

MIETERFIBEL

in Fragen und Antworten

In unserer Mieterfibel finden Sie Antworten auf die häufigsten und wichtigsten Fragen aus dem Mietrecht.

Betriebskosten

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind regelmäßige laufende Kosten, die für die Instandhaltung einer Immobilie dem Eigentümer entstehen.

Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Zu den Betriebskosten zählen die unter § 2 der Betriebskostenverordnung aufgezählten Kosten. Hierzu zählen u. a. die Kosten der Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstück (Grundsteuer), etc..

Hat stets der Mieter die Betriebskosten zu tragen?

Der Mieter hat die Betriebskosten nur dann zu tragen, wenn in dem Mietvertrag oder einer nachträglichen Vereinbarung die Umlagefähigkeit der Betriebskosten auf den Mieter vereinbart worden ist. Ohne eine entsprechende Erklärung, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat, verbleiben diese auf Vermieterseite.

Wie trägt der Mieter die Betriebskosten?

Üblicherweise zahlt der Mieter monatliche Betriebskostenvorauszahlungen, über die der Vermieter dann jährlich abrechnet. Bei dieser Abrechnung ergibt sich entweder ein Guthaben zugunsten des Mieters, nachdem er mithin mehr Vorauszahlungen als tatsächlich entstandene Kosten gezahlt hat oder aber eine Nachzahlung, nach der er zu wenig Vorauszahlungen geleistet hat. Möglich ist aber auch die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale, mit deren monatlicher Zahlung sämtliche Betriebskosten, egal ob deckend oder nicht, abgegolten sind. Eine Abrechnung erfolgt dann vermietetseits nicht.

Wie muss der Vermieter über die Betriebskostenvorauszahlungen und die entstandenen Betriebskosten abrechnen?

Nach der Rechtsprechung muss der Vermieter eine geordnete und nachvollziehbare Übersicht über die Gesamtkosten, den Umlageschlüssel und den Anteil des Mieters für sämtliche Betriebskostenpositionen, die der Vermieter geltend macht, erstellen.

Wann ist über die Betriebskosten abzurechnen?

Über die Betriebskostenvorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Dabei bedarf es nicht unbedingt des Kalenderjahres. Der Zwölfmonatszeitraum muss jedoch eingehalten werden. Die Abrechnung ist dabei dem Mieter spätestens nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Anderenfalls ist sie verspätet, so dass der Vermieter Nachzahlungsforderungen nicht mehr geltend machen kann. Guthaben muss der Vermieter auch nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist an den Mieter erstatten.

Kann man Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erheben?

Ja. In diesem Fall muss innerhalb von einem Jahr nach Zustellung der Betriebskostenabrechnung ein Widerspruch durch den Mieter erfolgen, der hinsichtlich einzelner Positionen begründet werden muss. Das Wort „Widerspruch“ stellt keinen qualifizierten Widerspruch dar und befähigt den Vermieter daher nicht, etwaige Korrekturen vorzunehmen. In jedem Fall sollte der Mieter auch auf die Einsicht in die Unterlagen bestehen. Diese muss bei einer Vorortvermietung in den Räumlichkeiten des Vermieters erfolgen, sofern der Vermieter sich nicht vor Ort befindet, hat der Mieter einen Anspruch auf Übersendung von Kopien.

Welche Umlagemaßstäbe gibt es?

Für die jährliche Betriebskostenabrechnung kann u. a. die vom Mieter bewohnte Wohnfläche, die Wohneinheit oder auch die Anzahl der darin lebenden Personen als Verteilungsschlüssel (Umlagemaßstab) dienen. Diesen können die Vertragsparteien im Mietvertrag frei wählen. Ist keine Vereinbarung zum Umlagemaßstab erfolgt, gilt der gesetzliche Umlageschlüssel des Verhältnisses der anteiligen Wohnfläche des Mieters gegenüber der Gesamtwohnfläche des Objekts.

Dauer des Mietverhältnisses

Wie lange dauert ein Mietverhältnis an?

