

# EURO UND MIETRECHT

Seit dem 1. Januar 1999 ist der Euro da. Der Euro ist die einheitliche Währung in elf Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, in Deutschland, Belgien, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Luxemburg, Österreich, Portugal, Spanien und den Niederlanden. Die nationalen Währungen gelten aber weiter. Die DM, das heißt Mark und Pfennig, bleibt gleichberechtigt

tes Zahlungsmittel. Zumindest in der Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2001 wird sich wenig ändern. In dieser Zeit existiert der Euro nur als reines „Buchgeld“. Euro-Münzen oder Euro-Scheine gibt es noch nicht. Sie werden erst am 1. Januar 2002 kommen. Bis dahin müssen Barzahlungen in DM erfolgen, Überweisungen, Lastschriften oder Schecks können

dagegen auch schon in Euro ausgestellt werden.

**Wichtig:** Mit dem Euro kommt keine Währungsreform, sondern nur eine Währungsumstellung. Am Wert des Geldes ändert sich nichts.

Was sich tatsächlich ändert, was Mieter wissen und beachten müssen, haben wir in den folgenden Punkten zusammengestellt.

## 1 Mietvertrag: Keine Änderungen notwendig

Die Einführung des Euro berührt den Inhalt von Verträgen, auch von Mietverträgen, nicht. Das Gesetz erklärt ausdrücklich: Bestehende Verträge gelten weiter. Der Euro gibt kein Recht, Verträge zu kündigen oder einseitig zu ändern.

## DMB-Ihr starker Partner

Der Deutsche Mieterbund und die 350 örtlichen Mietervereine mit 500 Beratungsstellen in Deutschland informieren Mieter in allen Fragen rund um die Wohnung. Aber auch nicht nur, wenn es um den Euro geht. Mitglieder der Mietervereine erhalten kostenlose Beratungen zu Fragen rund um die Beendigung des Mietverhältnisses, zu Sonderkündigungsrechten, Nachmieterstellung usw., wenn Heiz- oder Nebenkostenabrechnungen fraglich sind, wenn eine Mieterhöhung kommt, wenn Wohnungsmängel vorliegen, wenn es um Schönheitsreparaturen, Mietkautionen oder Makleransprüche geht.

### Weitere Informationen:

Deutscher Mieterbund, 50926 Köln,  
Internet: <http://www.mieterbund.de>.

**oder bei Ihrem örtlichen Mieterverein!**

## 2 Mietzahlungen: Weiter in DM

Bei bestehenden Mietverträgen sind die Zahlungen für Miete und Nebenkosten in DM vereinbart. Mieter sind berechtigt, bis zum 31. Dezember 2001 alle Geldforderungen aus dem Mietverhältnis wie bisher in DM zu zahlen.

**Wichtig:** Vor dem 1. Januar 2002 kann eine Umstellung auf Zahlung in Euro nur einvernehmlich, d. h. mit Zustimmung des Mieters, erfolgen. Am 1. Januar 2002 erfolgen die Umrechnung und Umstellung auf Euro dann automatisch. Eine Änderung des Mietvertrages ist auch dann nicht erforderlich.

## 3 Ausnahme: Mieter hat Wahlrecht

Auch schon vor der Umstellung auf den Euro hat der Mieter das Recht, die Miete wahlweise in DM oder Euro auf ein Bankkonto zu überweisen. Egal in welcher Währung der Mieter überweist, der Geldbetrag wird dem Vermieterkonto von der Bank oder der Sparkasse automatisch in der Währung gutgeschrieben, in der das Konto geführt wird.

**Aber Vorsicht:** Der Mieter haftet für Umrechnungsfehler, Rundungsdifferenzen und muß eventuell auch anfallende Bankgebühren zahlen. Deshalb gehen Sie auf „Nummer Sicher“! Zahlen Sie nur in der vertraglich vereinbarten Währung!

## 4 Euro-Umstellung: Keine Mieterhöhung

Verlangt der Vermieter während der Übergangsphase schon die Umstellung

auf Euro, lassen Sie sich von Ihrem Mieterverein beraten. Die Umstellung ist nur mit Ihrer Zustimmung möglich und darf auf keinen Fall zu einer Mieterhöhung führen. Auch die endgültige Euro-Umstellung am 1. Januar 2002 erlaubt keine Mieterhöhung.

