

Mietrecht

Wissenswertes aus der Rechtsprechung

Rauchen auf dem Balkon kann beschränkt werden

Wird ein Mieter durch den Geruch von Zigarettenrauch eines Nachbarn in nicht unwesentlichem Maße gestört, kann er einen Unterlassungsanspruch haben. Der Bundesgerichtshof entschied, dass einem Raucher das Rauchen auf einem Balkon zu bestimmten Zeitabschnitten untersagt sein kann.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.01.2015
(BGH V ZR 110/14)

Zu hohe Mietminderung kann zur Kündigung des Mieters führen

Bei Mängeln an der Mietwohnung kann der Mieter die Miete grundsätzlich kürzen. Aber Vorsicht ist geboten! Wird die Miete ungerechtfertigt oder in einem zu hohen Maße gekürzt kann der Vermieter dem Mieter unter Umständen sogar fristlos kündigen.

Urteil des Bundesgerichtshof vom 11.07.2012
(BGH VIII 138/11)

Wohnung muss bei Auszug in neutraler Farbe gestrichen werden

Der Mieter kann die Wände einer gemieteten Wohnung während der Mietzeit nach seinem Belieben farblich anstreichen. Beim Auszug muss der Mieter eine vorher neutral gestrichene Wohnung aber auch wieder in neutralen Farben übergeben. Ist die Wohnung „zu bunt“, sodass es dem Vermieter schwerer fällt diese neu zu vermieten, muss der Mieter die Kosten für den Neuanstrich eventuell bezahlen.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.11.2013
(VIII ZR 416/12)

Rechtsanwaltskanzlei Kotz

Siegener Str. 104 - 106
57223 Kreuztal

Telefon: 02732/791079
Telefax: 02732/791078

Email: info@ra-kotz.de

Homepage: www.ra-kotz.de
Community: www.rakotz.de

Mietrecht: www.meinmietrecht.de
Internetrecht: www.internetrechtsiegen.de
Medizinrecht: www.medizinrechtsiegen.de
Arbeitsrecht: www.arbeitsrechtsiegen.de
Verkehrsrecht: www.verkehrsrechtsiegen.de



Mietrecht 2015

Grundsätzliche Fragen & Antworten



Rechtsanwaltskanzlei Kotz

Siegener Str. 104 - 106
57223 Kreuztal
Telefon: 02732/791079

erstellt von Rechtsanwalt Dr. Christian Kotz

(alle Angaben ohne Gewähr - Stand 01.04.2015)

WOHNRAUMMIETE

Im Mietverhältnis kann es immer wieder zu Problemen zwischen Mieter und Vermieter kommen. Einen kurzen Überblick über Ihre Rechte und Pflichten soll Ihnen diese Broschüre geben.

Bei weitergehenden Fragen stehen wir Ihnen natürlich für eine individuelle Rechtsberatung jederzeit gerne zur Verfügung.

Das Mietverhältnis -

Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter

Grundsätzlich schuldet der Vermieter die Überlassung der gemieteten Sache in einem mangelfreien Zustand und die Aufrechterhaltung dieses Zustandes. Der Mieter ist verpflichtet den vereinbarten Mietzins (Miete) zu bezahlen. Darüber hinaus trifft den Mieter eine sogenannte Obhuts- und Sorgfaltspflicht. Er hat dafür zu sorgen, dass die Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand verbleibt, soweit dies in seiner Macht und Pflicht steht.

Unwirksame Klauseln im Mietvertrag

Nicht jede Vereinbarung im Mietvertrag ist automatisch wirksam, nur weil jede Vertragspartei sie unterschrieben hat. Viele -zum Teil sogar sehr gängige- Klauseln sind unwirksam.

Unwirksame Klauseln in Mietverträgen können z.B. sein:

- **generelle Renovierungspflicht nach Auszug**
- **ein Verbot Tiere zu halten**
- **Rauchverbot in der Wohnung**
- **generelle Pflicht zu „Schönheitsreparaturen“**
- **Ausschluss von Mietminderung bei Mangel**

Ob eine Formulierung wirksam ist oder nicht, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden.

Mängel an der Mietsache

Der Mieter ist nur dann verpflichtet den vollen Mietpreis zu zahlen, wenn die Mietsache auch dem vereinbarten Zwecke entspricht und keine Mängel am Mietobjekt vorhanden sind.

