

Mietrecht-Ratgeber

- Wichtige Mietrechtsfragen erklärt -



Sie dürfen diesen Ratgeber gerne an Ihre Freunde und Bekannten weiterleiten.

Es ist jedoch verboten, diesen Report der Allgemeinheit als Download zur Verfügung zu stellen. Dieser Report darf nicht verkauft werden. Sie möchten regelmäßig Tipps zum Mietrecht und Mieterurteilen? Dann schauen Sie in unserem Online-Magazin vorbei: www.fachanwalt.de/magazin/

Inhaltsverzeichnis

57% aller Deutschen leben zur Miete!	5
1. Mieten / Vermieten	7
1.1. Die Mietpreisbremse und ihre Bedeutung	7
1.2. Maklerkosten - wer muss diese tragen?	8
1.3. Selbstauskunft als Mieter - was darf der Vermieter fragen?	8
1.4. Mietvertrag	10
1.4.1. Unbefristeter Mietvertrag	11
1.4.2. Befristete Mietvertrag	11
1.4.3. Dauermietvertrag	11
1.4.4. Untermietvertrag	12
1.4.5. Zwischenmietvertrag	12
1.4.6. Staffelmietvertrag	12
1.4.7. Indexmietvertrag	13
1.4.8. Erweiterungsmietvertrag	13
1.4.9. Kettenmietvertrag	13
2. Mietkaution	14
2.1. Mietkaution im Überblick	14
2.2. Rückzahlung Mietkaution - Fälligkeit nach Auszug des Mieters	15
2.3. Mietkaution einfordern vom Vermieter	15
2.4. Mietkaution anlegen	16
2.5. Mietbürgschaft im Überblick	17
3. Nebenkosten	18
3.1. Arten von Nebenkosten	18
3.2. Nebenkostenabrechnung - das müssen Vermieter wissen	19
3.2.1. Nebenkostenabrechnung Frist - Abrechnungsfrist für Nebenkosten bei Auszug des Mieters	21
3.2.2. Nebenkostenabrechnung – Verjährung	22
3.2.3. Nebenkosten: Versicherung umlegen - geht das?	22

3.3. Nebenkosten: Gartenpflege umlegen - geht das?	23
3.4. Grundsteuer auf Mieter umlegen	23
4. Mängel und Mietminderung	25
4.1. Mängelanzeige: Mängel beim Vermieter anzeigen	25
4.2. Mietminderung bei Wasserschaden in der Mietwohnung?	26
4.3. Mietminderung bei Baulärm	26
4.4. Mietminderung wegen defekter Heizung	27
4.5. Mietminderung wegen undichten Fenstern	28
4.6. Schimmelbildung in der Wohnung - was tun als Mieter?	28
4.7. Mietminderung wegen defektem Aufzug	29
4.8. Mietminderung wegen Sanierung	29
5. Mieterhöhung	30
5.1. Mieterhöhung bei Sozialwohnungen	30
5.2. Mieterhöhung nach Modernisierung	30
5.3. Mieterhöhung durch ortsübliche Vergleichsmiete	31
6. Beendigung des Mietvertrages	32
6.1. Kündigung des Mietvertrages	32
6.1.1. WG-Mietvertrag kündigen	32
6.1.2. Kündigung Untermietvertrag	33
6.1.3. Kündigung des Mietvertrags Schriftform per Fax, Email oder Einschreiben?	34
6.1.4. Gemeinsamer Mietvertrag: einer zieht aus - muss jeder einzeln kündigen?	34
6.2. Kündigung aufgrund von Eigenbedarf - das sollten Sie wissen!	35
6.3. Nachmieter und Nachmieterklausel	35
6.4. Fristlose Kündigung Mietvertrag durch Vermieter wegen Zahlungsverzug	36
6.5. Sonderkündigungsrecht beim Mietvertrag im Todesfall	37
6.6. Mietnomaden loswerden	37
7. Hausrecht	39
7.1. Hausordnung	39

