

Fragen & Antworten aus dem Mietrecht

1. Meine Mietwohnung weist einen Mangel auf: wie verhalte ich mich am besten?
2. Ich möchte gerne einen Hund in meiner Mietwohnung halten – laut Mietvertrag ist mir die Tierhaltung jedoch untersagt. Muss ich das so einfach hinnehmen?
3. Wie muss ich meine Wohnung nach der Kündigung übergeben? Besenrein, unrenoviert oder gar vollständig renoviert?
4. Ich habe soeben meine Nebenkostenabrechnung erhalten und sie kommt mir recht hoch vor – was kann ich tun?

Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr

„Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter - bei ausreichend gedecktem Konto - seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.“ (Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.10.2016, Az: VIII ZR 222/15).

Rechtsanwaltskanzlei Kotz

Siegener Str. 104 - 106
D-57223 Kreuztal

Rechtsberatung Online



Telefon: 02732/791079

Telefax: 02732/791078

Email: info@ra-kotz.de

Web: www.ra-kotz.de

Weitere Internetseiten:

www.ra-kotz.de/unsere-webseiten



(alle Angaben ohne Gewähr Stand 01.07.2017)

erstellt von Rechtsanwalt Dr. Christian Kotz

KANZLEI
K&STZ
Rechtsanwälte Fachanwälte

MIETRECHT

Grundsätzliche Fragen & Antworten



Mietvertrag

1. Meine Mietwohnung weist einen Mangel auf, wie verhalte ich mich am besten? Zunächst einmal ist die Frage zu klären, ob überhaupt ein Mangel im mietrechtlichen Sinne vorliegt. Von einem solchen spricht man bei einer nachteiligen Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietwohnung vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Der vertragsgemäße Zustand der Mietwohnung muss so sein, dass sie zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Ein Mangel liegt also dann vor, wenn der tatsächliche Ist-Zustand der Wohnung von der sich aus dem Mietvertrag und den sonstigen Parteivereinbarungen ergebenden Soll-Beschaffenheit negativ abweicht und der Mieter diesen Mangel bei Vertragsschluss nicht kannte. Häufig auftretende Mängel sind beispielsweise Schimmelbefall, Lärm oder eine nicht funktionierende Heizung. Sollte ein Mangel der Mietsache vorliegen, so ist der Mieter zur unverzüglichen Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter verpflichtet. Wird diese Anzeigepflicht nicht beachtet, so kann sich der Mieter ggf. einem Schadensersatzanspruch des Vermieters ausgesetzt sehen und riskiert zugleich den Verlust seiner Mängelrechte (Mietminderung, Schadensersatzanspruch, Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund). Somit empfiehlt es sich, den Mangel der Wohnung zeitnah nach der Entdeckung dem Vermieter gegenüber (formlos, d.h. auch eine mündliche Mitteilung ist ausreichend) mitzuteilen. Sollte sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels Zeit lassen bzw. untätig bleiben, so ist er schriftlich und unter Setzung einer angemessenen Frist (z.B. 14 Tage) zur Beseitigung des Mangels aufzufordern. Mit Ablauf der Frist befindet sich der Vermieter in Verzug, so dass dem Mieter nun verschiedene Rechte zur Verfügung stehen. So kann er nicht nur die Miete mindern, sondern auch den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, Schadensersatz verlangen, die Miete zurückbehalten sowie ggf. das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen.

2. Ich möchte gerne einen Hund in meiner Mietwohnung halten – laut Mietvertrag ist mir die Tierhaltung jedoch untersagt. Muss ich das so einfach hinnehmen? Das kommt darauf an. Zunächst einmal ist danach zu unterscheiden, ob es sich um eine individuelle Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter handelt (die für einen Einzelfall verhandelt und vereinbart wurde) oder ob es sich um eine standardisierte (Formular-)Klausel handelt, die juristisch als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) zu bewerten ist. Im ersten Fall ist die Rechtslage ziemlich klar: das Verbot ist weitestgehend wirksam und der Mieter muss sich daran halten, da er das Verbot in Kenntnis seiner Tragweite akzeptiert hat. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Verbot nicht pauschal jede Form von Tierhaltung verbietet, sondern sich auf bestimmte Tiere (z.B. Hunde) beschränkt. Sollte jedoch jegliche Form der Tierhaltung verboten werden, so dürfte dieses Verbot aufgrund der Reichweite unzulässig sein, da darunter auch Kleinsttiere (wie z.B. Fische oder Hamster) fallen. Enthält der Mietvertrag hingegen einen formularmäßigen Ausschluss jeglicher Tierhaltung (AGB), so ist eine solche Klausel unwirksam. Der BGH sieht darin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters (BGH, Ur. v. 20.03.2013, Az. VIII ZR 168/12). Allerdings bedeutet das im Umkehrschluss nicht zwangsläufig, dass selbst bei Verwendung einer solchen Klausel, die Tierhaltung „automatisch“ erlaubt ist. Vielmehr sind im Einzelfall die konkreten Belange und Interessen von Vermieter und Mieter, sowie der anderen Hausbewohner und Nachbarn umfassend gegen-einander abzuwägen. Nur wenn die

Interessenabwägung zu Gunsten des Mieters überwiegt, ist ihm z.B. die Hundehaltung zu gestatten. Darüber hinaus gibt es noch eine mietvertragliche Variante, in der sich der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung ausdrücklich im Mietvertrag vorbehält. Soweit es sich dabei um eine differenzierende Zustimmung handelt (d.h. Kleinst- und Kleintiere nicht erfasst werden), ist ein solches Vorgehen nicht zu beanstanden.