Die Parteien können ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit oder auf bestimmte Zeit, mithin befristet schließen.

Was bedeutet Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit?

Im Rahmen eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, wenn also keine Befristung vereinbart worden ist, kann jede Partei das Mietverhältnis mit einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung (im Falle der Vermieterkündigung nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes) kündigen.

Kann die Kündigung bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit ausgeschlossen werden?

Die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung für den Mieter kann auf längstens vier Jahre ausgeschlossen werden. Eine Vereinbarung dahingehend, dass der Mieter auch nach Ablauf von vier Jahren mit der ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein soll, ist unwirksam. Liegt eine solche Vereinbarung in Form einer Formulklausel vor, entfällt diese Regelung, so dass der Mieter von Anfang an zur ordentlichen Kündigung berechtigt ist. Die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung darf in keinem Fall ausgeschlossen werden.

Was versteht man unter einem befristeten Mietverhältnis?

Seit Mietrechtsreform im September 2001 dürfen befristete Mietverhältnisse, die automatisch mit Bestimmung eines Datums auslaufen, grundsätzlich nicht mehr geschlossen werden. Es sind nur noch sog. Zeitmietverträge nach § 575 BGB möglich. Etwas anderes liegt vor, wenn die Parteien zwar ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer vereinbaren, jedoch für eine Zeit lang die ordentliche Kündigung ausschließen.

Für welche Fälle darf ein Zeitmietvertrag geschlossen werden?

Ein Zeitmietvertrag, mithin ein befristetes Mietverhältnis, darf nur noch in den gesetzlich nach § 575 BGB vorgegebenen Gründen geschlossen werden. Diese Gründe sind die zukünftige, bereits jetzt bekannte Eigennutzung - wenn der Vermieter oder seine Familienangehörigen nach Ablauf der Befristung selbst in die Wohnung einziehen wollen, die Beseitigung oder wesentliche Änderung der Wohnung - wenn der Vermieter nach Ablauf der Befristung das Haus komplett umbauen oder abreißen will und der Betriebsbedarf - wenn der Vermieter die Werkswohnung nach Ablauf der Befristung an einen eigenen Mitarbeiter Vermieter will.

Welche Form wird an den Zeitmietvertrag gestellt?

Die Gründe für die Befristung, mithin die Gründe für den Zeitmietvertrag müssen im Mietvertrag selbst aufgeführt werden. Sind die Gründe nicht genannt, kann sich der Vermieter nicht auf einen Zeitmietvertrag berufen. Der Mietvertrag gilt dann als unbefristet geschlossen, so dass die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung besteht.

Kann während eines Zeitmietvertrages ordentlich gekündigt werden?

Nein. Die ordentliche Kündigung ist bei einem Zeitmietervertrag vor Ablauf der Befristung nicht möglich. Nur bei Vorliegen eines Härtegrundes machen einige Gerichte eine Ausnahme und geben eine Kündigungsmöglichkeit. Neben dem Vorliegen des Härtegrundes muss der Mieter allerdings auch einen geeigneten Nachmieter gestellt haben. Eine andere Möglichkeit ist ein Antrag auf Untervermietung, den der Vermieter dann im Grundsatz nicht ablehnen darf. Lehnt der Vermieter den Antrag auf Untervermietung dennoch ohne berechtigte Gründe ab, hat der Mieter in diesem Fall die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung.

Was sind die rechtlichen Konsequenzen, wenn die Gründe des Zeitmietvertrages bei Ende der Vertragslaufzeit nicht mehr vorliegen?

In diesem Fall kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses als Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer verlangen.

Hausordnung

Was ist eine Hausordnung?

Eine Hausordnung ist ein Regelwerk, welches den Mietern das miteinander Leben nach entsprechenden Vorschriften ordnen und erleichtern soll.

Ist eine Hausordnung verbindlich?

Eine Hausordnung ist nur dann verbindlich, wenn sie Vertragsbestandteil des Mietvertrages geworden ist.

Was kann eine Hausordnung alles regeln?

