

Rechtsanwalt Marco Werther

Fachanwalt für Migrationsrecht

Weitere Schwerpunkte: Strafrecht, Familienrecht, Verkehrsrecht

Lehrbeauftragter der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz

Kugelgartenstr. 25

76829 Landau

Tel.: 06341/141314

Fax: 06341/141315

info@rechtsanwalt-werther.de

www.rechtsanwalt-werther.de

<https://www.facebook.com/RechtsanwaltskanzleiWerther>

Mietrecht

für Studenten

1. Allgemeines

2. Vertragsabschluss

- a) Parteien des Mietverhältnisses
- b) Besonderheiten bei WGs
- c) Beginn des Mietverhältnisses
- d) Kautions
- e) Unwirksame Vertragsklauseln, insbesondere Schönheitsreparaturen

3. Rechte und Pflichten an der Mietsache

- a) Rechte und Pflichten des Mieters
- b) Rechte und Pflichten des Vermieters
- c) Mietzins/Mieterhöhungen
- d) Minderung des Mietzinses

4. Beendigung des Mietverhältnisses

- a) Kündigung durch Mieter
- b) Außerordentliche Kündigung
- c) Kündigung durch Vermieter
- d) Auszug

Allgemeines

Guter Rat ist teuer?

Rechtsschutzversicherung vorhanden?

Keine Rechtsschutzversicherung:

Eigene Anwaltskosten und Gerichtskosten sind erst einmal aus eigener Tasche zu zahlen. Bsp.: Räumungsklage, Streitwert 12-fache Monatsnettokaltmiete, $12 \times 300\text{€} = 3600\text{€}$, ungefähr 1000€ Anwalts- und Gerichtskosten. Bei Unterliegen muss auch der Anwalt der Gegenseite bezahlt werden. Kosten dann circa 1750€

Außergerichtliches Verfahren:

Möglichkeit der Beratungshilfe

- **Voraussetzung: Bedürftig im Sinne des Gesetzes**
- **Antrag beim zuständigen (Wohnsitz) Amtsgericht**
- **Umfasst Beratung und außergerichtliches Tätigwerden des Anwaltes**
- **Kosten: 15€ und viel Nerven und Zeit bei der Beratungshilfe-antragsstelle**

Gerichtliches Verfahren

Prozesskostenhilfe:

Voraussetzung

- Bedürftigkeit im Sinne des Gesetzes
- Rechtsverfolgung bietet Aussicht auf Erfolg
- Antrag

Bei gewährter Prozesskostenhilfe

- Staatskasse über nimmt Gerichtskosten und die des eigenen Anwalts
- je nach Einkommen und Vermögen müssen Raten an die Gerichtskasse zurückgezahlt werden
- bei Unterliegen: gegnerische Anwaltskosten müssen aus eigener Tasche übernommen werden

Vertragsabschluss

Parteien des Mietverhältnisses

Vermieter: Vertragspartei ist derjenige, der auf dem Mietvertrag steht,

nicht die Hausverwaltung

→ Beschwerden, Kündigungen etc. sind wirksam nur an den Vermieter zu stellen

Sonderproblem 1

Mehrere Vermieter: Kündigung muss allen Vermietern zugehen

Zugang von Briefen – Sicherste Variante: persönliche Übergabe mit Zeugen.

Bei Einschreiben: immer Zeugen zwischenschalten

Nicht zu empfehlen: einfacher Brief

Sonderproblem 2

Vermieter verkauft die Mietwohnung: Kauf bricht nicht Miete

→ Mietverhältnis besteht fort mit neuem Vermieter, der Kauf ist kein Kündigungsgrund

**Mieter: Mietpartei muss selbst den
Mietvertrag unterschreiben, Ausnahme:
Person ist unter 18 Jahre alt**

**Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung: immer Zustimmung des
Vermieters erforderlich, allerdings muss Vermieter zustimmen, wenn
Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme der Person hat**

