

Fachbeitrag Mietrecht für Mieter



Mietrecht für Mieter

Dirk Clausen

Haufe | Buch
6,90 € (inkl. MwSt.)

ISBN: 978-3-448-10034-1
Bestell-Nr.: E00737

Bestell-Hotline: **0180/50 50 440**
(0,14 €/Min. Ein Service von dtms.)

Buch online bestellen

Immer auf der sicheren Seite:

Bevor wir Ihnen eine Datei zum Download anbieten, haben wir diese auf Viren untersucht. Dateien, die Sie direkt von uns erhalten, sind somit garantiert virenfrei.

Die im Beitrag genannten Downloads erhalten Sie kostenlos unter www.taschenguide.de

ein Angebot der Haufe Mediengruppe

Mietrecht für Mieter

Dirk Clausen

4. Auflage

 **Haufe**
...

Inhalt

Der Mietvertrag	5
■ Wann ist der Mietvertrag wirksam?	6
■ Wer ist eigentlich Mieter?	10
■ Gilt wirklich alles im Vertrag?	12
■ Wenn ein Vertrag befristet wird	16
■ Üblich: Leistung einer Kautions	18
■ Das ist beim Einzug zu beachten	20
Wie viel muss ich zahlen?	23
■ Ist jede Miete erlaubt?	24
■ Nicht jede Mieterhöhung ist auch rechens	26
■ Staffelmiete – die vorprogrammierte Mieterhöhung	31
■ Die Betriebskosten	34
Wohnen zur Miete	41
■ Wen darf ich in die Wohnung aufnehmen?	42
■ Mietrecht für Tierfreunde	44
■ Erlaubt oder verboten?	46
■ Welche Rechte habe ich als behinderter Mieter?	53

Mängel, Minderung, Modernisierung	55
■ Wenn Sie Mängel feststellen	56
■ Kleinreparaturen – wer holt den Handwerker?	66
■ Wenn der Vermieter modernisieren will	68
■ Ich möchte selbst umbauen	72
■ Schönheitsreparaturen – Ärger beim Auszug	73
Die Kündigung	81
■ Strenge Formvorschriften	82
■ Welche Fristen müssen beachtet werden?	85
■ Keine Kündigung ohne Angabe von Gründen	89
■ Wie lege ich Widerspruch ein?	99
■ Was muss ich bei fristloser Kündigung beachten?	102
■ Wenn die Wohnung verkauft wird	110
Recht haben und Recht bekommen	113
■ Der Vermieter hat mich verklagt	114
■ Wie finde ich den richtigen Anwalt?	116
■ Was kostet ein Mietprozess?	117
■ Wann hilft mir eine Rechtsschutzversicherung?	120
■ Lohnt sich eine Mitgliedschaft im Mieterverein?	122
■ Stichwortverzeichnis	123

Vorwort

Als Mieter sind Sie durch vielfältige und sehr strenge gesetzliche Regeln geschützt. Sie können sich aber nicht darauf verlassen, dass der Vermieter sich immer daran hält. Deswegen sollten Sie Ihre Rechte kennen!

Weil dies nicht ganz leicht ist, hilft Ihnen dieser TaschenGuide. Er behandelt die wichtigsten Fragen des Wohnungsmietrechts - vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Kündigung. Sie erfahren, welche Klauseln im Mietvertrag unwirksam sind, wie Sie Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen überprüfen können, wie Sie sich bei Mängeln und Modernisierung verhalten sollten. Und wenn es doch einmal zum Streit kommt: Der TaschenGuide zeigt Ihnen, wie und mit wessen Hilfe Sie zu Ihrem Recht kommen. In der Neuauflage ist die aktuelle Rechtsprechung, besonders zu den Schönheitsreparaturen, berücksichtigt.

Handliche Checklisten und zahlreiche Beispiele helfen Ihnen dabei, Ihr Wissen in der Praxis anzuwenden.

Bitte beachten Sie: Bei der Miete von Geschäftsräumen gelten viele Mieterschutzrechte nicht. Auch wenn Sie eine Sozialwohnung bewohnen, gelten teilweise andere rechtliche Bestimmungen.

Ihr Rechtsanwalt Dirk Clausen

Der Mietvertrag

Ohne Mietvertrag läuft nichts. Er regelt alle wichtigen Punkte eines Mietverhältnisses. Aber nicht alles ist erlaubt.

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- wann der Mietvertrag wirksam ist (S. 6),
- welche Vertragsbestimmungen unwirksam sind (S. 12),
- welche Bestimmungen für die Kautions gelten (S. 18) und
- was Sie beim Einzug beachten müssen (S. 20).

Wann ist der Mietvertrag wirksam?

Einen Mietvertrag stellt man sich meist als Schriftstück vor. Tatsächlich wird er aufgrund seiner Bedeutung meist schriftlich abgeschlossen, doch auch ein mündlicher Vertrag ist gültig.

Beispiel: Mündlicher Vertrag



Sie wohnen seit zwei Jahren zur Miete und zahlen pünktlich. Einen schriftlichen Mietvertrag haben Sie nicht. Ihr Vermieter verlangt von Ihnen, die Wohnung zum Monatsende zu räumen, und verweist darauf, dass Sie ja gar keinen Vertrag haben. Zu Unrecht! Auch mit einem mündlichen Mietvertrag haben Sie den gesetzlichen Mieterschutz.

Der Vertrag ist wirksam geschlossen, wenn Sie sich über die wesentlichen Punkte geeinigt haben – in der Regel der Beginn des Mietvertrags und die Höhe der Miete. Ein mündlicher Vertrag lässt sich natürlich im Streitfall schwerer nachweisen. Beweis für den Vertragsschluss kann aber sein, dass Sie die Schlüssel erhalten haben oder gar mit Wissen des Vermieters in die Wohnung eingezogen sind.

Wenn Sie mit dem Vermieter einig sind, dass ein schriftlicher Vertrag geschlossen werden soll, kommt dieser erst zustande, wenn beide Seiten unterschrieben haben.

Beispiel: Vertragsschluss bei der Hausverwaltung



Wenn Sie den Mietvertrag bei der Hausverwaltung unterschreiben und diese verspricht, Ihnen ein Exemplar mit der Unterschrift des Vermieters zuzusenden, wird der Vertrag erst gültig, wenn Sie das unterschriebene Exemplar erhalten.

Sobald Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben, sind Sie daran gebunden. Die Meinung, man könne von jedem Vertrag innerhalb von 14 Tagen zurücktreten, ist ein verbreiteter Aberglaube. Wenn Sie nach Vertragsschluss etwa eine günstigere Wohnung finden und die erste nicht mehr wollen, können Sie nur mit einer Frist von drei Monaten kündigen und müssen für diese Zeit die Miete zahlen, auch wenn Sie gar nicht einziehen. Anders wäre es nur, wenn der Vermieter die Wohnung vor Ablauf der drei Monate noch an jemand anders vermietet.

Wann ist eine Maklerprovision fällig?

Wenn Sie die Wohnung über einen Makler anmieten, darf dieser von Ihnen als Provision höchstens zwei Monatsmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer verlangen. Die Vereinbarung einer höheren Provision ist unwirksam.

Den Makler müssen Sie nur zahlen, wenn es tatsächlich zum Vertragsschluss kommt und seine Tätigkeit dafür ursächlich war. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie mit dem Makler einen schriftlichen Vertrag geschlossen haben. Es reicht aus, dass Sie von seiner Maklertätigkeit wussten. Er kann dann die übliche Provision verlangen.

Wenn Ihnen der Makler eine Wohnung nennt, die Sie schon kennen, müssen Sie ihm dies sofort schriftlich mitteilen. Außerdem dürfen Sie sich vom Makler dann nicht durch diese Wohnung führen lassen oder bei ihm den Mietvertrag ab-

schließen. Nur so können Sie in diesem Fall die Provisionspflicht umgehen.

Der Verwalter einer Wohnung darf für deren Vermittlung keine Provision verlangen. Wenn Sie feststellen, dass der Makler bei der Verwaltung tätig ist, indem er z. B. Kautions- oder Mieten einfordert, können Sie die Zahlung der Provision verweigern bzw. die bereits gezahlte Provision zurückverlangen.

Mieterfragebogen – muss alles stimmen?

Besonders Wohnungsunternehmen oder Makler wollen, dass Sie vor Abschluss des Mietvertrags einen Mieterfragebogen ausfüllen. Sie sind dazu allerdings nicht verpflichtet. Da der Vermieter aber auch nicht verpflichtet ist, Ihnen seine Wohnung zu vermieten, kommen Sie um das Ausfüllen kaum herum, wenn Sie die Wohnung haben wollen.

Wenn Sie Fragen falsch beantworten, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten oder fristlos kündigen. Sie können dann gar nicht erst einziehen oder müssen die Wohnung sofort räumen. Dies gilt aber nur, wenn Sie eine zulässige Frage falsch beantwortet haben.

Welche Fragen sind zulässig?

- Familienstand
- Zahl der Personen, die in die Wohnung einziehen
- monatliches Einkommen
- Arbeitgeber
- Abgabe der eidesstattlichen Versicherung (früher Offenbarungseid) in den letzten drei Jahren
- beabsichtigte Tierhaltung
- Raucher/Nichtraucher (umstritten)

Welche Fragen sind unzulässig?

- Alter
- Staatsangehörigkeit
- Religionsbekenntnis
- Partei- oder Verbandszugehörigkeit
- Mitgliedschaft im Mieterverein
- Vorstrafen, laufende Ermittlungsverfahren
- Grund für die Beendigung des letzten Mietverhältnisses

Wenn Sie unzulässige Fragen falsch beantworten, hat dies keine nachteiligen Folgen für Sie. Sie haben hier ein Recht zur Lüge, weil es Ihnen nichts nützen würde, die Antwort zu verweigern.

Wer ist eigentlich Mieter?

Die Antwort auf diese Frage ist einfach, wenn Sie allein eine Wohnung anmieten. Wenn Sie als Paar oder Wohngemeinschaft einziehen, wird es komplizierter:

Singles, Paare, Wohngemeinschaften

Gibt es, wie meist, einen schriftlichen Vertrag, ist nur Mieter, wer im Kopfteil des Vertrags als solcher aufgeführt ist und am Ende des Vertrags unterschrieben hat. Wer in die Wohnung einzieht – auch mit Wissen des Vermieters –, aber nicht im Mietvertrag steht, wird dadurch noch nicht automatisch Mieter.

Beispiel: Die vergessene Unterschrift



Drei Studenten wollen zusammen eine Wohnung mieten. Der Vermieter trägt im Mietvertrag ihre Namen ein und bereitet alles zur Unterschrift vor. Zwei der Mieter unterschreiben, der dritte hat wegen einer wichtigen Prüfung keine Zeit und vergisst, später die Unterschrift nachzuholen. Nur die beiden, die unterschrieben haben, sind Mieter geworden.

Nur die Mieter haften dem Vermieter gegenüber auf Zahlung der Miete. Wenn sie die Wohnung kündigen, müssen auch die anderen Mitbewohner ausziehen. Wer nicht unterschreibt, wird trotzdem Mieter, wenn der andere ihn bei der Unterschrift berechtigt vertreten hat. Dies muss im Vertrag aber zum Ausdruck kommen. Eine solche Vollmacht wird nur bei Ehegatten, die bei den Vertragsverhandlungen beide anwesend waren, stillschweigend unterstellt, sodass im Zweifel beide Mieter werden.

Wenn der Mieter stirbt

Mitbewohner, die nicht Mieter sind, könnten bei Tod des Mieters in eine schwierige Lage kommen. Müssen sie die Wohnung jetzt verlassen? Nicht unbedingt. Bewohner, die in einer engen persönlichen Beziehung zum Mieter standen, treten kraft Gesetzes in das Mietverhältnis ein:

- Ehegatte/Lebenspartner
- Kinder, wenn nicht der Ehegatte eintritt
- andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen
- sonstige Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen

Als Lebenspartner gilt nur der gleichgeschlechtliche Lebenspartner einer eingetragenen Partnerschaft. Ansonsten ist der Partner nur bei auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushaltsführung geschützt. Leben Mitbewohner mit dem Mieter bei getrennten Kassen nur in einer Wohngemeinschaft zusammen, müssen sie die Wohnung verlassen, wenn der Vermieter mit ihnen nicht freiwillig einen neuen Vertrag abschließt.

Will der Mitbewohner den Vertrag nicht übernehmen – etwa weil er sich die Wohnung allein nicht leisten kann –, muss er dies dem Vermieter innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod des Mieters mitteilen – am besten schriftlich. Dann gilt der Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

Muss der Vermieter einen Nachmieter akzeptieren?

Abgesehen von diesen Fällen muss der Vermieter einen Wechsel der Mietpartei nicht akzeptieren. Wenn Sie aus der Wohnung ausziehen, können Sie ihm nicht einfach einen bestimmten Mieter als Nachfolger vorschreiben – auch wenn Sie vielleicht jemanden gefunden haben, der Ihnen besonders viel für Ihre Einbauküche zahlt.

Gilt wirklich alles im Vertrag?

„Was man versprochen hat, muss man halten ...“ Danach würde alles gelten, was im Vertrag steht und vom Mieter unterschrieben wurde. Der Vermieter ist bei Vertragsschluss aber im Vorteil. Meistens bestimmt er das Formular. Sie als Mieter müssen das „Kleingedruckte“ wohl oder übel unterschreiben, wenn Sie die Wohnung wollen. Damit Sie dadurch nicht übervorteilt werden, sind durch Gesetz und Rechtsprechung viele für den Mieter nachteilige Bestimmungen für unwirksam erklärt worden.

Gesetzliche Bestimmungen, die nicht zu Lasten des Mieters geändert werden können

- Kündigungsschutz
- Kündigungsfristen
- Schutz bei Zeitmietverträgen
- Mietminderung bei Mängeln
- Begrenzung von Mieterhöhungen
- Rechte bei Modernisierung

Dies sind nur die wichtigsten Regelungen, die nach dem Gesetz nicht zu Ihren Lasten als Mieter geändert werden können. Auch wenn im Vertrag etwas anderes steht, gilt das Gesetz. Dieser Schutz gilt auch, wenn Sie eine Vertragsbestimmung mit Ihrem Vermieter individuell ausgehandelt haben oder sie sogar auf Ihren Vorschlag hin aufgenommen wurde.

Beispiel: Zu kurze Kündigungsfrist



Im Mietvertrag steht: „Beide Seiten können den Vertrag jederzeit ohne Begründung mit einer Frist von einer Woche kündigen.“ Diese Bestimmung ist für den Vermieter unwirksam. Er kann nur mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten zum Monatsende (bei längerer Mietdauer auch sechs oder neun Monate) und nur bei berechtigtem Interesse kündigen. Sie als Mieter können sich jedoch darauf berufen.

Kann eine Vertragsstrafe vereinbart werden?

Im Mietvertrag darf auch keine Vertragsstrafe zu Lasten des Mieters vereinbart werden. Dabei handelt es sich um eine bestimmte Summe, die ein Vertragspartner zahlen muss, wenn er seine Verpflichtungen nicht erfüllt – auch wenn der andere dadurch gar keinen oder nur einen geringen Schaden hat.

Beispiel: Vertragsstrafe bei vorzeitiger Kündigung



Im Mietvertrag steht: „Kündigt der Mieter vor Ablauf von fünf Jahren, hat er an den Vermieter zum Ausgleich des entstehenden Verwaltungsaufwands eine Monatsmiete zu zahlen.“ Diese Bestimmung ist unwirksam. Ebenso wäre eine Klausel zu bewerten, wonach die Mietkaution verfällt, wenn eine bestimmte Mietdauer nicht erreicht wird.

Unwirksam sind auch Klauseln, wonach der Mieter bei Auszug einen Betrag von z. B. 100 € zur pauschalen Abgeltung von Schäden im Treppenhaus zahlen muss, oder die Vereinbarung überhöhter Mahngebühren (schon 5 € pro Mahnung sind überhöht) bei Zahlungsverzug des Mieters.

Was gilt für allgemeine Geschäftsbedingungen?

Ein noch strengerer Maßstab gilt, wenn sich Regelungen als allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) darstellen. Dies ist immer der Fall, wenn für den Vertrag ein Formular verwendet wird. Manche Vermieter versuchen, dies zu umgehen, indem sie besonders belastende Regelungen, etwa zu den Schönheitsreparaturen, handschriftlich in den Vertrag einfügen. Die strengen Bestimmungen über AGB gelten aber auch dann, wenn der Vermieter dieselben Klauseln mehrfach verwenden will oder gewerbsmäßig handelt.

Unwirksam sind z.B. diese AGB-Klauseln:

- Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beginn oder Ende des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf seine Dauer
- Verpflichtung, Schönheitsreparaturen regelmäßig in starren Fristen durchzuführen
- Regelung, wonach der Mieter die Kosten von Kleinreparaturen ohne Begrenzung tragen oder den Handwerker selbst beauftragen muss

- Verbot jeder Tierhaltung, auch von Kleintieren
- Unbegrenztes Zutrittsrecht für den Vermieter usw.

Viele Klauseln sind unwirksam, weil sie den Mieter im Übermaß belasten. Eine Klausel, wonach der Mieter die Kosten von Kleinreparaturen tragen muss, ist wirksam, wenn der Betrag auf 100 € im Einzelfall und auf sieben Prozent der Jahresmiete begrenzt wird. Geht der Vermieter darüber hinaus oder setzt er gar keine Begrenzung, kann er auch den zulässigen Betrag nicht verlangen. Die Klausel ist insgesamt unwirksam. Der Mieter muss sich gar nicht an den Kosten beteiligen.

Beispiel: Verbot der Tierhaltung



Im Mietvertrag steht: „Jede Tierhaltung ist verboten.“ Diese Bestimmung ist unwirksam, weil sie auch die Haltung von Zierfischen oder Kanarienvögeln verbietet, die den Vermieter in keiner Weise beeinträchtigen könnte, ebenso die Haltung eines Blindenhundes, die dem Mieter nicht verwehrt werden kann. Er darf bei dieser Klausel sogar einen Bernhardiner halten. Eine Klausel: „Die Haltung von Hunden mit Ausnahme von Blindenhunden ist verboten“ wäre hingegen wirksam.

Soll ich einen Vertrag mit unwirksamen Klauseln unterschreiben?

Als Mieter haben Sie in der Regel keine Wahl. Wenn Sie nicht unterschreiben, werden Sie – außer in Gebieten mit großen Leerständen – die Wohnung nicht erhalten. Aber auch wenn Sie den Vertrag unterschreiben, können Sie sich jederzeit auf die Unwirksamkeit der Bestimmung berufen. Wenn Sie vor Vertragsschluss nichts sagen, kann der Vermieter die Klausel

auch nicht nachbessern – wie es im Beispiel mit der Hundehaltung möglich wäre. Sie sollten also in der Regel einen Vertrag auch mit unwirksamen Klauseln unterschreiben, wenn Sie an der Wohnung interessiert sind.

Wenn ein Vertrag befristet wird

Meistens wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Vertrag gilt dann so lange, bis eine Seite kündigt. Bei der Befristung endet der Vertrag zu einem vorher bestimmten Zeitpunkt, auch ohne dass er gekündigt wird. Vorher darf nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Befristung kann für Sie als Mieter gefährlich sein, weil Ihr Vermieter bei Fristablauf die Fortsetzung des Mietverhältnisses von Zugeständnissen Ihrerseits, z. B. einer Mieterhöhung, abhängig machen könnte. Befristete Mietverträge können daher nur abgeschlossen werden, wenn nach Ablauf der Mietzeit der Vermieter

- die Räume als Wohnung für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will oder
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so sehr verändern bzw. instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (z. B. Hausmeister) vermieten will.

Der Befristungsgrund muss bereits im Mietvertrag oder einem Begleitschreiben genau angegeben werden. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter nicht im Nachhinein die Befristung mit einem der drei Gründe rechtfertigen.

Beispiel: Befristung wegen neuer Fenster



Der Mietvertrag ist auf drei Jahre befristet, weil der Vermieter nach Ablauf dieser Zeit neue Fenster einbauen will. Die Befristung ist unwirksam, denn der Austausch der Fenster wird nicht wesentlich erschwert, wenn der Mieter in der Wohnung bleibt. Der Vertrag läuft nach drei Jahren einfach weiter. Der Mieter kann sich allerdings auf den Fristablauf berufen, wenn er ausziehen will.

Bei einem Zeitmietvertrag können Sie frühestens vier Monate vor Fristablauf von Ihrem Vermieter Auskunft verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Der Vermieter muss Ihnen binnen eines Monats antworten. Wenn der Befristungsgrund entfallen ist, können Sie eine Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit verlangen.

In einem Mietvertrag kann für eine bestimmte Zeit das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen werden. Sie dürfen während dieser Zeit nicht kündigen. In Formularverträgen darf die Bindung aber höchstens vier Jahre betragen. Sie muss – außer bei Staffelmietverträgen – auch für den Vermieter gelten. Steht eine längere Bindungsfrist im Mietvertrag oder gilt die Bindung nur für den Mieter, ist die Klausel unwirksam. Sie können dann jederzeit kündigen. Nach Ablauf der Bindungsfrist wird der Mietvertrag fortgesetzt. Es gelten dann die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Üblich: Leistung einer Kautio

Die meisten Vermieter verlangen eine Kautio. Sie dient als Sicherheit, wenn Sie die Miete nicht zahlen oder andere Verpflichtungen – z. B. Schönheitsreparaturen – nicht erfüllen.

Wie hoch darf die Kautio sein?

Die Kautio darf höchstens drei Netto-Monatsmieten betragen. Eine Pauschale oder Vorauszahlung für die Betriebskosten bleibt außer Betracht.

Beispiel: Überhöhte Kautio



Die Miete beträgt 350 € zuzüglich 50 € Betriebskostenvorauszahlung. Im Mietvertrag steht: Die Kautio beträgt 1.200 € zuzüglich 600 € für die mit vermietete Einbauküche. Der Mieter muss nur eine Kautio von 1.050 € zahlen. Die Betriebskosten bleiben außer Betracht. Für besondere Bestandteile der Wohnung darf keine zusätzliche Kautio vereinbart werden.