In der Hausordnung können beispielsweise Benutzungszeiten für Gemeinschaftsräume, die Einteilung der großen und kleinen Hausreinigung, Bestimmungen zu Musizieren und anderweitigen Ruhezeiten oder auch das Unterstellen von Kinderwägen und Fahrrädern geregelt werden.

Was darf eine Hausordnung nicht regeln?

Regelungen, die den Mieter unangemessen benachteiligen, dürfen in der Hausordnung nicht aufgenommen werden. Als unangemessene Benachteiligung und damit unwirksame Regelungen werden z. B. das Duschverbot zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten, das Parkverbot von Kinderwägen in Hausfluren für den Fall, dass die Kinderwägen über mehrere Stockwerke getragen werden müssten und das Besuchsverbot nach 22:00 Uhr angesehen.

Kann eine verbindliche Hausordnung einseitig geändert werden?

Da eine verbindliche Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist, bedarf es erneut einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, wenn einzelne Regelungen geändert oder neue Regelungen hinzugenommen werden sollen. Da die Hausordnung für alle Mieter gelten soll, bedarf es einer solchen Vereinbarung mit sämtlichen Mietern.

Kann der Vermieter in einer Hausordnung Pflichten wie die Treppenhausreinigung stellen?

Ja. Sofern die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages geworden ist, hat sich der Mieter zur Treppenhausreinigung verpflichtet. Die Treppenhausreinigung stellt auch keine unangemessene Benachteiligung dar, so dass eine solche Regelung wirksam ist. Der Vermieter kann allerdings die Treppenhausreinigung auch zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fremdfirma vornehmen lassen und diese Kosten im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

Welche rechtlichen Konsequenzen haben die Nichteinhaltung der Hausordnung?

Sofern die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, mithin verbindlich geworden ist, liegt bei mehrfachem Verstoß unter erfolgloser Abmahnung ein Grund zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung vor.

Kaution

Was bedeutet der Begriff Kaution?

Die Kaution, im Mietrecht auch Mietkaution genannt, dient zur Sicherheit für den Vermieter im Falle, dass der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt. Die Mietkaution sichert so den Ausfall von Miete oder anderweitige Schadensersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter ab.

Welche Formen der Kaution gibt es?

Die Kautio n kann in bar oder als Bürgschaft geleistet werden. Für die Bürgschaft ist u. a. die Anlage als gemeinsames Sparbuch, als Sparbuch mit Sperrvermerk, Sparbuch, das verpfändet wird oder die Bankbürgschaft denkbar.

Hat der Mieter in jedem Fall eine Kautio n zu leisten?

Eine Kautio n ist nur dann zu leisten, wenn dies im Mietvertrag durch die Parteien vereinbart worden ist.

Gibt es eine Beschränkung der Kautio nshöhe?

Nach § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches darf die Kautio n höchstens das dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen betragen.

Wem stehen die Zinsen aus der Kautio nsanlegung zu?

Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Der Vermieter hat nach Fälligkeit der Kautio n einschließlich Zinsen gegenüber dem Mieter abzurechnen.

Wann ist die Kautio n zur Rückzahlung fällig?

Der Mieter kann nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautio nrückzahlung dann verlangen, wenn er die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben hat und keinerlei Ansprüche des Vermieters mehr ausstehen. Für die Rückzahlung steht dem Vermieter eine angemessene Zeit zu, innerhalb derer er über die Kautio n abzurechnen hat. Nach der Rechtsprechung stehen dem Vermieter maximal sechs Monate zu. Ein Einbehalt kann auch über die sechs Monate noch vorgenommen werden, wenn noch eine Betriebskostenabrechnung aussteht, die innerhalb der sechs Monate nicht erfolgen muss. Es darf jedoch nur ein angemessener Einbehalt, in der Regel entsprechend der Höhe der letzten Nachzahlungsforderung, erfolgen.

Ist die Barkautio n als Einmalbetrag zu leisten?