**Aber: die aufgenommene Person ist nicht Mieter, solange Mietvertrag
nicht geändert wird → Mieter haftet für Fehlverhalten**

Sonderproblem WG

- 1. Alternative: 1 Hauptmieter, mehrere Untermieter → Untermieter haben keine Rechten gegenüber dem Vermieter nur gegenüber Hauptmieter. Kündigt Hauptmieter, gilt Kündigung auch für Untermieter**
- 2. Alternative: alle Parteien werden Mieter → alle Parteien haften als Gesamtschuldner. Dies bedeutet, dass der Vermieter sich einen Mieter aussuchen kann, welcher bei einem Schaden die gesamte Schadenssumme übernehmen muss. Wechsel eines Mieters: Vermieter muss grundsätzlich der Auswechslung zustimmen.**

Beginn des Mietverhältnisses

1. Wirksamer Vertragsabschluss:
Schriftlicher Vertrag nicht unbedingt notwendig
2. Wichtig: Bei Einzug Mängelprotokoll aufstellen lassen und von Vermieter unterschreiben lassen, ggf. Zeugen mitnehmen.

3. Kautionsübergabe: Quittung!
4. Dauerauftrag für Mietzahlung: Miete muss spätestens 3. Werktag eines Monats auf das Konto des Vermieters eingehen, ansonsten besteht Kündigungsmöglichkeit des Vermieters
5. Zählerstände ablesen!

Kaution

1. Höhe höchstens 3 Netto-Kaltmieten
2. Weitere Sicherheiten (z.B. Bürgschaft) nur erlaubt, wenn Höhe von 3 Monatsmieten nicht überschritten wird
3. Verzinsungspflicht des Vermieters
4. Kautionszahlung in 3 Raten in den ersten 3 Monaten gezahlt werden

5. Rückzahlungsanspruch: Kautionsrückzahlung wird grundsätzlich spätestens 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig (längere Zeitabläufe aber möglich)

Sonderproblem: Ansprüche des Vermieters sind verjährt, Aufrechnung des Vermieters dennoch möglich

Unwirksame Vertragsklauseln

Liegt Individualvereinbarung oder AGB vor?

Richtet sich danach, ob über die einzelnen Vertragsbestandteile zwischen den Mietvertragsparteien verhandelt wurde.

Merke: meistens liegt bei Mietvertrag AGB vor → es gelten besondere Schutzvorschriften

1. Verbot überraschender Klauseln

-Kopplung des Mietvertrages an andere Verträge

-Bestimmungen über das Heizverhalten

-Einschränkungen der Vermieterpflicht, das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten

-Klauseln, nach denen Heiz- und Betriebskosten, die auf nichtvermietete Räume entfallen, anteilig auf die Mieter umgelegt werden

2. Unklarheitenregel:

führt die Auslegung einer AGB-Klausel unter Berücksichtigung aller Auslegungsregeln zu keinem eindeutigem Ergebnis, so gilt immer die für den Mieter günstige Auslegung

Klausel: „Reinigen geht zu Lasten des Mieters“, Auslegung nicht eindeutig → Mieter hat nur Kosten der Reinigung zu tragen, muss aber Reinigung nicht selbst durchführen

3. Inhaltskontrolle

Jede Vertragsklausel muss mit dem Zweck der mietrechtlichen Schutzvorschriften des BGB vereinbar sein und darf den Mieter nicht erheblich benachteiligen.

Schönheitsreparaturenklauseln:

- umfasst: Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen
- Rechtsprechung: es ist zulässig, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzt
- Aber: Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan sind unzulässig. Viele Mietverträge sind deswegen zu diesem Punkt fehlerhaft

-“Schönheitsreparaturen an Küche, Bäder und Duschen sind alle 3 Jahre durchzuführen“ →Klausel ist unwirksam

-“Schönheitsreparaturen an Küche, Bäder und Duschen sind im Allgemeinen alle 3 Jahre durchzuführen“ →Klausel ist wirksam