Häufig auftretende Mängel sind etwa:

- **Schimmelbefall**
- **Lärm (z.B. durch Nachbarn, Baustelle)**
- **Feuchtigkeit (z.B. im Keller, durch undichte Fenster)**
- **nicht funktionierende Heizung**
- **Ungeziefer**
- **Asbest**

Tritt ein Mangel auf, so hat der Mieter diesen dem Vermieter unmittelbar mitzuteilen. Tut er dies nicht, haftet der Mieter unter Umständen für Schäden, die daraus entstehen (z.B.: nicht angezeigter Wasserleitungsschaden). Beseitigt der Vermieter den Mangel nicht, kommen für den Mieter unter anderem folgende Möglichkeiten in Betracht seine Interessen durchzusetzen:

- **Mietminderung**
- **Zurückbehaltung der Miete**
- **Selbstvornahme unter Aufwendungsersatz**
- **Schadensersatz**
- **Kündigung (evtl. nach vorheriger Abmahnung)**

Wann genau ein Mangel vorliegt, und welche Maßnahme man ergreifen sollte, hängt von der jeweiligen Situation ab und sollte im Zweifel konkret geprüft werden. In jedem Fall ist schnelles Handeln geboten. Hat man die Miete erst einmal vorbehaltlos in voller Höhe bezahlt, ist eine (Teil-) Rückforderung kaum möglich.

Die Beendigung des Mietverhältnisses - Kündigung

Ein Mietverhältnis kann unter bestimmten Voraussetzungen von vornherein nur auf Zeit geschlossen sein. Es endet dann nach Ablauf dieser Zeit. Der Gesetzgeber geht aber von dem -in der Praxis üblichen- Fall aus, dass ein Mietverhältnis auf **unbestimmte Zeit** geschlossen wird.

Die Beendigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietverhältnisses bedarf einer Kündigung. Diese kann sowohl von Seiten des Mieters, als auch des Vermieters ausgesprochen werden. Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter, ist die Kündigung nur wirksam, wenn alle Vertragspartner der kündigenden Seite unterschreiben und die Kündigung auch allen Vertragspartnern der anderen Seite zugeht.

Das Kündigungsrecht des Mieters

Der Mieter hat, im Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, jederzeit das Recht eine **ordentliche Kündigung** auszusprechen. Hierzu bedarf es **keines Kündigungsgrundes**. Allerdings muss der Mieter die **Kündigungsfristen** beachten (s.u.). Eine Kündigung muss **schriftlich** erfolgen.

Darüber hinaus kann dem Mieter ein Recht zu einer **außerordentlichen fristlosen Kündigung** zustehen. Hier entfallen naturgemäß die Kündigungsfristen, allerdings ist ein **wichtiger Grund** für diese Art der Kündigung Voraussetzung.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, wenn der Vermieter den Hausfrieden nachhaltig stört, oder wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der vermieteten Sache nicht gewährt wird. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Das Kündigungsrecht des Vermieters

Im Gegensatz zum Mieter muss der **Vermieter** bei einer Kündigung **immer den Kündigungsgrund** angeben. Dies muss ebenfalls **schriftlich** erfolgen. Fehlt eine Begründung,

so ist die Kündigung unwirksam. Dies kann auch nicht durch das Nachschieben von Gründen geheilt werden.

Bei einer ordentlichen Kündigung ist ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nötig (z.B. **Eigenbedarf**).

Bei der außerordentlichen Kündigung kommen als Gründe insbesondere in Betracht:

- **Störung des Hausfriedens** (nach Abmahnung)
- **Wiederholter Verzug des Mieters mit der Mietzahlung**

Kündigungsfristen

Die Kündigungsfristen sind abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Zugunsten des Mieters verlängern sich diese mit der Zeit. Bei einer ordentlichen Kündigung sind diese wie folgt:

Mietdauer	Mieter	Vermieter
bis 5 Jahre	3 Monate	3 Monate
mehr als 5 Jahre	3 Monate	6 Monate
mehr als 8 Jahre	3 Monate	9 Monate

Kaution

Die Kaution darf **höchstens das Dreifache der Kaltmiete** betragen. Diese muss nicht in einem Zuge bezahlt werden; vielmehr hat der Mieter ein **Recht auf Ratenzahlung**. Der Vermieter muss die Kaution **verzinslich anlegen**. Erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und einer angemessenen Überprüfungs- und Überlegungsfrist erhält der Mieter seine Kaution zurück. Der Vermieter darf diesen Zeitpunkt allerdings nicht unnötig hinauszögern (bei Wohnraum maximal 3-6 Monate).

Modernisierung

Grundsätzlich müssen Mieter eine Modernisierung (insbesondere eine energetische Modernisierung) dulden. Diese muss durch den Vermieter mindestens 3 Monate vorher angekündigt werden. Als Folge der Modernisierung kann der Vermieter eine **Mieterhöhung bis zu 11%** durchsetzen, um die entstandenen Kosten (teilweise) auf den Mieter umzulegen.

Nebenkosten

Häufiger Streitpunkt sind die Betriebskosten. Die Praxis zeigt, dass nahezu jede zweite Betriebskostenabrechnung fehlerhaft ist. Hinzu kommt, dass die Überprüfung der Nebenkostenabrechnung aufgrund vieler Positionen und Schlüssel nicht immer ganz einfach ist und Fehler dadurch oft unerkannt bleiben. Einen Anhaltspunkt für eine ordnungsgemäße Abrechnung gibt der **Betriebskostenspiegel** (im Internet zu finden). Genaue Regelungen, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen und welche nicht, stehen in der **Betriebskostenverordnung**.