7.2. Handwerker	39
7.3. Kaufinteressenten	40
7.4. Besuch	40
8. Antworten auf mietrechtliche Fragen	41
8.1. Besenreine Übergabe was bedeutet das für den Mieter?	41
8.2. Kratzer im Parkett oder Laminat - Muss Mieter zahlen?	42
8.3. Vermieterwechsel - was hat das für Folgen?	42
8.4. Darf man sonntags bohren als Mieter?	43
8.5. Grillen auf dem Balkon der Mietwohnung	43
8.6. Rauchen in der Mietwohnung	43
8.7. Schlüssel verloren bei Mietwohnung - wer haftet?	44
8.8. Ruhezeiten bei der Mietwohnung	44
8.9. Tierhaltung in der Mietwohnung	45
8.9.1. Katze in der Mietwohnung verbieten?	45
8.9.2. Hunde in Mietwohnung - ist das erlaubt oder verboten	46
Impressum / Disclaimer	47

57% aller Deutschen leben zur Miete!



Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Mietrecht-Ratgeber! Für die meisten Haushalte ist eine Mietwohnung der Klassiker, um sich ortsunabhängig und frei ein Zuhause einzurichten. Die Zahlen sprechen dabei für sich. So hat das Statistische Bundesamt in aktuellen Berechnungen veröffentlicht, dass 57% aller Deutschen in einer Wohnung oder einem Haus zur Miete wohnen.

Dabei lassen sich die Deutschen das Wohnen ganz schön etwas kosten: rund ein Drittel des Haushaltseinkommens wird monatlich für die Mietzahlung verwendet.

Die meisten Mietwohnungen in der BRD werden dabei von Privatpersonen vermietet, die Immobilien als Kapitalanlage nutzen, um eine höchstmögliche Rendite zu erwirtschaften. Das Ergebnis: nach wie vor stetig steigende Mieten, vor allem in den Ballungsräumen, unbeseitigte Mängel und fehlende Renovierung.

Auf der anderen Seite stehen Probleme, mit denen Vermieter konfrontiert sind: Mietnomaden, Mietrückstände, Mieter, die sich nicht an Vereinbarungen im Mietvertrag halten etc. Wenn es einmal zu Schwierigkeiten und Problemen im Verhältnis Mieter - Vermieter kommt, dann greift das Mietrecht.

Das Mietrecht regelt alle Belange rund um das Mietverhältnis. Es ist in Deutschland ein Teil des Zivilrechts und soll Mieter und Vermieter schützen.

Dabei ist das Mietrecht in einem ständigen Umbruch. Gesetzliche Vorschriften ändern sich nicht selten in kurzen Abständen und auch die Rechtsprechung ist ständig im Wandel. Der BGH (Bundesgerichtshof) fällt Urteile wie Sand am Meer zum Wohnraummietrecht und sowohl Mietern als auch Vermietern gelingt es kaum noch, hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten einen Überblick zu behalten.

Gleich ob man Mieter oder Vermieter ist, es ist nie verkehrt, sich zumindest ein wenig im Mietrecht auszukennen und sich mit wesentlichen mietrechtlichen Aspekten und deren rechtlicher Gestaltung vertraut zu machen. In unserem Mietrecht Ratgeber haben wir alles Wichtige zusammengefasst, was Sie als Vermieter /Mieter unbedingt wissen sollten.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit der Lektüre unseres Mietrecht-Ratgebers!

Ihr JuraForum.de-Team

1. Mieten / Vermieten

Mieten und vermieten, das ist so alltäglich und mitunter doch so kompliziert. Ein Großteil der Deutschen hat einen Wohnungsmietvertrag und nur die wenigsten machen sich im Alltag viele Gedanken darum. Doch die rechtlichen Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern sind nicht immer einfach und halten für beide Parteien eine Vielzahl an rechtlichen Fallstricken bereit.

1.1. Die Mietpreisbremse und ihre Bedeutung

Immer knapper werdender Wohnraum und steigende Mietpreise, das ist in nahezu allen deutschen Großstädten und Ballungsräumen ein ernstes Problem. Durch die große Nachfrage an Wohnraum steigen die Preise stetig an und mitunter beträgt der Mietanstieg bei einer Neuvermietung bis zu 40 %. Um diese drastischen Mietanstiege zu verhindern, wurde mit dem Paragraphen 556d BGB die sogenannte Mietpreisbremse ins Leben gerufen.