Wenn Sie gleichwohl eine überhöhte Kautio gezahlt haben, können Sie den Mehrbetrag jederzeit wieder vom Vermieter zurückverlangen oder auch nach Ankündigung von der laufenden Miete einbehalten.

Möglich: Ratenzahlung

Sie dürfen die Kautio in drei gleichen Monatsraten entrichten. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Auch wenn die Kautio nur zwei Monatsmieten beträgt, können Sie sie in drei Raten leisten. Selbst wenn im Vertrag steht, dass Sie die gesamte Kautio vor Beginn des Mietverhältnisses zahlen müssen, dürfen Sie in Raten zahlen.

Was geschieht mit der Kautions?

Ihr Vermieter muss die Kautions getrennt von seinem übrigen Vermögen anlegen, etwa auf einem speziellen Kautionsparbuch – damit Kautionsgelder nicht verloren gehen, falls er zahlungsunfähig wird. Die Zinsen stehen Ihnen als Mieter zu und bleiben bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Kautionskonto. Auf Verlangen muss Ihnen der Vermieter die ordnungsgemäße Anlage des Geldes nachweisen. Tut er dies nicht, können Sie die Zahlung der restlichen Kautions so lange verweigern, bis die ordnungsgemäße Anlage nachgewiesen ist. Laufende Mieten einzubehalten, ist aber riskant, weil dies in der Rechtsprechung umstritten ist.

Die Rückzahlung der Kautions

Nach Beendigung des Mietverhältnisses – spätestens sechs Monate nach dem Ende des Vertrags – muss der Vermieter über die Kautions mit Zinsen abrechnen, sobald feststeht, welche Forderungen er noch aus dem Mietverhältnis hat. Oft liegt zu diesem Zeitpunkt die letzte Betriebskostenabrechnung noch nicht vor. Der Vermieter kann deswegen zwar nicht die gesamte Kautions einbehalten, wohl aber einen Teil in Höhe der zu erwartenden Nachforderung.

Wenn die Wohnung verkauft wurde

Welcher Vermieter muss die Kautions zurückzahlen, wenn die Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses verkauft wurde – der alte oder der neue? Bei Wohnungsverkauf nach dem 31.8.2001 können Sie sich immer an den letzten Ver-

mieter halten. Können Sie von diesem die Kautions nicht erlangen – etwa wegen Zahlungsunfähigkeit –, haftet zusätzlich der frühere Vermieter. Bei einem Verkauf bis zum 31.8.2001 haftet der Erwerber nur, wenn er die Kautions vom Verkäufer auch wirklich erhalten hat. Sonst müssen Sie sich an den früheren Vermieter halten.

Das ist beim Einzug zu beachten

Beim Einzug sollten Sie sorgfältig prüfen, ob Ihre Wohnung Schäden oder Mängel aufweist. Wenn diese nicht gleich festgehalten werden, glaubt der Vermieter vielleicht bei Ihrem Auszug, dass Sie sie verursacht haben. Dafür wäre der Vermieter zwar beweispflichtig, Ärger ist aber vorprogrammiert. Außerdem können Sie die Miete wegen Mängeln, die bereits bei Einzug sichtbar waren, nur mindern, wenn Sie sich deswegen das Recht zur Minderung vorbehalten.

Am besten erstellen Sie bei Einzug ein Übergabeprotokoll. Vermerken Sie darin auch, ob und bis wann der Vermieter den Mangel beseitigt. Halten Sie zudem fest, welche Einrichtungsgegenstände sich im Vermietereigentum befinden und deswegen von Ihnen bei Auszug nicht entfernt werden müssen.

Wenn der Vermieter überhaupt kein Protokoll unterschreiben will oder es Streit um einzelne Mängel gibt, sollten Sie einen Zeugen – ein Mitmieter nützt nichts – hinzuziehen, der das Protokoll unterschreibt und später den Wohnungszustand bestätigen kann.

Ein Muster für ein solches Übergabeprotokoll finden Sie im Internet unter www.redmark.de („Wohnungsbeschreibung und -übergabe“) zum Herunterladen.

Checkliste: Sind diese Punkte in Ihrem Mietvertrag berücksichtigt?

Abschließend sei Ihnen hier noch eine Checkliste an die Hand gegeben, anhand derer Sie prüfen können, ob Ihr Mietvertrag wirklich alle wichtigen Punkte berücksichtigt. Nehmen Sie sich Zeit, den Mietvertrag wirklich gründlich durchzugehen. Lassen Sie sich von Ihrem Vermieter gegebenenfalls einige Tage Bedenkzeit geben. Und lesen Sie auf jeden Fall auch und ganz besonders das Kleingedruckte.

Was?	✓
Genaue Bezeichnung des Vermieters, ggf. mit Telefonnummer (keine Postfachanschrift)	
Genaue Bezeichnung des Mieters	
Exakte Beschreibung der Wohnung, wo im Haus sie gelegen ist	
Ausweisung des Keller- und Dachbodenanteils, genaue Bezeichnung	
Festlegungen zur Mitbenutzung von Garten, Waschküche, Fahrradkeller usw.	
Konkreter Beginn des Mietverhältnisses	
Konkrete Höhe der Miete	

Was?	✓
Stimmen die Wohnungsbeschreibung und der Wohnungszustand überein?	
Übergabeprotokoll mit Datum und Beschreibung des Zustands der Wohnung (Schäden, Einbauten, Zählerstände, Anzahl der übergebenen Schlüssel)	
Unterschriften unter dem Vertrag von Mieter und Vermieter	

Wie viel muss ich zahlen?

Die Höhe der Miete ist für Sie als Mieter von entscheidender Bedeutung. Doch welche Kosten kommen sonst noch auf Sie zu? Und was ist, wenn Ihr Vermieter die Miete erhöhen will?

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- wann der Mietzins zu hoch ist (S. 24),
- welche Regelungen für Mieterhöhungen und Staffelmietverträge gelten (S. 26/31) und
- was Sie bei der Betriebskostenabrechnung beachten sollten (S. 34).

Ist jede Miete erlaubt?

In der Regel gilt, was im Mietvertrag steht. Die Miete, die dort ausgewiesen ist, müssen Sie auch zahlen. Es gibt aber zwei Ausnahmen.

Ausnahme 1: Mietpreisüberhöhung

Liegt in einer Gemeinde ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum vor, darf die ortsübliche Vergleichsmiete nur um 20 % überschritten werden. Ist die Miete in Ihrem Mietvertrag höher, können Sie die Mietzahlung auf 120 % der Vergleichsmiete senken. Wenn Sie zunächst die volle Miete gezahlt haben, können Sie die zu viel bezahlten Beträge sogar für die letzten drei Jahre zurückfordern.

Ob ein geringes Angebot an Wohnraum vorliegt, erfahren Sie in größeren Städten durch eine Anfrage beim Wohnungsamt, bei Rechtsanwälten oder Mietervereinen. In kleinen Orten ist es oft schwierig, zuverlässige Auskünfte zu erhalten. Dort herrscht aber auch seltener Wohnungsmangel.

Der Mietspiegel

Die Höhe der Vergleichsmiete können Sie dem Mietspiegel entnehmen. Auch den gibt es beim Wohnungsamt oder Mieterverein. Im Mietspiegel werden Wohnungen nach Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage eingeteilt. Jeder Gruppe ist eine Mietpreisspanne zugeordnet. Wenn Ihre Miete um mehr als 20 % über dem Höchstwert der entsprechenden Gruppe liegt, ist sie überhöht. In vielen kleinen Gemeinden und sogar in

manchen Großstädten gibt es aber keinen Mietspiegel. Möglicherweise können Sie sich dann am Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde orientieren. Die Überprüfung durch einen Sachverständigen ist zwar auch möglich, aber sehr teuer und daher meist uninteressant.

Kommen Sie zu dem Ergebnis, dass Ihre Miete wirklich überhöht ist, lassen Sie sich beraten, bevor Sie tatsächlich die Miete kürzen oder gar frühere Überzahlungen von der Miete einbehalten. Oft gibt es Unklarheiten bei der richtigen Bewertung der Wohnung. Wenn Sie die Miete zu Unrecht kürzen, kann der Vermieter unter Umständen fristlos kündigen.

Ausnahme 2: Mietwucher

In Gemeinden mit entspanntem Wohnungsmarkt müssen Sie auch überhöhte Mieten zahlen. Der Gesetzgeber nimmt an, dass Sie hier die Möglichkeit haben, auch eine billigere Wohnung anzumieten. Dies gilt aber nur, solange die Vergleichsmiete nicht um mehr als 50 % überschritten wird. Wucher liegt vor, wenn der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters ausgenutzt hat, um eine so hohe Miete zu erzielen. Bei Mietwucher können Sie die Miete ebenfalls auf den zulässigen Betrag kürzen und überzahlte Beträge für die letzten drei Jahre zurückfordern.

Sie müssen aber im Streitfall auch beweisen, dass Sie den Vertrag wegen einer Zwangslage oder z. B. aus Unerfahrenheit abgeschlossen haben. Auch hier sollten Sie sich vorsichtshalber beraten lassen.

Nicht jede Mieterhöhung ist auch rechens

Beispiel: Ein Brief vom Vermieter



„Sehr geehrte Mieterin, wegen erheblich gestiegener Kosten bin ich leider gezwungen, Ihre Miete zu erhöhen. Bitte überweisen Sie vom Beginn des nächsten Monats an statt 300 € die neue Miete von 400 €. Ich danke für Ihr Verständnis. Mit freundlichen Grüßen, Ihr Vermieter.“

Muss die Mieterin die neue Miete zahlen? Der Vermieter hat das Recht, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen – allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen. Sie werden sehen: Bei diesem Brief des Vermieters ist dies nicht der Fall und die Mieterin muss nicht zahlen.

Unbedingt beachten: Wartezeit und Kappungsgrenze

Ihr Vermieter darf eine Mieterhöhung erst verlangen, wenn die Miete seit einem Jahr unverändert ist. Ist sein Mieterhöhungsverlangen berechtigt, müssen Sie einer Mieterhöhung ab Beginn des dritten Monats nach Zugang zustimmen. Die Miete darf sich jedoch in drei Jahren nur um maximal 20 % erhöhen – von Erhöhungen wegen einer Modernisierung oder Betriebskostenerhöhung einmal abgesehen.

Damit enthält unser Beispiel schon zwei Fehler: Die Mieterhöhung wird schon ab Beginn des Folgemonats verlangt.

Und sie beträgt über 20 %. Der Vermieter hätte höchstens 360 € ab Beginn des dritten Monats verlangen dürfen.

Welche Gründe sind zulässig?

Der Vermieter darf die Miete nur erhöhen, wenn sie unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Ihr Vermieter muss Ihnen genau darlegen, wie er die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt hat. Seine Erklärung muss Ihnen schriftlich, per Fax oder E-Mail zugehen.

Welche Begründungsmittel sind zulässig?

- Mietspiegel
- Auskunft aus einer Mietdatenbank
- Sachverständigengutachten
- Vergleichswohnungen

Die Begründung mit dem Mietspiegel

Der Vermieter muss Ihnen genau mitteilen, wie er Ihre Wohnung in den Mietspiegel einordnet – mit allen Gesichtspunkten, die im Mietspiegel enthalten sind, z. B. Baujahr, Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung. Meist legt der Vermieter seiner Erklärung den Mietspiegel bei und markiert darin das entsprechende Feld. Wenn er aber alle Gesichtspunkte anspricht, muss er den Mietspiegel nicht unbedingt mitschicken. Sollte Ihr Vermieter Ihnen den Mietspiegel jedoch unausgefüllt zuschicken oder bestimmte Gesichtspunkte auslassen, wie z. B. Angaben zur Ausstattung der Wohnung, ist die Mieterhöhung unwirksam.

Überprüfen Sie, ob die Angaben Ihres Vermieters wirklich zutreffen. Oft setzen Vermieter eine neuere Altersklasse an, obwohl die Wohnung aus dem 19. Jahrhundert stammt und später nur oberflächlich renoviert wurde. Auch bei der Ausstattung wird gern gemogelt und z. B. ein einfaches Doppelfenster zum Isolierglasfenster gemacht. Manchmal lohnt es sich auch, die Wohnungsgröße nachzumessen.

Vorsicht bei Vergleichswohnungen

Der Vermieter kann die Mieterhöhung auch begründen, indem er drei Vergleichswohnungen benennt, für die bereits jetzt die Miete gezahlt wird, die er von Ihnen verlangt. Diese Wohnungen dürfen auch dem Vermieter selbst gehören und sogar im selben Haus liegen. Sie müssen nicht in allen Punkten genau mit Ihrer Wohnung übereinstimmen, dürfen aber auch nicht völlig unterschiedlich sein.

Beispiel: Kein Vergleich bei großen Unterschieden



Nicht vergleichbar sind z. B. Kleinwohnungen unter 40 m² mit Wohnungen von 70 oder gar 100 m², Altbauwohnungen aus der Vorkriegszeit mit Neubauwohnungen oder Kohleöfen mit Zentralheizung.

Selbst wenn die benannten Wohnungen vergleichbar sind, sollten Sie misstrauisch sein. Sie müssen der Mieterhöhung nur dann zustimmen, wenn die verlangte Miete auch wirklich der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Das ist keinesfalls sicher. Besorgen Sie sich einen Mietspiegel – erhältlich beim Mieterverein oder auf dem Wohnungsamt – und prüfen Sie selbst, wie Ihre Wohnung einzustufen wäre.

Wenn es in Ihrer Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gibt, muss er dem Mieterhöhungsverlangen sogar beigefügt werden, auch wenn sich Ihr Vermieter auf Vergleichswohnungen beruft. Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt ist. Ob dies in Ihrer Stadt zutrifft, erfahren Sie auf dem Wohnungsamt. Im Beispiel ist die Mieterhöhung auch deswegen unwirksam, weil sie sich nicht auf ein zulässiges Begründungsmittel, sondern nur auf die gestiegenen Kosten stützt.

Wie reagiere ich auf eine falsche Mieterhöhung?

Wenn der Vermieter die Erhöhung vor Ablauf eines Jahres nach der letzten Erhöhung verlangt oder sie nicht ordnungsgemäß begründet (wie im Beispiel zu Beginn des Kapitels), ist das Erhöhungsverlangen gänzlich unwirksam. Sie müssen die Erhöhung nicht bezahlen. Taktisch geschickt kann es aber sein, den Vermieter erst möglichst spät auf seinen Fehler hinzuweisen, damit er nicht sofort ein verbessertes Erhöhungsverlangen nachschiebt.

Verlangt Ihr Vermieter mehr als 20 % oder ordnet er die Wohnung im Mietspiegel zu hoch ein, müssen Sie der Mieterhöhung nur insoweit zustimmen, als sie wirklich berechtigt ist. Das Erhöhungsverlangen wird durch solche Fehler aber nicht automatisch unwirksam. Sie sollten bis zum Ablauf der Überlegungsfrist reagieren und Ihrem Vermieter mitteilen, welchen Teil der Erhöhung Sie akzeptieren. Sonst müssten Sie in einem eventuellen Prozess einen Teil der Kosten tragen.

Vorsicht ist geboten, wenn Sie Ihrem Vermieter eine Einzugs-ermächtigung erteilt haben oder die Miete im Lastschriftverfahren abgebucht wird.

Vielleicht zieht der Vermieter die erhöhte Miete einfach ein, obwohl die Mieterhöhung unwirksam ist. Wenden Sie sich sofort an Ihre Bank und widerrufen Sie dem Vermieter gegenüber die Einzugsermächtigung.

Checkliste: Auf diese Punkte sollten Sie bei einer Mieterhöhung achten

	Ja
Werden alle Vermieter als Absender genannt?	
Ist die Erklärung an alle Mieter gerichtet?	
Ist die Miete seit einem Jahr unverändert?	
Erhalten Sie zwei Monate Überlegungsfrist?	
Steigt die Miete um höchstens 20 % in drei Jahren?	
Beruft sich der Vermieter auf Mietspiegel, Vergleichswohnungen oder Gutachten?	
Wenn Mietspiegel: Werden alle Bewertungsmerkmale mitgeteilt?	
Teilt der Vermieter die Merkmale zutreffend mit?	
Bei Vergleichswohnungen: Werden mindestens drei ähnliche Wohnungen benannt?	
Bleiben die Betriebskosten unverändert?	

Nur wenn Sie alle Fragen mit Ja beantwortet haben, müssen Sie der Mieterhöhung zustimmen. Schon bei einem einzigen Nein können Sie sie ganz oder teilweise ablehnen. Lassen Sie sich im Zweifel beraten.

Staffelmiete – die vorprogrammierte Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung ist für einen Vermieter mit zahlreichen Schwierigkeiten verbunden. Häufig werden daher Staffelmietverträge angeboten, die von Anfang an vorsehen, dass sich die Miete regelmäßig zu einem bestimmten Zeitpunkt erhöht.

Welche Formvorschriften gelten?

Nach dem Gesetz sind Staffelmieten erlaubt, aber an bestimmte Formvorschriften gebunden:

- Die Miete muss jeweils für mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
- Der Zeitpunkt der Mieterhöhung muss genau bestimmt sein.
- Der Erhöhungsbetrag oder die jeweilige Miete müssen in Euro angegeben sein.
- Die Vereinbarung muss schriftlich abgeschlossen werden.

Verstöße führen zur Unwirksamkeit der Staffelveinbarung, z. B. wenn

- sich die Miete alle sechs Monate erhöhen soll,

- die Mieterhöhung nur in Prozent angegeben ist oder
- der Vertrag nicht von allen Vertragsparteien unterschrieben wurde.

Ist die Staffelmietvereinbarung unwirksam, können Sie die Zahlung der Erhöhung verweigern und sogar bereits bezahlte Beträge zurückfordern, solange sie nicht verjährt sind – also für das laufende und die vorangegangenen drei Jahre.

Welche Rechtsfolgen ergeben sich?

Wenn die Vereinbarung der Staffelmiete wirksam ist, müssen Sie die jeweils erhöhte Miete zahlen. Die Grenze für Erhöhungen von 20 % innerhalb von drei Jahren gilt hier nicht. Jedoch darf der Vermieter keine zusätzlichen Mieterhöhungen verlangen – außer wegen gestiegener Betriebskosten. Ist die Vereinbarung unwirksam, darf er nur eine Mieterhöhung nach den allgemeinen Vorschriften verlangen – allerdings nicht mehr, als er bei Wirksamkeit der Staffelmiete hätte beanspruchen können.

Wenn Sie durch einen langfristigen Vertrag gebunden sind, können Sie bereits vier Jahre nach Vertragsschluss vorzeitig kündigen.

Auch durch die Staffelmiete darf es nicht zu einer Mietpreisüberhöhung kommen. Hat Ihr Vermieter ein knappes Angebot an Mietwohnungen ausgenutzt und ist die Miete um mehr als 20 % überhöht, können Sie die Zahlung verweigern, soweit eine Staffel diesen Betrag übersteigt.

Beispiel: Ortsübliche Miete erhöht sich nicht



Die ortsübliche Miete beträgt 400 € im Monat. Die Staffelmiete beträgt zunächst ebenfalls 400 €, nach einem Jahr 460 €, nach zwei Jahren 520 € und nach drei Jahren 580 €. Hat sich die ortsübliche Miete nicht erhöht, können Sie die Miete nach zwei Jahren auf 480 € (400 € plus 20 %) begrenzen. Bei der dritten Staffel erhöht sich die Miete dann gar nicht mehr.

Was bedeutet Indexmiete?

Bei einer Staffelmiete weiß man im Voraus nicht, wie sich die Preise entwickeln werden. Nach einigen Jahren kann das Mietniveau deshalb entweder zu hoch oder (aus der Sicht des Vermieters) zu niedrig sein. Bei der Indexmiete hängt die Mieterhöhung von der Steigerung des Indexes für die Lebenshaltung ab. Eine entsprechende Klausel könnte so aussehen:

„Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in Deutschland (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) um mehr als fünf Prozentpunkte, so ändert sich die Miete entsprechend.“

Sie können die Entwicklung des Index auf der Internetseite des Statistischen Bundesamts (www.destatis.de) verfolgen. Eine erhöhte Miete müssen Sie aber erst dann zahlen, wenn Sie eine schriftliche Erklärung Ihres Vermieters erhalten haben, in der er Ihnen die Erhöhung des Indexes und die Höhe der neuen Miete mitteilt. Die Mieterhöhung tritt mit Beginn des übernächsten Monats nach Erhalt der Erklärung in Kraft.

Die Miete darf nur an den Lebenshaltungsindex gekoppelt werden. Eine Bezugnahme z. B. auf Beamtengehälter oder Benzinpreise wäre unzulässig.

Die Betriebskosten

Wie teuer eine Wohnung wirklich ist, stellt sich nach der ersten Betriebskostenabrechnung heraus, die eventuell eine erhebliche Nachzahlungsforderung mit sich bringt. Immer müssen Sie die Nachzahlung aber nicht bezahlen.

Darf der Vermieter Betriebskosten nachfordern?

Wenn im Mietvertrag die Frage der Betriebskosten nicht geregelt ist, sind diese bereits in der Miete enthalten. Der Vermieter darf in diesem Fall nicht über die Betriebskosten abrechnen und auch nichts nachfordern. Eine Ausnahme gilt für die Kosten von Heizung und Warmwasser. Ein Vertrag, nach dem auch diese Kosten in der Grundmiete enthalten sind (Warmmiete), ist in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig. Der Vermieter darf hier in jedem Fall über die Betriebskosten abrechnen. Es ist aber ein angemessener Teil der Miete als Vorauszahlung anzurechnen.

Meistens sieht der Mietvertrag aber vor, dass sich die Miete in Grundmiete und Betriebskostenanteil aufspaltet. Hier ist zunächst wichtig, ob Sie die Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung leisten. Bei einer Pauschale kann der Vermieter nichts nachfordern, sondern die Pauschale nur für die Zukunft erhöhen, wenn dies im Vertrag vorgesehen ist.