-„Alle je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten sind unverzüglich durchzuführen“ →Klausel ist unwirksam, wenn Wohnung in renovierungsbedürftigen Zustand überlassen worden ist

**- „Alle je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit durchzuführen“
→Klausel ist wirksam**

- Fristenplan:

- 3 Jahre Nassräume**
- 5 Jahre Wohnräume**
- 7 Jahre übrige Räume**

-Keine Verpflichtung zu folgenden Arbeiten:

- Erneuerung des Teppichbodens**
- Abschleifen/Versiegelung des Parkettbodens**
- Holzlackierungen**

-Durchführung:

- Fachgerecht, aber nicht durch einen Fachmann**
- Farbwahl: gedeckt (weiß oder beige), aber: während der Mietzeit
Farbe nach Wahl**

Kleinreparaturenklausele:

- Abwälzung der Kosten auf den Mieter zulässig, unabhängig vom Verschulden des Mieters**
- Höchstbetrag 75€ pro Reparatur und 250-300€ oder 6-8% der jährlichen Nettokaltmiete im Kalenderjahr**
- Nicht: Kosten für Neuanschaffungen**
- Reparaturen dürfen auch selbst durchgeführt werden**

Rechte und Pflichten an der Mietsache

Rechte und Pflichten des Mieters:

§535 BGB: umfassendes Gebrauchsrecht an der gemieteten Sache

Was ist im Einzelfall überhaupt vermietet? „alles was zur Benutzung als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie gehört“

Waschküche darf auch ohne ausdrückliche Vereinbarung benutzt werden

Problem: Garten, Grundsätzlich Garten nur mitvermietet, wenn ausdrücklich im Mietvertrag geregelt, aber bei längerer unbeanstandeter Nutzung Erweiterung des Mietvertrages

Mieter kann in seinen Mieträumen machen was er will, solange es sozialadäquat ist.

-Treppenhaus: in der Regel dürfen keine Gegenstände dort abgestellt werden. Ausnahme: Fußmatten oder Kinderwagen

**-Gartennutzung: nur im sozialadäquaten Rahmen
(AG München: Eine Benutzung eines Gartens mit Haltung von 3 Schweinen, mehreren Kaninchen, Meerschweinchen, Schildkröten und Vögeln auf einem Hausgrundstück am Rande der Großstadt überschreitet die zulässige Nutzung)**

-Fahrradkeller: soweit vorhanden, darf Rad nur dort abgestellt werden

-gewerbliche Nutzung: grundsätzlich unzulässig, es sei denn es ist kein Publikumsverkehr vorhanden

-Badbenutzung: ein Bad- und Duschverbot in nächtlicher Zeit ist zulässig, wenn dadurch andere Mieter gestört werden

-Grillen auf Balkon: grundsätzlich einmal in der Woche, wenn andere Mieter informiert sind

-Rauchen: umstritten, ob Vermieter dies ausschließen kann; eine solche Klausel dürfte wohl unwirksam sein

-Musik: Außerhalb der Nachtruhe- und Mittagsruhezeit erlaubt, aber Einschränkungen durch Mietvertrag zulässig, völliges Verbot ist unwirksam, es sei denn individualvertraglich vereinbart

Besonders laute Instrumente: weitergehende Einschränkungen möglich

-Benutzung von Haushaltsgeräten: soviel und solange man möchte, es sei denn andere Mieter werden dadurch unverhältnismäßig belästigt

-Tierhaltung: kann durch Mietvertrag ausgeschlossen werden, gilt nicht für Kleintiere; bei zu großer Beeinträchtigung anderer Mieter (Katzenallergie), Schadenersatzansprüche des Vermieters möglich

-TV: Anschluss muss zur Verfügung gestellt werden, insbesondere bei Ausländern, kann eine Verpflichtung des Vermieters zur Duldung der Anbringung einer Parabolantenne verlangt werden

-unbegrenzter Zugang für Besuche zur eigenen Wohnung grundsätzlich immer erlaubt

-Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache muss der Vermieter nicht akzeptieren. Ausnahmen:

- Einbau einer Einbauküche, wenn noch keinerlei Kücheneinrichtung vorhanden ist**
- Anbringung einer Außenjalousie**
- Anbringen von Dübeln: in angemessenem Umfang erlaubt, beschädigte Kacheln müssen nicht ersetzt werden**

Pflichten des Mieters:

- **Obhuts- und Sorgfaltspflichten**
- **Unverzügliche Hinweis- und Anzeigepflicht bei Mängeln, ansonsten droht Schadenersatzpflicht und der Verlust von Mietminderungsrechten**
- **keine Störung des Hausfriedens**
- **Duldungspflichten für Maßnahmen, die der Erhaltung der Mietsache dienen**

Pflichten des Vermieters

- Zugang zum unmittelbaren Besitz**
- Übergabe sämtlicher Schlüssel**
- Ungestörte und mangelfreie Überlassung der Mietsache**
- Erhaltungspflichten**
- Verkehrssicherungspflichten**
- Beleuchtung und Reinigung**

Mietzins/ Mieterhöhung

1. Bezahlung des Mietzinses

- a) Nur das ist geschuldet, was auch vereinbart wurde

Staffelmiete: Miete erhöht sich in gewissen Zeitabständen

Rechtzeitig überweisen/Bargeld Vermieter zukommen lassen (3. Werktag)

Geld muss zu diesem Zeitpunkt beim Vermieter eingegangen sein

b) Betriebskostenvorauszahlung: Dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden, jährliche Abrechnung

c) Aufrechnung der Miete gegenüber Forderungen gegen Vermieter

Soweit nicht anders durch Mietvertrag ausgeschlossen

Schriftliche Ankündigung/Monat zuvor

d) Zurückbehaltungsrecht, insbesondere wegen Beseitigung von Mängeln

2. Mieterhöhung

a) Staffelmietvertrag

- **Schriftlich**
- **Angabe der für die jeweilige Staffel geltende Miete oder die jeweilige Erhöhung**
- **Staffelerhöhung höchstens einmal im Jahr**

b) Indexmiete: Erhöhung nach Verbraucherindex

c) Allgemeine Mieterhöhung

- nur frei finanziert Wohnraum
- Frühestens 1 Jahr nach Abschluss des Mietvertrages oder letzter Erhöhung neue Erhöhung möglich
- Schriftlich
- Zustimmung der Mieter erforderlich (Frist 2 Monate), Vermieter kann dies aber einklagen
- Begründung
- Kappungsgrenze: innerhalb von 3 Jahren darf Miete nicht um mehr als 20% erhöht werden
- Sonderkündigungsrecht des Mieters: Bis zum Ablauf des 2. Monats ab Zugang des Mieterhöhungsbegehrens

d) Mieterhöhung bei Modernisierung

e) Nebenkostenerhöhung

Mietminderung

1. Voraussetzung:

– Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft

-Zustandsmängel an der Mietsache

-Leistungsmängel auf Vermieterseite

-Einwirken Dritter

- Beweissicherung

- Kein Ausschluss der Minderung:

-Unerheblicher Fehler

-Kenntnis des Mieters bei Vertragsabschluss

-Verletzung der Anzeigepflicht: unverzüglich

-Verwirkung bei vorbehaltloser Gebrauchsfortsetzung

-Vom Mieter zu vertretender Mängel

2. Mietminderungsberechnung:

- prozentualer Wohnwert jedes von der Beeinträchtigung betroffenen Raumes ist zu ermitteln
- Grad der Beeinträchtigung
- Berechnung der prozentualen Beeinträchtigung

Beispiele:

- Undichte Fenster: 10%
- Feuchtigkeit in der Wohnung: 20%
- Schimmel: mind. 15%
- Unbewohnbarkeit der Wohnung: 100%
- Heizleistung: je nach Jahreszeit
- Lärm: bis zu 50% (Nachbarin Prostituierte)
- Wohnfläche mind. 10% kleiner als im MV angegeben

Beispiel einer Mängelanzeige:

Sehr geehrter Herr X,

In der von mir angemieteten Wohnung (Adresse) sind zwischenzeitlich die folgenden Mängel aufgetreten:

(Aufzählung der Mängel unter exakter Bezeichnung der Mangelart und der Lage in der Wohnung)

Die Heizung im Bad funktioniert seit dem 1.10.200 nicht.

