



Informationsabend zum Thema Mietrecht und Betriebs- kostenabrechnung

RA. Christoph Kessler

**Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

**Kanzlei Dr. Bauer & Kollegen
Wilhelmstraße 14, Neunkirchen
Internet: www.1arechtsanwaelte.de**

1) Vertragsanbahnung

- Wohnungsbesichtigung
- Vormieter befragen
- Genaue Besichtigung
- Fragen nach Nebenkosten (Heizart, Dämmung, Energiepass)

2) Vertragsschluss

zu regelnde Punkte:

- welche Wohnung?
- zu welchem Preis?
- ab wann?
- wie lange?
- mündlich oder schriftlich?

- Abschluss eines **schriftlichen Mietvertrages** unbedingt zu empfehlen

*Beispiel: Mieter und Vermieter sind gute Bekannte.
Vermieter sagt: „OK, du kannst die Wohnung haben für 350 €!“*

- was ist vereinbart?
- Warmmiete, alles inklusive?
- Nebenkosten?
- Dauer des Mietverhältnisses?
- Schönheitsreparaturen?

Problem:

Verwendung eines **vorgedruckten Vertragsformulars**, welches entweder lückenhaft, einseitig oder nicht auf den konkreten Fall paßt

3) Typischer Inhalt eines Mietvertrages:

- Vertragsparteien
- Mietgegenstand
- Mietzeit
- Mietzins
- Betriebskosten
- Heizung/Warmwasser
- Schönheitsreparaturen
- Pflichten des Mieters
- Rechte des Vermieters
- Hausordnung
- Kautions
- Untervermietung



4) Mietzeit

- a) Regelfall: **unbestimmte** Mietzeit

- b) **Zeitmietvertrag**
Folge: Ende des Mietverhältnisses ohne Kündigung

- c) Vermieter muß **Grund** für Befristung haben:
 - Räume für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigt,
 - gravierende Veränderungen, Umbauten der Wohnung geplant,

- d) Befristungsgrund muß schriftlich mitgeteilt werden

- e) Folge eines fehlenden Befristungsgrundes:
 - Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen

5) Kündigungsfristen (bei Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit)

a) Mieter

- Grundsätzlich 3 Monate für den Mieter, unabhängig von Dauer des Mietverhältnisses

Achtung!!

- Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses bzw. Kündungsverzichts des Mieters
- Nach BGH Kündungsverzicht bis 4 Jahre sogar als AGB wirksam

Tipp:

- Vertrag genau durchlesen!!
- Max. 1 Jahr auf Kündigung verzichten!!

b) Vermieter

- 3 Monate
- Nach 5 Jahren Mietzeit: 6 Monate
- Nach 8 Jahren Mietzeit: 9 Monate

6) Kündigungsrechte des Vermieters:

a) ordentliche Kündigung



Vorliegen eines sachlichen Grundes
erforderlich

- Eigenbedarf (genaue Beschreibung der
Eigenbedarfssituation erforderlich!)
- Pflichtverletzung des Mieters
- zum Zwecke einer angemessenen wirt-
schaftlichen Verwertung

Ausnahme:

Einliegerwohnung (erleichterte Kündigungs-
möglichkeit, jedoch Verlängerung der
Kündigungsfrist um 3 Monate)

Widerspruchsrecht des Mieters:

Voraussetzung:

Beendigung des Mietverhältnisses bedeutet für Mieter, seine Familie oder anderen Haushaltsangehörigen eine **unzumutbare Härte**, die einen Auszug auch unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen nicht rechtfertigt.

Zum Beispiel:

- Schwere Erkrankung,
- Fehlen von angemessenen Ersatzwohnraum,
- fortgeschrittene Schwangerschaft
- hohes Alter/ Behinderung

Beachte:

Widerspruchsfrist!

Bis zwei Monate vor Ende des Mietverhältnisses **schriftlich** Widerspruch erheben, sofern ordnungsgemäß über Widerspruchsrecht aufgeklärt wurde.

b) außerordentliche Kündigung

Hauptfall:

Zahlungsrückstände des Mieters:

Faustformel:

Kündigungsgefahr bei Rückstand von mehr als 1 Monatsmiete

Keine vorherige Abmahnung erforderlich.

Recht des Mieters, durch Ausgleich der gesamten rückständigen Miete die Kündigung zu Fall zu bringen.