Bleibt nach dem Vertrag unklar, ob eine Pauschale oder eine Vorauszahlung gemeint ist, gilt die für den Mieter günstigere

Lösung. Auch in diesem Fall können Sie eine Nachzahlung verweigern.

Welche Betriebskosten muss ich zahlen?

Wenn eine Vorauszahlung vereinbart ist, sollten Sie genau prüfen, welche Betriebskosten umgelegt werden. Die Kostenarten müssen im Mietvertrag einzeln angegeben werden. Wenn die Grundsteuer im Mietvertrag nicht erwähnt wird, darf diese auch nicht in der Abrechnung enthalten sein.

Allerdings ist eine Klausel zulässig, nach der Sie als Mieter alle Nebenkosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (früher § 27 der 2. Berechnungsverordnung) zahlen müssen. Hierzu gehören dann folgende Kosten:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Kosten für den Betrieb des Aufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart

- Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss
- Kosten für Einrichtungen der Wäschepflege
- sonstige vergleichbare Betriebskosten

Andere Kosten dürfen in keinem Fall umgelegt werden. Insbesondere bei Eigentumswohnungen ist die Umlage von Verwalterkosten und Instandhaltungsrücklage unzulässig.

Welcher Umlagemaßstab gilt?

Kosten können nach verschiedenen Maßstäben verteilt werden, etwa nach dem tatsächlichen Verbrauch, nach der Wohnfläche oder nach der Personenzahl. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten ist in Mehrfamilienhäusern allerdings eine Abrechnung nach dem Verbrauch gesetzlich vorgeschrieben. Ansonsten gilt der Maßstab, der im Mietvertrag vereinbart ist. Wurde diesbezüglich nichts vereinbart, muss der Vermieter nach dem Anteil der Wohnfläche abrechnen.

Sie können jedoch nicht verlangen, dass der Abrechnungsmaßstab geändert wird, nur weil Sie ihn für ungerecht halten – etwa wenn Sie als Single in einer Wohnung mit 120 m² mehr für Wasser zahlen als eine Familie mit zwei Kindern in einer halb so großen Wohnung. Jeder Maßstab bringt Ungerechtigkeiten mit sich. Auch der Vermieter kann den Maßstab nicht einseitig ändern. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Abrechnung künftig nach dem erfassten tatsächlichen Verbrauch erfolgen soll (z. B. nach Einbau von Wasseruhren in jeder Wohnung). Dann kann der Vermieter vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraums durch eine schriftliche Erklärung bestimmen, dass sich die Abrechnungsweise ändert.

Wann muss der Vermieter abrechnen?

Die Abrechnung muss Ihnen spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen. Sonst kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen.

Nach Ablauf des Jahres können Sie als Mieter trotzdem noch auf einer Abrechnung bestehen, wenn Sie glauben, dass Ihnen vielleicht eine Rückzahlung zusteht.

Wenn der Vermieter die Abrechnung dann trotz Mahnung nicht erteilt, haben Sie ein gutes Druckmittel: Sie können weitere Vorauszahlungen bis zur Erteilung der Abrechnung verweigern – allerdings nur bis zur Höhe der Beträge, über die noch nicht abgerechnet wurde. Wurde also für ein Jahr nicht abgerechnet, so können sie die Vorauszahlungen für ein Jahr zurückbehalten.

Was muss die Abrechnung enthalten?

In der Abrechnung müssen die einzelnen Kostenarten getrennt aufgeführt sein. In Mehrfamilienhäusern muss der Vermieter die Gesamtkosten jeder Kostenart, den Umlageschlüssel, den für die Kostenart auf Ihre Wohnung entfallenden Betrag sowie den Gesamtbetrag der Kosten und der Vorauszahlungen angeben. Wenn diese Angaben fehlen, ist die Abrechnung nicht ordnungsgemäß. Eine Nachzahlung können Sie so lange verweigern, bis eine korrekte Abrechnung vorliegt.

Häufig fassen Vermieter verschiedene Positionen zusammen, z. B. Wasser und Kanal oder „Grundabgaben“ (Grundsteuer, Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung). Schon dies macht die Abrechnung hinsichtlich dieser Positionen unwirksam.

Bei der Abrechnung der Heizkosten müssen mindestens 50, höchstens aber 70 % der Kosten nach Verbrauch abgerechnet werden, der Rest nach der Wohnfläche. Bei Wohnungen mit schlechter Wärmedämmung muss erstmals für 2009 zwingend zu 70 % nach Verbrauch abgerechnet werden.

Wie kann ich die Abrechnung überprüfen?

Der Vermieter muss seiner Abrechnung keine Belege beifügen. Sie haben aber das Recht, diese beim Vermieter oder bei der Hausverwaltung einzusehen. Wenn der Vermieter nicht am gleichen Ort wohnt, können Sie auch die Übersendung von Kopien verlangen. Die Kopierkosten müssen Sie dem Vermieter erstatten, wobei ein Betrag von 25 Cent pro Kopie verlangt werden kann.

In jedem Fall sollten Sie die Abrechnung mit früheren Abrechnungen vergleichen. Falls einzelne Positionen stark gestiegen sein sollten, muss Ihnen Ihr Vermieter den Grund für diese Kostenzunahme erklären.

Einwendungen müssen Sie Ihrem Vermieter innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung mitteilen – aus Beweisgründen am besten schriftlich oder per Fax. Wenn Sie länger warten und es keinen zwingenden Grund für die Verspätung gibt, sind Einwendungen ausgeschlossen, auch wenn die Abrechnung wirklich falsch ist.

Ist die Höhe der Nachzahlungen begrenzt?

Vielleicht ergibt Ihre Überprüfung, dass die Abrechnung des Vermieters völlig korrekt ist. Trotzdem fühlen Sie sich getäuscht, wenn im Mietvertrag eine Vorauszahlung von 50 € vereinbart war und sich jetzt Kosten von 150 € im Monat ergeben – was zu einer Nachzahlung von insgesamt 1.200 € führen würde. In diesem Fall besteht der Verdacht, dass der Vermieter bewusst eine zu geringe Vorauszahlung gefordert hat, um die Wohnung besser vermieten zu können.

Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, kostendeckende Vorauszahlungen zu verlangen. Sie können sich daher nicht darauf verlassen, dass die Vorauszahlungen in etwa ausreichen. Auch hohe Nachforderungen sind daher zu zahlen, wenn die Abrechnung im Übrigen richtig ist. Anders ist es nur, wenn der Vermieter ausdrücklich zugesichert hat, dass die Vorauszahlungen ausreichen – und wenn Sie die Zusage beweisen können.

Wie wirkt sich der Energieausweis aus?

Bei Neuvermietungen muss der Vermieter dem Mieter einen Energieausweis vorlegen. Der Mieter hat darauf aber keinen Anspruch. Sie können die Vorlage deswegen nicht erzwingen, sondern nur auf die Anmietung verzichten.

Wenn Sie hohe Nachzahlungen leisten müssen, obwohl das Haus laut Energieausweis gute Werte hat, so können Sie die Zahlung nicht kürzen. Durch den Energieausweis wird kein bestimmter Energieverbrauch zugesichert. Anders wäre es allenfalls, wenn die Werte des Ausweises ausdrücklich in den

Mietvertrag aufgenommen werden und Sie beweisen können, dass der höhere Verbrauch auf schlechterer Wärmedämmung oder Effizienz der Heizung und nicht auf individuellem Nutzerverhalten beruht.

Checkliste: Was Sie bei der Betriebskostenabrechnung beachten sollten

	Ja
Ist die Abrechnung nach dem Vertrag zulässig?	
Sind alle Nebenkosten der Abrechnung im Vertrag genannt?	
Sind alle im Vertrag genannten Nebenkosten in der Abrechnung getrennt aufgeführt?	
Liegt das Ende des Abrechnungszeitraums weniger als ein Jahr zurück?	
Erfolgt die Abrechnung nach dem richtigen Umlagemaßstab?	
Sind die Kosten für das gesamte Haus genannt?	
Hat der Vermieter – falls vorhanden – Gewerbeflächen herausgenommen?	
Ist die Abrechnung rechnerisch richtig?	
Sind größere Veränderungen gegenüber dem Vorjahr plausibel erklärt?	

Nur wenn Sie alle Fragen mit Ja beantwortet haben, sollten Sie die Nebenkosten bezahlen. Andernfalls können Sie die Zahlung verweigern oder sich im Zweifel bei einem Anwalt oder Mieterverein beraten lassen.

Wohnen zur Miete

Die Hausordnung und die lieben Nachbarn sind vielen Mietern ein Dorn im Auge und sorgen ständig für Konflikte. Natürlich dürfen Sie in einer Mietwohnung nicht alles. Aber Sie müssen sich auch nicht alles bieten bzw. verbieten lassen.

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- welche Personen Sie in Ihre Wohnung aufnehmen dürfen (S. 42),
- welche Bestimmungen für die Haltung von Haustieren gelten (S. 44) und
- welche Rechte Sie als behinderter Mieter haben (S. 53).

Wen darf ich in die Wohnung aufnehmen?

Natürlich dürfen alle Personen in der Wohnung wohnen, die im Vertrag als Mieter aufgeführt sind. Daneben können Sie Ihren Ehegatten, Ihre Kinder, Ihren eingetragenen Lebenspartner und Ihre Eltern ohne Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung aufnehmen, solange die Wohnung nicht überbelegt wird.

Wenn Sie andere Personen aufnehmen wollen, müssen Sie den Vermieter um Erlaubnis fragen. Dies gilt auch für die Aufnahme des – nicht eingetragenen – Lebensgefährten, von Geschwistern oder Pflegepersonen. Auf die Erteilung der Erlaubnis haben Sie aber einen Anspruch, wenn Ihr Vermieter keine gewichtigen Gründe entgegenhalten kann. Dies könnte der Fall sein, wenn der Mitbewohner den Hausfrieden empfindlich stört. Dass Sie mit dem Partner nicht verheiratet sind, ist kein Grund, die Erlaubnis zu versagen. Eine Überbelegung der Wohnung wird angenommen, wenn für jede Person weniger als 12 m² Wohnfläche vorhanden sind.

Besucher dürfen Sie ohne Erlaubnis empfangen – auch über Nacht. Ihr Vermieter darf Ihnen hier keine Vorschriften machen. Wer aber länger als vier bis sechs Wochen bleibt, ist in der Regel kein Besucher. Bei der Aufnahme von Verwandten oder Freunden in Notsituationen oder bei weiter Anreise kommt auch ein längerer Besuch in Frage. Die Abgrenzung kann schwierig sein. Kein Besucher ist, wer für die Unterkunft

bezahlt, eigene Möbel mitbringt oder seinen Namen auf dem Klingelschild oder Briefkasten anbringt.

Untermieter

Für die Aufnahme eines Untermieters benötigen Sie stets die Erlaubnis Ihres Vermieters – es sei denn, der Mietvertrag gestattet die Untervermietung ohne Erlaubnis, etwa bei Wohngemeinschaften. Bei berechtigtem Interesse haben Sie einen Anspruch auf die Erlaubnis. Voraussetzung ist aber immer, dass Sie nur einen Teil der Wohnung untervermieten und selbst auch in der Wohnung bleiben. Ein berechtigtes Interesse wird etwa angenommen, wenn Sie aus finanziellen Gründen auf die Einkünfte aus der Untervermietung angewiesen sind. Auch der Wunsch nach Gesellschaft oder humanitäre Gründe kommen in Frage.

Einer Untervermietung der ganzen Wohnung muss der Vermieter nicht zustimmen. Verweigert er aber die Erlaubnis, können Sie das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen, auch wenn sie aufgrund eines Zeitvertrags noch länger gebunden wären. Voraussetzung für das Kündigungsrecht ist, dass Sie dem Vermieter vorher mitgeteilt haben, an wen Sie untervermieten wollen.

Der Vertrag mit dem Untermieter

Vorsicht: Wenn Sie einen Untermieter aufnehmen, sind Sie dessen Vermieter. Mieterrechte, wie sie in diesem Taschen-Guide aufgeführt sind, kann der Untermieter Ihnen gegenüber geltend machen. Wenn er sein Zimmer selbst möbliert

oder für seine Familie nutzt – etwa bei einer alleinerziehenden Mutter –, gilt der gesetzliche Kündigungsschutz. Sie können dann nur mit einer Frist von drei Monaten und nur bei berechtigtem Interesse kündigen. Bei Mängeln kann der Untermieter die Miete mindern.

Schließen Sie daher mit dem Untermieter einen schriftlichen Mietvertrag ab, in dem dessen Verpflichtungen geregelt sind. Ein Muster für einen Untermietvertrag finden Sie im Internet unter www.redmark.de zum Herunterladen.

Vorsicht bei gemeinsamer Benutzung des Telefons! Wenn es auf Ihren Namen angemeldet ist und Ihr Untermieter teure Auslandsgespräche führt (oder 0190er- bzw. 0900-Nummern anruft), haften Sie dafür.

Beantragen Sie mindestens einen Einzelgesprächsnachweis. Besser sind getrennte Telefonanschlüsse.

Mietrecht für Tierfreunde

Viele Mieter lieben ihren Hund oder ihre Katze – andere wiederum fürchten sich vor einer Begegnung mit einem großen Hund in einem engen Treppenhaus. Auch um die Tierhaltung kann es deswegen Streit geben.

Kleintiere sind immer erlaubt

Kleintiere dürfen Sie ohne die Erlaubnis Ihres Vermieters halten. Dies sind z. B. Fische im Aquarium, Singvögel, Hamster, Meerschweinchen und andere Tiere, die in der Regel von

den übrigen Hausbewohnern nicht bemerkt werden. Auch exotische Tiere können darunter fallen, etwa kleine ungefährliche Schlangen, ein Chinchilla oder ein Leguan. Das Halten einer Ratte kann aber genehmigungspflichtig sein.

Voraussetzung ist immer, dass die Tiere in üblicher Anzahl gehalten werden und keine Störungen – z. B. Lärm oder Geruchsbelästigungen – nach außen dringen.

Hunde, Katzen und Exoten

Für größere Tiere, insbesondere Hunde und Katzen, benötigen Sie die Erlaubnis Ihres Vermieters. Dies gilt nach Meinung vieler Gerichte auch dann, wenn im Vertrag darüber nichts steht. Auf die Erlaubnis haben Sie aber einen Anspruch, wenn ihr keine erheblichen Interessen des Vermieters entgegenstehen. Gründe gegen eine Erlaubnis könnten sich aus dem Gesichtspunkt der Überbelegung (mehrere oder zu große Tiere in einer kleinen Wohnung) oder der Gefährdung bzw. Belästigung der Mitbewohner ergeben. Andererseits sind stets auch die persönlichen Belange des Mieters zu berücksichtigen. Einen Blindenhund wird der Vermieter fast immer genehmigen müssen. Auch der Wunsch eines alleinstehenden Mieters nach einem Tier als Mitbewohner wiegt schwer.

Der Haltung gefährlicher Tiere, insbesondere von Kampfhunden oder exotischen Raubtieren, muss der Vermieter nie zustimmen.

Häufig sind in Mietverträgen Bestimmungen über die Tierhaltung enthalten. Wird sie ganz verboten oder von der Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht, ist die Klausel

unwirksam, weil sie dann auch die Haltung von Kleintieren beschränkt, die stets zulässig ist. Nimmt das Verbot aber Kleintiere aus, ist es nach Meinung der meisten Gerichte wirksam. Sie haben dann keinen Anspruch auf eine Erlaubnis, Hunde oder Katzen zu halten.

Wirksam ist auch eine Klausel, in der die Tierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren von der Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht wird. In diesem Fall darf der Vermieter nach freiem Ermessen entscheiden, allerdings nicht rechtsmissbräuchlich oder willkürlich. Bei gleicher Sachlage dürfen Mieter nicht ungleich behandelt werden.

Eine Klausel, nach der Tierhaltung nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gestattet ist, ist immer unwirksam. Auch die mündliche Erlaubnis zählt – muss aber im Streitfall vom Mieter bewiesen werden.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Tierhaltung widerrufen, wenn es dadurch zur Gefährdung von Mitbewohnern oder einer starken Verunreinigung der Wohnung kommt.

Besucher dürfen Hunde in die Wohnung bringen, auch wenn der Mieter keine Hunde halten darf. Dies gilt aber nur, wenn von den Tieren keine Störungen ausgehen.

Erlaubt oder verboten?

Konflikte können auch dadurch entstehen, dass sich ein Mieter durch den anderen gestört fühlt, etwa durch laute Musik, turbulente Partys oder auch nächtliches Duschen. Oft werden solche Fragen in der Hausordnung geregelt.

Die Hausordnung

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Übliche Regelungen kann der Vermieter auch einseitig in einer Hausordnung bestimmen. So können Ruhezeiten während der Nacht, der Mittagszeit und an Sonntagen festgelegt werden oder Zeiten, in denen die Haustür zu verschließen ist. Auch die Nutzung von Gemeinschaftsflächen wie Treppenhaus, Trockenboden oder Hofraum kann der Vermieter in der Hausordnung regeln.

Grundsätzlich gehört es aber nicht zu Ihren Pflichten als Mieter, die Gemeinschaftsflächen oder den Gehweg vor dem Haus zu reinigen oder Schnee zu räumen. Der Vermieter kann diese Arbeiten nicht einseitig auf Sie abwälzen. Sie sind zu solchen Arbeiten (die oft kleine oder große „Hausordnung“ genannt werden) nur verpflichtet, wenn die Hausordnung Vertragsbestandteil ist. Das ist sie nur dann, wenn sie schon im Mietvertrag enthalten war oder später von Ihnen ausdrücklich, etwa durch Unterschrift, anerkannt wird.

Die Klausel: „Es gilt die jeweilige Hausordnung“ ist nur wirksam, wenn diese dem Mieter bei Vertragsschluss auch wirklich ausgehändigt wird.

Da die Hausordnung unter die Bestimmungen für allgemeine Geschäftsbedingungen fällt, gilt diese nur, wenn sie dem Vertragspartner bei Vertragsschluss auch zugänglich war.

Welche Bestimmungen in der Hausordnung sind unwirksam?

Auch wenn die Hausordnung im Mietvertrag enthalten ist, darf sie den Mietgebrauch nicht unangemessen einschränken. Unwirksam sind z. B. folgende Bestimmungen:

- Verbot des Duschens zur Nachtzeit
- Verbot des Aufstellens üblicher Haushaltsgeräte
- Verbot des Wäschewaschens in der Wohnung, wenn keine Gemeinschaftswaschmaschine vorhanden ist
- Verbot des Musizierens außerhalb der Ruhezeiten
- Verbot des Rauchens in der Wohnung
- Einschränkung des Empfangs von Besuchern
- Verbot des Abstellens von Kinderwagen im Hausflur, wenn dadurch andere Mieter nicht behindert werden

Die Satellitenschüssel

Unbestritten ist das Recht des Mieters auf Radio- und Fernsehempfang. Es ergibt sich aus dem Grundrecht auf Informationsfreiheit. Oft gibt es aber Streit, wenn der Mieter eine Parabolantenne anbringen will. Denn die muss am Dach oder an der Hauswand befestigt werden, die eigentlich nicht mitvermietet sind.

Ein Anspruch auf die Erlaubnis für eine Satellitenschüssel besteht in der Regel dann, wenn kein Kabelanschluss vorhanden ist. Trotz Kabelanschlusses darf ein Mieter ausländischer Herkunft eine Parabolantenne anbringen, wenn er über das

Kabel nicht mehrere Programme in seiner Heimatsprache empfangen kann. Ein einziges Programm reicht nicht aus. Allerdings zählen auch gebührenpflichtige Programme, die über Decoder empfangen werden können. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Satellitenempfang, nur weil dieses billiger wäre.

Wenn ein Anspruch besteht, darf der Vermieter entscheiden, wo die Antenne angebracht wird. Der Mieter muss sie dann dort auf seine Kosten von einem Fachhandwerker anbringen lassen. Bei Auszug ist die Antenne wieder zu entfernen. Der Vermieter kann von Ihnen eine zusätzliche Kautionshöhe der zu erwartenden Rückbaukosten verlangen.

In Ausnahmefällen kann der Vermieter die Parabolantenne trotzdem verbieten – etwa bei einem denkmalgeschützten Haus, bei dem die Veränderung des Erscheinungsbildes unzulässig ist.

Keine Genehmigung brauchen Sie, wenn Sie die Parabolantenne auf dem Balkon aufstellen und sie nicht oder nur wenig über die Brüstung ragt.

Balkon und Garten

Häufiger Streitpunkt bei der Nutzung von Balkon und Garten ist das Grillen. Wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich verboten ist, dürfen Sie im Garten grillen – aber nicht zu oft. Die Gerichte halten einmal im Monat für zumutbar. Am besten fragen Sie vorher Ihre Nachbarn, ob es sie stört.

Auf dem Balkon ist das Grillen problematischer. Wenn Grilldünste durch ein geöffnetes Fenster – womit im Sommer

gerechnet werden muss – in die Wohnung des darüber oder daneben wohnenden Mieters ziehen, kann der Vermieter das Grillen auf dem Balkon ganz verbieten. Anders ist es, wenn die betroffenen Nachbarn nichts dagegen haben.

Wenn Sie ein Objekt mit einem Gartenanteil gemietet haben, sind Sie als Mieter zur Gartenpflege verpflichtet. Dazu gehören aber nur Arbeiten, die Sie ohne besonderen Aufwand und Kenntnisse verrichten können. Das sind z. B.:

- Rasenmähen
- Umgraben der Beete
- Unkraut jäten
- Gießen der Pflanzen bei Trockenheit

Der Garten muss nicht perfekt gepflegt werden. Der Vermieter kann Ihnen auch nicht vorschreiben, wann Sie Unkraut zu jäten oder den Rasen zu mähen haben. Sie dürfen den Garten aber nicht verwildern lassen, auch wenn Ihnen das aus ökologischer Sicht vielleicht besser erscheint. Der Grundcharakter des Gartens bei Mietbeginn muss erhalten bleiben – wenn Sie nicht mit Ihrem Vermieter ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben. Die Anlage eines Gemüsebeets oder die Errichtung eines kleinen Gartenhauses (bei entsprechender Größe des Gartens) sind zulässig. Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen Sie jedoch den ursprünglichen Zustand des Gartens wiederherstellen.