## 5 Staffel-/Indexmietverträge: Vereinbarung bleibt

Für bestehende Staffel- oder Indexmietverträge bleibt zunächst einmal alles beim alten. Soweit die Staffelveinbarung über den 31. Dezember 2001 hinausgeht, wird die DM-Staffel für das Jahr 2002 automatisch auf Euro umgestellt. Entsprechendes gilt für Indexmietverträge. Ansonsten gilt auch hier: Die Miete ist in der vereinbarten Währung zu fordern und zu zahlen.

## 6 Neue Mietverträge: Euro oder DM

Wer ab 1999 einen neuen Mietvertrag abschließt, kann die Miete wie bisher in DM vereinbaren. Möglich ist es aber, jetzt auch Miete und Nebenkostenzahlungen in Euro zu vereinbaren. Auf jeden Fall sollte zur Information die zweite Währung (DM oder Euro) zusätzlich angegeben werden.

## 7 Euro-Mietvertrag: Nicht blenden lassen

Eine nur in Euro angegebene Miete wirkt auf den ersten Blick günstiger. Lassen Sie sich nicht täuschen. Nehmen Sie eine Umrechnung des Euro auf den Marktbetrag vor. Lassen Sie sich im Zweifel durch den örtlichen Mieterverein beraten.



## 8 Nebenkostenabrechnungen: Weiter in DM

Die Heizkosten und die „kalten“ Nebenkosten müssen in der Währung abgerechnet werden, die im Mietvertrag vereinbart ist. Für alle vor 1999 abgeschlossenen Mietverträge heißt das: DM.

Wie bei den Mietzahlungen (vgl. Pkt. 2 und 3) kann aber auch für die Nebenkosten einvernehmlich die Zahlung auf Euro umgestellt werden. Ohne Zustimmung des Mieters bleibt es aber dabei: Heiz- und andere Nebenkosten müssen bis Ende 2001 in DM abgerechnet werden.

## 9 Abrechnung in zwei Währungen: Unzulässig

Falls eine Gemeinde schon in der Übergangsphase den Gebührenbescheid in Euro erlast oder eine Versicherung, ein Lieferant oder ein Handwerker schon in Euro mit dem Vermieter abrechnet, ändert das nichts: Der Vermieter muß einheitlich in einer Währung abrechnen. Ist DM vereinbart, müssen diese Kostenpositionen in DM umgerechnet und alle Kosten insgesamt in DM abgerechnet werden.

## 10 Nebenkosten in Euro: Nachrechnen

Haben sich Mieter und Vermieter geeinigt, das laufende Mietverhältnis auf Euro umzustellen, oder ist bei Neuabschluß des Mietvertrages der Euro vereinbart worden, müssen Sie doppelt aufpassen. Die meisten Gemeinden, Versicherungen, Handwerker oder Energielieferanten werden bis auf weiteres

## Das fordert der DMB

Die Übergangsphase vom 1. Januar 1999 bis Ende 2001 soll helfen, sich an den Euro zu gewöhnen, mit der neuen Währung rechnen zu lernen.

Deshalb ist es notwendig, daß Preise in dieser Zeit doppelt ausgezeichnet und in Rechnungen doppelt angegeben werden. Einmal in DM und einmal in Euro.

Mietspiegel, die jetzt veröffentlicht werden, müssen die Vergleichsmiete in DM und gleichzeitig in Euro angeben.

Werden Mietverträge schon in Euro abgeschlossen, muß der zu zahlende Mietpreis zur Information auch in DM angegeben werden. Mietverträge, die weiter in DM abgeschlossen werden, sollten zur Information auch schon den Europreis nennen. Und auch Nebenkostenabrechnungen sollten so früh wie möglich doppelt ausgestellt werden, nicht nur in DM, sondern auch in Euro.

ihre Rechnung in DM ausstellen. Prüfen Sie, ob der Vermieter die einzelnen Positionen der Nebenkostenabrechnung nach den amtlichen Regeln umgerechnet hat. Im Zweifel hilft der örtliche Mieterverein.