Fristlose Kündigung bei sonstigen Pflichtverletzungen des Mieters:

In der Regel ist eine vorherige Abmahnung erforderlich.

Ausnahme:

Unzumutbarkeit z. B. bei schwerer
Beleidigung des Vermieters.

Weitere Kündigungsgründe des Vermieters:

z. B. dauernder unerträglicher Lärm



7) Mietzins:

Zusammensetzung des Mietzinses:

- Kaltmiete/Warmmiete (alles inklusive?)
- Betriebskostenpauschale oder Vorauszahlung

Regelfall: Betriebskostenvorauszahlung
jährliche Abrechnung

8) Betriebskosten:



Was ist umlegbar?

Regelung in der Betriebskostenverordnung

Umlagemaßstäbe:

- Heizung und Warmwasser:

Heizkostenverordnung maßgeblich:

Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.

Daher unanwendbar bei Versorgung mit Einzelöfen, Etagenheizungen oder sonstigen dezentralen Heizungen sowie wenn die Anlage nur eine Wohneinheit versorgt (z. B. Zentralheizung eines Einfamilienhauses).

Nach der Heizkostenverordnung sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage min. 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärme- bzw. Warmwasserverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

- Ansonsten:

Umlageschlüssel frei vereinbar,
z. B. Wohnfläche, Personenzahl

Bei fehlender Vereinbarung: Umlage nach Anteil der Wohnfläche (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB)

Betriebskosten die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen (z.B. separate Müllgefäße) , sind nach dem Maßstab umzulegen, die dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Für den Fall krasser Unbilligkeit:

- Anspruch auf Umstellung des Umlage-
maßstabes
- Anspruch nur für die Zukunft!

Ordnungsgemäße Betriebskostenab- rechnung?

formelle Voraussetzungen (lt. BGH
Mindestangaben):

- Einzelne Kostenpositionen
- Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Vertei-
lungsschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Maßstab:

Auch einem Laien muß die Abrechnung verständlich sein!

Strenge Anforderungen des BGH!

Tipp:

Betriebskostenabrechnung immer genau prüfen. Lt. Statistik des Deutschen Mieterbundes sind mehr als 50 % der Betriebskostenabrechnungen falsch!

Abrechnungsfrist:

12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes.

Bei Verstoß: Ausschluss des Nachforderungsrechtes

9) Schönheitsreparaturen



Grundsätzliche Pflicht des Vermieters zu Schönheitsreparaturen nur vertraglich auf Mieter abwälzbar.

Sehr Streitiges Thema!

Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen?

Nach BGH strenge Anforderungen:

Starre Fristen wie z. B. „Bad alle 3 Jahre zu streichen“

Sofern unabhängig von Abnutzungszustand und Renovierungsbedarf:

Klausel unwirksam!

Folge: Keine Schönheitsreparaturen erforderlich.

Anders bei Öffnungsklausel: z. B.
„Grundsätzlich“ oder „In der Regel“, da
Mieter Anspruch auf Verlängerung der Frist
hat.

Gegenstand von Schönheitsreparaturen:

Nur Schönheitsreparaturen wie z. B.
Streichen, Tapezieren

Nicht z. B. Erneuerung eines verschlissenen
Teppichs

10) Mieterhöhung

Recht zur Mieterhöhung für Vermieter gesetzlich beschränkt:



a)

Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig wenn Miete letzte 15 Monate unverändert geblieben ist.

Kappungsgrenze:

Max. 20 % innerhalb 3 Jahren.

Ortsübliche Vergleichsmiete:

- entweder Mietspiegel (i.d.R. nur in größeren Städten)
- oder konkrete Vergleichswohnungen

Kriterien:

- Wohnraumart
- Wohnungsgröße
- Ausstattung
- Lage

b)

Bei **Modernisierung**, wenn

- Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht (z. B. moderne Badeinrichtungen, Zentralheizung, Isolierverglasung) oder
- allgemeine Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert (z. B. Lift, Stell- und Spielplätze) oder
- nachhaltige Energieeinsparung (z. B. Wärmedämmung).

Zustimmungspflicht des Mieters.

Zustimmung muß grundsätzlich **schriftlich** erfolgen.