Schwierigere oder aufwändigere Arbeiten sind Sache des Vermieters, so z. B. das Beschneiden der Bäume, Vertikutieren

des Rasens oder Neuanpflanzungen. Im Mietvertrag kann allerdings auch etwas anderes vereinbart werden.

Der Vermieter kommt

Wenn Sie die Wohnung gemietet haben, sind Sie der Besitzer. Der Vermieter ist nicht mehr berechtigt, die Wohnung ohne Ihr Wissen oder gegen Ihren Willen zu betreten. Er darf auch keinen Schlüssel für „Notfälle“ zurückbehalten, wenn dies im Vertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist.

Wenn ein besonderer Anlass gegeben ist, darf der Vermieter allerdings Ihre Wohnung nach vorheriger Anmeldung betreten. Insbesondere gilt dies, wenn er annehmen kann, dass in der Wohnung ein Mangel aufgetreten ist – sei es nach einer Anzeige durch den Mieter, sei es aufgrund anderer Anzeichen, z. B. Schäden in der Nachbarwohnung. Ein Anlass besteht auch dann, wenn der Vermieter Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten plant.

Im Mietvertrag kann auch vereinbart werden, dass der Vermieter Kontrollen der Wohnung ohne besonderen Anlass durchführen kann.

Ein jederzeitiges Betretungsrecht ist aber nicht zulässig. Es darf nur in größeren Abständen, etwa alle zwei Jahre, vorgesehen sein.

Wenn keine Eilbedürftigkeit vorliegt, muss der Vermieter den Besuch etwa 14 Tage vorher anmelden – bei Gefahr im Verzug natürlich nicht.

Wenn Kauf- und Mietinteressenten kommen

Besonders lästig können die Besuche werden, wenn Ihre Wohnung verkauft werden soll oder nach einer Kündigung des Vertrags ein neuer Mieter gesucht wird. Dann will Ihr Vermieter unter Umständen viele Interessenten durch Ihre Wohnung führen, bis ein neuer Vertrag geschlossen ist.

Dies müssen Sie grundsätzlich hinnehmen. Sie können die Besichtigung nicht ablehnen, nur weil schon eine bestimmte Zahl von Interessenten da war oder weil Sie grundsätzlich keine Besichtigung am Wochenende wollen. Der Vermieter muss aber auch auf Ihre Interessen Rücksicht nehmen. Wenn Sie zur Arbeit müssen, krank oder im Urlaub sind, darf keine Besichtigung stattfinden. Ihr Vermieter darf auch nicht unangemeldet mit Wohnungsinteressenten kommen.

Wenn ich meine Wohnung beruflich nutzen will

Werden Ihnen die Räume als Wohnraum vermietet, schließt dies nicht aus, dass Sie auch berufliche Arbeiten in der Wohnung ausführen können. Sie dürfen ein Zimmer als Büro einrichten und mit Telefon, Fax und Computer ausrüsten. Tätigkeiten z. B. als Übersetzer oder Schriftsteller dürfen Sie auch selbstständig in Ihrer Wohnung nachkommen. Erlaubt sind beispielsweise Nachhilfeunterricht für einzelne Schüler oder die Tätigkeit als Tagesmutter.

Anders verhält es sich, wenn Ihre Tätigkeit mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden ist. Sie dürfen die Wohnung

auch nicht überwiegend in Geschäftsräume umwandeln. Das Anbringen von Reklameschildern oder Hinweistafeln am Haus oder auch an der Wohnungstür ist unzulässig.

Wenn Ihr Vermieter zustimmt oder dies sogar schon im Mietvertrag festgelegt ist, können Sie in der Wohnung natürlich jede erlaubte gewerbliche Tätigkeit ausüben.

Vorsicht: Wenn die gewerbliche Nutzung die Nutzung als Wohnraum überwiegt, verlieren Sie den gesetzlichen Mieterschutz für Wohnraum. Ihr Vermieter kann dann eventuell die Wohnung ohne Begründung kündigen.

Welche Rechte habe ich als behinderter Mieter?

Als behinderter Mieter werden Sie bereits bei der Anmietung einer Wohnung prüfen, ob sie überhaupt für Ihre Zwecke geeignet ist. Wenn eine Behinderung erst später eintritt – z. B. nach einem Unfall oder einer Krankheit –, kann es sein, dass bauliche Änderungen notwendig werden wie etwa die rollstuhlgerechte Verbreiterung von Türen oder der Einbau eines Treppenlifts.

Ihr Vermieter muss baulichen Veränderungen dann zustimmen, wenn diese für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind. Diese baulichen Maßnahmen müssen Sie aber auf eigene Kosten durchführen und bei Auszug den früheren Zustand wiederherstellen. Ihr Vermieter kann eine zusätzliche Kautions zur Sicherung des Rückbauanspruchs verlangen.

Der Vermieter kann aber seine Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern: Den Einbau eines Treppenlifts kann er z. B. ablehnen, wenn die Treppe dadurch so verengt wird, dass bei einem Umzug keine Möbel mehr transportiert werden können. Die Verbreiterung von Türen ist unzulässig, wenn dies die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet.

Innerhalb dieser Grenzen kann das Recht des behinderten Mieters auf eine barrierefreie Wohnung aber nicht durch den Mietvertrag ausgeschlossen werden.

Wenn Sie dieses Recht in Anspruch nehmen wollen, sollten Sie vor Beginn der Baumaßnahmen unbedingt eine schriftliche Vereinbarung mit Ihrem Vermieter treffen, in der Art und Umfang des Umbaus und Ihre Pflichten bei einem Rückbau genau beschrieben werden. Außerdem sollten Sie wenigstens versuchen, das Mietverhältnis auf eine gewisse Zeit festzuschreiben, damit bei einer Kündigung Ihre Investitionen nicht verloren sind.

Mängel, Minderung, Modernisierung

Für Ihre teuer bezahlte Miete dürfen Sie auch eine einwandfreie Wohnung erwarten. Das ist aber nicht immer der Fall.

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- welche Rechte Sie bei Wohnungsmängeln haben (S. 56),
- wer für Kleinreparaturen zuständig ist (S. 66),
- was bei Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter gilt (S. 68),
- was bei Umbauten durch Sie als Mieter gilt (S. 72) und
- welche Regelungen für Schönheitsreparaturen gelten (S. 73).

Wenn Sie Mängel feststellen

Ihr Vermieter verlangt von Ihnen die volle Miete. Dafür dürfen Sie auch eine mangelfreie Wohnung erwarten. Sollten Mängel auftreten, dann können Sie Ihrem Vermieter verschiedene Rechte entgegenhalten:

- Anspruch auf Mängelbeseitigung
- Anspruch auf Ersatz Ihrer Aufwendungen
- Mietminderung
- Zurückbehaltungsrecht
- Schadenersatz
- Recht auf fristlose Kündigung

Wann ist die Wohnung mangelhaft?

Zunächst muss festgestellt werden, ob überhaupt ein Mangel vorliegt. Das ist dann der Fall, wenn die Wohnung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt. In Betracht kommen einmal Mängel am Mietobjekt selbst: z. B. baubedingte Feuchtigkeit, mangelhafter Schallschutz, Ungeziefer, unzureichende Leistung der Heizung usw. Aber auch Einwirkungen aus der Umgebung des Mietobjekts können einen Mangel darstellen, z. B. Lärm durch Baumaßnahmen bzw. störende Mitmieter oder Geruchsbelästigungen.

Die Frage, ob ein Mangel vorliegt, richtet sich immer danach, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Ist der Wasserhahn

defekt und Sie können deswegen die Badewanne nicht benutzen, liegt ein Mangel vor. Wenn Sie aber eine Wohnung ohne Badewanne gemietet haben und deswegen nicht baden können, ist die Wohnung nicht mangelhaft.

Ihr Vermieter ist nicht verpflichtet, die Wohnung nachträglich zu modernisieren und für einen zeitgemäßen Wohnstandard zu sorgen – mit einer Ausnahme: Die Wohnung darf nicht die Gesundheit gefährden.

Beispiel: Neue Grenzwerte bei Holzschutzmittel



Sie haben 1980 eine Wohnung gemietet, in der Holzschutzmittel mit PCP verwendet wurden. Die damals gültigen Grenzwerte für die Raumluftbelastung werden eingehalten. Inzwischen sind aufgrund neuerer Erkenntnisse die Grenzwerte jedoch stark herabgesetzt worden. Sie können daher vom Vermieter verlangen, dass die neuen Grenzwerte eingehalten werden. Notfalls muss der Vermieter die belasteten Holzteile austauschen.

Wie stark Sie subjektiv von einem Mangel betroffen sind, ist für Ihre Rechte unerheblich. Wenn Sie die Miete für den Monat Januar mindern, weil die Heizung ausgefallen war, kann Ihnen der Vermieter nicht entgegenhalten, dass Sie zwei Wochen im Skiurlaub waren und in dieser Zeit nicht gefroren haben. Andererseits können Sie bei Baulärm aber keine besonders hohe Mietminderung geltend machen, nur weil Sie als Schichtarbeiter tagsüber schlafen müssen.

Die Wohnung gilt auch als mangelhaft, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner ist als die im Vertrag angegebene. Das gilt auch, wenn im Vertrag vor der Flächenangabe ein „ca.“ steht. Sie können dann die Miete

anteilig kürzen und den Unterschiedsbetrag sogar für die letzten drei Jahre und das laufende Jahr zurückfordern.

Ein Mangel liegt nicht vor, wenn Nachteile auftreten, mit denen schon bei Vertragsschluss zu rechnen war: In einem Mehrfamilienhaus ist immer mit Lärm durch spielende Kinder zu rechnen. Über einer Gaststätte müssen Sie den üblichen Lärm außerhalb der Sperrstunden hinnehmen. Auf dem Dorf müssen Sie Geruchsbelästigungen durch einen benachbarten Bauernhof in Kauf nehmen.

Was tun, wenn ein Mangel auftritt?

In diesem Fall müssen Sie Ihren Vermieter bzw. die Hausverwaltung sofort verständigen. Dies kann in der Regel telefonisch geschehen. Bei schwer wiegenden Mängeln oder in einem gespannten Mietverhältnis sollten Sie den Mangel schriftlich oder per Fax melden, damit Sie die Mängelanzeige besser nachweisen können.

Solange Sie den Mangel nicht anzeigen, haben Sie z. B. kein Recht auf Mietminderung. Sie können sogar schadenersatzpflichtig sein, wenn der Schaden sich verschlimmert, weil der Vermieter nichts davon wusste und deswegen nichts unternehmen konnte.

Ohne Rücksprache mit dem Vermieter dürfen Sie den Schaden nicht selbst beheben oder einen Handwerker beauftragen. Denn Ihr Vermieter ist nicht verpflichtet, einen Handwerker zu bezahlen, den Sie eigenmächtig beauftragt haben.

Eine Ausnahme gilt bei Gefahr in Verzug. Bei einem Wasserrohrbruch müssen Sie versuchen, das Leck provisorisch abzudichten. Wenn Sie den Vermieter nicht sofort telefonisch erreichen, können Sie auch selbst auf seine Kosten einen Handwerker mit der Reparatur des Schadens beauftragen. Wenn Ihr Vermieter bereits von dem Mangel weiß bzw. der von ihm eingesetzte Hausmeister informiert ist, müssen Sie ihn nicht verständigen.

Beispiel: Undichtes Dach



Nach einem starken Regen dringt Wasser in Ihre Dachwohnung. Der von Ihnen verständigte Vermieter schickt einen Dachdecker, der Arbeiten am Dach durchführt. Nach dem nächsten Regen haben Sie wieder Wasser in der Wohnung. In diesem Fall müssen Sie Ihren Vermieter erneut benachrichtigen, denn er durfte davon ausgehen, dass der Dachdecker den Schaden endgültig behoben hat.

Meine Rechte auf Mängelbeseitigung und Aufwendungsersatz

Wenn der Vermieter auf Ihre Mangelanzeige nicht in angemessener Frist reagiert, müssen Sie ihn noch einmal daran erinnern. Mahnen Sie ihn aus Beweisgründen auf jeden Fall schriftlich oder per Fax. Wenn er auch darauf nicht reagiert, können Sie den Mangel selbst beseitigen lassen.

Die Kosten dafür muss der Vermieter tragen. Ihren Anspruch können Sie mit der Miete verrechnen, müssen dies Ihrem Vermieter aber unbedingt schriftlich unter Nachweis der Kosten mitteilen. Sie dürfen den Rechnungsbetrag nicht stillschweigend von der Miete abziehen.

Wenn z. B. an einem Mehrfamilienhaus das Dach undicht oder die Heizanlage defekt ist, können Sie den Mangel kaum selbst beseitigen lassen. Der Handwerker, den Sie beauftragen, ist ja zunächst Ihr Vertragspartner. Sie müssen ihn auf jeden Fall bezahlen, auch wenn Sie das Geld vom Vermieter noch nicht erstattet bekommen haben. Wenn es um sehr große Reparaturen geht oder wenn fraglich ist, ob überhaupt ein Mangel vorliegt, ist es daher sinnvoller, den Vermieter auf Mangelbeseitigung zu verklagen.

Wann darf ich die Miete mindern?

Solange ein Mangel nicht beseitigt ist, bekommen Sie für Ihre Miete nicht die vereinbarte Gegenleistung. Sie können die Miete mindern. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mangel die Mietsache erheblich beeinträchtigt. Unerhebliche Beeinträchtigungen sind z. B. Haarrisse in der Zimmerdecke oder zeitweise Verschmutzung des Treppenhauses.

Liegt ein erheblicher Mangel vor, den Sie dem Vermieter auch angezeigt haben, können Sie die Miete angemessen herabsetzen. Es kommt nicht darauf an, ob er mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist, ihn verschuldet hat oder überhaupt Einfluss darauf nehmen kann.

Beispiel: Abriss des Nachbarhauses



Das Nachbarhaus, das nicht Ihrem Vermieter gehört, wird abgerissen. Es kommt zu erheblichen Belästigungen durch Lärm und Staub. Sie können die Miete mindern, obwohl Ihr Vermieter den Abriss nicht verhindern kann. Vielleicht hat Ihr Vermieter einen Anspruch auf Schadenersatz gegen den Nachbarigentümer. Darum müssen Sie sich aber nicht kümmern.

Wenn Ihre Wohnung gänzlich unbewohnbar ist, brauchen Sie überhaupt keine Miete zu zahlen. Sie können also zu 100 % mindern. Das wäre denkbar z. B. bei erheblichen Umbaumaßnahmen in Ihrer eigenen Wohnung oder bei einem völligen Ausfall der Heizung in den Wintermonaten.

Meistens ist die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung aber nur herabgesetzt. Für Mietminderung gibt es aber keine festen Sätze, weil sich jeder einzelne Mangel anders darstellt. Schimmel in der Wohnung kann sich als kleiner Fleck im Badezimmer, aber auch als schwarzgrüne Flächen von mehreren Quadratmetern Größe in allen Räumen äußern. Die Minderungsquote ist jeweils unterschiedlich. Die nachfolgenden Beispiele können daher nur einen ersten Anhaltspunkt bieten.

Minderungstabelle

5 % Mietminderung bei

- nicht benutzbarem Kinderspielplatz mit Sandkiste
- blinden Isolierglasscheiben
- desolatem Zustand des Treppenhauses
- unzureichendem Trittschallschutz
- andersfarbigen Fliesen im Bad nach Reparatur
- defekter Haustürklingel
- Lärm im Schlafzimmer über Tiefgarageneinfahrt
- Geräuschen durch Skater-Bahn

10 % Mietminderung bei

- gesundheitsgefährdendem Nitratgehalt im Trinkwasser
- Nichtbenutzbarkeit des Kellers
- fehlendem PKW-Stellplatz
- Feuchtigkeit in der Giebelwand

20 % Mietminderung bei

- Nichtbenutzbarkeit von Garten und Waschraum
- bordelltypischen Störungen
- Feuchtigkeit mit Schimmelpilzen
- Ruhestörung aus Tanzschule nach 22 Uhr
- Lärm durch Glasmüll-Container und Biergarten
- Ungeziefer – täglich 25 Silberfische in der Wohnung

25 % Mietminderung bei

- Ausfall der Heizung im Oktober
- Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer
- Taubenhaltung auf dem Nachbargrundstück
- Baulärm auch nach 17 Uhr und am Wochenende

50 % Mietminderung bei

- Nichtbenutzbarkeit von Küche und WC
- Beeinträchtigung durch von der Decke tropfendes Wasser

100 % Mietminderung bei

- fehlender Beheizbarkeit im Winter
- Ausfall von Warmwasser und Strom
- durchfeuchteter und versandeter Wohnung nach Hochwasser

Besteht der Mangel nicht den ganzen Monat über, ist die Miete zeitanteilig zu mindern.

Beispiel: Die Heizung fällt für zehn Tage aus



Wenn die Heizung im Januar für 10 Tage ausfällt, können Sie natürlich nicht die gesamte Januarrente einbehalten. Da aber eine Minderung von 100 % für ein Drittel des Monats gerechtfertigt ist, können Sie ein Drittel der Januarrente einbehalten.

Wenn mehrere Mängel zusammenkommen, dürfen Sie die Prozentsätze nicht einfach addieren. Sonst wären ja Minderungen über 100 % denkbar. Sie müssen vielmehr den Wert der trotz Mängel noch verbleibenden Nutzungsmöglichkeit ermitteln.

Die Minderung ist von der jeweiligen Bruttomiete aus zu berechnen. Ist die Miete für eine Garage gesondert ausgewiesen und diese vom Mangel nicht betroffen, kann die Garagemiete nicht gemindert werden.

Sie können nie ganz sicher sein, ob Sie die Minderung richtig bemessen haben. Manchmal kann der Vermieter sogar mit fristloser Kündigung drohen, z. B. wenn die Minderung über mehrere Monate hinweg den Gesamtbetrag von zwei Monatsmieten erreicht. Wenn Sie bei der Minderung im Bereich des Vertretbaren bleiben und sich fachkundig beraten lassen haben, darf Ihnen der Vermieter nicht kündigen. Gefährlich wird es aber, wenn Sie wegen kleinerer Mängel einen unverhältnismäßig hohen Betrag mindern oder gar die ganze Miete einbehalten.

Wenn der Vermieter den Mangel beseitigt, endet das Minderungsrecht. Die geminderten Beträge für die Zeit, in welcher der Mangel bestand, müssen Sie aber nicht nachzahlen.

Wann gilt das Zurückbehaltungsrecht?

Wenn Sie ein Auto kaufen und bei der Auslieferung fehlt das mitbestellte Radio, brauchen Sie das Auto noch nicht ganz zu bezahlen. Sie können einen Teil des Kaufpreises zurückhalten, bis das Radio geliefert und eingebaut ist. Ähnlich bei der Miete einer Wohnung. Auch hier können Sie einen Teil der Miete so lange zurückhalten, bis der Mangel behoben ist.

Sind Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht nicht dasselbe? Es gibt zwei Unterschiede: Sie können im Zuge des Zurückbehaltungsrechts maximal den dreifachen Minderungsbetrag von der Miete abziehen. Wenn der Mangel beseitigt ist, müssen Sie den Betrag aber nachzahlen, soweit er nicht unter das Minderungsrecht fällt.

Beispiel: Wasserschaden in der Wohnung



Sie zahlen monatlich 500 € Miete. Nach einem Wasserschaden am 1. März könnten Sie Ihre Miete um 20 % mindern. Aufgrund des Zurückbehaltungsrechts behalten Sie 60 %, also 300 €, ein. Da der Vermieter den Schaden erst am 1. Juni beseitigt, haben Sie also in drei Monaten insgesamt 900 € zurückbehalten. Als Minderung sind aber nur dreimal 100 € gerechtfertigt. Den verbleibenden Betrag von 600 € müssen Sie deshalb nach dem 1.6. wieder an den Vermieter zahlen.

Das Zurückbehaltungsrecht ist ein gutes Mittel, um Druck auf den Vermieter auszuüben, wenn dieser den Mangel nicht behebt und Sie die Reparatur nicht selbst ausführen können,

weil sie entweder zu teuer oder die Ursache des Mangels nicht zugänglich ist (z. B. Dach, Heizungsanlage).

Doch Vorsicht: Einige Gerichte begrenzen das Zurückbehaltungsrecht auf den dreifachen Betrag der Reparaturkosten. Der dreifache Minderungsbetrag wird demnach nicht immer anerkannt. Wenn Sie sich also beim Minderungsbetrag verschätzen, liegen Sie bei der Zurückbehaltung gleich um das Dreifache daneben. Den zurückbehaltenen Betrag sollten Sie unbedingt auf die Seite legen und nicht ausgeben, da Sie mit einer Nachzahlung rechnen müssen.

Besonders wichtig ist, dem Vermieter beweisbar – am besten schriftlich – anzukündigen, dass Sie von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Sie dürfen also keinesfalls stillschweigend den dreifachen Minderungsbetrag einbehalten. Es genügt auch nicht, nur den Mangel anzuzeigen.

Wann habe ich Anspruch auf Schadenersatz?

Manchmal wird durch einen Mangel nicht nur die Wohnqualität beeinträchtigt. Es kann auch zu Schäden an Ihrem Eigentum oder gar an Ihrer Gesundheit kommen. Bei einem Wassereinbruch durch die Decke kann beispielsweise Ihr Fernseher beschädigt werden. Oder Sie erleiden infolge einer fehlerhaften Elektroinstallation einen Stromschlag. Können Sie den Vermieter auf Schadenersatz in Anspruch nehmen?

Mit Einschränkungen. Während Sie ein Recht auf Mängelbeseitigung und Minderung auch haben, wenn der Vermieter nicht dafür verantwortlich ist, können Sie Schadenersatz nur

verlangen, wenn der Mangel schon bei Vertragsschluss vorhanden war oder ihn der Vermieter verschuldet hat.

