sind sie erfolgreich, wäre dieser dann verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Mieter sich an die Regelungen und Beschlüsse der Eigentümer hält. Das Problem ist nun, dass er das rechtlich oft nicht durchsetzen **kann**, weil er eben an den geschlossenen Mietvertrag gebunden ist. Ein Kündigungsrecht steht ihm deshalb selbstverständlich nicht zu, denn der Mieter hält sich ja an den Vertrag. Sog. **Änderungsklauseln** im Mietvertrag, nach denen z.B. die »jeweils geltende Hausordnung« auch für den Mieter bindend sein soll, sind AGB-rechtlich fast immer nach § 308 Nr. 4 BGB **unwirksam** ↗ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und helfen daher nicht weiter. Insofern nutzt es der Eigentümergemeinschaft oft wenig, gegen den vermietenden Miteigentümer vorzugehen – zumal es, wie gesagt, noch nicht abschließend geklärt ist, ob er tatsächlich zur Durchsetzung gegenüber dem Mieter verpflichtet ist (s. o.).

Geht es um Rechte der Gemeinschaft, kommt auch ein Vorgehen der rechtsfähigen Gemeinschaft der Eigentümer gegen den **Mieter** in Betracht. Dass die Wohnungseigentümer gegen Mieter von Sondereigentum grundsätzlich einen eigenen Unterlassungsanspruch haben können, hat der **BGH (WuM 2020, 48)** – allerdings im Jahr 2019 noch zur alten Rechtslage – entschieden. Außerdem können **einzelne Eigentümer**, in deren Rechte aus dem Sondereigentum der Mieter unmittelbar eingreift, auch direkt gegen den Mieter vorgehen; dies hat der BGH bereits zum neuen Recht entschieden **(BGH WuM 2021, 521)**. Dies soll selbst dann gelten, wenn es nicht ausschließlich um die Verletzung des Sondereigentumsrechts geht, sondern – praktisch durch dieselbe Handlung – **auch** das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird; allerdings kann der Einzeleigentümer dann nur sein eigenes Abwehrrecht durchsetzen. Die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums können auch in diesem Fall nur die Eigentümer als rechtsfähige Gemeinschaft abwehren. Ein Einzeleigentümer kann daher auch nicht »die Einhaltung der Hausordnung« o.Ä. vom Mieter verlangen.

**Sonderfall: Duldungspflichten nach § 15 WEG für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Grundsätzlich gelten für Duldungspflichten des Mieters von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vermieter – z.B. ↗ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS – dieselben Regelungen wie bei anderen Mietern. Die Neufassung des WEG enthält mit § 15 daneben erstmals eine spezielle Regelung zu **Duldungspflichten des Mieters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**. Wer »Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein« – was auf Mieter natürlich zutrifft – muss gegenüber der Gemeinschaft und einzelnen anderen Wohnungsei-

gentümern zum einen rechtzeitig angekündigte **Erhaltungsmaßnahmen** und zum anderen **Modernisierungsmaßnahmen**, die drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt wurden, dulden. Die Ankündigung muss jeweils **von der Gemeinschaft** – nicht vom Vermieter! – ausgesprochen werden. Was die Einzelheiten der Ankündigungen angeht, verweist das WEG auf die entsprechenden Regelungen im BGB-Mietrecht (§ 555a, §§ 555c, 555d). Letztlich treffen den Mieter hier also die gleichen Pflichten wie in jedem anderen Mietverhältnis ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG; ⇨ MODERNISIERUNG.

