

RECHTSGEBIETE

A

Allgemeines Zivilrecht
Arbeitsrecht
Architektenrecht
Arzthafungsrecht
Autorecht

B

Bankrecht
Baurecht (privates)
Betreuung
Bußgeldsachen

C

Computerrecht

D

Darlehensrecht
Deliktsrecht

E

E-Commerce
Eherecht
Erbrecht

F

Familienrecht
Filmrecht
Finanzrecht

Franchiserecht

G

Gesellschaftsrecht
Grundstücksrecht
Gewerberaummietrecht

H

Haftungsrecht
Handelsrecht
Haus- und Grundbesitz

I

Immobilienrecht
Inkasso
Insolvenzrecht
Internetrecht

J

Jugendstrafrecht

K

Kaufrecht
Kfz-Recht
Kreditrecht

L

Leasingrecht
Luftfahrtrecht

M

Maklerrecht
Markenrecht
Medienrecht
Mietrecht

N

Nachbarschaftsrecht
Nachlassverwaltung
Namensrecht

O

Onlinerecht
Ordnungswidrigkeiten

P

Pachtrecht
Presserecht
Privatinsolvenzen
Produkthaftungsrecht

R

Reiserecht
Rentenangelegenheiten
Rundfunkrecht

S

Schadensersatzrecht
Scheidungsrecht
Sportrecht
Strafverteidigung
Straßenverkehrsrecht

T

Telekommunikationsrecht
Testamentsvollstreckung
Transportrecht

U

Unfallsachen
Unterhaltsrecht
Unternehmensgründung

Urheberrecht

V

Vereinsrecht
Verlagsrecht
Versicherungsrecht
Vertragsrecht

Verwaltungsrecht

Vollstreckung

W

Werkvertragsrecht
Wettbewerbsrecht
Wirtschaftsrecht
Wohnungseigentumsrecht

Z

Zivilrecht
Zwangsvollstreckung

TIPP 1

Grundsätze eines Mietvertrages

Viele Vermieter und Mieter haben von dem Begriff des Mietvertrages eine falsche Vorstellung. Sie sind der Meinung, dass ein Vertrag immer ein schriftliches Dokument voraussetzt, so dass ein Mietvertrag erst dann zustande kommt, wenn er schriftlich vereinbart worden ist. Der Abschluss eines wirksamen Mietvertrages hängt aber grundsätzlich nicht davon ab, dass eine bestimmte Form eingehalten wird. Ein Mietvertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden, sofern sich die Vertragsparteien über wesentliche Punkte geeinigt haben.

Als Faustregel gilt: Wer als Eigentümer jemanden in die Räumlichkeiten einziehen lässt, ihm die Schlüssel zur Wohnung oder den sonstigen Räumen überlässt und dafür Miete einnimmt, hat bereits einen vollgültigen Mietvertrag abgeschlossen.

TIPP 2

Laufzeit/Befristung

Vor Abschluss des Mietvertrages sollte sich der Vermieter/Mieter sorgfältig überlegen, welche Vereinbarungen untereinander über die Dauer des Mietverhältnisses getroffen werden sollen. Hier kommen mehrere Möglichkeiten in Betracht.

Mietverträge, die auf unbestimmte Dauer abgeschlossen sind, können von beiden Mietvertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Diese beträgt beim Mieter grundsätzlich nach der Miet-

rechtsreform drei Monate. Vom Vermieter ist der Mietvertrag allerdings nur zu kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, der Vermieter die Räumlichkeiten für sich oder seine Familienangehörigen benötigt, etc. Die Kündigungsfrist für den Vermieter bestimmt sich im Gegensatz zum Mieter nach der Mietdauer. Sie verlängert sich jeweils nach 5 und 8 Jahren seit Überlassung der Wohnung um 3 Monate.

Grundsätzlich kann ein Mietvertrag auch befristet werden. Bei diesem endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter muss bei Mietende ausziehen. Ein wirksamer Zeitmietvertrag liegt allerdings nur vor, wenn bestimmte Voraussetzungen streng beachtet werden:

- Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung für sich bzw. seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen, oder
- der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung in zulässiger Weise beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen, so dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses wesentlich erschwert würden, oder
- der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung verpflichteten vermieten.
- Die Verwendungsabsicht muss der Vermieter dem Mieter bei Vertragschluss *schriftlich* mitteilen, anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung des Vermieters diesbezüglich erst später, so kann der Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses um diesen Zeitraum verlangen.

Während der Mietdauer ist die ordentliche, fristgerechte Kündigung ausgeschlossen, selbst dann, wenn die nach den derzeitigen Kündigungsvorschriften zugelassenen Kündigungsgründe vorliegen. Die vorzeitige Beendigung eines befristeten Mietvertrages ist daher grundsätzlich nur möglich, wenn die Voraussetzungen der fristlosen (außerordentlichen) Kündigung, siehe TIPP 10, vorliegen. Dies gilt auch für den Mieter.