Durch die Mietpreisbremse werden die Mieten von Bestandswohnungen bei Neuvermietung auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % gedeckelt. Diese Regelung gilt jedoch nicht flächendeckend, sondern nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. In welchen Gebieten von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden darf, wird von den jeweiligen Ländern entschieden, und die Mietpreisbremse kommt in diesen Gebieten für maximal 5 Jahre zur Anwendung.

Allerdings gibt es auch Ausnahmen, und nicht jede Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist von der Mietpreisbremse betroffen.

Ausnahmen gelten für:

- Neubauten, deren Erstvermietung nach dem 1. Oktober 2014 stattgefunden hat
- umfassend modernisierte Wohnungen, in die etwa ein Drittel der vergleichbaren Neubaukosten investiert wurde
- möblierte Wohnungen

Die Deckelung auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus maximal 10 % gilt außerdem nicht für Wohnungen, die bereits vorher zu einem höheren Preis vermietet waren. Hier gilt für die Vermieter ein sogenannter Bestandsschutz, der dafür sorgt, dass sie die höhere Miete auch bei einer Neuvermietung verlangen dürfen.

1.2. Maklerkosten - wer muss diese tragen?

Zum 1.6.2015 wurde im Hinblick auf die Maklercourtage bei der Wohnraumvermietung eine rechtliche Novellierung beschlossen. Seit diesem Stichtag gilt das sogenannte Bestellerprinzip, nach dem derjenige die Maklercourtage zahlen muss, der den Makler beauftragt hat. Vor der Einführung des Bestellerprinzips musste fast immer der Mieter die Maklerprovision zahlen, auch wenn der Vermieter den Makler beauftragt hatte.

In der Praxis führt die Gesetzesnovellierung allerdings durchaus dazu, dass mit unlauteren Mitteln gearbeitet wird, um das Bestellerprinzip auszuhebeln.

Makler, die versuchen, einen potentiellen Mieter dazu zu bringen, die Maklerprovision anstelle des beauftragenden Vermieters zu übernehmen, machen sich jedoch strafbar und können mit Bußgeldern und anderen Sanktionen belegt werden.

Das Bestellerprinzip gilt allerdings nur bei der Vermietung von Wohnraum. Bei der Vermietung oder Verpachtung von Gewerbeimmobilien oder beim Immobilienverkauf findet diese Mietrechtsnovellierung keine Anwendung.

1.3. Selbstauskunft als Mieter - was darf der Vermieter fragen

Wer eine Wohnung anmieten möchte, muss oft eine sogenannte Selbstauskunft als Mieter ausfüllen. Dort werden beispielsweise Informationen zum Familienstand, zum Beruf, zum Alter und zum Einkommen abgefragt. Außerdem müssen oft eine Kopie des Personalausweises, eine Schufa Auskunft sowie die Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate vorgelegt werden. Einige Vermieter verlangen zusätzlich eine Vorvermieterbescheinigung. Diese Selbstauskunft dient dazu, die Bonität und Zuverlässigkeit des potentiellen Mieters zu prüfen und soll dem Vermieter größtmögliche Sicherheit in Bezug auf die Zahlungsfähigkeit des neuen Mieters geben.

Die Mietinteressenten müssen jedoch nicht alle Fragen, die ihnen vom Vermieter gestellt werden, wahrheitsgemäß beantworten, denn oftmals lassen sich die Fragen nicht mit dem privaten Datenschutz vereinbaren.

Der Vermieter hat daher lediglich das Recht, Daten abzufragen, die konkret den Geschäftszweck, also die Vermietung der Wohnung, betreffen.

Für den Mietinteressenten bedeutet das, dass er folgende Informationen in jedem Fall wahrheitsgemäß an den Vermieter weitergeben muss:

- Name
- Kontaktdaten
- Geburtsdatum
- Beruf und seinen Arbeitgeber
- Angaben zu seiner Identität
- Angaben zu seinen Einkommensverhältnissen
- Angaben über eventuell bestehende Privatinsolvenzen
- den Namen eines eventuellen Bürgen

Er ist jedoch nicht verpflichtet, dem Vermieter folgende Dokumente vorzulegen

- Kopie des Personalausweises
- Schufa-Auskunft
- Vorvermieterbescheinigung

Der Vermieter hatte keine gesetzliche Handhabe, diese Dokumente einzufordern. Erst nach Zustandekommen einer Vertragseinigung hat der Vermieter das Recht, Nachweise über die Einkommensverhältnisse sowie die Bank- und Kontodaten zu fordern.