**Mängel**

Der mietvertragliche Anspruch des Mieters auf Beseitigung von Mängeln seiner Wohnung richtet sich grundsätzlich immer gegen seinen Vertragspartner, den Vermieter. Ob der Mangel am Sondereigentum des Vermieters oder am Gemeinschaftseigentum besteht, spielt für den Anspruch des Mieters zunächst keine Rolle; seine Rechte richten sich immer nach dem Mietvertragsrecht ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG. Allerdings kann es schwierig und vor allem langwierig werden, wenn der Mangel am Gemeinschaftseigentum besteht oder seine Beseitigung einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum erfordert. Dann nämlich wäre grundsätzlich die Gemeinschaft zuständig; der Vermieter dürfte also – außer in Notfällen – nicht selbst einen Handwerker beauftragen, sondern müsste einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen, notfalls auf dem Klageweg **(BGH WuM 2005, 713)**. Grundsätzlich sind solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder dessen Sicherheit erforderlich sind, und auch Anlagen und Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch vorgesehen sind, **immer** Gemeinschaftseigentum; dies sieht das WEG zwingend vor. Um die Sache noch weiter zu verkomplizieren, kann es aber sein, dass in der sog. Teilungserklärung, mit der bei der erstmaligen Aufteilung des Wohnungseigentums die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer festgelegt werden, bestimmt ist, dass ein Sondereigentümer bei bestimmten Teilen, die nach WEG-Recht zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, trotzdem zur Instandhaltung verpflichtet ist (z. B. bei Schäden an Fenstern und Türen seiner Wohnung) – dann wäre der Vermieter doch wieder selbst zuständig. Außerdem ist eine Vereinbarung der Eigentümer möglich, dass Bestandteile des Gebäudes, die zum Sondereigentum gehören können, Gemeinschaftseigentum sein sollen – dann muss der Vermieter einen Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen.

**Betriebskosten**

Durch das WEMoG wurde mit § 556a Abs. 3 BGB eine neue Regelung zum Umlagemaßstab der ⇨ BETRIEBSKOSTEN bei vermietetem Woh-

nungseigentum geschaffen. Danach gilt, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, für die Umlage der Betriebskosten auf den Mieter der jeweils zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarte Maßstab. Dies vereinfacht für den Vermieter die Umlage, weil er die Beträge aus der Abrechnung, die er selbst für sein Sondereigentum erhält, übernehmen kann. Nur wenn dies »billigem Ermessen« widerspricht, soll die Umlage wie in anderen Mietverhältnissen auch erfolgen. Dazu, was »unbillig« wäre, hat sich der Gesetzgeber nicht geäußert; dies wird dann im Einzelfall von den Gerichten entschieden werden müssen.

§ 556a Abs. 3 BGB gilt auch für bereits laufende Mietverhältnisse. Schwierigkeiten können sich daraus ergeben, dass der Mieter in der Regel gar nicht weiß, was die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hier vereinbart hat. Er ist gut beraten, den Vermieter hierzu zu befragen – wenn nicht schon bei Abschluss des Mietvertrags, dann spätestens, wenn die erste Betriebskostenabrechnung eintrifft. Insoweit hat der Mieter ein Belegeinsichtsrecht, zu dem erforderlichenfalls auch gehört, dass der Vermieter ihm seinen Anspruch auf Einsicht und Information gegenüber der Gemeinschaft aus § 18 Abs. 4 WEG abtritt, ihm also die Einsicht in die entsprechenden Unterlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft ermöglicht. **Achtung:** Ändert die Gemeinschaft den intern geltenden Umlagemaßstab, so gilt dies auch für die Umlage im Mietverhältnis! Die Wohnungseigentümergemeinschaft darf jedoch nicht den Heizkostenverteilungsschlüssel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums rückwirkend ändern (LG Hamburg ZMR 2014, 740).

Auf keinen Fall darf der Vermieter einfach alle Betriebskosten, die auf sein Sondereigentum entfallen, an den Mieter »durchreichen«, denn die Kostentragungspflicht des Mieters setzt eine entsprechende Vereinbarung voraus und auch die Regeln der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung gelten. Zu den Einzelheiten s. ⇨ BETRIEBSKOSTEN.

**Barrierefreiheit, Ladestation, Einbruchschutz**
Durch das WEMoG wurde in das BGB auch ein neuer § 554 eingefügt, der dem Mieter einen Anspruch gibt, dass der Vermieter ihm zumutbare bauliche Veränderungen erlaubt, die dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz** dienen ⇨ MIETERMODERNISIERUNG. Durch den neuen § 20 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 WEG erfolgt eine Harmonisierung mit dem Wohnungseigentumsrecht derart, dass der Vermieter, wenn und soweit er dem Mieter gegenüber zur Erlaubnis für die o. g. Maßnahmen verpflichtet ist, dies auch gegenüber der Gemeinschaft – notfalls mit

einer sog. Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG – durchsetzen kann. Allerdings muss der Vermieter die Erlaubnis erst erteilen, sobald ein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft gefasst wurde. Veränderungen, die eine grundlegende Umgestaltung der Eigentumsanlage bewirken oder einen anderen Eigentümer unbillig benachteiligen würden, muss die Gemeinschaft allerdings nicht gestatten (§ 20 Abs. 4 WEG).