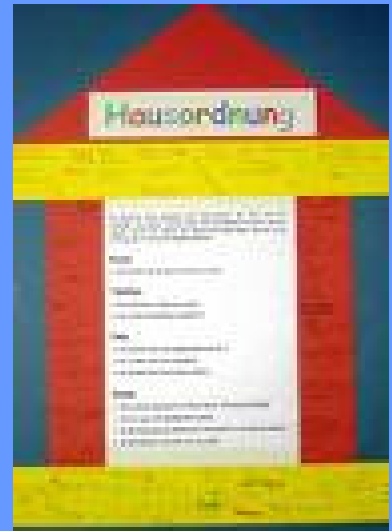
Konkludente Zustimmung bei mehrmaliger wiederholter vorbehaltloser Zahlung der höheren Miete

Klagerecht des Vermieters bei nicht erteilter Zustimmung.

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung bis zum Ablauf des 2. Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung.

11) Rechte und Pflichten des Mieters

Hausordnung:



- Regelungsinhalt? Wirksamkeit einer Hausordnung?
- Entweder bereits Gegenstand des Mietvertrages oder Zustimmungspflicht des Mieters erforderlich.
- Einseitige Abänderung durch Vermieter nicht zulässig.
- Einseitige vom Vermieter ohne Zustimmung erlassene Hausordnung ist beschränkt auf Verpflichtung zur ordnungsgemäße Behandlung der Mietsache
- Verpflichtungen wie z. B. Treppenhausreinigung nicht ohne Zustimmung des Mieters zulässig.

Häufige Regelungstatbestände von Hausordnungen:

- Ruhezeiten
- Schnee-, Glatteisbeseitigung
- Benutzen von Grundstück und Gemeinschaftsräumen
- Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern
- Reinigungspflicht der Mieter (z. B. Treppenhaus)

12) Mietsicherheit/Kaution

Arten:

- Barkaution
- Sparbuch
- Bürgschaft



Kaution max. 3 Nettokaltmieten

Recht auf Ratenzahlung (3 gleiche Monatsraten ab Beginn des Mietverhältnisses)

Rückgabepflicht der Kaution?

Erst fällig in der Regel 3 bis 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses.

Angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist des Vermieters (Recht zur Vornahme einer Betriebskostenendabrechnung)

13) Abwicklung des Mietverhältnisses



Ende des Mietvertrages:

Achtung: **Schriftformerfordernis der Kündigung.**

Empfehlung: Einschreiben mit Rückschein oder per Bote

Rückgabe der Wohnung, Entfernung aller Gegenstände des Mieters + Aushändigung der Schlüssel.

Grundsätzlich auch bauliche Veränderungen rückgängig zu machen und alten Zustand herzustellen.



Empfehlung:

- Erstellung eines **Übergabeprotokolls**
- Fotos fertigen.
- Neutralen Zeugen mitnehmen.

Klarstellung:

- Pflicht zur Erstellung und Unterzeichnung eines Übergabeprotokolls besteht nicht.
- Anerkenntniswirkung eines Übergabeprotokolls



14) Weitere konkrete Fragen:

a)

Welche wohnlichen Missstände berechnen den Mieter, eine Mietminderung vorzunehmen?

Maßstab: Ist Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert?

(Luxusvilla oder Altbau !)

- Immer Einzelfall maßgeblich
- Mietminderungstabellen ohne große Aussagekraft aber

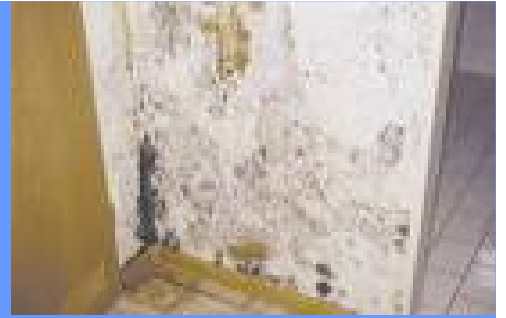
Beispiele:

- fehlender Briefkasten 3 %
- Doppelfenster unklar und undicht 6 - 10 %
- Dusche funktioniert nicht 18 %
- Fernsehempfang unzulänglich 10 %
- Feuchtigkeit
 - Keller 5 – 10 %
 - bei erheblicher Feuchtigkeit (Tropfwasser an Decke) 50 %
 - Wenn Aufenthalt in Küche, Wohn- und Schlafzimmer wegen ständiger Durchfeuchtung nahezu unmöglich 80 %
- Baulärm 20 %
- Lift unbenutzbar 10 %

