

BWE Kreisverband Cham



Märchen aus dem Mietrechtswald

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchlG



Einleitung

Märchen (mittelhochdeutsch Maere = Kunde, Bericht, Nachricht) sind Prosaerzählungen, die von wundersamen Begebenheiten berichten. Charakteristisch für Märchen ist unter anderem das Erscheinen phantastischer Elemente in Form von sprechenden Tieren und Zaubereien mit Hilfe von Hexen oder Zauberern sowie Riesen.

Im Unterschied zur Sagenlegende sind Märchen frei erfunden und ihre Handlung ist weder zeitlich noch örtlich festgelegt.

Neben der Unterhaltung spielt der Erziehungsgedanke beim Märchen eine wichtige Rolle.

Grund genug, für den BWE Cham ein kleines Werk „Märchen aus dem Mietrechtswald“ aufzulegen.

Der Erziehungsgedanke prägt auch die nachfolgenden Märchen aus dem Mietrechtswald.

Im Unterschied zum Märchen sind diese leider nicht frei erfunden und ihre Handlung ist sehr konkret zeitlich und örtlich festgelegt und für den Vermieter meist teuer.

Im Unterschied zum Märchen treten dort keine sprechenden Tiere und Zauberer sowie Hexen und Riesen auf, dafür meist zwei Personen, der Vermieter und der Mieter.

„Es war einmal ...“ so fängt so manches Märchen an.

„Es war einmal ...“ so fängt leider auch so manches Mandantengespräch an.

Cham, den 21. Oktober 2010

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht -
- Schlichter nach BaySchlG -

Freizeichnung:

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Gesetzgebung und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skripts keinerlei Haftung übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Checklisten und Formulierungsbeispiele lediglich eine Hilfestellung bieten, aber nicht den fachlichen Rat eines Rechtsanwalts im Einzelfall ersetzen können.



Inhaltsverzeichnis

1. Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden	04
2. Märchen vom Rücktritt des Mietvertrages	04
3. Märchen von der automatischen Umlage der Betriebskosten	05
4. Märchen von der Erläuterungspflicht der Betriebskostenabrechnung	06
5. Märchen von der unbeschränkten Minderung	06
6. Märchen von der formlosen Mieterhöhung	07
7. Märchen vom Anspruch auf Modernisierung	08
8. Märchen vom Mietkasper	08
9. Märchen vom vorgetäuschten Eigenbedarf	09
10. Märchen von der provozierten Kündigung	09
11. Märchen von den drei „heiligen“ Nachmietern	10
12. Märchen vom Abwohnen der Kautions	10
13. Märchen von der Zwischenabrechnung bei Auszug	11
14. Märchen vom Wegfall der Schönheitsreparatur	11
15. Märchen vom Wunder der „kalten Räumung“	12



1. Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden

Es war einmal ein Vermieter, der suchte einen redlichen Mieter. Am nächsten Tag kam auf eine Annonce ein Mietinteressent im feinen Zwirn und Visitenkarte, die ihn als Bankmitarbeiter auswies. Der Vermieter war hoch erfreut, einen Bankbeamten als liquiden Mieter zu erhalten und freute sich gar sehr. Deshalb konnte er dem Mietinteressenten seine Bitte nicht ausschlagen, doch die Wohnung jetzt schon auszumessen, da er eine Einbauküche habe und es wichtig sei, dass alles passe. Der Vermieter gab ihm den Schlüssel und bat ihn, diesen am nächsten Tag zurückzugeben.

Am nächsten Tag erschien der Mietinteressent nicht. Es brannte Licht in der Wohnung und der Interessent war eingezogen. Es stellte sich heraus, dass er von der Bank längst entlassen war und viele Schulden hatte. Zudem zogen mit ihm seine zwei Hängebauschweinchen in die Wohnung ein. Der Mieter zahlte keine Miete.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an, wie er dies künftig vermeiden kann:

Lehre aus dem Märchen:

Ein schwerer Fehler des Vermieters ist die Übergabe des Schlüssels ohne unterzeichneten Mietvertrag.

Ist der Mieter erst einmal in der Wohnung, ist er nicht mehr kompromissbereit. Man kann nun darüber streiten, ob überhaupt ein Mietvertrag zustande gekommen ist oder nicht. Der Mietvertrag benötigt grundsätzlich keine Form, so dass auch ein „papierloser Mietvertrag“ stillschweigend durch Überlassung der Wohnung und deren Nutzung zustande kommen kann.