Zu keiner Zeit sind hingegen Fragen erlaubt, die nicht konkret die Vermietung der Wohnung betreffen. Dazu gehören beispielsweise Fragen nach

- der Religionszugehörigkeit
- der Parteizugehörigkeit
- der sexuellen Orientierung
- der Familienplanung
- einer bestehenden Schwangerschaft
- der Mitgliedschaft im Mieterverein
- Vorstrafen oder Ermittlungsverfahren
- der persönlichen Lebensführung
- dem Gesundheitszustand

Werden dem Mietinteressenten diese Fragen gestellt, so kann er sie ohne rechtliche Folgen auch unwahr beantworten.

Werden jedoch rechtlich zugelassene Fragen unwahr beantwortet, so kann dies durchaus weitreichende rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, die von der Vertragsauflösung über die fristlose Kündigung bis hin zur Zahlung von Schadenersatzansprüchen reichen.

Generell stehen sich bei der Selbstauskunft des Mieters also oftmals die Interessen des Vermieters, der möglichst viele Informationen über den neuen Mieter haben möchte, und die Interessen des Mieters nach dem Schutz seiner persönlichen Daten gegenüber. In einigen Ausnahmefällen ist der Mieter allerdings aufgrund des berechtigten Interesses des Vermieters verpflichtet, auch ohne Nachfrage Auskünfte zu erteilen.

Diese Ausnahmen sind gegeben, wenn

- sich der Mieter in einer finanziellen Notlage befindet, durch die die Zahlung der Miete ernsthafte gefährdet wird
- die Miete mehr als 75% des Nettoeinkommens des Mieters beträgt
- der Mieter sich in einem Insolvenzverfahren befindet
- die Kautions- oder Miete ganz oder teilweise mit Hilfe des Sozialamtes gezahlt werden

1.4. Mietvertrag

Es handelt sich bei einem Mietvertrag um einen gegenseitigen Schuldvertrag, bei dem der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache gewährt, während der Mieter im Gegenzug eine vereinbarte Miete zahlt.

Der Mietvertrag muss wichtige Informationen enthalten wie:

- Namen und Adressen von Mieter und Vermieter
- eine genaue Beschreibung und die Lage des Mietobjekts
- alle mit dem Mietobjekt in Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten
- die genaue Höhe der Kaltmiete und die Summe der Betriebskosten

Das deutsche Mietrecht kennt zahlreiche unterschiedliche Typen von Mietverträgen und Mietverhältnissen, die wir Ihnen hier näher vorstellen.

1.4.1. Der unbefristete Mietvertrag

Im Normalfall kommt bei der Miete von Wohnraum ein unbefristeter Mietvertrag zustande.

Ein unbefristeter Mietvertrag enthält bei Vertragsabschluss kein vereinbartes Ende, sondern er läuft so lange, bis er von einer Partei unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfristen schriftlich gekündigt wird.

Von Seiten des Mieters kann der unbefristete Mietvertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ohne Angabe von Gründen gekündigt werden, während der Vermieter den unbefristeten Mietvertrag nur unter Angabe bestimmter



Gründe kündigen darf. Dazu gehören beispielsweise Eigenbedarf oder das Ausbleiben der Mietzahlungen seitens des Mieters.

Je nachdem, wie lange das Mietverhältnis bis zur Kündigung durch den Vermieter Bestand hatte, verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach 5 Jahren auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate.

Der unbefristete Mietvertrag ist in § 524 Absatz 1 BGB geregelt.

1.4.2. Der befristete Mietvertrag

Der befristete Mietvertrag ist ein Mietvertrag auf Zeit, bei dem bereits bei Vertragsabschluss ein Ende der Mietdauer festgelegt wird. Sehr wichtig beim befristeten Mietvertrag ist die Angabe eines zulässigen und konkreten Sachgrundes für die Befristung. Ist kein Grund angegeben, verwandelt sich der befristete Mietvertrag automatisch in einen unbefristeten Mietvertrag. Das Gleiche gilt, wenn der Sachgrund wegfällt. Der Sachgrund muss im Mietvertrag konkret benannt werden und darf nicht umgeändert werden.