Beispiel: Schaden durch übergelaufene Badewanne



In einer Etagenwohnung lässt der über Ihnen wohnende Mieter seine Badewanne überlaufen. Ihre Zimmerdecke wird durchfeuchtet, Ihre Tapete löst sich ab und die Stereoanlage wird durch das Wasser irreparabel beschädigt. Der Vermieter muss Ihre Wohnung wieder in Ordnung bringen: die Decke nach dem Austrocknen neu streichen und die Wände neu tapezieren. Sie können in der Zwischenzeit die Miete mindern. Für den Schaden an der Stereoanlage muss er nicht aufkommen, weil ihn hier kein Verschulden trifft. In diesem Fall müssen Sie den über Ihnen wohnenden Mieter in Anspruch nehmen.

Anders wäre es, wenn Wasser durch das Dach eindringt, das schon bei Vertragsschluss undicht war. Dann muss der Vermieter auch Schadenersatz leisten. Je länger das Mietverhältnis dauert, desto schwerer können Sie aber beweisen, dass der Mangel schon seit Vertragsschluss bestanden hat.

Kleinreparaturen – wer holt den Handwerker?

In fast allen Formularmietverträgen finden sich Klauseln, die die Kosten von Kleinreparaturen auf den Mieter abwälzen. Da Sie nicht wissen können, was in Ihrer Wohnung schadhaft wird und wie viel jede einzelne Reparatur kostet, könnte das für Sie ein Risiko darstellen. Die Rechtsprechung hat daher für solche Klauseln feste Regeln aufgestellt:

- Die Kosten dürfen nur bis zu 100 € je Reparatur betragen.
- Im Jahr dürfen die Gesamtkosten der Reparaturen nur 8 % der Jahresmiete ausmachen (manche Gerichte lassen nur 6 oder 7 % zu).
- Die Klausel darf sich nur auf Teile der Wohnung erstrecken, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (z. B. Wasserhähne, Türbeschläge, Rollläden).
- Der Mieter darf nicht verpflichtet werden, die Reparatur selbst vorzunehmen.

Wenn Ihr Mietvertrag eine Klausel enthält, die diesen Vorgaben nicht entspricht, ist sie unwirksam. Sie müssen sich dann gar nicht an den Kosten von Kleinreparaturen beteiligen. Auf keinen Fall kann der Vermieter von Ihnen verlangen, den Schaden selbst zu reparieren oder einen Handwerker zu beauftragen. Sie können ja vorher gar nicht wissen, was die Reparatur kosten wird. Und wenn sie fehlschlägt, sollen Sie nicht mit dem Handwerker streiten müssen. Das schließt nicht unbedingt aus, dass Sie in einem harmonischen Mietverhältnis im Einzelfall – nach Absprache mit Ihrem Vermieter – doch einmal etwas selbst machen.

Wenn Sie Reparaturen bis zu einer Höchstgrenze von 100 € bezahlen müssen und die Rechnung sich auf 200 € beläuft, müssen Sie sich nicht – was viele Vermieter glauben – mit einem Teilbetrag von 100 € beteiligen.

Bei Beiträgen über 100 € liegt keine Kleinreparatur mehr vor und Sie müssen gar nichts bezahlen – auch wenn die Grenze nur um 10 Cent überschritten wird.

Wenn der Vermieter modernisieren will

Insbesondere nach einem Verkauf des Hauses plant der Vermieter häufig umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier müssen Sie nicht alles hinnehmen.

Instandhaltung oder Modernisierung?

Wenn der Vermieter Mängel beseitigt, erfüllt er nur seine Pflicht aus dem Mietvertrag, die Wohnung instand zu halten. Wenn ein Mangel bereits aufgetreten ist, erfolgt die Instandhaltung als Reparatur. Eine Instandhaltung kann auch erfolgen, bevor ein Mangel auftritt. Der Vermieter hat einen gewissen Entscheidungsspielraum, zu welchem Zeitpunkt er Instandhaltungsmaßnahmen vornimmt.

Als Mieter sind Sie verpflichtet, Instandhaltungsmaßnahmen auch zuzulassen. Insbesondere müssen Sie den vom Vermieter beauftragten Handwerkern Zugang zu Ihrer Wohnung gewähren und die Stellen, an denen gearbeitet werden soll, zugänglich machen.

Allein wegen Instandhaltungsarbeiten kann die Miete nie erhöht werden.

Beispiel: Bröckelnder Putz, undichte Leitungen



An Ihrem Haus bröckelt der Putz im Treppenhaus und an der Fassade. Dach und Wasserleitungen sind undicht. Ihr Vermieter lässt mit großem Aufwand Fassade und Treppenhaus verputzen, das Dach neu decken und die Wasserleitungen ersetzen. Eine Mieterhöhung kann er trotz der hohen Kosten nicht verlangen, weil es sich hier um reine Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Keine Instandhaltung, sondern eine Modernisierung liegt dann vor, wenn durch Maßnahmen des Vermieters der Wohnwert nicht nur erhalten, sondern verbessert wird.

Beispiel: Einbau einer Zentralheizung



Die Wohnung hatte bisher Kohleöfen. Der Vermieter baut jetzt im ganzen Haus eine Zentralheizung ein.

Auf diese Maßnahme hätten Sie als Mieter keinen Anspruch gehabt. Weil die Wohnung jetzt einen höheren Wohnwert hat, kann der Vermieter auch eine Mieterhöhung verlangen. Weil dies wiederum erhebliche Belastungen für den Mieter mit sich bringen kann, sind die Voraussetzungen für eine Modernisierung gesetzlich geregelt.

Wann muss ich die Modernisierung dulden?

In der Regel müssen Sie Maßnahmen dulden, die zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums dienen. Als Verbesserungsmaßnahmen kommen z. B. in Betracht: der Einbau eines Aufzugs, eines Badezimmers, eines Balkons, eines Kabelanschlusses oder einer Zentralheizung. Keine Modernisierung liegt vor, wenn Einrichtungen nur durch andere, gleichwertige ersetzt werden, z. B. der Austausch eines Gasherds durch einen Elektroherd.

Als Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser gelten z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern oder einer wesentlich sparsameren Heizanlage.

Eine Modernisierungsmaßnahme müssen Sie nicht dulden, wenn dies für Sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Dann müssen Sie die Handwerker nicht in die Wohnung lassen. Die Härte kann z. B. in der Störung durch die baulichen Maßnahmen liegen, in vorausgegangenen Mieterinvestitionen oder in der zu erwartenden Mieterhöhung.

Beispiel: Modernisierung muss nicht geduldet werden



Sie erwarten im Juli ein Baby. Gerade in diesem Monat will der Vermieter ein Badezimmer einbauen.

Sie haben vor einem Jahr auf eigene Kosten die alten Kohle- durch Nachtspeicheröfen ersetzt. Jetzt will Ihr Vermieter eine Zentralheizung einbauen.

Der Vermieter plant einen Aufzug, eine wärme gedämmte Fassade, neue Isolierfenster sowie die Verlegung von Parkett. Er kündigt eine Mieterhöhung von 300 € an. Bei einem Nettoeinkommen von 1.200 € zahlen Sie aber jetzt schon 400 € Miete.

Auf die zu erwartende Mieterhöhung können Sie sich jedoch nicht berufen, wenn der Vermieter nur den allgemein üblichen Zustand herstellen will. Was allgemein üblich ist, richtet sich nach den Verhältnissen im jeweiligen Bundesland. In Betracht kommen z. B. der Einbau einer Zentralheizung oder eines Badezimmers.

Zusätzliche Voraussetzung für die Duldungspflicht ist die ausreichende Information des Mieters durch den Vermieter. Wenn die Handwerker unangemeldet klingeln, müssen Sie sie nicht in Ihre Wohnung lassen. Der Vermieter muss Modernisierungsmaßnahmen nämlich mindestens drei Monate im Voraus schriftlich, per Fax oder E-Mail ankündigen. Dabei muss er Art und Umfang der Maßnahme, Beginn und voraus-

sichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen. Das gilt nicht für Bagatelldaßnahmen, z. B. den Einbau einer Gegensprechanlage, die mit keiner besonderen Störung verbunden sind.

Wenn Sie angesichts der bevorstehenden Modernisierung lieber ausziehen wollen, müssen Sie nicht die üblichen Kündigungsfristen abwarten.

Sie können bis spätestens zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, mit einer Frist von zwei Monaten kündigen. Dies gilt auch, wenn Sie einen langjährigen Zeitmietvertrag haben.

Wie teuer wird die Modernisierung?

Der Vermieter darf die jährliche Miete um 11 % der für die baulichen Maßnahmen aufgewendeten Kosten erhöhen. Monatlich erhöht sich die Miete damit um 1/12 davon. Wichtig: Es muss sich um bauliche Maßnahmen handeln. Die Ausstattung der Wohnung mit Möbeln oder Küchengeräten ist keine bauliche Maßnahme.

Manchmal wird eine Instandhaltung mit einer Modernisierung verbunden. Sind die alten Holzfenster morsch und baut Ihr Vermieter stattdessen Isolierglasfenster ein, kann er nicht mehr die ganzen 11 % verlangen. Er muss vielmehr von den Kosten der Isolierglasfenster die Kosten abziehen, die auch beim Ersatz der alten durch neue Holzfenster entstanden wären.

Wenn Ihr Vermieter öffentliche Zuschüsse erhält, etwa für Energiesparmaßnahmen, muss er diese von den aufgewendeten Kosten abziehen.

Die Mieterhöhung muss Ihr Vermieter nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahme schriftlich erklären sowie den Erhöhungsbetrag genau erläutern. Bei Energiesparmaßnahmen muss er auch erklären, weshalb eine Einsparung zu erwarten ist. Die erhöhte Miete wird ab Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung fällig. Sollte Ihr Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt haben oder übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 %, ist die Mieterhöhung erst ab Beginn des neunten Monats zu zahlen.

Beispiel: Mieterhöhung wegen neuer Zentralheizung



Der Vermieter lässt in ein Haus mit sechs Wohnungen für 30.000 € eine neue Zentralheizung einbauen. Seinen Mietern hatte er das aber erst einen Monat vor Beginn der Arbeiten angekündigt. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 5.000 € pro Wohnung. Hiervon können maximal 11 %, also 550 € jährlich, als Mieterhöhung umgelegt werden. Die monatliche Mieterhöhung beträgt damit 45,83 €. Wenn der Vermieter die Mieterhöhung im März erklärt, ist die Erhöhung erst ab Beginn des neunten Monats, also ab Dezember zu zahlen, weil die Ankündigungsfrist von drei Monaten nicht eingehalten war.

Ich möchte selbst umbauen

Als Mieter haben Sie keinen Anspruch darauf, dass Ihr Vermieter Ihre Wohnung modernisiert. Vielleicht möchten Sie sie deswegen selbst verbessern und z. B. das Bad neu fliesen oder statt der Kohleöfen eine Gasetagenheizung einbauen. In diesem Fall empfiehlt es sich, vor Beginn der Arbeiten mit

Ihrem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung über die Maßnahmen zu treffen.

Ohne Genehmigung sind Sie zu baulichen Änderungen nicht berechtigt. Sie haften für alle Schäden, die bei den Arbeiten entstehen. Der Vermieter kann spätestens bei Ende des Mietverhältnisses verlangen, dass Sie den früheren Zustand der Wohnung wiederherstellen und z. B. im Bad angebrachte Fliesen entfernen. Bei Auszug haben Sie keinen Anspruch auf eine Ablöse, sondern nur das Recht, von Ihnen angebrachte Einrichtungen zu entfernen. Dieses Recht nützt Ihnen aber nur dann etwas, wenn der Vermieter sehr am Erhalt der Einrichtung interessiert ist.

Beispiel: Vereinbarung



„Der Vermieter gestattet dem Mieter den Einbau einer Badewanne und das Fliesen des Badezimmers. Die Fliesen sind in Beige oder Hellgrau zu halten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter das Bad in diesem Zustand belassen. Kündigt der Vermieter vor Ablauf von fünf Jahren nach Fertigstellung, hat er dem Mieter für jedes Jahr der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses 20 % der nachgewiesenen Kosten zu erstatten, sofern die Kündigung nicht wegen Vertragsverstoßes von Seiten des Mieters erfolgt.“

Schönheitsreparaturen – Ärger beim Auszug

Unter Schönheitsreparaturen versteht man das Streichen oder Tapezieren von Wänden und Decken sowie das Lackieren von Türen, Fensterinnenseiten, Heizkörpern und eventuell

weiterer Holzteile in der Wohnung. Nicht darunter fällt insbesondere die Instandhaltung der Fußböden, z. B. die Erneuerung des Teppichbodens oder das Abschleifen des Parketts.

Schönheitsreparaturen werden in jedem Falle erforderlich, auch wenn Sie als Mieter Ihre Wohnung sorgfältig behandeln. Niemand kann verhindern, dass beispielsweise die Tapete nach einigen Jahren hinter einem Bild heller ist als darum herum. Nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen fällt die Beseitigung von Schäden, die durch übermäßige Beanspruchung der Wohnung entstehen. Wenn Sie etwa mit Zigarettenasche Löcher in den Teppichboden brennen oder Ihre Kinder die Tapete in ihrem Zimmer mit Wachsmalkreide bemalen, geht das über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus. Solche Schäden müssen Sie als Mieter immer beseitigen.

Wenn Sie in eine Wohnung einziehen, in der schon Schäden vorhanden sind, achten Sie darauf, dass deren Zustand im Mietvertrag oder im Übergabeprotokoll genau festgehalten wird. Ein Muster finden Sie im Internet unter www.redmark.de

Klauseln zu Schönheitsreparaturen – oft unwirksam

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die regelmäßigen Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchzuführen – wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde. Das ist in der Praxis aber fast immer der Fall. Beinahe jeder Formularvertrag wälzt die Schönheitsreparaturen auf den Mieter ab. Wenn allerdings kein schriftlicher Mietvertrag

geschlossen wurde oder Ihr Mietvertrag keine Regelung enthält, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

Die Rechtsprechung erklärt allerdings viele Klauseln über Schönheitsreparaturen in Formularverträgen für unwirksam. So kann sich der Mieter oft weder am Gesetz orientieren, das durch den Vertrag abgeändert wird, noch am Vertrag, der durch die Rechtsprechung für unwirksam erklärt wird.

Die Grundregel der Rechtsprechung ist recht einfach: Der Mieter muss nicht mehr renovieren, als er abwohnt. Anstricharbeiten sind aber erst nach mehreren Jahren abgewohnt. Deswegen sind folgende Vertragsbestimmungen unwirksam:

- Die Verpflichtung des Mieters, bei Einzug zu renovieren. Der Mieter zieht ja vielleicht nach einem Jahr wieder aus und hätte dann mehr renoviert, als er abgewohnt hat.
- Die Verpflichtung des Mieters, bei Auszug zu renovieren ohne Rücksicht auf die Dauer des Mietverhältnisses. Auch der Auszug könnte ja schon nach einem Jahr erfolgen.

In der Regel sollen Nassräume (Bad, WC, Küche) nach drei Jahren, andere Räume nach fünf Jahren renoviert und Lackierarbeiten nach sechs Jahren durchgeführt werden. Wenn der Mieter die Wohnung sehr schonend behandelt, halten Anstriche aber länger. Unwirksam sind daher auch Klauseln mit starren Fristen, die keine Ausnahme zulassen.

Die oben genannten Fristen wurden seit Jahrzehnten von der Rechtsprechung gebilligt. Sie sind aber inzwischen zu kurz, weil heute bessere Farben verwendet werden und man nicht mehr mit Kohleöfen heizt. Für neue Mietverträge ab 2008 werden Klauseln mit diesen Fristen vielleicht nicht mehr akzeptiert.

Wirksam sind z. B. folgende Bestimmungen:

- Die Verpflichtung, die Wohnung in der Regel dann zu renovieren, wenn die Fristen abgelaufen sind. Auch bei Übernahme einer unrenovierten Wohnung dürfen die Fristen aber erst ab Beginn des Mietverhältnisses laufen.
- Die Klausel: Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

Die Verpflichtung, bei Auszug einen Anteil an den Renovierungskosten nach Voranschlag zu zahlen, wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind, ist grundsätzlich wirksam. Auch hier dürfen aber keine starren Fristen vorgesehen sein.

Eine Klausel, wonach der Mieter bei einem Auszug vor Ablauf von sechs Jahren für jedes Jahr ein Sechstel der Renovierungskosten zahlen muss, ist daher unwirksam, weil danach ein besonders guter Erhaltungszustand der Wohnung nicht berücksichtigt werden kann. Dem Mieter muss der Nachweis offen stehen, dass der Zustand besser ist, als nach dem Zeitablauf zu erwarten.

Solche Regelungen sind außerdem nur wirksam, wenn dem Mieter das Recht bleibt, die Arbeiten auch vorzeitig selbst durchzuführen. Dies kann günstiger sein als die anteilige Zahlung der Kosten eines Fachhandwerkers.

Auch wirksame Klauseln werden unwirksam, sollten sie mit einer der oben genannten unwirksamen Klauseln verknüpft werden. Ein Vermieter, der zu viel will, bekommt gar nichts.

- Unwirksam sind außerdem Klauseln, wonach der Mieter die Arbeiten nicht selbst durchführen darf, sondern einen Fachhandwerker – vielleicht sogar nach Wahl des Vermieters – beauftragen muss.
- Weiter sind Klauseln unwirksam, die den Begriff der Schönheitsreparaturen ausweiten. Arbeiten z. B. am Parkett oder an der Außenseite der Fenster müssen Sie auch dann nicht ausführen, wenn dies im Formularvertrag bestimmt ist.

Bei Anmietung einer stark renovierungsbedürftigen Wohnung wird häufig vereinbart: „Die Wohnung wird unrenoviert übernommen. Der Mieter hat sie besenrein zurückzugeben.“ Sie gehen davon aus, dass Sie bei Auszug nicht renovieren müssen – was ja auch nur recht und billig wäre. Achten Sie darauf, dass in diesem Mietvertrag dann aber auch die vorgedruckten Bestimmungen über Schönheitsreparaturen gestrichen werden. Sonst kann Ihr Vermieter z. B. bei einem Auszug nach sieben Jahren beanstanden, dass Sie die nach drei, fünf bzw. sechs Jahren fälligen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt haben, und Sie müssen eventuell doch noch renovieren.

Was muss ich beim Auszug beachten?

Lesen Sie zunächst den Mietvertrag genau durch, ob Sie wirklich verpflichtet sind, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Holen Sie sich im Zweifelsfall Rat bei einem Rechtsanwalt oder beim Mieterverein. Wenn Sie Malerarbeiten fehlerhaft ausführen, obwohl Sie gar nicht dazu verpflichtet wären, kann Ihr Vermieter Schadenersatz verlangen.

Wenn Sie nach dem Vertrag tatsächlich zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, besprechen Sie möglichst frühzeitig mit Ihrem Vermieter, welche Arbeiten ausgeführt werden sollen. Vielleicht will er Umbaumaßnahmen durchführen oder neue Fenster einbauen und verzichtet deswegen auf einen Teil der Arbeiten. Kunststofffenster oder Heizkörper sollen vielleicht gar nicht gestrichen werden. Vermeiden Sie frühzeitig Missverständnisse und halten Sie Vereinbarungen immer schriftlich fest.

Überlegen Sie sich gut, ob Sie die Arbeiten selbst erledigen oder durch einen Handwerker durchführen lassen wollen. Sie sind zwar berechtigt, erforderliche Arbeiten selbst oder durch private Helfer durchzuführen. Ihr Vermieter kann aber ziemlich hohe Qualitätsansprüche stellen. Farbe ist gleichmäßig und deckend aufzutragen. Bei lackierten Holzteilen ist die alte Farbe vorher abzubeizen oder abzuschmirgeln. Wenn Ihr Vermieter später durch seinen Handwerker Nacharbeiten vornehmen lässt, kommt dies oft teurer, als wenn Sie gleich einen Fachmann beauftragt hätten.

Vorsicht bei Schwarzarbeit! Wenn Ihr Vermieter im Nachhinein die Arbeit des vermeintlich billigen Schwarzarbeiters beanstandet, haben Sie gegen diesen keine Gewährleistungsansprüche.

Bei vorzeitigem Auszug aus der Wohnung vereinbaren Sie mit Ihrem Vermieter möglichst frühzeitig einen Termin zur Abnahme – auch wenn die Mietzeit vielleicht noch nicht ganz abgelaufen ist. Sie haben dann noch Zeit für eventuelle Nacharbeiten. Wenn Sie die Wohnung erst am letzten Tag zurückgeben und der Nachmieter wegen erforderlicher Nach-

arbeiten noch nicht einziehen kann, hat Ihr Vermieter eventuell Anspruch auf Ersatz seines Mietausfalls.

Wenn der Vermieter Schadenersatz verlangt

Nach Ihrem Auszug erhalten Sie einen Brief von Ihrem Vermieter. Er schickt Ihnen den Kostenvoranschlag eines Malers und fordert Sie zur Zahlung auf, weil Sie Schönheitsreparaturen nicht oder nur schlecht durchgeführt haben. Müssen Sie zahlen? Oder Ihr Vermieter verweigert mit dieser Begründung die Rückzahlung der Kautions. Zu Recht? Zunächst kommt es darauf an, ob Sie überhaupt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren.

Nehmen wir an, Sie hätten wirklich noch die Wände streichen müssen. Eine Zahlungspflicht besteht nur dann, wenn Ihnen Ihr Vermieter vorher eine Frist gesetzt hat, um die Arbeiten nachzuholen. Wenn Ihr Vermieter die Arbeiten stillschweigend selbst vornehmen lässt, ohne Sie vorher unter Fristsetzung zu mahnen, müssen Sie nichts zahlen. Ausnahme: Sie haben bereits vorher die Durchführung der Arbeiten eindeutig abgelehnt. Als eindeutige Ablehnung kann unter Umständen auch gewertet werden, wenn Sie die Wohnung unrenoviert zurückgeben und Ihrem Vermieter Ihre neue Anschrift nicht mitteilen.

Auch wenn die Frist gesetzt wurde und Sie zahlen müssen – überprüfen Sie die Forderung Ihres Vermieters genau:

- Beziehen sich der Kostenvoranschlag oder die Malerrechnung wirklich nur auf Arbeiten, die Sie hätten vor-

nehmen müssen? Manchmal wird z. B. der Anstrich der Fenster von außen mit berechnet.