Nebenkosten

Es ist dringend zu empfehlen, im Mietvertrag festzulegen, dass neben der Miete auch bestimmte Betriebskosten umgelegt werden. Wenn mit dem Mieter nichts anderes vereinbart ist als Nutzung der Mietsache gegen Zahlung des Mietzinses, bedeutet dies, dass alle anfallenden Betriebskosten mit der Miete bezahlt sind. Um es also noch einmal zu betonen: Wenn der Mieter zuzüglich zur Miete noch Betriebskosten zahlen soll, muss dies im Mietvertrag unmissverständlich vereinbart werden. Die Betriebskosten müssen im Mietvertrag so eindeutig und konkret nach ihrer Art bezeichnet werden, dass der Mieter zweifelsfrei erkennen kann, welche finanziellen Verpflichtungen auf ihn zu kommen.

Ferner muss die Vereinbarung über die Betriebskosten erkennen lassen, ob es sich bei dem Betrag, den der Mieter zusätzlich zur Miete zu bezahlen hat, um eine Vorauszahlung oder um eine Pauschale handelt.

Bei Pauschalen sind alle Betriebskosten mit dem Betrag abgegolten, den der Mieter monatlich zahlt. Ausnahme: Die Kosten für Heizung und Warmwasser. Bei Vereinbarung einer Pauschale entfällt somit eine Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter kann dementsprechend keinerlei Nachzahlung verlangen.

Allgemein üblich ist es, im Mietvertrag eine Betriebskostenvorauszahlung zu vereinbaren. Der Mieter hat dann die jeweils anfallenden Betriebskosten zu tragen. Bei dem Betrag, den der Mieter zuzüglich zur Miete bezahlt, handelt es sich um eine Abschlagszahlung auf die zu erwartenden Betriebskosten. Einmal jährlich wird abgerechnet. Kostensteigerungen gehen zu Lasten des Mieters, wie ihm andererseits Kosteneinsparungen zugute kommen.

Der Vermieter sollte im Eigeninteresse darauf achten, dass er die jährliche Betriebskostenabrechnung baldmöglichst nach Erhalt der vollständigen Unterlagen erstellt. Verzögert er nämlich die Schlussabrechnung ohne triftigen Grund, so kann dies unter Umständen dazu führen, dass sein Anspruch auf Nachzahlung verwirkt.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Was im Einzelnen als Betriebskosten anzusehen ist, deren Umlage mietvertraglich vereinbart werden kann, ist in § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25.01.2003 geregelt.

TIPP 4

Sicherheitsleistung/Mietkaution

Der Vermieter kann vom Mieter die Zahlung einer Mietkaution verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart wurde. Die Mietkaution dient dem Vermieter zur Absicherung für den Fall, dass der Mieter seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommt. Die Mietsicherheit kann in Form einer Bankbürgschaft, Hinterlegung von Wertpapieren, durch Übergabe eines Sparbuches, in erster Linie aber durch Zahlung einer Geldsumme erbracht werden. Die Höhe der Mietkaution ist gesetzlich auf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses gültigen Kaltmiete beschränkt. Soweit die Mietkaution mehr als drei Monatsmieten übersteigt, kann der Mieter den überschüssigen Betrag zurückfordern. Der Vermieter hat das Geld von seinem Vermögen getrennt bei einer Bank oder Sparkasse zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist einzuzahlen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu, eine Auszahlung derselben während der Mietdauer kann er jedoch nicht verlangen. Erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Regulierung seiner Verpflichtungen aus dem Mietvertrag kann der Mieter die Mietkaution zurückverlangen. Dem Vermieter steht ein – durch die Rechtsprechung unterschiedlich lang – festgelegter Zeitraum (Faustformel 3–6 Monate) zur Prüfung

dahingehend zu, ob ihm gegenüber dem Mieter noch Forderungen zustehen.