Wenn die Kautio n in bar zu leisten ist, ist der Mieter berechtigt, drei gleiche monatliche Teilzahlungen vorzunehmen. Die erste Teilzahlung kann dabei nicht vor Mietbeginn gefordert werden.

Wie hat die Anlegung der Barkautio n durch den Vermieter zu erfolgen?

In jedem Fall hat der Vermieter die Kautio n getrennt von seinem eigenen Vermögen anzulegen. Die Anlage muss dabei bei einem Kreditinstitut zu üblichen Zinssätzen erfolgen.

Darf der Mieter die Kautio n nach Kündigung zum Ende des Mietverhältnisses hin „abwohnen“?

Nein. Die Kautio n steht dem Vermieter zur Sicherung von Schäden nach Beendigung des Mietverhältnisses und weiterer Forderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses (z. B. Betriebskosten) zu. Als Verrechnung mit noch ausstehendem Mietzins ist die Kautio n nicht gedacht. Der ausstehende Mietzins ist daher ohne Weiteres durch den Vermieter einklagbar.

Kündigung

Was bezeichnet der Begriff Kündigung?

Kündigung ist der gegenüber der anderen Vertragspartei erklärte Wille, ein Dauerschuldverhältnis zu beenden.

Welche Arten von Kündigungen gibt es?

Im Mietrecht gibt es die Kündigung von Vermieter- und Mieterseite. Diese ist ordentlich, innerhalb der gesetzlich festgelegten oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen oder aber außerordentlich, ohne Einhaltung von Fristen möglich.

Was bedeutet ordentliche Kündigung im Mietrecht?

Die ordentliche Kündigung von Mieterseite bedeutet, die Kündigung unter Einhaltung der festgelegten Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen. Der Vermieter kann ordentlich innerhalb der festgelegten Kündigungsfristen nur dann kündigen, wenn er einen gesetzlich festgelegten Kündigungsgrund aufweisen kann und diesen in der Kündigung auch ausführt.

Welche ordentlichen Kündigungsgründe für den Vermieter gibt es?

Der Vermieter hat die Möglichkeit wegen Eigenbedarfs, wegen einer erheblichen Pflichtverletzung von Seiten des Mieters oder aber wegen Verhinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundstückes zu kündigen.

Wie kann der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen?

Der Vermieter muss bei seiner Kündigung angeben, dass er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt. Insofern muss er den konkreten Sachverhalt darlegen und auf das Interesse der entsprechenden Person verweisen. Er muss auch darlegen, weshalb ein anderer in seinem Eigentum freistehender Wohnraum nicht infrage kommt.

Mit welcher gesetzlichen Frist kann ordentlich gekündigt werden?

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Sie ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zu erklären. Die Kündigungsfristen für den Vermieter verlängern sich nach 5 und 8 Jahren seit Überlassung des Wohnraums und darüber hinaus wenn ihm eine erleichterte Kündigung nach § 573 a BGB zusteht. Diese steht ihm zu, wenn in einem Objekt nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Er kann die zweite Wohnung ohne Angabe eines Grundes kündigen. In diesem Fall verlängert sich jedoch die Kündigungsfrist.

Wann kann außerordentlich gekündigt werden?

Außerordentlich kann immer dann gekündigt werden, wenn das Mietverhältnis erheblich gestört ist. Dies wird auf Mieterseite immer dann vorliegen, wenn der Wohnraum z. B.

aufgrund erheblicher Schimmelbildungen eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Vermieterseite liegt ein außerordentlicher Kündigungsgrund immer dann vor, wenn der Mieter in erheblichem Zahlungsverzug mit der Miete gekommen ist. Der Mieter muss sich mit zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen in Zahlungsverzug befinden oder aber mit der Höhe eines Betrages, der zwei Monatsmieten erreicht.

Welche Form hat eine Kündigung?

Nach § 568 BGB bedarf die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses der schriftlichen Form. Dies bedeutet, dass sie eigenhändig durch den Mieter oder aber den Vermieter unterschrieben sein muss. Kündigungserklärung und Unterschrift müssen sich auf dem selben Schriftstück (Urkunde) befinden.