**Wichtig:** Ab Januar 2002 muß der Vermieter Nebenkosten in Euro abrechnen. Also auf jeden Fall Nebenkosten für die Abrechnungsperiode 01.01. bis 31.12.2001 oder z. B. für den Zeitraum 01.04.2001 bis 31.03.2002. Keine Rolle spielt es, ob einzelne Gemeinden, Versicherungen usw. für diesen Zeitraum noch in DM Rechnungen und Bescheide erstellt haben.

## 11 Mieterhöhung: Normalerweise in DM

Die Einführung des Euro darf zu keiner Mieterhöhung führen. Der Vermieter kann aber - wie bisher - die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen oder z. B. die Miete nach einer Modernisierung erhöhen.

In der Übergangsphase muß die Mieterhöhung immer in der Währung erfolgen und erklärt werden, die im Mietvertrag vereinbart ist.

Normalerweise also in DM.

## 12 Euro-Mieterhöhung: Schwierige Rechnung

Auch wenn eine Euro-Mieterhöhung zulässig ist, weil Mieter und Vermieter Euro-Zahlungen vereinbart haben - oder ab 2002 vorgeschrieben ist -, darf der Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Solange aber z. B. keine Euro-Mietspiegel vorliegen, muß er die Werte des bisherigen DM-Mietspiegels in Euro umrechnen. Achten Sie darauf, daß Sie bei der Umrechnung nicht übervorteilt werden.

## 13 Mietkaution: Keine Besonderheit

Endet das Mietverhältnis nach dem 1. Januar 2002, wird die Mietkaution auf jeden Fall in Euro zurückgezahlt.

Endet das Mietverhältnis vor diesem Stichtag, wird in der zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Währung abgerechnet und ausgezahlt. Haben sich Mieter und Vermieter nicht schon in der Übergangsphase auf den Euro geeinigt, erfolgt die Rückzahlung also in DM.

Bei Abschluß eines Mietvertrages muß die Kautionszahlung in der vereinbarten Währung gezahlt werden, genauso wie Miete oder Nebenkosten.

## 1 Euro = 1.95583 DM

Dieser Umrechnungskurs ist amtlich festgelegt worden, er gilt auch noch im Jahr 2002 und nur mit ihm darf gerechnet werden. Bei der Umrechnung muß immer der volle Kurs mit fünf Stellen hinter dem Komma verwendet werden. Erst nach der Umrechnung wird auf zwei Stellen hinter dem Komma auf- bzw. abgerundet. Ist die dritte Stelle nach dem Komma kleiner als fünf, wird abgerundet, ist sie fünf oder größer, wird aufgerundet. Beispiel:

**50 DM ( 1,95583 = 25,56459 Euro, das heißt gerundet: 25,56 Euro**

**50 Euro (1,95583 = 97,7915 DM, das heißt gerundet: 97,79 DM**

1DM	=	0,51 Euro
5DM	=	2,56 Euro
10DM	=	5,11 Euro
100DM	=	51,13 Euro
500DM	=	255,65 Euro
1.000DM	=	511,29 Euro

1 Euro	=	1,96DM
5 Euro	=	9,78DM
10 Euro	=	19,56DM
100 Euro	=	195,58 DM
500 Euro	=	977,92DM
1.000 Euro	=	1.955,83DM

## Wie geht es weiter?

Bis Ende des Jahres 2001 läuft die Übergangszeit für die Euro-Umstellung. Am 31.

Dezember 2001 wird dann kraft Gesetz endgültig umgestellt. Alle bis dahin noch auf Mark und Pfennig lautenden Verträge, egal ob Miet- oder Arbeitsverträge, ob Lebensversicherungen, Bausparverträge usw., gelten ab 1. Januar 2002 automatisch als in Euro abgeschlossen.

Auch Sparbücher und Bankkonten werden auf Euro umgestellt. Löhne, Gehälter, Renten usw. werden nur noch in Euro gezahlt. Ab 1. Januar 2002 gibt es dann auch das Euro-Bargeld. Voraussichtlich bis zum 28. Februar 2002 tauschen Banken und Sparkassen DM gegen Euro um. Aber keine Sorge: Auch nach diesem Zeitpunkt kann die DM noch bei der Deutschen Bundesbank bzw. in Landeszentralbanken in Euro umgetauscht werden.