

DER MIETVERTRAG

PRAKTISCHER LEITFADEN FÜR MIETER

DE Überarbeitete Neuauflage
Oktober 2024.



Suchen Sie eine Mietwohnung
oder sind Sie bereits Mieter?

Dieser Leitfaden liefert Ihnen
wichtige Informationen.



MIETERSCHUTZ^{LU}
DÉFENSE DES LOCATAIRES^{LU}

NÜTZLICHE LINKS

**Möchten Sie uns kennenlernen oder Mitglied werden?
Besuchen Sie die Website des Mieterschutz Lëtzebuerg:**
mieterschutz.lu

Website des Ministeriums für Wohnungsbau und Raumentwicklung:
<https://logement.public.lu/fr.html>

Finanzielle Hilfen für Mieter:
<https://logement.public.lu/fr/locataire/obtenir-aide-location.html>
<https://loyer.lu/fr/>

Informationen zur Mietkommission:
<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/location/litige/regler-litige-fixation-loyer.html>

Informationen zum Rechtsbeistand:
(kostenloser Rechtsbeistand für einkommensschwache Haushalte)
<https://www.barreau.lu/recourir-a-un-avocat/assistance-judiciaire/>



Bürgerliches Gesetzbuch

https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/20240801#art_1713

Gesetz vom 21. September 2006 über den Wohnraummietvertrag und zur Änderung bestimmter Bestimmungen des Code civil:

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2006/09/21/n1/consolide/20240801>

Texte betreffend die Anforderungen an die gesundheitlichen, hygienischen, sicherheitstechnischen und wohngyienischen Mindeststandards für vermietete oder zu Wohnzwecken bereitgestellte Wohnungen und Zimmer:

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2019/12/20/a883/j>
<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2019/12/20/a882/jo>

Dieser Leitfaden wurde mit finanzieller Unterstützung vom Ministerium für Wohnungsbau und Raumentwicklung der Regierung des Großherzogtums Luxemburg veröffentlicht.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern stellen eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte dar.

Es ist stets auf die im Amtsblatt (Mémorial A) veröffentlichten Gesetzestexte Bezug zu nehmen, die allein maßgebend sind.



RECHTSGRUNDLAGE

Der Wohnraummietvertrag wird hauptsächlich durch den bürgerliches Gesetzesbuch (code civil) (insbesondere die Artikel 1713 bis 1762-2) und durch das Gesetz vom 21. September 2006 über den Wohnraummietvertrag - geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2024 - geregelt.



VOR DER VERTRAGSUNTERZEICHNUNG

Wohnungen können entweder direkt von Privatpersonen oder über Immobilienagenturen vermietet werden. Folgende Kosten muss der Mieter bei Vertragsabschluss möglicherweise übernehmen:

- eine Mietkaution, die 2 Monatsmieten nicht überschreiten darf,
- die erste Monatsmiete im Voraus,
- die Hälfte der Agenturgebühren, falls eine Immobilienagentur beteiligt ist.

Es wird dringend empfohlen, eine **Wohnung vor Unterzeichnung eines Mietvertrags zu besichtigen!**

GUT ZU WISSEN: Das Ministerium für Wohnungsbau gewährt Haushalten mit niedrigem Einkommen **zwei Arten von Miethilfen:** einen Mietzuschuss und/oder eine Hilfe zur Finanzierung der Mietkaution.

Jeder nach dem 1. August 2024 abgeschlossene Mietvertrag **muss schriftlich erfolgen**, ansonsten ist er ungültig.



BEI DER VERTRAGSUNTERZEICHNUNG

Unterschreiben Sie nur einen Vertrag, wenn Sie **alle Klauseln** verstanden haben!

Der schriftliche Mietvertrag muss **zwingend** folgende Angaben enthalten: die **Identität** der Vertragsparteien (Vermieter und Mieter), das **Datum des Inkrafttretens des Mietvertrags**, die **Adresse, Katasterreferenz** und **Bezeichnung der vom Mietvertrag erfassten Räume und Gebäudeteile**, die **Höhe der Miete** ohne Nebenkosten, die **Höhe der Nebenkosten** (unter Angabe, ob es sich um Vorauszahlungen oder Pauschalbeträge handelt), den **Mietzuschlag für Mobiliar** (sofern es sich um eine möblierte Wohnung handelt), die Höhe einer eventuellen **Mietkaution**, den Hinweis auf die Zuständigkeit der **Mietkommission** bei Streitigkeiten über die Miethöhe.