- Wenn der Vermieter nicht tatsächlich renoviert hat, darf er die Mehrwertsteuer aus dem Kostenvoranschlag nicht berechnen.
- Mietausfall für die Zeit der nachträglichen Renovierung kann der Vermieter nur dann geltend machen, wenn er nachweist, dass er die Wohnung in dieser Zeit auch wirklich vermietet hätte. In der Regel muss er den Mietinteressenten benennen.

Nach sechs Monaten verjähren die Ansprüche Ihres Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Schäden an der Mietsache. Die Frist beginnt mit der Rückgabe der Wohnung, bei vorzeitiger Rückgabe daher schon vor Ablauf der Kündigungsfrist. Nach Ablauf der Verjährung müssen Sie Ihrem Vermieter nichts mehr zahlen, auch wenn er eigentlich im Recht ist. Wenn vor Ablauf der sechs Monate ein gerichtliches Verfahren anhängig gemacht wird, ist die Verjährung allerdings gehemmt. Auf Verjährung können Sie sich auch nicht berufen, wenn Sie den Anspruch schon anerkannt haben. Als Anerkenntnis gilt es auch, wenn Sie um Ratenzahlung bitten. Auch nach Ablauf der Verjährung kann der Vermieter seine Ansprüche noch mit der Kautionszahlung verrechnen, wenn diese noch nicht zurückgezahlt war.

Die Kündigung

Kein Mietvertrag währt ewig. Was tun, wenn Sie oder Ihr Vermieter das Mietverhältnis beenden wollen?

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- welche Formvorschriften bei der Kündigung zu beachten sind (S. 82),
- welche Kündigungsfristen gelten (S. 85),
- welche Kündigungsgründe der Vermieter anführen darf (S. 89),
- wie Sie sich gegen die Kündigung wehren können (S. 99),
- was bei fristloser Kündigung zu beachten ist (S. 102) und
- wie Sie sich bei einem Eigentümerwechsel verhalten sollten (S. 110).

Strenge Formvorschriften

Wohnraum kann der Vermieter nicht nach Belieben, sondern nur aus bestimmten, im Gesetz vorgesehenen Gründen kündigen. Bevor die Kündigungsgründe aber überhaupt geprüft werden, müssen die Formalien stimmen. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam – auch wenn die Gründe an sich ausreichen würden.

Schriftform unbedingt erforderlich

Eine Kündigung von Wohnräumen muss immer schriftlich erfolgen und die Kündigungserklärung vom Vermieter per Hand unterschrieben werden. Gibt es mehrere Vermieter, müssen alle unterschreiben. Telefax, E-Mail oder auch ein Brief, in dem die Unterschrift nur mit Schreibmaschine oder Stempel aufgebracht wurde, reichen nicht aus.

Erst recht ist eine mündliche Kündigung unwirksam. Wenn Ihnen Ihr Vermieter sagt: „Sie sind gekündigt. Am 30. müssen Sie ausziehen“, hat das keinerlei Rechtswirkung – auch wenn Sie vielleicht seit sechs Monaten keine Miete mehr gezahlt haben.

Diese Formvorschriften gelten auch, wenn Sie als Mieter kündigen. Achten Sie darauf, dass bei mehreren Mietern auch alle unterschrieben haben. Sollte Ihr Vermieter behaupten, nie eine Kündigung bekommen zu haben, müssen Sie deren Zugang beweisen – am besten durch die Unterschrift Ihres Vermieters auf einer Durchschrift der Kündigung oder durch einen Zeugen, der gesehen hat, dass Sie sie in den Briefkas-

ten Ihres Vermieters geworfen haben. Vorsicht beim Einschreiben mit Rückschein: Es ist zwar an und für sich auch ein sicherer Beweis für den Zugang. Die Frist ist aber erst gewahrt, wenn Ihr Vermieter das Einschreiben von der Post abholt. Tut er dies nicht, ist die Kündigung fehlgeschlagen.

Ein Aufhebungsvertrag kann allerdings formfrei geschlossen werden. Während die Kündigung das Mietverhältnis auf Wunsch einer Vertragspartei beendet – auch wenn die andere Partei dies gar nicht will –, beendet der Aufhebungsvertrag das Mietverhältnis einvernehmlich. An Fristen und Kündigungsgründe sind die Parteien dabei nicht gebunden.

In sehr kritischen Situationen sollten Sie mit Ihrem Vermieter nicht ohne einen Zeugen verhandeln – damit jener später nicht behaupten kann, Sie hätten einen mündlichen Aufhebungsvertrag geschlossen.

Wenn der Vermieter nicht selbst kündigt: Vollmacht

Kündigt nicht der Vermieter selbst, sondern eine andere Person, muss die ihrer Kündigung eine Originalvollmacht des Vermieters beifügen. Dies ist häufig dann der Fall, wenn die Wohnung von einer Hausverwaltung betreut wird oder sich z. B. die Tochter um die Wohnung der betagten Mutter kümmert. Auch wenn von mehreren Vermietern – etwa bei Eheleuten oder einer Erbengemeinschaft – nur einer die Kündigung unterschreibt und erklärt, dass er auch für die anderen handelt, muss er deren Vollmacht beifügen.

Fehlt die Vollmacht, wird die Kündigung dadurch aber noch nicht automatisch unwirksam. Sie können sie deswegen aber unverzüglich zurückweisen. Erst dadurch wird die Kündigung unwirksam und Ihr Vermieter muss erneut kündigen.

Beispiel: Die Vollmacht fehlt



Am 3.7.2009 erhalten Sie eine Kündigung zum 30.9.2009, unterschrieben von der Schwester der Vermieterin. Eine Vollmacht ist nicht beigefügt. Wenn Sie die Kündigung am 5.7. zurückweisen, kann Ihnen erst wieder zum 30.10.2009 gekündigt werden.

Der Kündigung muss allerdings keine Vollmacht beigefügt werden, wenn die Vertretung bereits im Mietvertrag vorgesehen ist.

Beispiel: Keine Vollmacht nötig



Als Vermieterin ist im Mietvertrag genannt: „Frieda Maier, vertreten durch die Hausverwaltung Müller“. In diesem Fall muss die Hausverwaltung Müller der Kündigung keine Vollmacht beifügen.

Stets anzugeben: Kündigungsgründe

Bei einer Kündigung durch den Vermieter muss dieser im Kündigungsschreiben auch die Kündigungsgründe angeben. Schlagworte reichen hier jedoch nicht aus. Die Kündigungsgründe müssen so genau angegeben werden, dass Sie sie als Mieter gegebenenfalls überprüfen können. Wenn die Kündigungsgründe nicht oder nur unzureichend angegeben sind, ist die Kündigung allein aus diesem Grund unwirksam – auch wenn in Wirklichkeit hinreichende Gründe vorliegen. Auch

bei der fristlosen Kündigung müssen die Gründe angegeben werden.

Beispiel: Falsche und richtige Formulierung



Falsch: „Hiermit kündige ich zum 31.8.2009 wegen Eigenbedarfs für meinen Sohn.“

Richtig: „Hiermit kündige ich zum 31.8.2009. Ich benötige die Wohnung für meinen Sohn Jakob. Dieser kehrt am 1.9.2009 von einem Auslandsaufenthalt nach München zurück und benötigt dann eine Wohnung. Eine andere freie Wohnung, in der mein Sohn wohnen könnte, habe ich nicht.“

Mit dieser Taktik können Sie Zeit gewinnen

Wenn die Kündigung Ihres Vermieters einen Formfehler aufweist, müssen Sie dies nicht sofort beanstanden. Denn sonst kann Ihr Vermieter den Formfehler sofort ausbessern und Sie haben keine oder nur wenig Zeit gewonnen. Selbst im Räumungsprozess können Sie den Fehler noch rügen – vorausgesetzt Sie haben gute Nerven. Einzig das Fehlen der Vollmacht muss immer sofort gerügt werden.

Welche Fristen müssen beachtet werden?

Regelmäßig kann ein Mietverhältnis bis zum dritten Werktag eines Monats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Der Samstag zählt als Werktag. Wenn allerdings der dritte Werktag auf einen Samstag fällt, kann die Kündigung auch noch am darauf folgenden Montag erklärt werden.

Beispiel: Der dritte Werktag ist ein Samstag



Der 4. Oktober fällt auf einen Samstag. Da der 3. Oktober ein Feiertag ist, wäre der Samstag der dritte Werktag. Ihr Vermieter kann eine Kündigung zum 31.12. daher noch bis zum 6. Oktober erklären.

Entscheidend ist immer der Tag, an dem der Vertragspartner die Kündigung erhält – nicht der Tag, an dem sie zur Post gebracht wird. Wenn sich der Zugang durch längere Postlaufzeiten verzögert und dadurch der Kündigungstermin versäumt wird, ist dies das Risiko des Kündigenden.

Die Kündigungsfrist von drei Monaten verlängert sich für den Mieter auch bei langer Mietdauer nicht. Kündigt jedoch der Vermieter, verlängert sich die Frist nach einer Mietdauer von fünf und acht Jahren jeweils um drei Monate, sodass die Frist nach acht Jahren dann beispielsweise neun Monate beträgt.

Im Mietvertrag darf für den Mieter nichts Ungünstigeres vereinbart werden – also weder eine längere Kündigungsfrist für den Mieter noch eine kürzere für den Vermieter. Das Kündigungsrecht kann aber für eine bestimmte Zeit für beide Seiten ausgeschlossen werden – in allgemeinen Geschäftsbedingungen nur für bis zu vier Jahren.

Welche Fristen gelten bei Altverträgen?

Wenn in Verträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, andere Kündigungsfristen vereinbart wurden, so gelten diese weiter.

Beispiel: 1997 geschlossener Mietvertrag



Ihr Mietvertrag stammt aus dem Jahr 1997. Darin steht: „Die Kündigungsfrist beträgt für beide Seiten ein Jahr.“ Diese Vereinbarung bleibt wirksam. Sie – und auch Ihr Vermieter – können daher nur mit einer Frist von einem Jahr kündigen.

Bis zum 31.8.2001 galt die gesetzliche Regelung, dass sich die Kündigungsfrist für beide Seiten nach fünf, acht und zehn Jahren auf sechs, neun bzw. zwölf Monate verlängert. In vielen alten Mietverträgen ist diese Regelung abgedruckt. Das war eigentlich überflüssig, weil es sich ohnehin aus dem Gesetz ergab. Durch ein neues Gesetz ist seit dem 1.6.2005 klargestellt, dass für den Mieter auch bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren die Kündigungsfrist von drei Monaten gilt, wenn im Vertrag die alte gesetzliche Regelung abgedruckt ist.

In Verträgen aus der Zeit vom dem 1.9.2001 steht manchmal: „Der Vertrag läuft bis zum 30.6. Wird er fristgerecht zu diesem Zeitpunkt gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Jahr.“ Solche Bestimmungen bleiben wirksam. Sie können dann immer nur zum 30.6. eines Jahres kündigen.

Wie komme ich aus dem Zeitmietvertrag heraus?

In den meisten Fällen gilt für Sie als Mieter heute die dreimonatige Kündigungsfrist. Bei älteren Verträgen, beim Abschluss der Kündigung und bei Zeitmietverträgen auch nach neuem Recht können Sie unter Umständen aber länger an den Vertrag gebunden sein. Gibt es hier ein Recht auf vorzeitige Beendigung des Vertrags?

In bestimmten Fällen ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten – oder weniger – gesetzlich vorgesehen:

- Kündigung nach Mieterhöhung
- Kündigung nach Ankündigung einer Modernisierung
- Kündigung nach dem Tod des Mieters
- Kündigung nach Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung
- Kündigung bei Zeitmietvertrag nach vier Jahren

Diese Kündigungsfrist von drei Monaten gilt nach einer Mietdauer von einem Jahr auch dann, wenn der Mietvertrag nicht schriftlich abgeschlossen wurde, etwa wegen einer fehlenden Unterschrift.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so können Sie die Entlassung aus dem Mietverhältnis nach einer dreimonatigen Kündigungsfrist verlangen, wenn Sie Ihrem Vermieter einen akzeptablen Nachmieter stellen und ein schwer wiegender Grund für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt, z. B. wenn Sie beruflich in eine andere Stadt versetzt werden oder die Wohnung wegen der Geburt von Kindern zu klein wird. Kein Grund liegt vor, wenn Sie in eine billigere Wohnung oder ein eigenes Haus ziehen wollen.

Die Meinung, aus jedem Mietvertrag herauszukommen, wenn man drei Nachmieter benennt, ist ebenso verbreitet wie falsch. Wenn ein berechtigter Grund vorliegt, reicht ein Nachmieter. Ohne berechtigten Grund nützen auch sieben Nachmieter nichts.

Keine Kündigung ohne Angabe von Gründen

Als Mieter brauchen Sie für eine fristgerechte Kündigung keinen Grund. Ihr Vermieter kann hingegen nur kündigen, wenn er an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat. Das Gesetz regelt nicht abschließend, wann ein solches Interesse vorliegt. Es nennt aber die drei wichtigsten Kündigungsgründe:

- Eigenbedarf
- wirtschaftliche Verwertung
- Vertragsverstöße des Mieters

Der Kündigungsschutz für den Mieter ist unabdingbar. Dem Vermieter ist es also nicht möglich, im Mietvertrag eine Kündigungsmöglichkeit ohne berechtigtes Interesse vorzusehen. Durch einen Mietvertrag dürfen auch keine zusätzlichen Kündigungsgründe geschaffen werden.

Der Vermieter macht Eigenbedarf geltend

Der Vermieter kann kündigen, wenn er die Räume entweder als Wohnung für sich oder seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen benötigt.

Die Räume müssen als Wohnung benötigt werden. Wenn Sie die Wohnung von einer juristischen Person, z. B. einer Genossenschaft, einer GmbH oder Gemeinde gemietet haben,

scheidet eine Eigenbedarfskündigung schon deswegen aus, weil eine juristische Person nicht wohnen kann.

Wenn Sie die Wohnung allerdings von einer Mehrheit von Vermietern, z. B. einer Erbengemeinschaft, gemietet haben, kann jeder Einzelne der Vermieter Eigenbedarf anmelden.

Der Kreis der Familienangehörigen

Als enge Familienangehörige gelten Kinder, Ehegatte und Eltern Ihres Vermieters, außerdem Geschwister, Enkel, Großeltern und Schwiegereltern. Umstritten ist jedoch, ob auch Schwager und Schwägerin, Nichten und Neffen sowie Stiefkinder dazugehören oder ob es sich dabei nur um weitere Familienangehörige handelt. Auch der eingetragene Lebenspartner ist jetzt als enger Familienangehöriger anzusehen.

Für nahe Familienehörige kann Eigenbedarf geltend gemacht werden, ohne dass eine besondere persönliche Beziehung dargelegt werden muss.

Weitere Familienangehörige sind Onkel und Tanten sowie Cousins und Cousinen. Für sie kann Ihr Vermieter nur dann Eigenbedarf geltend machen, wenn eine besondere persönliche Beziehung besteht, etwa deswegen, weil sie bisher im Haushalt Ihres Vermieters gelebt haben.

Keine Familienangehörigen sind nicht eingetragene Lebensgefährten und deren Angehörige, Verlobte, Patenkinder oder der geschiedene Ehegatte und dessen Angehörige. Für diesen Personenkreis kann Ihr Vermieter keinen Eigenbedarf geltend machen.

Die Eigenbedarfssituation

Laut Gesetz ist es nicht erforderlich, dass Ihr Vermieter Ihre Wohnung dringend benötigt. Er muss sich also nicht in einer Notlage befinden und z. B. obdachlos sein. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe reichen aus. Folgende Gründe sind z. B. von der Rechtsprechung anerkannt worden:

- Die Vermieterin möchte in eine größere oder kleinere Wohnung ziehen.
- Der betagte oder behinderte Vermieter möchte in eine ebenerdige oder mit Aufzug ausgestattete Wohnung ziehen.
- Die Vermieterin wünscht eine Wohnung, die näher an ihrem Arbeitsplatz liegt.
- Der Vermieter will sich von seiner Frau trennen, die in der bisherigen Wohnung bleibt, und benötigt deshalb eine neue Wohnung.
- Der Vermieter benötigt die Wohnung, weil sein erwachsenes Kind aus der elterlichen Wohnung ausziehen will.

Die bisherige Unterbringung Ihres Vermieters muss auch nicht unzumutbar sein. Ein kinderloses Ehepaar, das in einer Dreizimmerwohnung mit 80 m² lebt, darf auch Eigenbedarf an einer Vierzimmerwohnung mit 120 m² geltend machen. Nur bei völlig unangemessenem Wohnbedarf wird Eigenbedarf verneint, wenn etwa eine Vierzimmerwohnung für eine 22-jährige Studentin gekündigt wird.

Eigenbedarf liegt nicht vor, wenn Ihrem Vermieter eine andere Wohnung zur Verfügung steht, die seinem Wohnbedarf ebenso entspricht. Er muss sich aber nicht auf eine andere freie Wohnung verweisen lassen, wenn diese z. B. deutlich kleiner ist und keinen Balkon hat. Steht eine solche andere Wohnung frei, muss Ihr Vermieter sie Ihnen zum Tausch anbieten.

Ihr Vermieter darf sich nicht auf Kündigungsgründe berufen, die schon bei Abschluss des Mietvertrags bestanden haben. Wohnt Ihr gehbehinderter Vermieter z. B. in der vierten Etage ohne Aufzug und vermietet er Ihnen eine Erdgeschosswohnung, darf er nicht nach einem Jahr wegen Eigenbedarfs kündigen, weil ihm das Treppensteigen schwer fällt. Anders wäre es, wenn sich sein Gesundheitszustand in der Zwischenzeit stark verschlechtert hätte.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Auch wenn Ihr Vermieter seine Kündigung richtig begründet hat, wissen Sie meist nicht, ob die angegebenen Gründe wirklich stimmen oder nur vorgetäuscht sind. Manchmal werden Sie starke Zweifel haben – wenn z. B. die Eigenbedarfskündigung rasch auf eine abgelehnte Mieterhöhung folgt. Beweisen muss Ihr Vermieter den Eigenbedarf aber nur dann, wenn Sie nicht ausziehen und er Sie auf Räumung verklagt.

Wenn allerdings nach Ihrem Auszug nicht Ihr Vermieter, sondern alsbald ein anderer Mieter einzieht oder die Wohnung verkauft wird, war der Eigenbedarf vielleicht vorge-

täuscht. In diesem Fall können Sie von Ihrem Vermieter Schadenersatz verlangen – wenn nicht der Vermieter beweist, dass er seine Pläne erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses geändert hat.

Der Schadenersatz umfasst die Umzugskosten, die Maklerprovision, die Kosten einer erforderlichen Neueinrichtung (z. B. Gardinen wegen anderer Fenstergröße, Anpassung der Einbauküche) und die Mehrkosten, wenn die neue Wohnung bei gleichem oder geringerem Wohnwert teurer ist als die bisherige.

Eigenbedarfskündigung nach Wohnungsverkauf

Auch der Erwerber der von Ihnen gemieteten Wohnung darf wegen Eigenbedarfs kündigen. Sie können ihm nicht entgegenhalten, er hätte gleich eine leer stehende Wohnung kaufen müssen.

Kündigen darf der Erwerber aber erst, wenn er im Grundbuch eingetragen ist – nicht schon nach Abschluss des Notarvertrags. Dies wird häufig falsch gemacht. Sie sind berechtigt, im Grundbuchamt nachzusehen, ob der Erwerber am Tag der Kündigung schon eingetragen war. Wenn nicht, ist sie schon aus diesem Grund unwirksam.

Wenn Sie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemietet haben, das erst danach in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde, haben Sie noch einen zusätzlichen Schutz. Der Käufer einer solchen Wohnung darf die Kündigung wegen Eigenbedarfs frühestens drei Jahre nach seiner Eintragung ins Grundbuch aussprechen. Diese Frist kann durch die Landes-

regierung für bestimmte Gemeinden sogar bis auf zehn Jahre verlängert werden.

Beispiel: Sperrfrist



Sie haben Ihre Wohnung 1997 gemietet. 2001 wird das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Am 15.10.2008 kauft ein Erwerber die Wohnung. Die Sperrfrist endet am 15.10.2011. Er kann die Wohnung frühestens am 16.10.2011 wegen Eigenbedarfs zum 31.7.2012 kündigen.

Der Erwerber einer Sozialwohnung kann während der Bindungsfrist wegen Eigenbedarfs überhaupt nur kündigen, wenn er eine Bezugsgenehmigung vom Sozialamt hat.

Die Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

Der Vermieter darf auch kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Dabei darf sich Ihr Vermieter aber nicht darauf berufen, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete erzielen zu können oder die Wohnung nach Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen verkaufen zu wollen. Diese Gründe sind von vornherein gesetzlich ausgeschlossen.

Ihr Vermieter darf aber kündigen, wenn er das ganze Haus oder eine Eigentumswohnung, die schon bei Mietbeginn bestand, verkaufen will und beim Verkauf im vermieteten

Zustand einen deutlich niedrigeren Preis erzielen würde. Der Mindererlös müsste mindestens 10 % betragen. Zusätzlich muss Ihr Vermieter einen vernünftigen Grund für den Verkauf des Hauses oder der Wohnung angeben. Als Gründe sind von Gerichten z. B. anerkannt worden: der Verkauf anlässlich einer Ehescheidung, der Verkauf zur Deckung von Schulden oder der Verkauf, weil Kapital für eine Existenzgründung benötigt wird. Eine Notlage muss nicht vorliegen.

Die Kündigung zur wirtschaftlichen Verwertung kann auch gerechtfertigt sein, wenn das Haus zukünftig gewerblich genutzt oder abgerissen werden soll. In diesem Fall müssen die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse bei Ausspruch der Kündigung noch nicht vorliegen. Es reicht, dass mit der Erteilung zu rechnen ist.

