

Berlin, 27. Dezember 2018

Deutscher Mieterbund legt Beratungs- und Prozess-Statistik 2017 vor

- Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt auf tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung
- 97 Prozent aller Beratungsfälle des Deutschen Mieterbundes werden außergerichtlich erledigt
- 1,1 Million Rechtsberatungen pro Jahr
- Betriebskosten bleiben Rechtsberatungsthema Nr. 1

(dmb) 226.933 Mal standen sich 2017 Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland gegenüber. Damit sank die Zahl der Mietrechtsprozesse auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Gleichzeitig bleibt der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter unverändert hoch. Rund 1,1 Million Rechtsberatungen haben die Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine durchgeführt. 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt – auch ein Grund für die immer niedrigeren Prozesszahlen. Beratungsthema Nr. 1 beim Deutschen Mieterbund bzw. den örtlichen DMB-Mietervereinen waren – wie schon in den Vorjahren – die Betriebskosten.

Die häufigsten Beratungsthemen der örtlichen Mietervereine

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

Mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2017 auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten“ und „Wohnungsmängel“. Heizkosten und Nebenkosten sind das dominierende Rechtsberatungsthema in den Mietervereinen.

Das dritthäufigste Beratungsthema sind mittlerweile die Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Anstieg auf 11,7 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, und Beratungen im Vorfeld bzw. beim Abschluss des Mietvertrages. Das sind beispielsweise Fragen zur Mietpreisbremse, zum Bestellerprinzip, ob die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob und, wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine WG einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zu Fragen, ob Tierhaltung erlaubt, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

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

Der Beratungsbedarf zum Thema „Modernisierung“ war auch 2017 relativ hoch, zumal wenn berücksichtigt wird, dass nur rund 1 Prozent des Wohnungsbestandes 2017 modernisiert wurde. Drastische Mietpreissteigerungen infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen sorgen hier für eine starke Nachfrage nach Beratungen.

Eine separate Auswertung der Beratungsthemen der Mietervereine in Großstädten ergibt einige Verschiebungen:

1.	Betriebskosten	29,2 %
2.	Wohnungsmängel	20,7 %
3.	Mieterhöhung	15,1 %
4.	Allg. Vertragsangelegenheiten	9,6 %
5.	Vermieterkündigung	5,8 %
6.	Schönheitsreparaturen	4,9 %
7.	Mietkaution	4,8 %
8.	Modernisierung	3,9 %
9.	Mieterkündigung	1,9 %
10.	Umwandlung/Eigentümerwechsel	1,0 %

Der Anteil der Rechtsberatungen zu Betriebskosten fällt hier zwar spürbar niedriger aus, aber auch in den Großstädten sind die Betriebskosten das Beratungsthema Nr. 1. Dagegen liegt der Anteil der Rechtsberatungen zu Wohnungsmängeln und Mieterhöhungen spürbar über dem Bundesdurchschnitt.

226.933 Gerichtsentscheidungen im Wohnraummietrecht 2017

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht auch im Jahr 2017 weiter gesunken. 226.933 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um 8 Prozent zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt seit 1996 (351.511) kontinuierlich, insgesamt jetzt um mehr als 35 Prozent.

	2017	2016	2015
Wohnraummietsachen, insgesamt	226.933	246.616	260.990
Amtsgericht	217.801	236.484	250.303
Landgericht/Berufungsinstanz	9.132	10.132	10.687

Streitgegenstand in Mietrechtsprozessen

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz. Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes bietet neben allgemeinem Rechtsschutz vor allem Mietrechtsschutz an. Die Anteile an der DMB Rechtsschutz halten ausschließlich der Deutsche Mieterbund, der DMB-Verlag und DMB-Mietervereine.

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

Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ und „Betriebskosten“ die häufigsten Gründe für mietrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht. Mieterhöhungen sind der dritthäufigste Grund und auf Platz 4 der Prozess-Statistik liegen wie in den Vorjahren Verfahren zum Thema „Mietkaution“. Bei diesen Streitigkeiten geht es in den meisten Fällen um Fragen der Rückzahlung der Kautions und damit letztlich überwiegend um Fragen der Schönheitsreparaturen.

Mehr als jedes 4. Mietrechtsverfahren betrifft die Themenbereiche „Mieterhöhung“ und „Vermieterkündigung“. Allein die Zahl der Prozesse um fristlose Kündigungen und um Eigenbedarf machen insgesamt 11,4 Prozent aus. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann geht es etwa 26.000 Mal im Jahr vor Deutschlands Gerichten um eine Vermieterkündigung und eine Räumungsklage.

+++