Am besten entscheiden Sie sich für **Vorauszahlungen auf die Nebenkosten** mit jährlicher Abrechnung, weil Sie so genau sehen können, wofür Sie zahlen. Pauschale Nebenkosten sind oft weniger klar geregelt.

GUT ZU WISSEN: Der Mietvertrag kann Sie verpflichten, eine Versicherung gegen Mietschäden abzuschließen. Auch wenn eine solche Klausel nicht enthalten ist, ist der Abschluss einer entsprechenden Versicherung ratsam.

MIETKAUTION

Wenn der Mietvertrag eine **Mietkaution** vorsieht, ist die **Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls obligatorisch**.

Das Wohnungsübergabeprotokoll ist eine schriftliche und von beiden Parteien (Mieter und Vermieter) einvernehmlich unterzeichnete Dokumentation, die getrennt vom Mietvertrag erstellt wird. Hier werden alle Mängel, Verschlechterungen oder Schäden am Mietobjekt festgehalten. Das Protokoll wird vor **Beginn des Mietverhältnisses** gemeinsam von beiden Parteien erstellt - in so vielen Exemplaren wie Parteien vorhanden sind - wobei der Mieter das Original erhält.

Ohne Wohnungsübergabeprotokoll wird gesetzlich vermutet, dass die Wohnung in gutem Zustand übergeben wurde. Der Mieter ist dann verpflichtet, sie am Ende des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zurückzugeben - abgesehen von normaler Abnutzung.

Unterschreiben Sie keinen Mietvertrag, der lediglich festlegt, dass die Wohnung „in gutem Zustand« übergeben wird, sondern bestehen Sie auf die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls.

PRAKTISCHER RAT: Machen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses Fotos von allen Räumen sowie von allen bestehenden Mängeln oder Schäden. Diese Fotos sollten dem Wohnungsübergabeprotokoll beigefügt werden.

Stellen Sie in den ersten Tagen nach Einzug **Probleme** fest, die nicht im Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt sind, informieren Sie unverzüglich den Vermieter per Einschreiben, und fügen Sie Fotobeweise bei.

Bei einem Wechsel des Vermieters wird die Mietkaution automatisch auf den neuen Eigentümer übertragen. Dem Mieter wird dennoch empfohlen, diesen Punkt beim Eigentümerwechsel zu klären.





DIE MIETE

Mietobergrenze: Nach dem Gesetz darf die Jahresmiete höchstens **5 % des in die Wohnung investierten Kapitals** betragen. Kommt es zwischen Mieter und Vermieter zur Uneinigkeit über die Höhe des investierten Kapitals, wird dieser Betrag nach den gesetzlich festgelegten Bewertungsmaßstäben ermittelt.

Bei einer möblierten Wohnung kann vom Vermieter monatlich ein **Mietzuschlag für das Mobiliar** verlangt werden. Dieser Zuschlag wird zusätzlich zur Miete vorgesehen, darf jedoch 1,5 % des Gesamtbetrags der Rechnungen (die maximal 10 Jahre rückdatieren) dieser Möbel nicht überschreiten.

Eine **Mieterhöhung ist nur alle zwei Jahre zulässig** - auch bei einem Eigentümer- oder Vermieterwechsel. Die Erhöhung darf 10 % der aktuellen Miete nicht überschreiten und die neue Jahresmiete darf höchstens 5 % des investierten Kapitals (gegebenenfalls neu bewertet und abgezinst) betragen. Fordert der Vermieter eine Erhöhung von mehr als 10 %, sollten Mieter dies schriftlich per Einschreiben ablehnen.

Mieter können eine **Mietminderung** verlangen, wenn die Miete die gesetzlich zulässige Obergrenze von 5 % des investierten Kapitals überschreitet oder wenn die Wohnung Mängel aufweist, die dem Vermieter gemeldet wurden und nicht innerhalb angemessener Frist behoben wurden.