**Umwandlung**
Bei der erstmaligen ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN kann es für Mieter zu Problemen kommen, da es in der Folge oftmals zu Luxussanierungen mit entsprechenden Mietsteigerungen oder Eigenbedarf kommt.

**Wohnungsmängel** ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG

**Wohnungstausch**

Ein Wohnungstausch liegt vor, wenn zwei Mieter sich darüber einig sind, dass jeder dem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Diese Interessenlage findet sich häufig dann, wenn für den einen Mieter die Wohnung zu klein und für den anderen seine Wohnung zu groß ist. Nach geltendem Recht ist ein solcher Wohnungstausch aber nicht ohne Probleme. Dem Vermieter kann nämlich nicht einfach ein anderer Vertragspartner aufgezwungen werden. Ist der Vermieter daher mit dem Wohnungstausch nicht einverstanden, scheitert die Angelegenheit.

Von Wohnungstausch spricht man auch, wenn man lediglich zur Urlaubszeit einem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Wer nach dem Motto »Wer die Übernachtungskosten spart, kann preiswerter Urlaub machen« seine eigene Wohnung zur Verfügung stellt und gleichzeitig seine Urlaubszeit in der Wohnung des Tauschpartners verbringt, geht ein hohes Risiko ein. Auch wenn dieses Angebot verlockend erscheint, ist mit einer Mietwohnung der Tausch nicht so einfach durchzuführen wie mit einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung. Voraussetzung ist nämlich auch hier, dass der Vermieter dem »zeitlich befristeten« Wohnungstausch zustimmt, da die Wohnung sonst vertragswidrig genutzt wird. Zudem sollte man bedenken, dass nicht jeder Tauschpartner, den man z. B. über das Internet gefunden hat, sorgsam mit der Wohnung umgeht. Für Schäden haftet im Zweifel dann der Mieter.

**Wohnungsübergabeprotokoll** ⇨ WOHNUNGSABNAHME

**Wohnungsvermittlung** ⇨ MITWOHNZENTRALE

**Bestellerprinzip**

Seit 2015 gilt bei der Wohnungsvermittlung das Bestellerprinzip. Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Der Mieter schuldet eine Maklerprovision nur, wenn er den Makler selbst beauftragt hat.

Erst Auftrag, dann Suche: Weitere Voraussetzung ist, dass der Makler ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und anschließend eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Dazu muss er vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten nach Abschluss des Maklervertrags ein Angebot einholen. Ein anderer Berechtigter kann der bisherige Mieter sein, der vom Vermieter die Erlaubnis erhalten hat, sich selbst um einen Nachmieter zu kümmern **(BGH WuM 2019, 534).**

Keine wirksame Auftragserteilung beim Besichtigungstermin: Einige Makler fordern den Mieter auf, einen Maklervertrag für eine bereits ins Auge gefasste oder besichtigte Wohnung zu unterschreiben. Das ist ungesetzlich! Für eine Wohnung, die der Mieter bereits kennt, kommt kein gültiger Suchauftrag zustande.

Meldet sich der Wohnungssuchende auf ein Online-Inserat, steht dem Makler keine Vermittlungsgebühr zu. Das gilt auch dann, wenn der Makler nur gegen Provision bereit war, den Mieter als Bewerber vorzuschlagen. Die gezahlte Provision muss er dem Mieter erstatten (AG Freiburg WuM 2017, 220).

Auch wenn der Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Suche eines Mieters an die Hand gegeben hat, muss der Mieter keine Courtage zahlen.

Makler, die die Regeln des Bestellerprinzips nicht einhalten, können mit einem Bußgeld belegt werden.

■ Ein Maklervertrag ist nur dann gültig, wenn er in ⇨ TEXTFORM abgeschlossen wird. Durch die vorgeschriebene Form wird dem Wohnungssuchenden deutlich vor Augen geführt, dass er einen Vertrag schließt und bei erfolgreicher Vermittlung oder erfolgreichem Nachweis eine Vergütung fällig wird. Außerdem lassen sich dadurch Unklarheiten darüber vermeiden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Vereinbarung mit dem Makler zustande gekommen ist. Mündliche Verträge sind unwirksam. Diese gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mieters dürfen nicht umgangen werden. Der Vermieter kann z. B. beim Abschluss des Mietvertrags nicht vertraglich festlegen, dass der Mieter

die Maklercourtage übernimmt. Derartige Vereinbarungen sind ungültig.