TIPP 5

Mieterhöhung

Es empfiehlt sich für jeden Vermieter, sich bereits bei Abschluss des Mietvertrages über spätere Mieterhöhungen Gedanken zu machen. Für eine Mieterhöhung bieten sich vier Möglichkeiten an:

- 1.) Die Mietvertragsparteien vereinbaren bereits bei Abschluss des Mietvertrages eine *Staffelmiete*. Das bedeutet: Vermieter und Mieter legen schriftlich einvernehmlich fest, wann und in welchem Umfang sich die Miete zukünftig in bestimmten Zeitabständen erhöhen soll. Die Mieterhöhung tritt dann später automatisch ein.
- 2.) Die Mietvertragsparteien vereinbaren bei Abschluss des Mietvertrages eine *Index-Miete*. Index-Miete bedeutet, dass sich die Mietanpassungen an einen Preisindex, wie beispielsweise dem Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes orientieren.
- 3.) Es kann zwischen den Vertragsparteien sinnvoller Weise auch eine einvernehmliche Regelung erfolgen, die dann schriftlich fixiert werden sollte.
- 4.) Wurden eine Staffelmiete und eine Index-Miete nicht vereinbart und ist auch keine einvernehmliche Regelung über die Mieterhöhung erzielt worden, so ist der Vermieter auf das förmliche Mieterhöhungsverfahren angewiesen. Die Einzelheiten hierzu sind in den §§558 ff. BGB enthalten. Sollte dies durchgeführt werden, empfiehlt es sich aufgrund der Komplexität, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Mängel/Mietminderung

Wenn die Tauglichkeit der Mietsache nicht gegeben ist, so hat der Mieter durchaus das Recht, den vereinbarten Mietzins nur in verminderter Höhe zu zahlen, da bei einem nicht unerheblichen Mangel sich der Mietzins aufgrund gesetzlicher Bestimmungen entsprechend ganz oder teilweise mindert. Diese Minderung ist kein Recht bzw. Anspruch des Mieters, auf das oder den er sich ausdrücklich berufen muss, sondern die entsprechende Minderung tritt kraft Gesetzes ein und berechtigt den Mieter zu einer verminderten Mietzahlung.

Diese Recht des Mieters wegen geminderten Gebrauchswertes den Mietzins in entsprechender Höhe zu mindern, kann bei Mietverträgen über Wohnraum nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Das Recht entfällt jedoch dann, wenn die Mängel, auf die der Mieter die Mietminderung zurückführt, ausschließlich oder überwiegend auf sein eigenes schuldhaftes Verhalten zurückzuführen sind oder wenn es sich um kleine Unannehmlichkeiten handelt.

Für eine verminderte Zahlung des Mietzinses ist grundsätzlich Voraussetzung, dass der Mieter dem Vermieter von dem entdeckten Mangel unverzüglich Anzeige macht. Kommt der Mieter dieser Anzeigepflicht nicht nach und war der Vermieter deshalb außerstande, Abhilfe zu schaffen, verliert der Mieter sein Recht zur verminderten Mietzinszahlung.

Instandhaltung

Der Begriff Instandhaltung ist im Mietrecht mit dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ (siehe TIPP 9) gleichzusetzen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper und Heizungsrohre, das Streichen der Innentüren und der Fenster und Außentüren von innen. Kurz gesagt gehört alles, was bei einem normalen Wohnen abgenutzt wird, zu den Schönheitsreparaturen.

Die Verpflichtung, Schönheitsreparaturen durchzuführen, obliegt grundsätzlich dem Vermieter, sie kann jedoch nach ständiger Rechtsprechung durch Abschluss eines Mietvertrages mit entsprechendem Inhalt auf den Mieter abgewälzt werden. Das ist absolut übliche Praxis und gewohnheitsrechtlich abgesichert.

Schönheitsreparaturen an den gemeinsam benutzten Räumen, wie Treppenhaus, Kellergang, Vorfluren und Gemeinschaftsräumen sind Sache des Vermieters. Dasselbe gilt für den Anstrich des Hauses, der Fenster und Türen von außen. Auch das Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache durch den Mieter vorliegt. Dagegen haftet der Mieter natürlich für diejenigen Schäden, die über einen vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen und die er selbst verschuldet hat.

Hausordnung

Während der Mietvertrag die gegenseitigen Verpflichtungen von Vermieter und Mieter regelt, enthält die Hausordnung im wesentlichen Fragen, die sich aus dem Zusammenleben der verschiedenen Mietparteien ergeben.

Die wohl bedeutendste Bestimmung einer Hausordnung ist wohl die Regelung der Reinigung der gemeinsam genutzten Räume und Flächen, wie Treppenhaus, Kellergang, Waschküche, etc. Hierfür gibt es entgegen weit verbreiteter Ansicht keine gesetzlichen Regelungen. Ist eine Hausordnung nicht im Mietvertrag enthalten, kann der Vermieter eine solche auch noch nachträglich erlassen. Ebenso kann er eine Hausordnung im Nachhinein verändern, ohne dass es einer Zustimmung der Mieter bedarf. Er darf allerdings nicht nachträglich in die vertraglichen Rechte des Mieters eingreifen, und er darf dementsprechend dem Mieter auch keine zusätzlichen Pflichten auferlegen. Anordnungen in der Hausordnung, die den Mieter in der vertragsgemäßen Nutzung seiner Wohnung beschränken, sind unzulässig.