Eine zeitliche Obergrenze für die Befristung ist im Gesetz seit 2001 nicht mehr vorgesehen und Mieter und Vermieter sind für die Dauer des befristeten Mietvertrags an den Vertrag gebunden. Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Der befristete Mietvertrag ist in § 575 BGB geregelt.

1.4.3. Der Dauermietvertrag

Wird der Mietvertrag mit einer Wohnbaugenossenschaft oder einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geschlossen, kommt es in der Regel zum Abschluss eines sogenannten Dauermietvertrags. Der Mieter erhält damit ein Dauernutzungsrecht oder konkret im Falle von Wohnraum ein Dauerwohnrecht.

Der Dauermietvertrag wird geregelt in § 31 des Wohneigentumsgesetzes.

1.4.4. Der Untermietvertrag

Bei einem Untermietvertrag handelt es sich um einen sogenannten Mietvertrag der Stufe 2. Er wird nicht zwischen Mieter und Eigentümer, sondern zwischen einem Hauptmieter und einem Untermieter abgeschlossen. In vielen Mietverträgen ist der Abschluss von Untermietverträgen ausgeschlossen, doch nach § 553 Absatz 3 BGB ist dieser generelle Ausschluss nicht zulässig.

Für Untermietverträge gelten die gleichen gesetzlichen Vorschriften wie für herkömmliche Mietverträge. Geregelt werden sie in den §§ 540 und 535 BGB.

1.4.5. Der Zwischenmietvertrag

Ein Zwischenmietvertrag wird ähnlich einem Untermietvertrag zwischen einem Hauptmieter und einem dritten Mieter abgeschlossen. Der Zwischenmietvertrag wird jedoch nicht für Wohnräume, sondern für gewerblich genutzte Räume abgeschlossen.

Geregelt wird der Zwischenmietvertrag in § 565 BGB.

1.4.6. Der Staffelmietvertrag

Bei einem Staffelmietvertrag wird die zu entrichtende Miete in vorher festgelegten Abständen erhöht. Die Erhöhung des monatlichen Mietzinses muss im Mietvertrag unter Angabe einer konkreten Summe angegeben sein; eine Erhöhung, die in Prozent ausgedrückt wird, ist nicht zulässig. Die Intervalle der Mieterhöhung dürfen nicht kürzer als 12 Monate sein.

Die Staffelmiete ist immer schriftlich zu vereinbaren und kann mit Einverständnis des Mieters auch nachträglich in einen bereits bestehenden Mietvertrag integriert werden.

Alle weiteren Mieterhöhungen, beispielsweise durch Modernisierung oder zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, sind bei einer Staffelmiete nicht mehr gestattet.

Die Staffelmiete wird in § 557a BGB geregelt.

1.4.7. Der Indexmietvertrag

Beim Indexmietvertrag sind Mieterhöhungen abhängig von der allgemeinen Teuerungsrate. Steigt dieser vom Statistischen Bundesamt errechnete Preisindex, steigt damit auch automatisch die Miete.

Während ein Indexmietvertrag früher nur für gewerbliche Immobilien zulässig war, darf er heute auch für privaten Wohnraum angewendet werden.

Eine Erhöhung der Grundmiete ist jeweils nur um die amtlich festgestellte Inflationsrate in Prozent erlaubt und auch das nur, wenn seit der letzten Mieterhöhung mindestens ein Jahr vergangen ist.

1.4.8. Der Erweiterungsmietvertrag

Ein Erweiterungsmietvertrag wird dann abgeschlossen, wenn ein bereits bestehender Mietvertrag um zusätzliche Flächen erweitert werden soll. Der Erweiterungsmietvertrag kann sowohl für Wohnraum als auch für Nutzflächen oder Gewerbeflächen abgeschlossen werden.

1.4.9. Der Kettenmietvertrag

Als Kettenmietvertrag bezeichnet man die wiederholte Anmietung eines Mietobjektes für eine zeitlich befristete Dauer. Kettenmietverträge werden nur in Ausnahmefällen abgeschlossen. Sie werden in § 549 Absatz 2 und 3 BGB geregelt.