■ Weitere Bedingung ist, dass der Wohnungsvermittler vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten die Zustimmung erhalten hat, die Wohnung anzubieten. Das Gesetz will verhindern, dass der Makler Wohnungen anbietet, von denen er zufällig von anderen erfahren oder die er aus Anzeigen in Zeitungen oder im Internet entnommen hat. Dadurch sollen dem Wohnungssuchenden Zeit und Kosten für vergebliche Wohnungsbesichtigungen erspart werden.

Mieter müssen ausnahmsweise dann Provision zahlen, wenn der Makler nach Auftragserteilung durch den Mieter mit der Wohnungssuche beginnt. Beispielsweise dadurch, dass er dann eine Anzeige schaltet und sich daraufhin ein Vermieter mit einer passenden Wohnung meldet. Hier wird der Makler auf Bestellung des Mieters tätig. Beweispflichtig ist der Makler. Anders schon, wenn der Mieter einen Auftrag zur Wohnungsvermittlung erteilt hat und sich dann ein Vermieter an den Makler zwecks Mietersuche wendet. Dann muss der Mieter keine Provision zahlen. Dem Makler steht auch keine Vermittlungsgebühr zu, wenn er bereits vor der Beauftragung durch den Wohnungssuchenden mit dem Vermieter übereingekommen ist, dessen Wohnung anzubieten (AG Freiburg WuM 2017, 220).

■ Weitere wesentliche Voraussetzung für einen Provisionsanspruch des Maklers ist, dass es auch tatsächlich zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen ist. Eine Provisionspflicht ist ausgeschlossen, wenn der Mietvertrag wegen Formnichtigkeit, Gesetzwidrigkeit, Sittenwidrigkeit, anfänglicher objektiver Unmöglichkeit, Anfechtung wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung von Anfang an unwirksam ist.

Der Mieter kann die Vermittlungsprovision aber grundsätzlich nicht zurückverlangen, wenn er den Mietvertrag nach kurzer Zeit kündigt oder im Einvernehmen mit dem Vermieter wieder aufhebt **(BGH NZM 2005, 711)**. Der Provisionsanspruch des Maklers hängt nur vom Zustandekommen des Hauptvertrags ab, nicht aber davon, dass der Mieter in die Wohnung einzieht.

Die Rückforderung der Provision ist hingegen möglich, wenn der Mieter fristlos gekündigt hat oder auch eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung möglich gewesen wäre (so AG Trier WuM 99, 48 und AG Köln WuM 85, 297). Kann der Mieter den Makler nicht auf Rückerstattung in Anspruch nehmen, haftet unter Umständen der Vermieter auf Ersatz der Vermittlungsgebühr ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG (durch den Mieter).

Der Vermieter muss die Provision zum Beispiel erstatten, wenn er den Mieter bewusst nicht darauf hingewiesen hat, dass die vermieteten Räume aus bauordnungsrechtlichen Gründen zu Wohnzwecken ungeeignet sind (LG Mannheim NZM 99, 406).

Ist der Mietvertrag zu anderen Konditionen zustande gekommen als ursprünglich vom Makler angeboten, bleibt der Anspruch auf die Vermittlungsprovision bestehen (AG Hamburg WuM 93, 742).

■ Der Makler bekommt keine Provision, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert (AG Düsseldorf WuM 98, 731) oder erneuert wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoVermittG).

■ Ein Maklervertrag kann womöglich nach den Vorschriften über Verbraucherverträge rückgängig gemacht werden, wenn der Wohnungssuchende ihn nicht in den Geschäftsräumen des Wohnungsvermittlers abgeschlossen hat **(BGH WuM 2019, 534)**. Der Vertrag kann auch widerrufen werden, wenn der Mietinteressent ihn auf eine Internetanzeige hin per E-Mail oder Telefax abgeschlossen hat (OLG Düsseldorf MDR 2014, 1067). Die Frist für den Widerruf beträgt 14 Tage, bei fehlendem Hinweis auf die Widerrufsmöglichkeit 1 Jahr plus 14 Tage ⇨ WIDERRUF.