Die durch die Mängel eingetretene Mietminderung bewerte ich wie folgt:

Heizung im Bad mit 50% der Miete zzgl. Heizkostenvorauszahlung.

Damit ermäßigt sich die Miete auf insgesamtEUR zzgl.EUR an Nebenkostenvorauszahlung.

Ich werde ab dem nächsten Monat daher nur noch den ermäßigten Betrag zahlen, bis die vorgenannten Mängel behoben sind.

Für die zurückliegende Zeit seit demrechne ich mit dem Ihnen zustehenden Rückerstattungsanspruch wegen zu viel bezahlter Miete auf. Der Rückerstattungsanspruch berechnet sich nach der Differenz zwischen gezahlter und der oben berechneten geminderten Miete jeweils seit der Zeit der Mangelentstehung.

Gleichzeitig fordere ich Sie auf, die vorgenannten Mängel in einer Frist von 14 Tagen, mithin bis zumzu beheben. Sollten Sie die Mängel nicht innerhalb dieser Frist beheben, werde ich die Beseitigung der Mängel auf Ihre Kosten vornehmen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ende des Mietverhältnisses

1. Ordentliche Kündigung durch den Mieter

-Schriftlich

-Zugang sichern

- Eindeutige Formulierung (kein Konjunktiv): „Hiermit kündige ich das Mietverhältnis...“

- Keine Begründung

- Frist: Spätestens am 3. Werktag, 3 Monate

2. Außerordentliche fristlose Kündigung

- Schriftlich
- Begründung (nicht zwingend notwendig)
 - **Fehlende Gebrauchsgewährung**
 - **Gesundheitsgefährdung**
 - **Vertragswidriger Gebrauch**
 - **Zahlungsverzug**
 - 2 aufeinander folgende Termine in Höhe von mind. 1MM+1Cent**
 - Zeitraum von mehr als 2 Terminen in Höhe von mind. einer doppelten MM.**
 - Schonfrist bei Bezahlung der Rückstände (nur 1x in 2 Jahren möglich)**
 - **Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung**
- Grundsätzlich: Vorherige Abmahnung

b) Ordentliche befristete Kündigung durch Vermieter

– Schriftlich

– Fristen

- 3 Monate: MV weniger als 5 Jahre
- 6 Monate: MV 5-8 Jahre
- 9 Monate: MV über 8 Jahre
- Möblierter Wohnraum: bis zum 15. zu Ablauf des Monats

– Kündigungsrechte

- Erhebliche Pflichtenverstöße des Mieters
- Eigenbedarf
- Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung
- Sonstiges berechtigtes Interesse

- Kündigungswiderspruch
 - Schriftlich
 - Ausdrücklicher Widerspruch
 - Frist: Bis spätestens 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist
 - Geltendmachung eines sozialen Härtefalls (umfassend + vollständig)
 - Fehlen von Ersatzwohnraum
 - Ausbildung
 - Kinder
 - Erhebliche Investitionen
 - Vermeidung eines Doppelumzugs

- Räumungsschutz: Gericht setzt Räumungsfrist fest. Nur auf Antrag des Mieters

c) Abwicklung beendeter Mietverhältnisse

- Mieter muss Vermieter unmittelbaren Besitz wieder einräumen
 - Ordnungsgemäße Schlüsselübergabe
 - Reinigung der Wohnung
- Übergabetermin und Übergabeprotokoll
- Ggf. Beweissicherung wegen angeblicher Schäden, Zählerstände ablesen
- Folgen bei verspäteter Herausgabe
 - Nutzungsentschädigung (in Höhe der Miete)
 - Ggf. Schadensersatz