Genügt auch die Kündigung per Fax?

Nein, da in diesem Fall keine Unterschrift oder aber wie bei einer E-Mail eine elektronische Signatur durch den Kündigenden zu verzeichnen ist.

Welche Möglichkeiten gibt es, sich gegen eine Kündigung zu wehren?

Zunächst besteht die Möglichkeit, gegen eine Vermieterkündigung Widerspruch einzulegen. Der Widerspruch ist im Falle der ordnungsgemäßen Belehrung durch den Vermieter an eine Frist von zwei Monaten vor der Beendigung des Mietverhältnisses gebunden. In diesem Widerspruch hat der Mieter die unbillige Härte darzulegen, die die Kündigung und Beendigung innerhalb der ordentlichen Kündigungsfrist für ihn darstellt. Es handelt sich hierbei um das Hinausschieben der Beendigung des Mietverhältnisses. Für den Fall, dass der Mieter die Kündigungsgründe des Vermieters als unberechtigt ansieht, hat er die Möglichkeit einer Klage, um feststellen zu lassen, dass die Kündigung unwirksam ist und das Mietverhältnis daher nicht beendet wurde.

Mieterhöhung

Was bedeutet Mieterhöhung?

Mieterhöhung in einem Wohnraummietverhältnis bedeutet die Abweichung des vertraglich vereinbarten ursprünglichen Mietzinses, den der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses schuldet. Bei preisfreiem Wohnraum richtet sich die Mieterhöhung grundsätzlich nach den §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Welche Möglichkeiten der Mieterhöhung für preisfreien Wohnraum gibt es?

Eine Mieterhöhung kann bereits bei Abschluss des Mietvertrages oder mit einer späteren Abrede durch die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen vereinbart werden. So kann die Mieterhöhung als Staffelmitte oder als Indexmiete vereinbart werden. Eine einseitige Mieterhöhung ist für den Vermieter aufgrund Modernisierungsmaßnahmen und Anpassung des Mietzinses an den ortsüblichen Vergleichsmietzins möglich. Eine einseitige Mieterhöhung ist jedoch nur dann möglich, sofern eine Erhöhung im Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist und die gesetzlichen Anforderungen an die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen und wegen Anpassung an den ortsüblichen Vergleichsmietzins vorliegen.

Was versteht man unter Staffelmiete?

Bei der Staffelmiete ist bereits von Beginn des Mietverhältnisses an, im Mietvertrag oder einer nachträglichen Vereinbarung festgelegt, in welchen Zeitabständen und zu welchen Zeitpunkten sich die Miete jeweils erhöht. Die jeweilige Erhöhung ist als Geldbetrag auszuweisen. Nach § 557 a BGB muss die Miete jeweils mindestens für ein Jahr unverändert bleiben. Während des Bestehens der Staffelmietvereinbarung kann zudem das ordentliche Kündigungsrecht des Mieters ausgeschlossen werden, nach § 557 a Abs. 3 jedoch höchstens für 4 Jahre.

Was versteht man unter Indexmiete?

Bei der Indexmiete steigt die Miete nach der Inflationsrate. Maßgeblich für die Entwicklung dieser Inflationsrate und den Zeitpunkt des Erreichens der Abweichung ist der Verbraucherpreisindex (VPI), welcher durch das Statistische Bundesamt entwickelt wird.

Was versteht man unter Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch Mietpreise vergleichbarer Wohnungen in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden ermittelt. In vielen Gemeinden gibt es darüber hinaus einen Mietspiegel, der unter Heranziehung vieler vergleichbarer repräsentativer Objekte erstellt wird und den ortsüblichen Vergleichsmietzins bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen und Übereinstimmungskriterien aufzeigt.

Welche Form gibt es für eine Mieterhöhungserklärung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete?