**Tätigkeit des Maklers im Auftrag des Mieters**

Dem Makler steht eine Provision nur zu, wenn er eine Wohnung nachgewiesen hat, er dem Mieter z. B. eine Adresse besorgt oder ein Exposé übergeben hat oder er eine Wohnung vermittelt hat, wenn er also z. B. dem Mieter die Wohnräume gezeigt oder mit dem Vermieter verhandelt hat (OLG Koblenz WuM 92, 319).

Der Makler hat die Wohnung nicht nachgewiesen oder vermittelt, wenn die Adresse dem Mietinteressenten schon vorher bekannt war. Wusste der Wohnungssuchende bereits, z. B. durch den Vermieter oder den Vormieter, dass ein neuer Mieter gesucht wird, ist der Abschluss des Mietvertrags nicht durch die Tätigkeit des Maklers zustande gekommen. Eine Klausel im Maklervertrag, mit der der Mieter bestätigt, er habe erstmalig Kenntnis von der Möglichkeit zur Anmietung durch den Makler erhalten, ist unwirksam (LG Lüneburg VuR 88, 52).

**Neutralität des Maklers**

■ Der Makler oder sonst ein Wohnungsvermittler bekommt keine Provision, wenn er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG). Auch wenn der Mieter für den Abschluss eines Mietvertrages eine Geldprämie ausgelobt hat, kann diesen Betrag nicht der Vermieter für den Vertragsabschluss fordern (AG

Freiburg WuM 90, 309). Diese Personen dürfen sich auch keine Vertrags- oder Verwaltungsgebühr für die Ausstellung des Mietvertrages zahlen lassen (AG Neumünster WuM 2000, 630). ⇨ BEARBEITUNGSGEBÜHR

■ Der Schutz des Wohnungssuchenden gilt auch bei **wirtschaftlicher Verflechtung** des Maklers bzw. Vermittlers mit dem o. g. Personenkreis, damit Umgehungsgeschäfte vermieden werden. Eine Provision gibt es daher nicht, wenn der Geschäftsführer der Maklergesellschaft gleichzeitig Eigentümer der Wohnung **(BGH WuM 2003, 705)**, Geschäftsführer des Vermieters (LG Konstanz WuM 2006, 645) oder Mitvermieter ist (AG Regensburg WuM 87, 128). Auch wenn der bisherige Mieter als Mitarbeiter für die Maklerfirma tätig wird, besteht kein Provisionsanspruch **(BGH WuM 2006, 213)**. Außerdem kann die Maklercourtage zurückgefordert werden, wenn der Vermittler wirtschaftlich an der Gesellschaft beteiligt ist, die Eigentümerin der vermittelten Wohnung ist (AG Hannover WuM 94, 550), wenn der Makler gleichzeitig Geschäftsführer (LG Hannover WuM 83, 274) oder Mehrheitsgesellschafter (LG München I WuM 96, 548) der GmbH ist, die das Haus verwaltet, oder wenn er in maßgeblicher Stellung auch für die Verwalterfirma tätig ist (LG München NZM 2001, 489).

■ Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er **Verwalter** der Wohnung ist. Dafür genügt jede Tätigkeit, die erkennen lässt, dass er die Interessen des Vermieters wahrnimmt. Nicht erforderlich ist, dass er mit dem Vermieter einen Verwaltervertrag geschlossen hat oder vom Vermieter eine Vergütung erhält. Entscheidend ist vielmehr, wie sich das Verhältnis des Maklers zum Mieter aus dessen Sicht darstellt (LG Wiesbaden WuM 86, 349). Auch wenn der Wohnungsvermittler Gehilfe des Verwalters ist, besteht kein Anspruch auf eine Provision **(BGH WuM 2018, 521)**. Auf eine Verwaltertätigkeit deutet hin, wenn Vermieter und Makler ihre Büroräume im selben Gebäude haben und dasselbe Faxgerät benutzen (AG Wismar WuM 2012, 567). Auch wenn der Verwalter noch nicht bestellt wurde, dies aber bereits beabsichtigt war, fehlt dem Wohnungsvermittler die notwendige Neutralität (LG München I WuM 2005, 470). Dem Makler steht auch kein Provisionsanspruch zu, wenn einer seiner Angestellten die Verwaltung der Wohnung übernommen hat **(BGH WuM 2003,704)**.