Bei Uneinigkeit über die Miethöhe können sowohl der Mieter als auch der Vermieter die **Mietkommission** einberufen und einen Antrag auf Festsetzung der Miete sowie auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens stellen. Der Antrag ist beim Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde einzureichen, in der sich die Mietwohnung befindet. Dieses leitet den Antrag anschließend an die zuständige Mietkommission weiter.

Der Mieter darf die Mietzahlung nicht eigenmächtig aussetzen. Die Nichtzahlung der Miete - selbst nur eines Monats - kann ein schweres Vertragsverschulden darstellen und den Vermieter zur Auflösung des Mietvertrags auf Kosten des Mieters berechtigen.

GUT ZU WISSEN: Unterschreiben Sie keinen Wohnraummietvertrag mit einer Klausel über eine **automatische indexgebundene Mieterhöhung**.

Ist der Vertrag bereits unterzeichnet, können Sie per Einschreiben Widerspruch beim Vermieter einlegen, um die betreffende Klausel anzufechten und ihre Unwirksamkeit geltend zu machen.



INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN

Die laufende Instandhaltung sowie kleinere Reparaturen (Arbeiten, die keinen Fachmann erfordern oder leicht rückgängig zu machen sind) gehen auf Kosten

des Mieters. Der Vermieter trägt die Kosten für größere Reparaturen sowie für solche, die auf normale Abnutzung oder höhere Gewalt zurückzuführen sind (z. B. defekte Fensterläden, Heizungsstörungen usw.). Werden jedoch Reparaturen infolge unsachgemäßer Nutzung oder mangelhafter Wartung durch den Mieter erforderlich, kann dieser dafür haftbar gemacht werden.

Bemerken Sie einen Schaden in der Wohnung, müssen Sie den Vermieter sofort informieren. Tun Sie das nicht, können Sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden.

ABRECHNUNG DER NEBENKOSTEN

Der Mieter ist nur zur Zahlung der Nebenkosten verpflichtet, die der Vermieter tatsächlich für seine Rechnung aufgewendet hat.

Bei **Vorauszahlungen auf Nebenkosten** ist der Vermieter verpflichtet, einmal jährlich eine Abrechnung vorzulegen.

Überprüfen Sie alle **Posten auf der Abrechnung** sorgfältig! Die Kosten für die Instandhaltung und Wartung des Gebäudes, der Energie- und Wasserverbrauch, die kommunalen Abgaben (Müll, Kanalisation) im Zusammenhang mit der direkten Nutzung der Wohnung sind vom Mieter zu zahlen. Bei Eigentumswohnungen wird vermutet, dass die Beträge auf der von der jährlichen Eigentümerversammlung genehmigten Abrechnung korrekt und gerechtfertigt sind. Der Mieter kann jedoch den Gegenbeweis erbringen, wenn Zweifel bestehen. Die gemeinsamen Kosten werden nach einer vereinbarten Berechnungsmethode verteilt, in der Regel nach Fläche (Tausendstel) und Belegungszeitraum.

Die Verwaltungskosten (sofern nicht im Interesse des Mieters entstanden), die Mietkosten für Zähler und die Grundsteuer gehen zu Lasten des Vermieters.

GUT ZU WISSEN: Im Streitfall muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass die Jahresabrechnung der Nebenkosten dem Mieter wirksam mitgeteilt wurde und dass diese Ausgaben tatsächlich berechtigt und bezahlt sind (basierend auf Rechnungen und Zahlungsbeweis). Der Vermieter kann die Zahlung der mit diesen Abrechnungen verbundenen Nebenkosten nur innerhalb einer Frist von 5 Jahren geltend machen, andernfalls verjährt die Frist. Der Mieter ist dann nicht mehr zur Zahlung der Nebenkosten verpflichtet, die vor diesem Zeitraum entstanden sind.

MIETDAUER

Der Wohnraummietvertrag kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Wird der Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen und nicht gekündigt, läuft er nach Ablauf der vereinbarten Dauer automatisch als unbefristeter Vertrag weiter.



KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGS

Der **Mieter** kann den Mietvertrag jederzeit und ohne Angaben von Gründen kündigen. Dabei ist die im Vertrag vereinbarte Kündigungsfrist einzuhalten. Ist keine Frist vereinbart, gilt die gesetzliche Mindestkündigungsfrist von 3 Monaten.

Bei einem befristeten Vertrag muss zusätzlich die vereinbarte Vertragslaufzeit beachtet werden. Eine vorzeitige Kündigung kann dazu führen, dass der Mieter die restlichen Mieten bis zum Ende der Vertragslaufzeit zahlen muss.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis, abgesehen von einer einvernehmlichen Auflösung, die jederzeit möglich ist, nur in bestimmten gesetzlich geregelten Fällen einseitig kündigen:

1. wegen Eigenbedarfs: Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall 6 Monate und das per Einschreiben verschickte Kündigungsschreiben muss den gesetzlich vorgeschriebenen Text zur Eigenbedarfskündigung enthalten,
2. wegen Nichterfüllung der Vertragspflichten durch den Mieter,
3. Aus anderen schwerwiegenden Gründen (z.B. Abriss des Gebäudes oder umfangreiche Arbeiten, die den Verbleib des Mieters in der Wohnung verhindern).

GUT ZU WISSEN: Der Verkauf der gemieteten Wohnung ist kein gesetzlicher Kündigungsgrund für Ihren Vermieter. Es obliegt dem neuen Eigentümer, der an den bestehenden Mietvertrag gebunden bleibt, den Vertrag zu kündigen, z.B. wegen Eigenbedarfs oder umfangreicher Arbeiten.

Im Falle einer Kündigung durch den Vermieter haben Sie die Möglichkeit, beim Friedensrichter des Standorts der gemieteten Wohnung eine **Verlängerung der Kündigungsfrist** oder einen **Räumungsaufschub** zu beantragen.

GUT ZU WISSEN: Am Ende der Kündigungsfrist darf der Vermieter nicht einfach die Schlösser der gemieteten Wohnung austauschen oder Ihnen den Zugang verwehren. Eine Zwangsäumung muss von einem Richter angeordnet werden und erfolgt immer in Anwesenheit eines Gerichtsvollziehers.

Gerichtsverfahren können erhebliche Kosten verursachen und Zwangsäumungen gehen zu Lasten des Mieters.



AM ENDE DES MIETVERHÄLTNISSSES

Ein **Auszugsprotokoll** ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird aber dringend empfohlen. Auf Wunsch der Parteien kann zur Erstellung ein vereidigter Sachverständiger hinzugezogen werden. Grundsätzlich ist die Wohnung bei Auszug in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Einzug befand, unter Berücksichtigung von Abnutzung und normaler Alterung.

Wenn das Einzugs- und Auszugsprotokoll - abgesehen von normaler Abnutzung oder Alterung – übereinstimmen und keine ausstehenden Mietzahlungen oder Mietschäden bestehen, ist der Vermieter verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Schlüsselrückgabe die Hälfte der Mietkaution zurückzuerstatten. Der Rest der Kaution ist nach Erstellung der endgültigen Nebenkostenabrechnung und nach Abzug etwaiger offener Forderungen an den Mieter auszuzahlen:

- spätestens einen Monat nach Genehmigung der Jahresabrechnung durch die Eigentümergemeinschaft des Gebäudes oder
- einen Monat nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung, die der Vermieter spätestens einen Monat nach Ende des Mietverhältnisses bei den zuständigen Dienststellen und Verwaltungen anfordern muss.

Bei einer Eigentumswohnung kann es mehrere Monate dauern, bis die Eigentümerversammlung zur Genehmigung der Jahresrechnung einberufen wird.

Wenn beim Auszug Schäden festgestellt werden, die über die normale Abnutzung oder Alterung hinausgehen, darf der Vermieter einen Teil der Kaution, die er voraussichtlich für die Reparatur oder Schadensbehebung benötigt, einbehalten. Dies gilt zusätzlich zu eventuell offenen Mieten und Nebenkosten. Entsprechende Belege für Reparaturkosten müssen dem Mieter innerhalb eines Monats nach Schlüsselübergabe vorgelegt werden.