Mit Schlüsselübergabe hat der Besitz gewechselt. Der Mieter kann nur noch teuer und zeitintensiv mit Räumungsklage aus dem Objekt geklagt werden.

TIPP:

- Wer schreibt, der bleibt, also kein Schlüssel ohne Mietvertrag
- Wahl eines vermieterefreundlichen Mietvertragsexemplars (kein DIN-Mietvertrag)
- Prüfung des Mieters auf Liquidität (Selbstauskunft)
- Kautions (1. Rate) fordern vor Übergabe

2. Märchen vom Rücktritt des Mietvertrages

Es war einmal ein Mieter, dem gefiel eine Wohnung so sehr, dass er sofort beim Vermieter den Vertrag unterschrieb.

Am nächsten Tag traf der Mieter den Müllersmann. Der Müller hatte eine Wohnung, die viel günstiger und besser gelegen war, als die Wohnung, bei der der Mietvertrag unterschrieben war.

Der Mieter dachte, das macht nichts. Ich bin ja noch nicht eingezogen.

Am nächsten Tag rief er den Vermieter an und erklärte, dass er sich bedanke für das freundliche Gespräch, aber beim Müller eine bessere Wohnung gefunden habe.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

**Lehre aus dem Märchen:**

„Vertrag ist Vertrag“. Der Vertrag kommt mit Annahme und Angebot zustande. Denkbar wäre sogar ein bloßer mündlicher Mietvertrag, der aber schwierig zu beweisen wäre und meistens für den Vermieter äußerst nachteilig ist, da die Modalitäten kaum mündlich im Einzelnen abgesprochen wurden. Das Mietrecht ist aber Mieterschutzrecht.

Der Vermieter hat aber alles richtig gemacht und der Vertrag ist sogar unterzeichnet worden, so dass ein Beweisstück vorhanden war.

Der Mieter muss daher die Miete zahlen, gleichgültig ob er in die Wohnung einzieht oder nicht. Er hat nur die Möglichkeit, den Vertrag form- und fristgerecht ordentlich zu kündigen oder aber eine Aufhebungsvereinbarung mit dem Vermieter zu treffen.

Dem Vermieter ist zu raten, die Miete geltend zu machen.

3. Märchen von der automatischen Umlage der Betriebskosten

Es war einmal ein Vermieter, der vermietete eine Wohnung. Im Mietvertrag vereinbarte er eine Miete von 500,00 € pro Monat. Sonst wurde im Mietvertrag über Betriebskosten nichts geschrieben.

Nach einem Jahr wollte der Vermieter gegenüber dem Mieter abrechnen.

Der Mieter entgegnete ihm:

„Ich brauche gar keine Betriebskosten zahlen, da Du keine Umlage mit mir vereinbart hast.“

Der Vermieter ist betroffen und erklärt, dass der Mieter wohl verrückt sei. Betriebskosten kann man immer umlegen, auch wenn nichts erwähnt ist.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Nach dem Gesetz trägt der Vermieter die Lasten der Mietsache. Das bedeutet, dass der Vermieter auch für die Betriebskosten aufkommen muss. Lediglich die Heizkostenverordnung gibt vor, dass Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Diese Regelungen gehen vertraglichen Vereinbarungen vor.

Der Vermieter muss die Umlage der Betriebskosten ausdrücklich vereinbaren. Andernfalls sind die Betriebskosten Teile der Miete.

TIPP:

Der Vermieter soll die Umlage der Betriebskosten vereinbaren durch Verweis auf die Betriebskostenverordnung (BetrkV).

Der Vermieter darf nicht:

- Betriebskostenumlage vergessen
- Betriebskosten nur beispielhaft aufzählen
- nur von den „Nebenkosten“ oder „übliche Nebenkosten“ im Vertrag sprechen



4. Märchen von der Erläuterungspflicht der Betriebskostenabrechnung

Es war einmal ein Vermieter, der wie jedes Jahr versuchte, seine Betriebskosten abzurechnen. Er hatte einen neuen Mieter, der seines Zeichens Lehrer war. Nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung kritisierte dieser gar heftig die Kosten und erklärte, er müsse nichts zahlen, weil die Betriebskostenpositionen nicht näher erläutert sind.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Eine Betriebskostenabrechnung benötigt folgende Mindestangaben:

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung des Umlagemaßstabs
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Die Abrechnung muss gedanklich und rechnerisch für den durchschnittlichen Mieter verständlich sein.

Nicht notwendig ist es, die einzelnen Positionen zu erläutern oder Rechnungen beizufügen.