An die Begründung einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung stellen die Gerichte hohe Anforderungen. Schon im Kündigungsschreiben muss z. B. genau erläutert werden, wie hoch der Mindererlös beim Verkauf im vermieteten Zustand wäre und warum Ihr Vermieter verkaufen will.

Kündigung wegen Pflichtverletzung

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kann jeden Mieter treffen. Wegen Pflichtverletzung kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Wegen einer Pflichtverletzung kann Ihnen auch fristlos gekündigt werden, wenn Ihrem Vermieter nicht zuzumuten ist, den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten. Das ist bei besonders schweren Pflichtverletzungen der Fall. Bei unerheblichen Pflichtverletzungen kann Ihr Vermieter gar nicht kündigen. Die fristgerechte Kündigung erfolgt bei Verstößen mittlerer Schwere. Als solche Verstöße kommen in Betracht:

- wiederholte unpünktliche Mietzahlung
- Störung des Hausfriedens, z. B. durch Lärm oder Streit mit anderen Mietern
- Beschädigung, Vernachlässigung oder unerlaubte Veränderung der Wohnung
- unerlaubte Überlassung an dritte Personen, insbesondere Untervermietung
- unerlaubte Tierhaltung

Abmahnung

In der Regel kann die Kündigung wegen Vertragsverstößen erst erfolgen, wenn Ihr Vermieter Sie als Mieter abgemahnt hat und Sie in gleicher oder ähnlicher Weise erneut gegen Ihre Pflichten verstoßen. In der Abmahnung muss Ihr Vermieter Ihr Verhalten als Mieter beanstanden und für den Wiederholungsfall die Kündigung androhen. Eine Abmahnung ist nicht erforderlich bei besonders schweren Verstößen und wenn Sie als Mieter schon eindeutig erklärt haben, dass Sie Ihr Verhalten nicht ändern wollen.

Das Gesetz schreibt die Abmahnung nicht bei der fristgerechten, sondern nur bei der fristlosen Kündigung vor. Es ist jedoch unlogisch, wenn bei schweren Pflichtverletzungen abgemahnt werden muss, bei mittleren aber nicht. Fehlt die Abmahnung, kann sich der Mieter in manchen Fällen auch darauf berufen, dass er nicht erkennen konnte, dass er seine Pflichten verletzt.

Verlassen Sie sich nicht auf das Erfordernis der Abmahnung, sondern lassen Sie es möglichst gar nicht erst zu Pflichtverletzungen kommen.

Haftung für Mitbewohner und Besucher

Störungen können auch durch Familien- oder Haushaltsangehörige und Untermieter erfolgen. Als Mieter sind Sie dafür verantwortlich. Sie müssen störende Mitbewohner von Pflichtverstößen, z. B. Ruhestörungen, abhalten und Untermieter notfalls selbst kündigen.

Für Besucher haften Sie dagegen nur, wenn diese mit Ihrem Willen in die Wohnung kommen und Sie mit den Störungen schon rechnen konnten.

Beispiel: Nächtliche Ruhestörung



Eine Mieterin hat sich von ihrem Lebensgefährten getrennt. Dieser hat die Trennung nicht verkräftet und begehrt in der Nacht unter Alkoholeinfluss lautstark Einlass. Andere Mieter des Hauses werden in ihrer Nachtruhe gestört. Dies wiederholt sich, obwohl die Mieterin den Mann nicht in die Wohnung lässt und jeweils die Polizei verständigt. Der Vermieter kann nicht kündigen, weil der Besuch nicht mit dem Einverständnis der Mieterin erfolgt.

Kündigung einer Einliegerwohnung

Als Einliegerwohnung bezeichnet man eine vermietete Wohnung in einem Zweifamilienhaus, wenn der Vermieter in der anderen Wohnung wohnt. In diesem Fall ist der persönliche Kontakt zwischen Mieter und Vermieter oft besonders eng, sodass bei Spannungen die Situation auch für den Vermieter sehr schwierig werden kann.

Ihr Vermieter kann den Mietvertrag in solchen Wohnungen daher kündigen, auch wenn keine Kündigungsgründe vorliegen. Zum Ausgleich verlängert sich die Kündigungsfrist bei einer Kündigung des Vermieters um drei auf sechs oder nach längerer Mietdauer auf neun oder zwölf Monate. Im Kündigungsschreiben muss Ihr Vermieter angeben, dass er sich auf dieses Sonderkündigungsrecht beruft.

Wenn Sie eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus mieten, sind Sie daher nur unzureichend gegen eine Kündigung geschützt. Die Vorschrift gilt auch dann, wenn zunächst noch eine andere Mietpartei im Haus wohnt und der Vermieter erst später einzieht.

Sie können sich absichern, indem Sie darauf bestehen, dass das Recht Ihres Vermieters zur ordentlichen Kündigung im Mietvertrag für eine bestimmte Zeit – z. B. drei oder fünf Jahre – ausgeschlossen wird. Wenn Ihr Vermieter darauf nicht eingeht, sollten Sie jedenfalls keine größeren Investitionen in die Wohnung tätigen.

Wie lege ich Widerspruch ein?

Die Kündigung Ihres Vermieters kann Sie als Mieter je nach Ihrer persönlichen Situation unterschiedlich hart treffen. Sie können daher auch einer berechtigten Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde.

In der Regel gelten Härtegründe nur für eine gewisse Zeit:

- Der Mieter ist wegen einer Krankheit vorübergehend gehindert, sich eine andere Wohnung zu suchen oder umzuziehen.
- Zum vorgesehenen Kündigungstermin erwartet die Mieterin ein Kind.
- Ernste Selbstmordgefahr bei einem Mieter im Fall der Räumung.
- Ein Student als Mieter schreibt zum vorgesehenen Kündigungstermin gerade sein Examen.
- Wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt kann eine angemessene Ersatzwohnung nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist gefunden werden.
- Als Mieter haben Sie im Einverständnis mit dem Vermieter erhebliche Aufwendungen für die Verbesserung der Wohnung gemacht, die noch nicht abgewohnt sind.

In diesen Fällen haben Sie als Mieter Anspruch auf eine Verlängerung der Mietdauer, bis das Hindernis entfallen ist. Kommt keine Einigung über eine angemessene Verlängerung

zustande, so kann bei einer Räumungsklage der Richter entscheiden, um welchen Zeitraum das Mietverhältnis zu verlängern ist.

Härtegründe schließen eine Beendigung auch ganz aus. Dies ist von der Rechtsprechung vor allem bei hochbetagten Mietern angenommen worden, die schon sehr lange in der Wohnung wohnen, so bei einer 83-jährigen Mieterin nach 35-jähriger Dauer des Mietverhältnisses. Es kommt aber jeweils auf die Situation und auch auf den Gesundheitszustand des Mieters im Einzelnen an. In solchen Fällen kann das Gericht das Mietverhältnis auch auf unbestimmte Zeit fortsetzen.

Bei der Frage, ob und für wie lange das Mietverhältnis verlängert wird, kommt es auch auf die Situation Ihres Vermieters an. Wenn Ihr alleinstehender Vermieter bisher in einer Dreizimmerwohnung lebt und jetzt Ihre Vierzimmerwohnung kündigt, weil er mehr Platz braucht, muss er eher in eine Verlängerung einwilligen, als wenn Ihr Vermieter mit Familie selbst die von ihm bewohnte Mietwohnung durch Kündigung verliert.

Was muss ich bei der Widerspruchs- erklärung beachten?

Der Vermieter weiß oft nichts von der persönlichen Situation des Mieters. Härtegründe werden daher nur auf ausdrücklichen Widerspruch des Mieters beachtet. Ihr Vermieter soll Sie als Mieter im Kündigungsschreiben auf Ihr Widerspruchsrecht hinweisen. Geschieht dies, so können Sie den Widerspruch nur bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung

des Mietverhältnisses erklären. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen Ihres Vermieters sollen Sie Ihm die Gründe Ihres Widerspruchs mitteilen.

Beispiel: Widerspruchsschreiben



Am 4. Mai erhalten Sie eine Kündigung mit Wirkung zum 31. Oktober. Das Widerspruchsschreiben muss bis spätestens zum 31. August beim Vermieter eingehen. Sie müssen das Schreiben eigenhändig unterschreiben und notfalls den Zugang beim Vermieter beweisen können. Eine Begründung muss das Schreiben nicht zwingend enthalten, ist aber zu empfehlen.

Versäumen Sie als Mieter die Widerspruchsfrist, so können Härtegründe im Räumungsprozess nicht mehr berücksichtigt werden. Anders ist es, wenn Ihr Vermieter Sie im Kündigungsschreiben nicht auf Ihr Widerspruchsrecht hingewiesen hat. Dann können Sie Härtegründe noch bis zur ersten Verhandlung des Räumungsprozesses vorbringen.

Ihre Gründe müssen Sie beweisen, wenn Ihr Vermieter diese bestreitet. Gesundheitliche Gründe sind durch ein ärztliches Attest zu belegen. Wenn Sie sich auf Schwierigkeiten bei der Suche nach Ersatzwohnraum berufen, müssen Sie schildern und beweisen, wie intensiv Sie die Wohnungssuche betrieben haben. Der bloße Hinweis, dass Sie noch keine neue Wohnung haben, genügt nicht!

Was muss ich bei fristloser Kündigung beachten?

Die Gründe für die fristgerechte Kündigung betreffen nur den Vermieter. Als Mieter müssen Sie dafür gar keinen Grund angeben. Die für die fristlose Kündigung geltenden Regeln können hingegen beide Seiten betreffen. Kündigungen durch den Vermieter kommen aber öfter vor.

Die fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung. Theoretisch müssten Sie im Fall einer fristlosen Kündigung daher auch sofort ausziehen. Da der Vermieter Sie aber nur durch ein gerichtliches Räumungsurteil mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers zum Auszug zwingen kann, werden zwischen fristloser Kündigung und tatsächlicher Räumung in der Regel mindestens vier, eher sechs Monate liegen.

Wenn ich wegen Mietrückstands gekündigt werde

Ihr Vermieter kann fristlos kündigen, wenn Sie als Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug sind. Der Mietrückstand muss keine zwei vollen Monatsmieten, sondern nur mehr als eine betragen.

Beispiel: Rückstand in aufeinanderfolgenden Monaten



Die Miete beträgt 500 €. Am 3. März und am 3. April zahlt der Mieter jeweils 200 €. Am 4. April kann der Vermieter fristlos kündigen, da der Rückstand in zwei aufeinander folgenden Monaten jetzt 600 €, also mehr als eine Monatsmiete beträgt.

Wenn die Fehlbeträge nicht aufeinanderfolgen, muss insgesamt ein Rückstand von zwei Monatsmieten erreicht werden.

Beispiel: Fehlbeträge folgen nicht aufeinander



Die Miete beträgt 500 €. Am 3. März und am 3. Mai zahlt der Mieter jeweils nur 200 €, am 3. Juli nur 100 €. Zwischendurch wird die volle Miete gezahlt. Der Vermieter kann am 4. Juli fristlos kündigen, weil jetzt der Rückstand 1.000 €, also zwei Monatsmieten beträgt.

Wenn das Kündigungsrecht Ihres Vermieters einmal entstanden ist, nützt es nichts, wenn Sie einen Teil des Rückstands nachzahlen. Ihr Vermieter behält sein Kündigungsrecht so lange, bis der ganze Rückstand einschließlich der laufenden Mieten ausgeglichen ist.

Beispiel: Verspätete Mietzahlung



Sie zahlen im März keine Miete. Die Miete für April zahlen Sie voll, aber erst am 8. des Monats. Der Vermieter kann fristlos kündigen, weil Sie vom 4. bis zum 7. April mit zwei Mieten in Verzug waren und das Kündigungsrecht erst erlischt, wenn Sie auch den Rückstand für März ausgeglichen haben.

Auch bei einer Kündigung wegen Mietrückständen muss der Vermieter die Kündigung begründen. Dazu gehört, dass im Kündigungsschreiben ausgeführt wird, mit welchen Beträgen Sie im Rückstand sind. Wenn der Vermieter dies nicht beach-

tet und als Kündigungsgrund pauschal „Mietrückstände“ anführt, ist die Kündigung aus formellen Gründen unwirksam und Sie können wenigstens Zeit gewinnen.

Kein Geld für die Miete – was tun?

Als Mieter können Sie sich nicht darauf berufen, dass Sie schuldlos in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sind, etwa wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit. Manchmal hat Ihr Vermieter dafür aber doch Verständnis und wartet mit der Kündigung noch ab. Deshalb empfiehlt es sich, frühzeitig mit ihm über Zahlungsschwierigkeiten zu sprechen. Erklären Sie ihm, was Sie tun, um wieder zu Geld zu kommen, machen Sie konkrete Zahlungsvorschläge und leisten Sie Teilzahlungen.

Außerdem sollten Sie sich beim Wohnungsamt oder beim Sozialamt informieren, ob Sie Anspruch auf Wohngeld oder Sozialhilfe haben. Um Zeit zu gewinnen, kann es sinnvoll sein, jedenfalls jeden zweiten Monat die volle Miete und dazwischen Teilbeträge zu zahlen, weil dann der Kündigungszeitpunkt hinausgeschoben wird.

Überlegen Sie sich aber auch, ob Sie sich die Wohnung langfristig wirklich leisten können. Wenn nicht, sollten Sie umziehen, bevor sich ein Schuldenberg aus Mietrückständen und Prozesskosten auftürmt.

Nachträgliche Mietzahlung – die zweite Chance

Wenn die fristlose Kündigung einmal ausgesprochen ist, muss das noch nicht das Ende Ihres Mietverhältnisses bedeuten. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mietrückstand

bis spätestens zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage vollständig ausgeglichen wird oder sich eine öffentliche Stelle – in der Regel das Sozialamt – zur Befriedigung verpflichtet.

Spätestens nach Erhalt einer Räumungsklage wegen Mietrückständen sollten Sie sich daher mit dem Sozialamt wegen einer Übernahme der Rückstände in Verbindung setzen – sofern Sie die Rückstände nicht aus anderen Mitteln, etwa durch einen Kredit oder mit Hilfe von Verwandten oder Freunden, ausgleichen können.

Gleichzeitig müssen Sie dem Gericht innerhalb von 14 Tagen mitteilen, dass Sie sich gegen die Klage verteidigen und die Rückstände innerhalb der zwei Monate ausgleichen wollen. Die laufenden Mieten müssen natürlich auch weiter gezahlt werden.

Wenn die Miete vollständig nachgezahlt ist, wird die Kündigung unwirksam. Sie können in der Wohnung bleiben. Sie müssen Ihrem Vermieter allerdings die Prozesskosten erstatten. Wenn Sie innerhalb von zwei Jahren nach der ersten Kündigung noch einmal wegen Mietrückstands gekündigt werden, kann die zweite Kündigung aber nicht mehr durch Nachzahlung „geheilt“ werden.

Ohne Räumungsurteil kann der Vermieter Sie nicht aus der Wohnung setzen. Gegen rabiate Vermieter, die als Druckmittel einfach das Schloss austauschen, erhalten Sie bei Gericht sehr schnell eine einstweilige Verfügung, dass Ihnen der Besitz an der Wohnung wieder einzuräumen ist. Das gilt

auch, wenn Sie wirklich in Mietrückstand sind und der Vermieter zu Recht fristlos gekündigt hat. Mit der einstweiligen Verfügung können Sie zum Gerichtsvollzieher gehen. Dieser tauscht seinerseits das Schloss wieder aus und gibt Ihnen den Schlüssel. Sie können den Vermieter auch wegen Hausfriedensbruchs und Nötigung anzeigen.

Fristlose Kündigung wegen Pflichtverletzungen

Der Vermieter kann auch wegen erheblicher Pflichtverletzungen fristlos kündigen. Drei Fallgruppen kommen in Betracht:

- Gefährdung der Wohnung durch Vernachlässigung
- unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte
- nachhaltige Störung des Hausfriedens

Hierbei handelt es sich um die gleichen Fallgruppen wie bei der fristgerechten Kündigung. Die Rechtsprechung hat z. B. in folgenden Fällen ein Recht zur fristlosen Kündigung bejaht:

- Der Mieter wollte in der Wohnung eine Gasexplosion herbei führen.
- wiederholte Wasserschäden mit erheblichen Auswirkungen
- Die Wohnung war so verschmutzt, dass Nachbarn durch Gestank und Ungeziefer belästigt wurden.
- Der Mieter fütterte trotz Abmahnung Tauben, dies führte zu einer erheblichen Belästigung der Mitmieter.

- Der Mieter hatte den Dachboden unbefugt ausgebaut.
- Prostitution in der Wohnung
- Handel mit Betäubungsmitteln in der Wohnung
- Untervermietung trotz Verbots
- lautstarke Musik in der Nacht
- fortgesetzter lautstarker Ehestreit zur Nachtzeit
- Beleidigung des Vermieters oder von anderen Hausbewohnern mit Ausdrücken wie „Drecksack“, „Halunke“ oder „altes Schwein“
- tätliche Angriffe auf den Vermieter oder Mieter bzw. Eintreten der Wohnungstür eines Nachbarn

In jedem Fall sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu berücksichtigen. Eine fristlose Kündigung ist z. B. unberechtigt:

- wenn der Mieter die fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat
- wenn die Hauseingangstür entgegen der Vorschrift in der Hausordnung nicht abgeschlossen wird
- bei einmaliger Belästigung durch lautstarke nächtliche Feier
- wenn der Mieter in der Wohnung Wäsche trocknet
- bei Beleidigung oder Tätlichkeiten, wenn der Mieter vorher provoziert worden ist

Fristlose Kündigung durch den Mieter

Zur fristlosen Kündigung durch den Mieter berechtigen natürlich Beleidigungen und Tätlichkeiten durch den Vermieter.

Von größerer Bedeutung ist die fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs. Als Mieter können Sie fristlos kündigen, wenn Ihr Vermieter Ihnen die Wohnung trotz Fristsetzung nicht zur Verfügung stellt.

Beispiel: Die Wohnung wird nicht übergeben



Sie haben eine Wohnung ab dem 1. Mai gemietet. Wie Sie die Schlüssel abholen wollen, sagt Ihnen Ihr Vermieter, die Wohnung sei leider noch nicht frei, weil der Vormieter nicht ausgezogen sei. Sie setzen dem Vermieter ein Frist von zehn Tagen zur Übergabe der Wohnung. Wenn Sie bis Fristablauf nicht einziehen können, sind Sie zur fristlosen Kündigung berechtigt. Sie müssen nicht Monate warten, bis der Vormieter endlich ausgezogen ist.

Eine fristlose Kündigung kommt aber nicht nur in Betracht, wenn Sie die Wohnung gar nicht erhalten, sondern auch bei erheblichen Beeinträchtigungen des Gebrauchs. Wenn z. B. die Heizung ausfällt, es durch das Dach regnet oder ein Wohnungsnachbar nachts lärmt, können Sie den Mietvertrag ebenfalls fristlos kündigen, wenn eine angemessene Frist zur Abhilfe ergebnislos verstrichen ist.

Das Recht zur fristlosen Kündigung für den Mieter wird oft nicht so entscheidend sein, weil die Kündigung mit dreimonatiger Frist auch ohne Begründung möglich ist. Anders kann es sein, wenn Sie durch einen Zeitmietvertrag länger gebunden sind.

Fristlos kündigen können Sie auch, wenn die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung Ihrer Gesundheit verbunden ist, etwa bei Feuchtigkeit oder Kontaminierung mit Wohngiften. Dies gilt selbst dann, wenn Ihnen der Mangel bei Einzug bekannt war.

Vorsicht: Wenn Sie selbst fristlos kündigen, müssen Sie auch wirklich ausziehen. Sie können keine Verlängerung der Mietzeit verlangen mit der Begründung, dass Sie noch keine neue Wohnung gefunden haben. Sie sollten daher nur kündigen, wenn Ersatzwohnraum vorhanden ist.

Schadenersatz nach fristloser Kündigung

Wenn eine Partei zu Recht fristlos kündigt, ist die andere zum Schadenersatz verpflichtet.

Bei der fristlosen Kündigung durch den Vermieter kann der Schaden vor allem aus dem Mietausfall, aber auch z. B. aus Kosten für Inserate, um einen neuen Mieter zu finden, bestehen.

Beispiel: Schadenersatz bei Mietausfall



Nachdem der Mieter im Februar und März keine Miete gezahlt hat, kündigt der Vermieter am 20. März fristlos. Der Mieter zieht auch bereits am 31. März aus. Der Vermieter findet erst zum 1. November einen neuen Mieter. Er kann den Mietausfall als Schadenersatz verlangen – allerdings nur für drei Monate bis zum 30. Juni. Denn bis zu diesem Zeitpunkt hätte der Mieter am 20. März auch selbst kündigen können.

Manche Mieter zahlen bewusst keine Miete, um fristlos gekündigt zu werden und so aus einem langjährigen Mietverhältnis herauszukommen. Von dieser Taktik ist aber abzura-

ten, weil der Vermieter den Schadenersatzanspruch bis zum Ende der Bindungsdauer hat.

Der Schadenersatzanspruch des Mieters

Wenn Sie fristlos kündigen – etwa wegen Nichtgewährung des Gebrauchs oder Gesundheitsgefährdung –, haben Sie ebenfalls einen Schadenersatzanspruch. Dieser umfasst die gesamten Umzugskosten – wie bei der vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung des Vermieters.

Wenn die Wohnung verkauft wird

Der Verkauf der Wohnung bringt Unsicherheit ins Mietverhältnis. Darf der alte Eigentümer wegen des Verkaufs kündigen? Ist der neue überhaupt an den Vertrag gebunden?

Brauche ich einen neuen Vertrag?

Kauf bricht nicht Miete. Wenn die Wohnung verkauft wird, endet damit nicht Ihr Mietvertrag. Er wird einfach fortgesetzt mit dem Erwerber der Wohnung als neuem Vermieter.

Auch ein neuer Mietvertrag ist nicht erforderlich. Der alte Vertrag gilt weiter. Sie müssen nur in Gedanken den Namen Ihres alten Vermieters durch den des neuen ersetzen. Ihr bisheriger Vermieter darf auch nicht allein wegen des Verkaufs der Wohnung kündigen.