Bei der Vermittlung einer **Eigentumswohnung** kann der Verwalter der Eigentümergemeinschaft die Vermittlungsgebühr verlangen **(BGH WuM 2003, 338)**. Wer lediglich die gesamte Wohnanlage betreut, hat darauf einen Anspruch. Nur wer (zusätzlich) Verwalter der vermittelten Eigentumswohnung ist, kann keine Provision fordern.

■ Der Makler bekommt keine Provision, wenn er eine Sozialwohnung vermittelt oder nachgewiesen hat (§ 2 Abs. 3 WoVermittG); ebenso bei einer Wohnung, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurde (AG Meppen WuM 91, 602). Die Vermittlungsgebühr steht dem Makler selbst dann nicht zu, wenn die Gemeinde von einem ihr zustehenden Belegungsrecht keinen Gebrauch macht (AG Mühlhausen WuM 98, 170).

■ Ist die Vereinbarung einer Maklerprovision unwirksam, steht sie dem Wohnungsvermittler nicht zu. Auch wenn der Mieter im Maklervertrag unterschrieben hat, dass er die Provision zahlt, kann sich der Makler darauf nicht stützen (AG Hamburg-Blankenese WuM 2015, 444). Hat der Mieter die Provision schon gezahlt, kann er sie zurückfordern (§ 5 WoVermittG, § 812 BGB) ⇨ VERJÄHRUNG.

**Sonstige Pflichten eines Wohnungsvermittlers**

Der Makler bekommt nur dann eine Provision, wenn mit seiner Hilfe ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Er erhält also nur ein Erfolgshonorar. Insbesondere darf er keine Vorschüsse fordern. Auch keine versteckten Vorschüsse, also keine Einschreibegebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen o.Ä. **(BGH WuM 2010, 367)**. Außerdem darf ein Makler von Wohnungsinteressenten keine Gebühr für die Besichtigung der Wohnung verlangen (LG Stuttgart WuM 2016, 505).

Die Makler müssen immer deutlich darauf hinweisen, dass sie die Wohnung bloß vermitteln und nicht etwa selbst Vermieter sind. Besonders in Internet- oder Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln usw. müssen sie immer ihren Namen und ihre Bezeichnung als Wohnungsvermittler angeben, damit ein Mieter keine unangenehmen Überraschungen erlebt (§ 6 Abs. 2 WoVermittG; OLG Köln WuM 93, 366; OLG Schleswig WuM 93, 681).

Die Makler müssen immer die Provision in einem Bruchteil oder einem Vielfachen der Monatsmiete ausdrücken.

**Beispiel:** Provision 2 Monatsmieten oder Vermittlungsgebühr 1½ Monatsmieten (§ 3 Abs. 1 WoVermittG).

Wenn Makler Wohnungen anbieten, müssen sie immer die Miete und die Nebenkosten angeben (§ 6 Abs. 2 WoVermittG). Die Angabe der »Kaltmiete« ist nicht eindeutig genug (OLG Bremen WuM 93, 58; OLG Schleswig WuM 93, 59; **a.A.** OLG Braunschweig WuM 93, 59).

Verstößt der Makler hiergegen, bleibt zwar der Maklervertrag wirksam (OLG Karlsruhe NJW 76, 1408; **a.A.** LG Hannover NJW-RR 91, 1295). Der Makler verstößt aber gegen das Gesetz und kann eine Geldbuße bis zu 2 500 Euro bekommen (§ 8 WoVermittG). Zuständig ist das Ordnungsamt

der Stadt oder die Kreisverwaltung/Landratsamt. Außerdem verstößt er gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb **(BGH WuM 87, 325)**.

Darüber hinaus muss ein Makler in einer Immobilienanzeige den Energiekennwert und die Art des verwendeten Energieausweises mitteilen **(BGH WuM 2018, 169)** ⇨ ENERGIEPASS.

**Der Makler darf nicht jeden Preis verlangen!**
**Achtung:** Die Maklerprovision ist auf höchstens 2 Monatsmieten (zuzüglich Umsatzsteuer) begrenzt; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei unberücksichtigt.

Wenn der Makler mehr verlangt, ist eine Geldbuße bis zu 25 000 Euro möglich (§ 8 WoVermittG). Auch hierfür ist wieder das Ordnungsamt zuständig (Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Landratsamt).