5. Märchen von der unbeschränkten Minderung

Es war einmal ein Mieter, der entdeckte in der Wohnung in einem Zimmer einen Schimmelfleck. Es war zwar nur in der Abstellkammer, dennoch fühlte der Mieter sich und seine Familie bedroht.

Der Mieter rief sofort nach dem Vermieter, der mit seinem treuen Handwerker herbeieilte. Nachdem innerhalb von einem Tag das Problem beseitigt war, fragte der Vermieter höflich beim Mieter nach, warum er denn die Miete nicht zahle. Der Mieter entgegnete ihm, dass er wegen des Schimmels nichts zahlen brauche.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Die Minderung tritt automatisch Kraft Gesetz ein. Der Mieter wird von der Miete ganz oder teilweise befreit. Voraussetzung ist, dass die Mietsache einen Mangel hat, d. h. eine nachteilige Abweichung des Ist-Zustandes vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand. Zudem muss die Tauglichkeit der Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich gemindert sein.

Die Minderungsquote wird meistens in einem Prozentsatz in Bezug auf die Bruttomiete angegeben.

Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Der Schimmel berechtigt grundsätzlich zur Mietminderung, wobei entscheidend ist, ob es sich um ein bauseitiges Problem oder ein falsches Heizungs- und Lüftungs- bzw. Nutzerverhalten handelt. Der Schimmel in einem Nebenraum rechtfertigt niemals eine Minderung von 100 %. Die Dauer der Minderung zu berücksichtigen (1 Tag!).

**TIPP:**

- schnell auf Mängelanzeigen reagieren
- Mängel dokumentieren, falls vorhanden
- bei Mietvertragsbeginn den Mieter von etwaigen Nachteilen des Mietobjekts nachweisbar in Kenntnis setzen

6. Märchen von der formlosen Mieterhöhung

Es war einmal ein Vermieter der meinte, nach zehn Jahren die Miete erhöhen zu können. Er schrieb dem Mieter, dass sich wegen der hohen Lebenshaltungskosten auch die Kosten für das Mietobjekt erhöht hätten. Er fordert den Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete bis spätestens in zwei Monaten auf.

Der Mieter schwieg und erwiderte nichts. Der Mieter zahlte auch keine erhöhte Miete.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Das Gesetz sieht keine automatische Mieterhöhung ohne Vereinbarung vor. Selbst eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist für den Vermieter ausgeschlossen. Das Gesetz kennt lediglich einen Anspruch des Vermieters, dass der Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung erteilt.

Voraussetzungen im Wohnraummietrecht:

- Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens nach Ablauf einer einjährigen Sperrfrist geltend gemacht werden.
- Das Mieterhöhungsverlangen hat der Vermieter dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- Als Begründungsmittel kann auf einen Mietspiegel, auf die Auskunft einer Mietdatenbank, auf ein Gutachten eines öffentlich vereidigten und bestellten Sachverständigen oder entsprechender Entgelte für mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug genommen werden.
- Im Geltungsbereich von qualifizierten Mietspiegeln muss der Vermieter – unabhängig vom gewählten Begründungsmittel – seinem Mieterhöhungsverlangen zwingend eine Mietspiegelberechnung beifügen.
- Zudem darf die Mieterhöhung im Mietvertrag nicht ausgeschlossen sein (Kappungsgrenze nicht mehr als 20 % innerhalb von 3 Jahren darf nicht überschritten werden).

TIPP:

Der Vermieter muss darauf achten, insbesondere bei Mieterhöhungsverlangen die Formalien einzuhalten.



7. Märchen vom Anspruch auf Modernisierung

Es war einmal ein Mieter, der wohnte in einem alten Haus. Ihm gefiel das Häuschen, aber die neugebauten Nachbarhäuser hatten Wärmedämmung und mehrfach isolierte Fensterscheiben. Die dortigen Mieter frohlockten, dass sie nur geringe Heizkosten hätten. Am nächsten Tag verlangte der Mieter vom Vermieter, dass dieser sein Haus zu modernisieren hätte, andernfalls mindere er die Miete.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Modernisierung.

Das Mietobjekt muss die maßgeblichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. der letzten Sanierung einhalten. Auch die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis sind bloße Empfehlungen und keine Pflichten.

Lediglich im Bereich der Nachrüstpflichten (EnEV) ist der Vermieter gegenüber dem Staat verpflichtet, bestimmte energetische Maßnahmen zu ergreifen. Einen Direktanspruch des Mieters gibt es nicht, allenfalls Schadensersatzansprüche im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes (strittig).