Der Vermieter muss in seinem Mieterhöhungsverlangen eine bestimmte Miete fordern, die er dem Mieter mit den herangezogenen Kriterien ausführlich begründen muss. Er muss darüber hinaus aufweisen, weshalb die von ihm verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Eine bloße Behauptung für den ortsüblichen Vergleichsmietzins genügt nicht. Er kann sich für die Ermittlung des ortsüblichen Vergleichsmietzinses eines Mietspiegels, der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder entsprechender vergleichbarer Wohnungen aus der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden bedienen. Darüber hinaus muss in einem Mieterhöhungsverlangen die Zustimmung des Mieters innerhalb einer bestimmten Frist gefordert werden.

Welche Einschränkungen gibt es bei der Mieterhöhung zur Anpassung des Mietzinses an den ortsüblichen Vergleichsmietzins?

Zunächst muss der Mietzins 15 Monate unverändert gewesen sein. Das Mieterhöhungsverlangen kann mithin frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden, da von dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens eine weitere Wartezeit von drei Monaten bis Eintritt der Mieterhöhung vergehen muss. Außerdem muss nach § 558 BGB die 20%-ige Kappungsgrenze eingehalten werden. Dies bedeutet, dass die Erhöhung um nicht mehr als 20% der Miete innerhalb der letzten drei Jahre erfolgen darf.

Was bedeutet Mieterhöhung aufgrund Modernisierung?

Bei einer Modernisierung, die für den Vermieter Kosten verursacht, ist dieser berechtigt, einen Teil dieser Modernisierungskosten aufgrund Steigerung des Gebrauchswerts der Mietsache auf den Mieter umzulegen.

Wann ist eine solche Mieterhöhung aufgrund Modernisierung möglich?

Der Vermieter muss zunächst die Modernisierungsmaßnahmen angekündigt haben und darauf hingewiesen haben, dass insofern möglicherweise ein höherer Mietzins entstehen wird, nachdem die Maßnahmen beendet sind. Diesen Maßnahmen muss der Mieter zugestimmt haben oder er muss sie, notfalls durch gerichtliche Entscheidung, geduldet haben. Danach ist der Vermieter berechtigt, die Mieterhöhung aufgrund Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Welche Einschränkungen gibt es für die Mieterhöhung aufgrund Modernisierung?

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung unterliegt der Beschränkung nach § 559 BGB, sodass die jährliche Miete um nicht mehr als 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden darf.

Gibt es Modernisierungen, die nicht auf den Mieter umlagefähig sind?

Nicht umlagefähig sind alle Maßnahmen, die nicht unter den Begriff Modernisierung fallen, z. B. Instandhaltungskosten, der Wert der Eigenleistung des Vermieters oder unentgeltliche Leistungen Dritter.

Stellt auch die Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen eine Mieterhöhung dar?

Ja. Da Betriebskostenvorauszahlungen zu der Miete zählen, ist auch die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung einseitig durch den Vermieter eine Mieterhöhung. Beide Parteien sind gemäß § 560 BGB berechtigt, nach entsprechender Betriebskostenabrechnung die Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen. Der Vermieter kann daher bei einer hohen Nachzahlungsforderung die zukünftige Betriebskostenvorauszahlung einseitig durch Erklärung gegenüber dem Mieter erhöhen.

Mitbewohner

Darf der alleinige Mieter einer Wohnung seinen Ehegatten aufnehmen?

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, seinen Ehegatten in die Wohnung aufzunehmen. Für die Aufnahme des in nichtehelicher Lebensgemeinschaft stehenden Lebensgefährten bedarf es allerdings der Zustimmung des Vermieters.

Hat der Mieter ein Recht auf Beitritt des Ehegatten in den Mietvertrag?

Nein. Da der Vermieter sich seine Mietvertragspartei aussuchen darf, hat der Mieter keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter dem Beitritt des Ehegatten in den Mietvertrag zustimmt.

Schönheitsreparaturen

Was sind Schönheitsreparaturen?

Der Begriff Schönheitsreparaturen ist in § 28 Absatz 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung vom Gesetzgeber definiert worden. Danach gehören zu den Schönheitsreparaturen das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Im Laufe der Zeit wurde dieser Begriff durch die Rechtsprechung ausgeweitet, so dass heute beispielsweise weiterhin dazu zählen das Reinigen von Teppichböden, das Ölen von Holzfußböden und das Streichen der Zwischenräume von Doppelfenstern.