Manchmal wird Ihnen der neue Eigentümer einen geänderten Vertrag anbieten. Unterschreiben müssen Sie in keinem Fall.

Achten Sie sehr darauf, ob sich Ihre Lage durch den neuen Vertrag nicht verschlechtert. Gerade bei Nebenkosten oder Schönheitsreparaturen werden oft Neuregelungen aufgenommen, die für den Mieter ungünstiger sind. Ist dies der Fall, weisen Sie den neuen Eigentümer freundlich darauf hin, dass der alte Vertrag weiter gilt und ein neuer Vertrag nicht nötig ist. Auch die bisherige Mietdauer wird angerechnet.

Beispiel: Verlängerte Kündigungsfrist



Sie wohnen seit 1999 in der Wohnung. Am 1.11.2009 geht das Eigentum an ihr auf einen Erwerber über. Wenn der neue Vermieter kündigt, gilt eine Frist von sechs Monaten, weil Ihr Mietverhältnis länger als fünf Jahre bestanden hat.

Vom alten Vermieter erteilte Erlaubnisse, etwa zur Untervermietung oder Tierhaltung, gelten weiter. Wurde die Erlaubnis mündlich erteilt, sollten Sie sich diese schriftlich bestätigen lassen, falls der neue Vermieter dies später anzweifelt.

An wen muss ich die Miete zahlen?

Die Miete ist an den neuen Eigentümer zu zahlen, sobald dieser im Grundbuch eingetragen ist und Ihnen dieses nachweist. Schon vorher müssen Sie an den neuen Vermieter zahlen, wenn Ihnen der alte Vermieter dies bestätigt hat.

Achten Sie darauf, dass Sie bei Erhalt einer solchen Mitteilung den Dauerauftrag sofort ändern. Sonst müssen Sie die Miete eventuell zweimal zahlen, weil nach dem Nachweis des Eigentumsübergangs die Zahlung an den früheren Vermieter die Mietschuld nicht mehr tilgt.

Mietrückstände, die bis zur Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch entstanden sind, stehen weiterhin dem alten Vermieter zu.

Für Betriebskosten gilt Folgendes: Über Zeiträume, die bis zum Eigentümerwechsel abgeschlossen sind, muss der bisherige Vermieter abrechnen. Nachzahlungen sind an ihn zu richten. Über Zeiträume, die noch nicht abgeschlossen sind, rechnet der Erwerber ab, auch wenn der Zeitraum teilweise vor dem Eigentümerwechsel liegt. Eine Zwischenabrechnung ist nicht zulässig.

Beispiel: Nachzahlungsansprüche



Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Am 15.11.2009 wird die Wohnung veräußert. Der Erwerber muss die Abrechnung für das Jahr 2008 erteilen. Ihm stehen auch die Nachzahlungsansprüche zu, obwohl er während der längsten Zeit des Jahres nicht Eigentümer war. Falls die Abrechnung für das Jahr 2007 noch nicht vorliegt, muss diese noch der alte Eigentümer erteilen.

Recht haben und Recht bekommen

Konflikte zwischen Mieter und Vermieter sind häufig vorprogrammiert – besonders wenn es ums Geld geht.

In diesem Kapitel erfahren Sie,

- welche Möglichkeiten Sie haben, Ihr Recht gegenüber dem Vermieter durchzusetzen (S. 114),
- wie viel ein Mietprozess kostet (S. 117) und
- wo Sie Unterstützung bekommen können (S. 120).

Der Vermieter hat mich verklagt

In den meisten Mietverhältnissen kommt es nie zum Rechtsstreit. Wenn Streit darüber entsteht, wer Recht hat, kann man diesen oft besser durch gegenseitiges Nachgeben als durch einen Prozess lösen.

Aber nicht immer: Wenn Sie einen Mahnbescheid oder eine Klage vom Gericht zugestellt erhalten, müssen Sie schnell reagieren. In der Regel wird Ihnen eine Frist von 14 Tagen gesetzt. Wenn Sie sich in dieser Zeit nicht beim Gericht gemeldet haben, kann ein Vollstreckungsbescheid oder ein schriftliches Versäumnisurteil gegen Sie ergehen. Daraus kann Ihr Vermieter dann schon die Zwangsvollstreckung gegen Sie betreiben.

Mahnbescheid und Klage werden Ihnen vom Gericht mit einem Merkblatt zugestellt. Lesen Sie dieses aufmerksam durch und achten Sie auf die Fristen, die Ihnen gesetzt werden.

Wenn Sie nicht schon in diesem Stadium einen Anwalt einschalten oder sich beim Mieterverein beraten lassen wollen, müssen Sie gegen einen Mahnbescheid Widerspruch auf einem Formular erheben, das Ihnen vom Gericht mitgeschickt wird. Bei einer Klage müssen Sie dem Gericht schriftlich mitteilen, dass Sie sich gegen die Klage verteidigen wollen. Sie können auch selbst zum Gericht gehen und dies bei der Rechtsantragsstelle zu Protokoll geben.

Bevor Sie Widerspruch erheben oder Ihre Verteidigungsanzeige einreichen, sollten Sie aber selbstkritisch überlegen, ob Ihr Vermieter nicht vielleicht doch im Recht ist. Wenn ja, sollten Sie schnell zahlen und Ihren Vermieter umgehend verständigen, damit Ihnen keine weiteren Kosten entstehen.

Wenn Sie gegen einen Mahnbescheid Widerspruch eingelegt haben, müssen Sie vorerst nichts weiter tun. Es ist Sache des Vermieters, zunächst die Klage zu begründen, wenn er seinen Anspruch weiter verfolgen will.

Bei einer Klage haben Sie nach Abgabe der Verteidigungsanzeige in der Regel weitere 14 Tage Zeit, um zu erwidern. In der Erwidern müssen Sie all Ihre Argumente vorbringen und für jede einzelne Behauptung Zeugen mit Name und Anschrift benennen. Wenn der Vermieter Beträge einklagt, die Sie schon bezahlt haben, reicht es nicht aus, wenn Sie schreiben, dass Sie schon gezahlt haben. Sie müssen jede einzelne Zahlung mit Betrag und Datum aufführen und Kopien der Kontoauszüge beifügen.

Alles, was Sie in der Klageerwidern nicht schreiben, kann das Gericht später als verspätet zurückweisen. Dann verlieren Sie vielleicht den Prozess, obwohl Sie im Recht sind.

Wie finde ich den richtigen Anwalt?

Spätestens an diesem Punkt sollten Sie sich überlegen, ob Sie den Prozess wirklich allein führen wollen. Möglich wäre dies. Prozesse in Wohnraum-Mietsachen werden nämlich immer vor dem Amtsgericht geführt. Dort besteht kein Anwaltszwang. Erst in der Berufung vor dem Landgericht müssen Sie einen Anwalt nehmen. Aber auch vor dem Amtsgericht ist ein Prozess ohne Anwalt schwer zu führen.

Die meisten Anwälte haben sich auf bestimmte Rechtsgebiete spezialisiert. Sie können daher nicht erwarten, dass jeder Anwalt Mietprozesse führt. In den Gelben Seiten des Telefonbuchs sind Fachanwälte nach Interessengebieten aufgeführt. Jedenfalls in größeren Städten werden Sie dort Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht finden. Sie können auch im Internet suchen, z. B. über die Adressen www.anwaltauskunft.de oder www.anwaltssuchdienst.de.

Auch Anwälte ohne Fachanwaltsbezeichnung sind vielleicht in Mietsachen tätig. In den Gelben Seiten sind sie unter „Tätigkeitsschwerpunkt Mietrecht“ zu finden.

Auskunft, welche Anwälte in Mietsachen tätig sind, geben auch die örtlichen Rechtsanwaltskammern

Wenn Sie Mitglied in einem Mieterverein sind oder eine Rechtsschutzversicherung haben, können Sie sich auch dort nach einem Anwalt erkundigen, der in Mietsachen tätig ist.

Was kostet ein Mietprozess?

Prozesse sind teuer. Bei einem Streit um Kleinbeträge können die Kosten höher sein als der Betrag, um den Sie streiten. Sie sollten daher auch überlegen, ob Sie das Risiko eines Prozesses wirklich eingehen wollen.

Der Streitwert – Grundlage der Kostenberechnung

Anwalts- und Gerichtskosten richten sich nach dem Streitwert. Wenn der Vermieter einen Mietrückstand von 1.800 € einklagt, beträgt der Streitwert 1.800 €. Häufig wird aber um eine Kündigung, eine Mieterhöhung oder die Behebung von Mängeln, um die Tierhaltung oder das Anbringen einer Parabolantenne gestritten. Wonach bemisst sich da der Streitwert?

- Kündigung: eine Jahresnettomiete
- Mieterhöhung: zwölfacher Erhöhungsbetrag
- Mängelbeseitigung: der angesichts der Mängel berechnete Minderungsbetrag für die restliche Mietdauer, höchstens aber für ein Jahr
- Tierhaltung: 500 € bis 1.500 €
- Parabolantenne 1.000 € bis 2.500 €

Für jeden Streitwert ist gesetzlich eine bestimmte Gebührenhöhe vorgesehen, jeweils in €:

Streitwert bis	Anwaltsgebühr	Gerichtsgebühr
300	25	25
600	45	35
900	65	45
1.200	85	55
1.500	105	65
2.000	133	73
2.500	161	81
3.000	189	89
3.500	217	97
4.000	245	105

Diese Tabelle ist nicht vollständig. Für höhere Streitwerte gelten auch höhere Gebühren.

Welche Prozessgebühren fallen an?

Anwalt und Gericht bekommen nicht nur eine einzige Gebühr. Der Anwalt kann bis zu 3,5 Gebühren im Prozess verlangen, das Gericht bis zu drei. Beim Anwalt entstehen regelmäßig 1,3 Gebühren für das Einreichen der Klage und 1,2 Gebühren für die Verhandlung bei Gericht. Kommt es zu einem Vergleich, entsteht eine 1,0 Einigungsgebühr. Bei Gericht sind bei Einreichen der Klage drei Gebühren zu zahlen. Wenn sich der Prozess sich ohne Urteil durch Anerkennt-

nis, Vergleich oder Klagerücknahme erledigt, werden zwei Gebühren erstattet.

Wer den Prozess gewinnt, erhält seine Anwaltskosten vom Gegner erstattet. Wer verliert, muss das Gericht und zwei Anwälte zahlen.

Beispiel: Der Verlierer zahlt



Der Vermieter klagt auf Räumung wegen Eigenbedarfs. Die Miete beträgt 500 € im Monat. Die Richterin weist die Klage wegen unzureichender Begründung des Eigenbedarfs ab. Bei einem Streitwert von insgesamt 6.000 € fallen je Anwalt 2,5 Gebühren zu 338 €, eine Auslagenpauschale von 20 € und 19 % MwSt, insgesamt also 1.029,35 € an. Für zwei Anwälte ergibt sich ein Betrag von 2.058,70 €. Hinzu kommen drei Gerichtsgebühren zu je 136 €, sodass der Vermieter als Verlierer 2.414,80 € zahlen muss. Bei anderem Ausgang hätte der Mieter diesen Betrag zahlen müssen.

Wenn keine Seite ganz gewinnt, richtet sich die Kostenverteilung nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen. Klagt der Vermieter 1.000 € ein, die der Mieter gemindert hatte, spricht das Gericht ihm aber nur 300 € zu, weil die Minderung im Übrigen gerechtfertigt war, so hat der Vermieter 70 % und der Mieter 30 % der Gesamtkosten zu tragen.

Wann steht mir Prozesskostenhilfe zu?

Wenn Ihr Einkommen unter einer bestimmten Grenze liegt, können Sie auch Prozesskostenhilfe beantragen. Dem Gericht müssen Sie eine Erklärung über Ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vorlegen, aus der Ihre Unterhalts-

pflichten, Ihr Einkommen und Ihre regelmäßigen Verpflichtungen, insbesondere für die Miete, hervorgehen. Das Gericht prüft, ob Sie Chancen haben, den Prozess zu gewinnen. Falls ja, wird Prozesskostenhilfe bewilligt. Ihr Anwalt wird dann von der Staatskasse bezahlt. Gerichtskosten werden Ihnen erlassen. Wenn Sie den Prozess doch verlieren, müssen Sie aber den Anwalt des Gegners zahlen.

Wenn Ihr Einkommen nicht ganz gering ist, kann auch Prozesskostenhilfe mit Raten bewilligt werden. Die Staatskasse zahlt dann zunächst Ihren Anwalt. Sie müssen das Geld aber in Raten an die Staatskasse zurückzahlen.

Wann hilft mir eine Rechtsschutzversicherung?

Gegen das doch erhebliche Kostenrisiko können Sie sich durch den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung absichern. Dabei müssen Sie jedoch darauf achten, dass die Versicherung auch den Mietrechtsschutz umfasst. Dieser ist im Grundtarif nämlich nicht enthalten und muss im Versicherungsschein eigens ausgewiesen werden. Auch dann ist nur eine von Ihnen gemietete Wohnung versichert. Wenn Sie eine Zweitwohnung haben, muss auch diese zusätzlich versichert werden.

Als Beitrag müssen Sie für eine Privat-Rechtsschutzversicherung, die auch den Mietrechtsschutz umfasst, jährlich mit etwa 200 € rechnen. Der Abschluss einer Versicherung nur für Mietstreitigkeiten ist meist nicht möglich. Dabei

haben die meisten Rechtsschutzversicherungen inzwischen eine Selbstbeteiligung von 100 € oder 150 €. Das bedeutet, dass Sie sich in einem Streitfall mit diesem Betrag an den anfallenden Gebühren beteiligen müssen. Erst wenn es teurer wird, zahlt die Versicherung.

Vorsicht bei Wartezeit

Da die Rechtsschutzversicherung auch nicht ganz billig ist, glauben Sie vielleicht, dass Sie sich diese Ausgabe jetzt noch sparen können und die Versicherung erst abschließen, wenn es kritisch wird. Dann ist es aber zu spät. Die Versicherung kommt nur für Streitfälle auf, die frühestens drei Monate nach Abschluss des Versicherungsvertrags entstehen. Maßgeblich ist der erste behauptete Rechtsverstoß.

Beispiel: Die Rechtsschutzversicherung greift nicht



Anfang Dezember bildet sich Schimmel in Ihrem Schlafzimmer. Sie benachrichtigen den Vermieter, der aber nichts unternimmt. Ab Januar mindern Sie die Miete und schließen vorsorglich eine Rechtsschutzversicherung ab. Im Juni klagt der Vermieter die geminderten Beträge ab Januar ein. Die Rechtsschutzversicherung wird nicht eintreten, weil der Streit schon mit Auftreten des Schimmels, also vor Vertragsbeginn, entstanden ist. Dass der Prozess erst mehr als drei Monate nach Abschluss der Versicherung entstanden ist, ist unerheblich.

Lohnt sich eine Mitgliedschaft im Mieterverein?

Billiger als Rechtsschutzversicherungen sind Mietervereine. Sie müssen mit Beiträgen um die 50 € pro Jahr rechnen. Mietervereine können ihre Mitglieder in Mietsachen rechtlich beraten – oft durch Rechtsanwälte, die mit den Vereinen zusammenarbeiten. Die Beratung ist meist sehr kompetent, weil die Anwälte bzw. Berater auf Mietsachen spezialisiert sind.

Meistens erfolgt die Beratung aber nur zu bestimmten Zeiten in der Woche. Sie müssen oft mit Wartezeiten rechnen. Der Berater kann sich auch vielfach nicht so viel Zeit für Sie nehmen wie ein Rechtsanwalt und wird nicht immer für Sie den Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter führen oder mit diesem verhandeln.

Über die Mietervereine können Sie meist auch spezielle Rechtsschutzversicherungen nur für Mietsachen abschließen. Diese sind billiger als die Rundum-Pakete der üblichen Versicherungen. Die Versicherung zahlt Ihnen dann auch den Anwalt, allerdings nur für gerichtliche Verfahren. Die Beratung soll weiterhin durch den Mieterverein abgedeckt werden – hinsichtlich der außergerichtlichen Vertretung gegenüber Ihrem Vermieter bleibt aber eine Lücke.

Stichwortverzeichnis

- Ablöse 73
- Abmahnung 96
- Abrechnungszeitraum 37
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) 14
- Altverträg 86
- Aufhebungsvertrag 83
- Aufwendungsersatz 59
- Auszug 73, 77 f.

- Balkon 49
- Barrierefreie Wohnung 54
- Befristeter Vertrag 16
- Behinderte 53
- Berufliche Nutzung 52
- Besucher 42
- Betriebskosten 34 f.
- Betriebskostenabrechnung 40
- Betriebskostennachzahlung 39

- Duldungspflicht 70

- Eigenbedarf 89 ff.
- Eigenbedarfssituation 91
- Einliegerwohnung 98
- Einzug 20
- Energieausweis 39
- Erbengemeinschaft 83

- Familienangehörigen 90
- Fristlose Kündigung 102
 - Mieter 108
 - Pflichtverletzung 106
 - Schadenersatz 109
- Garten 49
- Gesetzliche Bestimmungen 12
- Gesundheit 57, 65, 101
- Gewerbliche Nutzung 53

- Haftung 97
- Härtegründe 99
- Hausordnung 46 ff.
- Heizkosten 35
- Heizungsausfall 63
- Hunde 45

- Indexmiete 33
- Instandhaltung 68 f.
- Instandhaltungsrücklage 36

- Kappungsgrenze 26
- Katzen 45
- Kaufinteressenten 52
- Kautions 18
- Kautionsrückzahlung 19
- Klage 114
- Kleinreparaturen 66
- Kleintiere 44
- Kontrollrechte des Vermieters 51
- Kündigung 82, 89
- Kündigungserklärung 82
- Kündigungsfrist 71, 85 f.
- Kündigungsgründe 84

- Lebenspartner 11, 42

- Mahnbescheid 114
- Maklerprovision 7
- Mängel 56 ff.
- Mängelbeseitigung 59
- Miete 24
- Mieter 10
- Mieterfragebogen 8

- Mieterhöhung 26, 29 f., 69 f., 72
- Mieterverein 122
- Mietinteressenten 52
- Mietminderung 60
- Mietminderungstabelle 61
- Mietpreisüberhöhung 24
- Mietprozess, Kosten 117
- Mietrückstand 102 ff.
- Mietspiegel 24, 27
- Mietvertrag 6, 21
- Mietwucher 25
- Mitbewohner 11, 42
- Modernisierung 68 f.
- Modernisierungskosten 71

- Nachmieter 12
- Nächtliche Ruhestörung 97
- Nachträgliche Mietzahlung 104
- Nachzahlungsansprüche 112
- Nebenkosten 35

- Pflegepersonen 42
- Pflichtverletzung 95, 106
- Prozessgebühren 118
- Prozesskostenhilfe 119

- Rechtsanwalt 116
- Rechtsschutzversicherung 120
- Renovierungskosten 76

- Satellitenschüssel 48
- Schadenersatz 65, 79, 109
- Schadenersatzanspruch
 - Mieter 110
 - Vermieter 109
- Schönheitsreparaturen 73 f.

- Schwarzarbeit 78
- Sperrfrist 94
- Staffelmiete 31
- Störung des Hausfriedens 96
- Streitwert 117

- Tierhaltung 15, 44 f.
- Tod des Mieters 11

- Umbau 72
- Umlagemaßstab 36
- Untermieter 43 f.
- Unwirksame Vertragsklauseln 14 f., 75 f.

- Vergleichswohnung 28
- Verkauf 110
- Verlängerte Kündigungsfrist 111
- Vertrag 6
 - befristeter 16
- Vertragsstrafe 13
- Verwalterkosten 36
- Vollmacht 83 f.
- Vollstreckungsbescheid 114

- Wasserschaden 64
- Widerspruch gegen
 - Kündigung 99 f.
- Wirtschaftliche Verwertung 94
- Wohngemeinschaft 10
- Wohnungsverkauf 19, 93, 110

- Zeitmietvertrag 71, 87
- Zurückbehaltungsrecht 64
- Zwangsvollstreckung 114

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-448-10034-1

Bestell-Nr. 00737-0004

4., aktualisierte Auflage 2009

© 2009, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Niederlassung Planegg / München

Postanschrift: Postfach, 82142 Planegg

Hausanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg

Fon: (0 89) 8 95 17-0, Fax: (0 89) 8 95 17-2 50

E-Mail: online@haufe.de

Internet www.haufe.de

Lektorat: Jutta Cram, Sylvia Rein

Redaktion: Jürgen Fischer

Redaktionsassistentin: Christine Rüber

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen vorbehalten.

Umschlaggestaltung: Kienle gestaltet, Stuttgart

Umschlagentwurf: Agentur Buttgerit & Heidenreich, 45721 Haltern am See

Desktop-Publishing: Agentur: Satz & Zeichen, Karin Lochmann, 83129 Höslwang

Druck: freiburger graphische betriebe, 79108 Freiburg

Zur Herstellung der Bücher wird nur alterungsbeständiges Papier verwendet.

Der Autor

Dirk Clausen,

seit 1979 Rechtsanwalt in Nürnberg, ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er war langjährig in der Mietberatung tätig und referiert bundesweit bei Fortbildungsveranstaltungen zum Thema Mietrecht. In seiner anwaltlichen Praxis ist er ständig mit allen mietrechtlichen Problemen befasst.

Weitere Literatur

„Ihre Rechte als Nachbar“, von Hans-Albert Wegner, 224 Seiten, mit CD-ROM, € 16,80.

ISBN 978-3-448-09342-1, Bestell-Nr. 04631

„Mietmängel und Mietminderung“, von Birgit Noack und Martina Westner, 150 Seiten, mit CD-ROM, € 16,80.

ISBN 978-3-448-09175-5, Bestell-Nr. 06350

„Einfach Energie sparen“, von Ute Goerke, 189 Seiten, € 14,95.

ISBN 978-3-448-09288-2, Bestell-Nr. 00004

„Mietnebenkosten“, von Dirk Clausen, 128 Seiten, € 6,90.

ISBN 978-3-448-09588-3, Bestell-Nr. 00764