Erstattet der Vermieter die Mietkaution nicht innerhalb der vorgesehenen Frist, kann der Mieter eine Mahnung per Einschreiben mit Rückschein schicken, was finanzielle Folgen für den Vermieter haben kann.

Einige Mietverträge enthalten eine sogenannte **Streichklausel**, wonach der Mieter am Ende des Vertrags verpflichtet ist, die Wände neu zu streichen.



SONDERREGELUNG FÜR WOHNGEMEINSCHAFTEN

Eine **Wohngemeinschaft** im Sinne des Gesetzes ist ein einziger Mietvertrag, der den Vermieter mit mehreren Mietern verbindet, die sich für die gesetzliche Form der Wohngemeinschaft entscheiden. Ein wichtiger Aspekt der Wohngemeinschaft ist die Solidarität zwischen allen Mitbewohnern: Sie haften gemeinsam für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag (Mieten, Nebenkosten, Schäden usw.). Wählen Sie Ihre Mitbewohner sehr sorgfältig aus!

Achtung: Bei einer **Vermietung mit mehreren Mietverträgen** werden die Zimmer eines Hauses oder einer Wohnung einzeln an verschiedene Personen vermietet, wobei jeder Mieter seinen eigenen Vertrag hat. Dies ist keine Wohngemeinschaft, jeder Mieter zahlt und haftet nur für sich selbst.

In beiden Fällen, Wohngemeinschaft oder Einzelvermietung, darf die Summe der von jedem Bewohner für das gemietete Objekt gezahlten Miete die gesetzliche Obergrenze der Jahresmiete (= 5% des in das gemietete Objekt investierten Kapitals, plus Zuschlag für Mobiliar) nicht überschreiten.

Die Wohngemeinschaft basiert auf zwei Verträgen: Ein erster Vertrag, genannt **Mietvertrag (für eine Wohngemeinschaft)**, wird zwischen den Mitbewohnern und dem Vermieter abgeschlossen, der seine ausdrückliche Zustimmung zur Vermietung der Wohnung unter der Sonderregelung der Wohngemeinschaft gibt. Es handelt sich um einen klassischen Mietvertrag, der zusätzlich auf den Wohngemeinschaftsvertrag, den die Mitbewohner untereinander abschließen, verweist.

Ein zweiter Vertrag, der **Wohngemeinschaftsvertrag**, wird zwischen den Mitbewohnern abgeschlossen, gleichzeitig mit dem Mietvertrag. In diesem Vertrag stehen die Regeln für das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft. Er muss mindestens folgende Punkte regeln:

- Wie werden Miete und Nebenkosten unter den Mitbewohnern aufgeteilt (es sei denn, diese Aufteilung ist bereits im Mietvertrag enthalten)?
- Welche Möbel gehören welchem Mitbewohner (Inventar)?
- Welche Anbieter wurden für Internet, Telefon, Fernsehen, Energie, Wasser und Versicherungen gewählt (sofern diese Wahl besteht), und welche Vertragsbedingungen gelten dort?
- Welche Modalitäten gelten für Einzug, Auszug und Ersatz eines Mitbewohners (einschließlich der Form und Frist der Mitteilung an die anderen Mitbewohner)?
 - Wie wird die Kautionszahlung und Rückerstattung geregelt?
 - Wie werden Konflikte zwischen Mitbewohnern geregelt?
- Es muss ein Zwischenprotokoll erstellt werden, wenn jemand vorzeitig auszieht.

Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten einvernehmlich von allen Mitbewohnern gekündigt werden.

Ein Mitbewohner kann seinen Vertrag eigenständig kündigen, selbst vor Ablauf der Mietzeit. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der Mitbewohner muss aktiv nach einem neuen Mitbewohner suchen. Er wird von seinen Verpflichtungen befreit, wenn: (a) ein neuer Mitbewohner gefunden wird und dieser mit den anderen Mitbewohnern einen Nachtrag zum Mietvertrag unterzeichnet, (b) er während der Kündigungsfrist nachweislich nach Ersatz gesucht hat, oder (c) spätestens 3 Monate nach der Kündigung.