Wer hat die Schönheitsreparaturen durchzuführen?

Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen verantwortlich. Er hat dem Mieter das Mietobjekt in geeignetem Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Allerdings wurde von der Rechtsprechung die Möglichkeit der Übertragung dieser Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter bejaht. Seitdem versuchen Vermieter, die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen mittels vertraglicher Vereinbarung (durch Individualabreden oder Formulklauseln) auf den Mieter abzuwälzen. Ist dem Vermieter dies mittels einer

wirksamen Vereinbarung gelungen, hat der Mieter die Schönheitsreparaturen bei entsprechender Erforderlichkeit durchzuführen.

Wie kann der Vermieter die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegen?

Es bedarf zwischen den Mietparteien einer Vereinbarung. Dies kann in Form einer individuellen Regelung erfolgen oder aber mittels sog. Formulklauseln innerhalb von Formularmietverträgen, wie sie insbesondere Verwaltungen häufiger nutzen.

Wird die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen mittels eines solchen Formularmietvertrages auf den Mieter abgewälzt, nennt man eine solche Vereinbarung Schönheitsreparaturklausel.

Die Rechtsprechung unterscheidet sog. laufende Schönheitsreparaturklauseln, bei welchen der Mieter innerhalb bestimmter Fristen / Fristenpläne die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat und sog. Endrenovierungsklauseln, bei welchen der Mieter am Ende eines Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. In den überwiegenden Fällen ist aufgrund strenger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam. Bei Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel, hat der Mieter keine Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Die Verpflichtung bleibt entsprechend der gesetzlichen Regelung auf Seiten des Vermieters.

Wie erkenne ich eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel?

Auch hier ist entscheidend der Wortlaut einer solchen Klausel im Mietvertrag zu beachten. Es bedarf in jedem Fall einer Einzelfallprüfung.

Zusätzlich kann jedoch gesagt werden, dass sog. „starre“ Fristenpläne in laufenden Schönheitsreparaturklauseln den Mieter unangemessen benachteiligen und daher unwirksam sind. Ein „starrer“ Fristenplan in sog. laufenden Schönheitsreparaturklauseln liegt immer dann vor, wenn der Mieter nicht eindeutig entsprechend des Wortlautes erkennt, dass er von den vereinbarten Fristen bei Nichterforderlichkeit/Nichtrenovierungsbedarf auch abweichen kann.

Ist eine Anfangsrenovierungsklausel wirksam?

Eine Anfangsrenovierungsklausel ist nicht wirksam. Bei dieser würde der Mieter verpflichtet werden, bei Einzug in den Wohnraum die Schönheitsreparaturen, insbesondere das Streichen von Decken und Wänden, vorzunehmen. Damit würde der Mieter jedoch die Gebrauchsspuren des Vormieters beseitigen, wozu er nicht verpflichtet werden kann. Etwas anderes gilt, wenn Mieter und Vermieter mittels einer individuellen Vereinbarung geregelt haben, dass der Mieter als Gegenleistung für die Renovierung zum Beginn des Mietverhältnisses z. B. zwei Monatsmieten spart oder aber dem Mieter die entsprechenden Materialkosten zur Verfügung gestellt werden.

Ist die Formulklausel „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ wirksam?

Ja. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter grundsätzlich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Auch wenn Fristen in einer solchen Klausel nicht genannt werden, richtet sich die grundsätzliche Erforderlichkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen nach den üblichen Fristen.

Was versteht man als übliche Fristen bei laufenden Schönheitsreparaturen?