Vermittelt der Makler eine überteuerte Wohnung ⇨ MIETPREISBREMSE, ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG, berechnet sich die Höhe der Maklerprovision nicht nach der vom Vermieter geforderten, sondern nach der maximal zulässigen Miete (LG Frankfurt WuM 96, 548; AG Braunschweig WuM 96, 275; AG Hamburg WuM 93, 742). Den zu viel gezahlten Teil der Provision kann der Mieter vom Makler zurückverlangen. Beispiel: Vereinbarte Miete ohne Nebenkostenvorauszahlung = 600 Euro; gezahlte Provision = 1 200 Euro + Mehrwertsteuer; höchstzulässige Miete (ortsübliche Miete + 20%) = 500 Euro; maximal zulässige Provision somit = 1 000 Euro + Mehrwertsteuer; Rückforderung des Mieters also = 200 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

**Abstandszahlung**
Hierunter ist ein Entgelt zu verstehen, das der Nachmieter an den Vormieter, den Vermieter oder jemand anderen zahlen muss, damit der Vormieter die Wohnung frei macht. Die Zahlung ist also nur dafür gedacht, dass der Vormieter auszieht, ohne dass der Wohnungssuchende eine Gegenleistung erhält. Derartige Vereinbarungen sind nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam (§ 4 a WoVermittG). Der Nachmieter kann das gezahlte Geld zurückfordern.

Zulässig ist es aber, wenn sich der Vormieter seine nachgewiesenen Umzugskosten vergüten lässt. Zu den Umzugskosten gehören nicht nur die Kosten für den Möbelspediteur, sondern auch andere aufgrund des Umzugs anfallende Aufwendungen, etwa für die Renovierung der alten und der neuen Wohnung.

**Ablösevereinbarung**
Davon zu unterscheiden ist eine Ablösevereinbarung. Das ist ein Ver-

trag, durch den sich der Nachmieter verpflichtet, Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände des Vormieters zu erwerben. Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig.

Nach Einführung des Bestellerprinzips besteht die Gefahr, dass der Vermieter seine gezahlte Maklerprovision wieder »reinholen« will und dem Mieter nahezu wertlose Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände zu überhöhten Preisen verkauft. Zuweilen verlangt aber auch der Vormieter Wucherpreise, z. B. für seine alte Einbauküche oder einen verschlissenen Bodenbelag. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam, soweit das Entgelt in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht. Von einem auffälligen Missverhältnis ist auszugehen, wenn der Kaufpreis mehr als 50% über dem tatsächlichen Wert liegt. Bis zu dieser Höhe bleibt der Vertrag wirksam (**BGH WuM 97, 380**; KG Berlin GE 2004, 814; LG Traunstein NJW-RR 96, 1295).

**Beispiel:** Der Nachmieter zahlt für mehrere Möbelstücke eine Ablöse von 4000 Euro. Der Zeitwert beträgt nur 2000 Euro. Die Vereinbarung ist wirksam bis zu einem Betrag von 3000 Euro (2000 Euro + 50%). Die restlichen 1000 Euro kann der Nachmieter zurückfordern. Liegt der vereinbarte Preis hingegen nicht über der 50%-Grenze, ist das gesamte Geschäft wirksam. Der Mieter kann nichts zurückverlangen (OLG Köln WuM 2000, 555). Der Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände ist anhand des Kaufpreises, des Alters und des Erhaltungszustands zu ermitteln (LG Wiesbaden WuM 97, 53). Maßgebend ist der Wert im eingebauten Zustand, nicht der Wert, der durch einen Verkauf nach dem Ausbau zu erzielen wäre (OLG Düsseldorf ZMR 98, 618).

Dieselben Grundsätze gelten, wenn sich der Vormieter andere Aufwendungen ersetzen lässt (⇨ MIETERMODERNISIERUNG) oder Renovierungsarbeiten (**BGH WuM 97, 380**; AG Dortmund WuM 97, 54; **a. A.** AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 96, 428). Diese Auffassung ist im Hinblick auf geleistete Schönheitsreparaturen bedenklich. Denn der Vormieter hat diese Arbeiten in der Regel aufgrund seiner mietvertraglichen Verpflichtung gegenüber dem Vermieter erbracht. Dann darf er diese Kosten auch nicht vom Nachmieter einfordern.

**Verjährung**

Der Anspruch auf Rückzahlung zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder Abstandszahlung verjährt in 3 Jahren.

