

Rechtliches

Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2018 vor – Zahl der Prozesse sinken weiter – seit 1996 um 35 Prozent

1,15 Millionen Rechtsberatungen pro Jahr: Betriebskosten bleiben häufigstes Beratungsthema. 225.235 Mal standen sich 2018 Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland gegenüber.

Unabhängig von der Zahl der Gerichtsverfahren bleibt der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter unverändert hoch. Mehr als 1 Million Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine 2018 durchgeführt. Über 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Häufigstes Beratungsthema waren, wie schon in den Vorjahren, die Betriebs- und Heizkosten. Mit 32,6 Prozent liegen sie deutlich vor Mängelrügen mit 19,1 Prozent oder den Mieterhöhungen mit 12,8 Prozent.

Die häufigsten Beratungsthemen der örtlichen Mietervereine

	2018	2017	2016
1. Betriebskosten	32,6 %	36,6 %	33,0 %
2. Wohnungsmängel	19,1 %	17,6 %	20,0 %
3. Mieterhöhung	12,8 %	11,7 %	11,5 %
4. Allg. Vertragsangelegenheiten	9,7 %	8,6 %	9,9 %
5. Vermieterkündigung	6,7 %	5,5 %	5,5 %
6. Mietkaution	6,3 %	6,1 %	6,2 %
7. Schönheitsreparaturen	4,3 %	4,8 %	5,0 %
8. Modernisierung	3,3 %	4,2 %	4,1 %
9. Mieterkündigung	2,5 %	2,1 %	2,6 %
10. Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,7 %	0,7 %	0,1 %

Mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2018 auf die Beratungsklassiker „**Betriebskosten, inkl. Heizkosten**“ und „**Wohnungsmängel**“. Sie sind die dominierenden Rechtsberatungsthemen in den Mietervereinen.

Das dritthäufigste Beratungsthema bleiben die **Mieterhöhungen** auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Anstieg auf jetzt 12,8 Prozent. Hier spiegeln sich Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit zuletzt stark steigenden Mieten wieder.

Unter „**Allgemeine Vertragsangelegenheiten**“, Platz 4 der häufigsten Beratungsthemen, fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, sowie

Beratungen im Vorfeld bzw. beim Abschluss des Mietvertrages. Das sind beispielsweise Fragen zur Mietpreisbremse, zu Staffel- oder Indexmieten, zu Wohnungssuche und Wohnungsbesichtigung, zu Wohngemeinschaften, bis hin zu Fragen, ob Tierhaltung erlaubt, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Mehr als jede 10. Rechtsberatung dreht sich um die Themen „**Mietkaution**“ und „**Schönheitsreparaturen**“. Meistens geht es um Fragen, ob und wann der Vermieter die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen muss, ob der Vermieter das Kautionsguthaben verrechnen darf, zum Beispiel mit Ersatzansprüchen wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen.

Beratungen zur „**Vermieterkündigung**“ sind fast doppelt so häufig wie Beratungen zum Thema „**Mieterkündigung**“, typisch für die Entwicklung auf engen Wohnungsmärkten.

Der Beratungsbedarf zum Thema „**Modernisierung**“ lag 2018 noch bei 3,3 Prozent. Auch wenn nur rund 1 Prozent des Wohnungsbestandes 2018 modernisiert wurde, sorgen drastische Mietpreissteigerungen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen für eine entsprechende Nachfrage nach Beratungen.

225.235 Gerichtsentscheidungen im Wohnraummietrecht 2018

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2018 leicht gesunken. 225.235 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um 0,75 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351.511 Verfahren) kontinuierlich, insgesamt jetzt um mehr als 35 Prozent.

Mietrechtsverfahren sind die Domäne der Amtsgerichte. Über 96 Prozent aller Streitigkeiten entscheiden die Amtsrichter. Grund hierfür ist, dass unabhängig vom Streitwert die Amtsgerichte immer Eingangsinstanz bei Mietrechtsstreitigkeiten sind. Von den Verfahren vor den Amtsgerichten enden 41.749 (19 Prozent) mit einem „streitigen“ Urteil, 72.138 (33 Prozent) mit einem Versäumnisurteil und 16.189 (7,5 Prozent) mit einem Anerkenntnis- oder Verzichtsurteil. 40.229 Verfahren (18,5 Prozent) enden mit einem Vergleich und 31.570 Verfahren (14,5 Prozent) mit der Rücknahme der Klage oder Erledigung der Hauptsache. Eine Differenzierung nach Streitgegenständen enthält die Statistik des Statistischen Bundesamtes nicht.

	2018	2017	2016
Wohnraummietsachen, insgesamt	225.235	226.933	246.616
Amtsgericht	216.665	217.801	236.484
Landgericht/Berufungsinstanz	8.570	9.132	10.132

Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ der häufigste Grund für mietrechtliche Auseinandersetzungen. Hier geht es allgemein um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen oder Verfahren zur Mietpreisbremse.

Drastisch angestiegen sind Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Mehr als jeder 5. Mietrechtsprozess (21,3 Prozent) dreht sich um dieses Thema. 2017 waren es noch 16,6 Prozent. Damit haben Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen den „Rechtsberatungs-Klassiker“ Betriebskosten (18,1 Prozent) als zweithäufigsten Prozessgegenstand abgelöst.

Vor Gericht verhandelte Themen

		2018	2017	2016
1.	Vertragsverletzungen	26,8 %	27,4 %	26,7 %
2.	Mieterhöhung	21,3 %	16,6 %	17,3 %
3.	Betriebskosten	18,1 %	19,4 %	20,9 %
4.	Mietkaution	15,3 %	16,2 %	16,1 %
5.	Eigenbedarf	6,2 %	5,9 %	5,2 %
6.	Fristlose Kündigung	4,9 %	5,5 %	5,0 %
7.	Modernisierung	1,7 %	1,8 %	1,9 %
7.	Ordentliche Kündigung	1,7 %	1,5 %	1,5 %
9.	Schönheitsreparaturen	0,7 %	1,0 %	0,9 %
10.	Ohne Zuordnung, keinem der o.g. Themen zuzuordnen, Sonstiges	3,3 %	4,7 %	4,5 %

Zwar machen Rechtsstreitigkeiten um das Thema Schönheitsreparaturen nur noch 0,7 Prozent der gerichtlichen Verfahren aus, allerdings beinhalten die Verfahren rund um das Thema Mietkaution (15,3 Prozent) in vielen Fällen auch die Frage, ob Mieter Schönheitsreparaturen durchführen mussten oder nicht.

Eigenbedarfskündigungen sind mit 6,2 Prozent Streitgegenstand Nr. 5, Tendenz schon seit einigen Jahren steigend. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann geht es rund 14.000 Mal im Jahr vor Deutschlands Gerichten um den häufigsten Vermieterkündigungsgrund, den Eigenbedarf. Weitere 1,7 Prozent der Streitigkeiten beziehen sich auf so genannte Verwertungskündigungen oder Kündigungen von Einliegerwohnungen.

Bei der fristlosen Kündigung (4,9 Prozent) geht es in der Regel um eine Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzugs oder ständig unpünktlichen Mieterzahlungen. Der Anteil der Modernisierungsstreitigkeiten ist mit 1,7 Prozent relativ gering. In den meisten Fällen geht es um energetische Sanierungsmaßnahmen. Etwa 1 Prozent des Wohnungsbestandes wird jährlich saniert.

Quelle: **DMB Presseinformation**