Die derzeit noch üblichen Fristen sind geregelt nach § 7 des Mietvertrages des Bundesjustizministeriums von 1976. Darin werden folgende Fristen aufgeführt:

- Küche, Bäder und Duschen aller 3 Jahre
- Wohn- und Schlafräume, Flure und Toiletten aller 5 Jahre
- Andere Nebenräume aller 7 Jahre

In der Fachliteratur wird derzeit davon ausgegangen, dass aufgrund der langlebigeren Materialien als 1976 diese Fristen zu kurz sind und daher den Mieter unangemessen benachteiligen. Der Bundesgerichtshof hat einen solchen Fall noch nicht zu entscheiden gehabt. Es wird jedoch in der Fachliteratur davon ausgegangen, dass der Bundesgerichtshof in jüngerer Zukunft diesen Fristenplan als zu kurz und für unangemessen benachteiligend bewertet und längere Fristen als angemessen ausurteilt.

Beinhaltet die Wiederherstellung des Wohnraums in den ursprünglichen Zustand die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen?

Nein. Bei einer entsprechenden Regelung hat der Mieter den Wohnraum ordnungsgemäß geräumt und besenrein sowie ohne hinterlassene Schäden zu übergeben. Außerdem müssen auch etwaige bauliche Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist in einer solchen Regelung nicht enthalten. Es muss jeweils eine ausdrückliche Regelung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vorliegen: Bei Zweifeln geht dies zulasten derjenigen Vertragspartei, die den Vertrag gestellt hat, in den meisten Fällen also zulasten des Vermieters.

Wie kann man Schönheitsreparaturen von tatsächlichen Schäden unterscheiden?

Für Schönheitsreparaturen hat der Mieter nur dann aufzukommen, wenn es eine wirksame vertragliche Regelung gibt. Schäden hat der Mieter in jedem Fall zu beseitigen, da diese, sofern durch den Mieter verursacht, nicht zulasten des Vermieters gehen.

Schäden liegen immer dann vor, wenn der Zustand der Mietsache einen vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet. Vertragsgemäßer Gebrauch ist die vertragsgemäße/übliche Abnutzung eines Wohnraums während der Mietdauer. Laufspuren auf dem Teppich, Möbelabdrücke auf dem Teppich sowie vereinzelte Dübellöcher hat der Vermieter daher zu akzeptieren, sofern deren Beseitigung nicht in die Schönheitsreparaturpflicht des Mieters fällt. Eine übermäßige Anzahl von Dübellöchern an einer Wand, Wände und Decken in grell gestrichenen Farbtönen, Löcher oder Kratzer auf Teppichböden/Laminat/Parkettböden hat dagegen der Vermieter nicht hinzunehmen. Diese Erscheinungen stellen einen tatsächlichen Schaden dar, den der Mieter in jedem Fall zu beseitigen hat.

Untervermietung

Liegt eine Untervermietung vor, wenn der Mieter nur für sehr kurze Zeit Besuch in seiner Wohnung aufnimmt?

Nein. Als Untermietverhältnis bezeichnet man nur die Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten für eine gewisse Dauer. Diese „gewisse Dauer“ stellt eine Übergangszeit von ca. sechs Wochen dar.

Darf der Mieter den Wohnraum untervermieten?

Auf die generelle Erlaubnis zur Untervermietung des gesamten Wohnraums hat der Mieter keinen Anspruch. Der Mieter hat allerdings einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils seines Wohnraums, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann diese Erlaubnis nur verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund liegt.

Wann kann ein solches berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils des Wohnraums angenommen werden?

Ein berechtigtes Interesse liegt z. B. vor, wenn die Wohnung aus familiären Gründen zu groß geworden ist, wenn aus persönlichen Gründen eine pflegebedürftige Person aufgenommen werden soll oder aus wirtschaftlichen Gründen eine finanzielle Entlastung herbeigeführt werden soll.

Welche rechtlichen Konsequenzen hat die Untervermietung ohne Erlaubnis?

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen. Zuvor ist jedoch eine Abmahnung mit Fristsetzung zur Beseitigung des Zustandes der Untervermietung erforderlich. Kommt der Mieter innerhalb der Fristsetzung der Aufforderung zur Unterlassung der Untervermietung nicht nach, darf unverzüglich die außerordentliche, fristlose Kündigung ausgesprochen werden.