**Wichtig:** Die Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Mieter von den Umständen Kenntnis erlangt, die den Anspruch begründen. Außerdem beginnt die Verjährungsfrist immer erst mit dem Schluss

des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist ⇨ VERJÄHRUNG.

**Beispiel:** Im Jahr 2020 zahlt der Mieter die Maklercourtage. Im Jahr 2022 erfährt er, dass der Makler Verwalter der Wohnung ist. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ende des Jahres 2022 zu laufen. Der Anspruch auf Rückzahlung ist am 1.1.2026 verjährt.

**Wohnungsvermittlungsverein**
Wohnungsvermittlungsvereine, die gegen das Gesetz verstoßen, müssen von Amts wegen im Vereinsregister gelöscht werden (LG Lübeck WuM 90, 601). Sie verlangen von demjenigen, der eine Wohnung sucht, dass er ihrem Verein beitritt. Der Mitgliedsbeitrag beträgt oft 100 bis 200 Euro. Das ist aber lediglich ein verkappter Vorschuss für die angeblichen Vermittlungsversuche des Vereins. Daher ist der Mitgliedsbeitrag zu einem Wohnungsvermittlungsverein als erfolgsunabhängiges Vermittlungsentgelt im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes verbotswidrig. Mitglieder können den Beitrag zurückverlangen (AG Köln WuM 82, 332).

Der Deutsche Mieterbund hat die Erfahrung gemacht, dass diese »Wohnungsvermittlungsvereine« aus der Wohnungsnot ein Geschäft machen. Oft werden nur sehr teure Wohnungen angeboten, für die der Mieter eigentlich keinen Makler braucht, oder nur die Anzeigen aus der Zeitung abgeschrieben.

Geschäftemacher entwickeln viel Fantasie, um Wohnungssuchenden Geld aus der Tasche zu ziehen. Z.B. wird ein »Beratungshonorar« zur Unterstützung bei der Wohnungssuche kassiert; das ist unzulässig (AG Ulm WuM 93, 680). Auch für Adressendienste für Wohnungssuchende oder das Angebot, Suchanzeigen oder Angebote gegen Entgelt in Computerdatenbanken zu speichern und weiterzugeben, darf nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz kein Geld verlangt werden (KG Berlin WuM 94, 621; LG Berlin GE 2003, 1020; MM 91, 126). Ebenfalls keine Provision gibt es, wenn der Wohnungssuchende individuell zugeschnittene Informationen erhält. Dazu gehören z.B. die Person des Vermieters, seine Telefonnummer und die detaillierte Beschreibung der Wohnung **(BGH WuM 2010, 367)**.

Als zulässig beurteilt der **BGH (NJW-RR 95, 880)** aber einen Schreibdienst für Wohnungssuchende, der nur Suchanfragen pauschal an Makler weiterleitet. Ebenfalls abgesegnet hat es der BGH, wenn dem Mietinteressenten eine Namensliste mit vermietungswilligen Personen übersandt wird, die er dann selbst anschreiben muss.

Viele Anbieter annoncieren in örtlichen Tageszeitungen und bieten unter

dem Deckmantel besonders günstiger Wohnungsangebote die kostenpflichtige Aufnahme von Wohnungssuchenden mit ihrem Wohnungswunsch in eine Datenbank an, in der angeblich Vermieter nachsehen. Die Firma verspricht, dass die Vermieter sich dann direkt mit den suchenden Mietern in Verbindung setzen, sie selbst erbringt aber keine weitere Vermittlungstätigkeit. Bisher sind kaum Fälle bekannt, in denen ein Mieter dadurch eine Wohnung bekommen hat, lediglich das gezahlte Geld ist verloren. Leider sehen die Gerichte hierin bislang keine Umgehung des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Nach der gleichen Masche arbeiten auch andere Firmen im Internet. Stellt sich heraus, dass das Geschäftsgebaren einer Firma gegen das Gesetz verstößt, wird häufig unter einem anderen Namen ein neues Unternehmen gegründet oder ein neues Internetportal eröffnet. Der Deutsche Mieterbund warnt davor, auf die Versprechungen solcher Firmen zu vertrauen, da sie bisher nie nachgewiesen haben, dass man mit ihrer Hilfe tatsächlich eine Wohnung findet.

Zu empfehlen sind dagegen die Wohnungsvermittlungsstellen, die es in einigen Städten bei der Stadtverwaltung gibt. Hier lohnt der Versuch.