Endrenovierung/ Schönheitsreparaturen

Unter TIPP 7 wurden bereits Ausführungen hinsichtlich der vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen gemacht. Fraglich ist, wann diese (insbesondere während der laufenden Mietzeit) und

von wem diese durchzuführen sind. Die Rechtsprechung bejaht eine echte Verpflichtung des Mieters zur Vornahme dieser Arbeiten, wobei Voraussetzung allerdings immer ist, dass eine eindeutige und unmissverständliche Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde, nach der der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Unklare Regelungen gehen zu Lasten des Vermieters, d. h. seine grundsätzlich bestehende Verpflichtung zur Durchführung solcher Arbeiten lebt wieder auf.

Weiterhin ist fraglich, in welchen Abständen diese Arbeiten durchzuführen sind. Grundsätzlich sind diese spätestens dann vorzunehmen, wenn die Abnutzung der Räume einen derartigen Grad erreicht hat, dass der Zustand der Wohnung nicht mehr vertragsgemäß ist. Wann dies im Einzelnen der Fall ist, hängt im Wesentlichen von der tatsächlichen Abnutzung ab, d. h. von der Behandlung der Wohnung durch den Mieter. Der früher geltende starre Fristenplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen hat jedenfalls im letzten Jahr durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seine Wirksamkeit verloren. Die in alten Mietverträgen oft enthaltene Regelung, wonach Küchen, Bäder, etc. alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flur, etc. alle fünf Jahre und sonstige Nebenräume alle sieben Jahre renoviert werden müssen, benachteiligt den Mieter nach neuer Rechtsprechung unangemessen. Ebenso verhält es sich mit einer zu dieser Turnusrenovierung hinzukommenden Verpflichtung zur Endrenovierung.

Die alleinige Verpflichtung, die Wohnung bei Auszug zu renovieren, bleibt jedoch nach wie vor wirksam.

Kündigung des Mietverhältnisses

Wie unter TIPP 2 schon erwähnt beträgt die ordentliche Kündigungsfrist für Mietverträge, die nach dem 01.09.2001 geschlossen wurden, regelmäßig von seitens des Mieters drei Monate. Diese ordentliche Kündigungsfrist ist jedoch nicht auf Altmietverträge, d. h. solche, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, anzuwenden. Dort ist das damals geltende Recht anzuwenden, obwohl einige Gerichte dies immer noch anders beurteilen. Die für den Vermieter geltenden Fristen sind in TIPP 2 aufgeführt.

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Neben der oben erwähnten ordentlichen Kündigung besteht auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis außerordentlich, d. h. ohne Einhaltung einer Frist, zu kündigen, wenn ein entsprechender wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund für den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung liegt für den Mieter beispielsweise darin, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Der Vermieter kann beispielsweise fristlos außerordentlich kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Dies sind jedoch nur zwei einer Vielzahl von Beispielen, die Mieter oder Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung geben.

Vor Ausspruch einer solchen Kündigung bzw. nach Erhalt einer solchen, sollten Sie jedoch unverzüglich anwaltlichen Rat in Anspruch nehmen.

Jetzt anfordern!



MANDANTEN-RATGEBER

»ARBEITSRECHT«

Kündigung des Arbeitsplatzes

»REISERECHT«

Ansprüche bei einer Pauschalreise

»VERKEHRSSZIVILRECHT«

Ansprüche nach einem Verkehrsunfall

»FAMILIENRECHT«

Scheidung der Ehe

DIEROLF
RECHTSANWÄLTE

Kalbacher Straße 7 · 61352 Bad Homburg v.d.H.
Tel.: 061 72 - 1713-0 · Fax: 061 72 - 1713-13
E-Mail: Kanzlei@Dierolf.org · www.Dierolf.org

Unsere Visitenkarte für Sie:

Bitte freimachen.
Danke.

ANTWORTKARTE

Dierolf Rechtsanwälte
Kalbacher Straße 7

D-61352 Bad Homburg

Absender:

MANDANTEN-RATGEBER

Ja, ich habe Interesse an weiteren Mandanten-Ratgebern. Bitte senden Sie mir diese kostenlos zu.

Stand: 01.03.2005

DIEROLF

RECHTSANWÄLTE

MANDANTEN-RATGEBER **»MIETRECHT«**

Ihre Rechte als Mieter/Vermieter

DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Kalbacher Straße 7 · 61352 Bad Homburg v.d.H.
Tel.: 061 72 - 17 13-0 · Fax: 061 72 - 17 13-13
E-Mail: Kanzlei@Dierolf.org · www.Dierolf.org

So verhalten Sie sich richtig! – 10 wichtige Tipps