Ausnahmen:

- Gesundheitsgefahr des Mietobjekts
- Mindeststandart zeitgemäßen Wohnens
- Sanierung

8. Märchen vom Mietkasper

Es war einmal ein Mieter, der war kerngesund, ein dicker Bub und kugelrund, er hatte Backen rot und frisch, Miete zahlte er hübsch bei Tisch. Doch einmal fing er an zu schreien: „Ich zahle keine Miete, nein, ich zahle meine Miete nicht!“

Der Vermieter war erschreckt über diesen Mietkasper, wollte warten, bis ein Rückstand von zwei Monatsmieten aufgelaufen ist.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Der Zahlungsverzug ist ein Kündigungsgrund. Das Gesetz kennt drei Alternativen, die genau zu beachten sind:

Alternative 1: Verzug für zwei aufeinander folgende Zahlungstermine mit der Gesamtmiete

Alternative 2: Verzug für zwei aufeinander folgende Zahlungstermine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete. Dieser liegt bei Wohnraum vor, wenn der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat auch nur um einen Cent übersteigt.

Alternative 3: Verzug über mehr als zwei Zahlungstermine mit mindestens zwei Mieten

Es ist zu beachten, dass Rückstände wegen Betriebskostennachzahlungen, Mietkaution oder Beschädigung einer Mietsache kein Rückstand im Sinne des Gesetzes sind (laufende Miete).



9. Märchen vom vorgetäuschten Eigenbedarf

Es war einmal ein Vermieter, der hatte einen garstigen Mieter in der Wohnung. Er wusste sich nicht mehr zu helfen, als per Eigenbedarf zu kündigen. Allerdings hatte sein hübsches Töchterlein keinerlei Absicht, in die Wohnung zu ziehen. Nichts desto trotz, kündigte der Vermieter mit der Begründung, sein Töchterlein wolle einziehen. Der Mieter war verärgert, sah aber ein, dass er gegen den Eigenbedarf nichts machen könne. Er zog aus.

Wochen später erfuhr der Mieter, dass nicht das hübsche Töchterlein, sondern ein anderer Mieter das Häuschen bezog. Der Mieter forderte Schadensersatz vom Vermieter.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Der Vermieter muss ein berechtigtes Interesse an der Kündigung seiner Wohnung nachweisen. Dazu muss er im Kündigungsschreiben konkret Gründe angeben. Es reicht nicht aus: „Ich habe Eigenbedarf.“

Es genügt aber nicht, nur die Formalien einzuhalten. Es muss für die Bedarfsperson auch ein entsprechendes Bedarfsinteresse bestehen. Bei einem so genannten „vorgetäuschten Eigenbedarf“ bestehen sowohl zivilrechtliche als auch strafrechtliche Folgen.

Der Mieter kann einen Schadensersatzanspruch, Makler, Prozess- und Mehrkosten, die beim Einzug in eine vergleichbare neue Wohnung entstehen, haben.

10. Märchen von der provozierten Kündigung

Es war einmal ein Mieter, der wollte sich verändern. Leider hatte er eine Kündigungsausschlussvereinbarung unterzeichnet, so dass er nicht mit ordentlicher Kündigung kündigen konnte. Wenn man schon nicht kann, muss man zumindest den Vermieter zur Kündigung provozieren, dachte sich der schlaue Mieter. Er zahlte keine Miete mehr und zog aus.

Der Vermieter überlegte, ob er nun kündigen soll oder nicht.

Der Vermieter war gar schwer enttäuscht und fragt bei seinem BWE-Verband an:

Lehre aus dem Märchen:

Der Vermieter hat bei einem entsprechenden Zahlungsrückstand ein Recht zur außerordentlichen Kündigung, nicht aber die Pflicht. Der Mieter täuscht sich, wenn bei Eintritt eines entsprechenden Zahlungsverzuges eine Pflicht des Vermieters zur Kündigung besteht. Wenn der Vermieter nicht kündigt, bleibt das Mietverhältnis bestehen, gleichgültig, ob der Mieter auszieht oder nicht.

Selbst wenn der Vermieter kündigt, hat der Vermieter Schadensersatzansprüche gegenüber dem Mieter, die darin bestehen können, dass er in der Zwischenzeit keinen neuen Mieter finden konnte. Zeitlich begrenzt wird dieser Anspruch durch die Dauer der normalen ordentlichen Kündigungsfrist bzw. der Dauer einer wirksamen Kündigungsausschlussvereinbarung oder eines wirksamen Zeitmietvertrags.

BWE Kreisverband Cham

10

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Steinmarkt 12, 93413 Cham
Tel.: 09971/85400 und E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de



.....