Maßstab: lt. BGH Warmmiete

b)

Rechte des Mieters bei



- Verzögerung notwendiger Reparaturen

- Minderung

- ggf. außerordentliche fristlose Kündigung bei Unzumutbarkeit

- Zurückbehaltungsrecht: 3-5 fache der vermeintlichen Reparaturkosten (gutes Druckmittel, nach erfolgter Reparatur muß der zurückbehaltene Betrag jedoch gezahlt werden)

- Selbstvornahme bei Verzug oder Eilbedürftigkeit > Aufwendungsersatz

- Schimmel

Mangelbeseitigung und Minderung und bei Gesundheitsgefährdung fristlose Kündigung und Zurückbehaltungsrecht

- unterlassenem Heizen

Minderung bis hin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung (im Winter)

z. B. 30 % bei nur 15 ° Celsius

Heizpflicht auf min. 20 ° Celsius

ABER:

Immer den **Mangel sofort**, am Besten schriftlich per Einschreiben **anzeigen** oder unter Zeugen

c)

Rechte/Einwendungen gegen eine erhöhte Betriebskostenabrechnung

- Einsichtsrecht im Belege
BGH: kein Anspruch auf Kopien falls
Einsichtnahme zumutbar
- binnen 12 Monaten müssen Einwendungen vorgebracht werden
- Sofern begründete Einwendungen bestehen, muß Vermieter korrigierte Abrechnung erstellen

ACHTUNG:

Niemals ohne Vorbehalt Nachforderungen zahlen, falls Einwendungen bestehen – ansonsten Anerkenntnis

d)

Anspruch auf Prozesskostenhilfe

Voraussetzungen: 2 Faktoren

- Antragsteller ist finanziell nicht in der Lage, die Kosten des Rechtsstreites auch nur zum Teil selbst aufzubringen.
- Erfolgsaussichten der Klage bzw. der Verteidigung gegen eine Klage.

Konkrete Einkommenssituation gegenüber dem Gericht darzulegen.

Ggf. Rückzahlungsverpflichtung in Raten

e)
Beratungshilfe

Wird vom Amtsgericht
bewilligt, kostenlose
Beratung durch Rechtsanwalt



f)
**Anspruch auf Wohngeld als
Mietzuschuss
für geringverdienende Personen**

Rechtsgrundlage: Wohngeldgesetz (WoGG)

Voraussetzungen: 3 Faktoren

- Zahl der zum Haushalt gehörigen Familienmitglieder
- Höhe des Gesamteinkommens
- Höhe der zuschussfähigen Miete

Empfänger von Transferleistungen (SGB II) sowie die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind vom Wohngeld ausgeschlossen

Antragspflicht:

- Antragsformulare erhältlich bei der örtlichen Wohngeldstelle (bei Landkreis Neunkirchen im Landratsamt Ottweiler)
- konkrete Beratungs- und Informationspflicht der Wohngeldstelle

g)
**Regulierung von Miet- und
Energieschulden**



1)
Mietschulden und drohende Räumung
der Wohnung

Gem. § 569 Abs. 3 Satz 2 BGB wird eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges auch unwirksam, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung der Mietrückstände verpflichtet.

Ausreichend ist die Verpflichtungserklärung, welche im Regelfall vom Sozialhilfeträger abgegeben wird.

Rechtsfolge:
Mieter und Sozialhilfeträger haften als Gesamtschuldner.

Die Übernahmeerklärung muß gegenüber dem Vermieter abgegeben werden.

Frist:

Innerhalb 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches.

Verpflichtungserklärung muß die Zahlung des gesamten Rückstandes zum Zeitpunkt der Abgabe der Verpflichtungserklärung umfassen.

Achtung:

Unwirksamkeit der Kündigung tritt nicht ein, wenn vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsrückstand aufgrund nachträglicher Zahlung des Mieters oder Verpflichtung einer öffentlichen Stelle unwirksam wurde.

2)

Immer Kontakt zu Vermieter oder
Energieunternehmen suchen.

Ratenzahlungsvereinbarungen treffen.

Ggf. Schuldnerberatung einschalten.