



Märchen aus dem Mietrechtswald

Referent: Dr. Andreas Stangl

Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht

Schlichter nach BaySchIG

Dozent IHK Akademie in Ostbayern

Einleitung

Märchen aus dem Mietrechtswald

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.

Märchen aus dem Mietrechtswald

Einleitung

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.

Inhalt

Märchenband

1. Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden

2. Märchen vom Rücktritt des Mietvertrages

3. Märchen von der automatischen Umlage der Betriebskosten

4. Märchen von der Erläuterungspflicht der Betriebskostenabrechnung

5. Märchen von der unbeschränkten Minderung

6. Märchen von der formlosen Mieterhöhung

7. Märchen vom Anspruch auf Modernisierung

8. Märchen vom Mietkasper

9. Märchen vom vorgetäuschten Eigenbedarf

10. Märchen von der provozierten Kündigung

11. Märchen von den drei „heiligen“ Nachmietern

12. Märchen vom Abwohnen der Kautions

13. Märchen von der Zwischenabrechnung bei Auszug

14. Märchen vom Wegfall der Schönheitsreparatur

15. Märchen vom Wunder der „kalten Räumung“

1. Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden

Märchen aus dem Mietrechtswald

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 Hängebauchschweinchen 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:

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden

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.

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen vom Vermieter und dem bösen Mietnomaden

TIPP:

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

2. Märchen vom Rücktritt des Mietvertrages

Märchen aus dem Mietrechtswald

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:

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen vom Rücktritt des Mietvertrages

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 ist .

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

Märchen aus dem Mietrechtswald

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:

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen von der automatischen Umlage der Betriebskosten

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.

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen von der automatischen Umlage der Betriebskosten

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 Betriebskosten- abrechnung

Märchen aus dem Mietrechtswald

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:

Märchen aus dem Mietrechtswald

Märchen von der Erläuterungspflicht der Betriebskostenabrechnung

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