

Aerger bei der Wohnungsmiete

Das Mietrecht in Deutschland hat mit dem Mietrechtsreformgesetz zum 1. September 2001 einige Änderungen erfahren.

Da das Wohnraummietrecht eine der Materien ist, die jeden, egal ob Mieter oder Vermieter, im täglichen Leben betreffen, sollen hier kurz einige wichtige zu beachtende Punkte angesprochen werden.

Der Mietvertrag ist für jedes Mietverhältnis die zentrale Grundlage und ist daher von besonderer Bedeutung. In ihm wird geregelt, was vermietet wird, wer Vertragspartei ist, wie hoch die Miete ist, ob gegebenenfalls eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde, ob und wie Betriebskosten umgelegt und erhöht werden, etc. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. (§ 535 I BGB) Der Mieter wird verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten (§ 525 II BGB), und zwar bei Verträgen, die seit dem 1. September 2001 geschlossen wurden, grundsätzlich zum Beginn der einzelnen Mietabschnitte. (§ 565 b BGB)

Seit dem 1. September 2001 ist ein Zeitmietvertrag, also ein auf eine bestimmte Zeit befristeter Mietvertrag nicht mehr ohne weiteres zulässig. Er ist nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, beispielsweise wenn der Vermieter die Räume im Anschluß als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen nutzen will und diesen Grund schriftlich bei Vertragsschluß mitteilt (§ 575 BGB). Grundsätzlich ist wegen der großen Bedeutung eines Mietvertrags anzuraten, sich vor Abschluß anwaltlich beraten zu lassen.

Nun treten aber auch immer wieder Probleme während des bestehenden Mietverhältnisses auf, u. a. bei Mängeln, Nebenkostenabrechnungen, Modernisierungen etc.

Was ist zu machen bei einem Mangel an der gemieteten Wohnung, wenn es etwa aufgrund eines undichten Daches bereinigt?

Zunächst ist dies gemäß § 536c BGB dem Vermieter anzuzeigen. Dieser wird dann in aller Regel Abhilfe schaffen. Geschieht darauf nichts und regnet es weiterhin in die Wohnung, so stellt dies einen Fehler dar, der die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Aufgrund eines solchen Fehlers ist der Mieter berechtigt für die Zeit, während der der Fehler besteht, die Miete angemessen zu mindern (§ 536 BGB). Die hier als angemessen anzusehende Höhe der Mietminderung und der Fristen können im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen, weshalb auch hier geraten werden muß, sich anwaltlich beraten zu lassen, um nicht aufgrund von Fehlern bei den einzelnen Schritten am Ende auf den Kosten sitzen zu bleiben.

Oft kommt es vor, daß der Vermieter die Wohnung modernisieren möchte, um deren Wert zu erhalten oder um die Mietsache zu verbessern.

Hierunter fallen in den Zeiten steigender Energiepreise auch Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder von Wasser. Diesen Maßnahmen hat der Mieter grundsätzlich gemäß § 554 BGB zuzustimmen, was zur Folge hat, daß der Vermieter dann nach § 559 BGB die Miete erhöhen kann. Zu Ausnahmen von dieser Verpflichtung zur Zustimmung und zur zulässigen Mieterhöhung sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Ein auch häufig aufkommendes, sowohl für Mieter und Vermieter lästiges Problem ist die Nebenkostenabrechnung. Diese juristisch sogenannten Betriebskosten, also diejenigen Kosten, die der Vermieter, neben der Grundmiete auf den Mieter umlegen kann, können auf zwei unterschiedliche Arten geltend

gemacht werden. Zum einen können diese durch eine vereinbarte Pauschale abgegolten werden (§ 556 II BGB) oder nach dem tatsächlichen Verbrauch festgelegt werden, wobei hierfür grundsätzlich der Anteil der Wohnfläche maßgeblich ist (§ 556a BGB).

Sollte eine Pauschale vereinbart worden sein, so kann diese nur dann erhöht werden, falls ein dementsprechender vertraglicher Vorbehalt vereinbart wurde. Diese Erhöhung ist anteilig vorzunehmen und vom Vermieter schriftlich unter Angabe des Grundes zu erklären.

Sollten Vorauszahlungen vereinbart sein, so muß die Abrechnung der Vorauszahlungen innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr erfolgen. Nach Vorlage der Abrechnung beginnt eine Einwendungsausschlussfrist für den Mieter zu laufen (§ 556 BGB)

Das wohl am häufigsten vorkommende Problem bedeuten die Mieterhöhungen. Auch hier ergeben sich aus dem neuen Mietrecht seit dem 1. September 2001 einige Neuerungen.

Mieterhöhungen können grundsätzlich jederzeit zwischen den Parteien einvernehmlich vereinbart werden. Auch können die Parteien künftige Änderungen der Miethöhe als Staffelmiete (die Miete wird für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart) oder als Indexmiete (die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelt, Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland bestimmt) vereinbaren.

Einseitig kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist.

Die Erhöhung darf innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % betragen — sogenannte Kappungsgrenze — (§ 558 BGB). Da auch hiervon einige Ausnahmen und Regelungen zu beachten sind, sollte bei Unklarheiten Rat eingeholt werden.

Der Verfasser dieses Artikels, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät DIEROLF Rechtsanwälte in Bad Homburg / Ober-Eschbach.

Kinder- und Jugendtreff Nieder-Eschbach

Kinder- und Jugendtreff Nieder-Eschbach sucht noch gebrauchte Computer

Die Computerwerkstatt des Kinder- und Jugendtreff der evangelischen Kirchengemeinde Nieder-Eschbach, sucht zur Zeit noch funktionsfähige Computerbauteile und Systeme ab Pentium I-Klasse. Diese werden in der PC-Werkstatt unter fachlicher Anleitung von Jugendlichen geprüft bzw. zusammengebaut und an Kinder- und Jugendeinrichtungen kostenlos abgegeben. Die Computer, Monitore usw. werden vom Jugendtreff nach telefonischer Vereinbarung abgeholt. Es werden aber auch Einzelteile wie Festplatten, Grafikkarten und andere Komponenten angenommen. Anfragen bitte an Herrn Schoch-Hallmayer im Jugendbüro, Görlitzer Straße 26, Telefon u. Fax 507 64 15.

ANZEIGENANNAHME:

Telefon (069) 507 30 49 — Telefax 507 30 16

— Buchbesorgungen innerhalb 24 Stunden —

DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Axel Dierolf
Rechtsanwalt

Christian F. Jaensch
Rechtsanwalt

Dr. Jörg Dierolf
Rechtsanwalt

Ober Eschbacher Strasse 91
61352 Bad Homburg

Postfach 1327
61283 Bad Homburg

Tel.: 06172 - 1713 - 0
Fax: 06172 - 1713 - 13

eMail: Kanzlei@dierolf.org
www.Dierolf.org


Fahrschule
KRANZ
Alt-Nieder-Eschbach 23
Telefon: 0 6172 4 1977


Malteser
Hilfsdienst
Essen auf Rädern
Telefon 0 61 71 / 1 92 15