3. Wie muss ich meine Wohnung nach der Kündigung übergeben? Besenrein, unrenoviert oder gar vollständig renoviert? Grundsätzlich gilt, bei der Wohnungsübergabe muss die Wohnung von Schmutz grob gereinigt und leer geräumt übergeben werden. Das versteht man unter „besenrein“. Was die Renovierungs- und Schönheitsreparaturpflicht angeht, ist es eigentlich so, dass diese Verpflichtung vom Vermieter zu tragen wäre. Dieser überträgt sie aber im Regelfall per Mietvertrag (genauer: durch eine sog. „Renovierungsklausel“) auf den Mieter ab. Dies kann er – wie in der Frage der Tierhaltung (s.o. Nr. 2) - entweder mittels einer ausgehandelten Individualvereinbarung oder aber durch die Verwendung eines formularmäßigen Vertrages bzw. Vertragsklausel (AGB) erreichen. In der ersten Variante kann individuell aufgrund der Vertragsfreiheit grundsätzlich erstmal alles Erdenkliche verhandelt und vereinbart werden. So können sich Mieter und Vermieter beispielsweise darauf einigen, eine unrenovierte Wohnung zu übergeben, die auf Kosten des Mieters dann bei Rückgabe vollständig renoviert wieder übergeben werden muss. Handelt es sich bei den entsprechenden Mietvertragsklauseln hingegen um AGB, so ist die wirksame Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), der jüngst in einigen mieterfreundlichen Urteilen den Mietern den Rücken gestärkt hat, deutlich erschwert worden. Schönheitsreparaturen können nun nicht mehr formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Auch Quotenabgeltungsklauseln hält der BGH für eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und somit für unwirksam (BGH, Urteile v. 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13). Ob eine im Mietvertrag enthaltene Klausel wirksam ist, kann der folgenden Übersicht entnommen werden:

Klausel	Rechtsfolge
<i>Fachhandwerkerklausel</i>	<i>Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsvereinbarung</i>
<i>Schönheitsreparatur „nach Bedarf“ oder „bei Erforderlichkeit“</i>	<i>Keine Wirkung, wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde</i>
<i>Rückgabeklausel (Verpflichtung zur Endrenovierung)</i>	<i>Unwirksam</i>
<i>Verpflichtung zur Anfangsrenovierung</i>	<i>Unwirksam</i>
<i>starre Fristen bei Schönheitsreparaturen</i>	<i>Unwirksam</i>
<i>Fristenplan enthält zu kurze Frist</i>	<i>Unwirksam</i>

Klausel	Rechtsfolge
<i>Kombination Renovierungsklausel mit Rückgabeklausel</i>	<i>Unwirksam</i>
<i>Vorgaben zur Ausführungsart wie „Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen“</i>	<i>Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsvereinbarung</i>
<i>„flexible“ Fristen bei Schönheitsreparaturen („in der Regel“ oder „im Allgemeinen“)</i>	<i>Wirksam</i>
<i>Farbwahlklauseln</i>	<i>Unwirksam</i>

4. Ich habe soeben meine Nebenkostenabrechnung erhalten und sie kommt mir recht hoch vor – was kann ich tun? Mietrechtsexperten gehen davon aus, dass etwa jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft ist und nicht selten ist gar die Rede von der „zweiten Miete“, die den Mietern jährlich „ins Haus flattert“. Im Regelfall wird die Verpflichtung zur Zahlung der sog. Betriebskosten mietvertraglich auf den Mieter übertragen. Welche Posten umlagefähig sind, richtet sich nach § 2 der Betriebskostenverordnung. In den meisten Fällen wird eine Vorauszahlung geleistet, die zwar theoretisch angemessen sein muss, d.h. die Vorauszahlungen sind an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten auszurichten und dürfen sie nur leicht übersteigen. In der Praxis gibt es hier allerdings einen erheblichen Spielraum. Die Abrechnung über die Vorauszahlungen muss jährlich und spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erfolgen. Das ist meist – aber nicht zwangsläufig – das Kalenderjahr; grundsätzlich handelt es sich dabei um ein einmal festgelegtes und dann einzuhaltendes Geschäftsjahr. Versäumt der Vermieter innerhalb dieser Frist die Abrechnung, so kann er darauf gestützte Nachforderungen nicht mehr geltend machen (es handelt sich um eine sog. Ausschlussfrist). Voraussetzung ist der Zugang (und nicht die Absendung) einer wirksamen, d.h. formell ordnungsgemäßen Abrechnung innerhalb der Frist. Der Vermieter hat dem Mieter eine nachvollziehbare Abrechnung vorzulegen und der Mieter einem dementsprechenden Anspruch auf Einsicht in die Belege in den Räumen des Vermieters/Hausverwalters. Eine Überlassung von Kopien gegen Kostenerstattung besteht dagegen nur in Ausnahmefällen. Ist die Abrechnung nicht verständlich, so ist sie formell unwirksam (BGH, Urteil vom 09.04.2008, Az: VIII ZR 84/07). Der Vermieter muss dann eine plausible Abrechnung innerhalb des Abrechnungszeitraums erbringen. Zur Überprüfung der Nebenkostenabrechnung hat der Mieter anschließend 12 Monate Zeit. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Zudem müssen die vom Mieter erhobenen Einwendungen ausreichend bestimmt und konkret sein. Zu beachten ist aber, dass die Nebenkostenabrechnung nicht erst nach Ablauf dieser 12 Monate zur Zahlung fällig ist, sondern gemäß § 286 Abs.3 BGB bereits 30 Tage nach Zugang. Eine Nebenkostenabrechnung selbst zu überprüfen, dürfte eine gewisse Herausforderung darstellen. Gerne ist Ihnen die Rechtsanwaltskanzlei Kotz dabei behilflich.