2. Mietkaution

Bei der überwiegenden Zahl der Mietverhältnisse muss vom Mieter eine Kautionszahlung werden, mit der sich der Vermieter gegen Mietausfälle oder Schäden an der Mietsache absichern möchte.

Eine gesetzliche Regelung zu dieser Praxis

gibt es nicht, doch kommt kaum ein Mieter um die Kautionszahlung herum.



2.1. Mietkaution im Überblick

Die Kautionszahlung stellt für den Vermieter eine Sicherheitsleistung dar. Sie darf in Höhe von maximal 3 Monatskaltmieten erhoben werden und ist erst nach Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Mieter hat das Recht, die Kautionszahlung in bis zu 3 Monatsraten zu zahlen.

Der Vermieter darf die Mietkaution nur für sehr begrenzte Zwecke einsetzen und muss sie davon abgesehen für den Mieter verwahren.

Einsetzen darf er die Kautionszahlung:

- zum Ausgleich für nicht gezahlte Miete
- zum Ausgleich für nicht gezahlte Betriebskosten
- für vom Mieter verursachte Schäden an der Wohnung
- für zu erwartende Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung nach Auszug des Mieters

Davon abgesehen darf der Vermieter die Kautionszahlung nicht nutzen, sondern er muss sie getrennt von seinem Vermögen auf einem Mietkautionssparbuch oder Mietkautionsskonto hinterlegen. Dort muss die Kautionszahlung zu einem üblichen Zinssatz verzinst werden. Beim Auszug muss dem Mieter die Kautionszahlung mitsamt Zinsen zurückgezahlt werden.

Hinweis: Bezieher von Arbeitslosengeld können die finanziellen Mittel für die Kautions nach § 22 Absatz 6 SGB II als Darlehen zur Verfügung gestellt bekommen.

2.2. Rückzahlung Mietkaution - Fälligkeit nach Auszug des Mieters

Mit Beendigung des Mietverhältnisses wird der Zweck der Kautions hingällig und die Kautions muss an den Mieter zurückgezahlt werden.

Da der Vermieter verpflichtet ist, die Kautions zu einem üblichen Zinssatz anzulegen, hat der Mieter nach Auszug Anrecht nicht nur auf die Rückzahlung der Kautions, sondern auch der Zinsen. Der Vermieter hat in der Regel drei bis sechs Monate Zeit, um nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietkaution an den Mieter zurückzuzahlen.

Zurückbehalten darf der Vermieter die Kautions lediglich in der Höhe, in der er noch berechnigte Forderungen an den Mieter hat.

2.3. Mietkaution einfordern vom Vermieter

Auch wenn die Mietkaution an sich nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, gibt es im Mietrecht viele gesetzliche Regelungen, die sich unter anderem mit der Anlage der Kautions und den Fristen der Rückzahlung beschäftigen. Die Erträge aus der Anlage stehen in jedem Fall dem Mieter nach seinem Auszug zu und der Vermieter sollte die Kautions spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen.

Bestehen berechnigte Ansprüche zum Ausgleich nicht gezahlter Mieten, nicht gezahlter Betriebskosten, nicht gezahlter Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung sowie für die Beseitigung von vom Mieter verursachten Schäden an der Wohnung, dürfen diese vor der Rückzahlung mit der Kautions verrechnet werden.

Eine konkrete Frist zur Rückgabe der Kautions ist im Gesetz jedoch nicht vorhanden. Kommt es zu Problemen hinsichtlich der Rückforderung der Kautions sollten Mieter wie folgt vorgehen:

- Im ersten Schritt sollte ein Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden
- Als nächster Schritt ist der Vermieter schriftlich unter Festsetzung einer Frist zur Zahlung aufzufordern
- Wird die Kautions danach nicht fristgemäß zurückgezahlt, kann der Mieter einen Mahnbescheid zustellen lassen

- Reagiert der Vermieter nicht auf den Mahnbescheid, kann der Mieter mit einer Klage drohen
- Als letzter Schritt kann über einen Anwalt für Mietrecht eine Klage eingereicht werden

Tipps: Entsprechende Muster und Vorlagen für Mieter zur Rückforderung der Kautions finden sie auf unseren Seiten.

2.4. Mietkaution anlegen

Die Mietkaution muss vom Vermieter getrennt von seinem eigenen Vermögen angelegt werden.

In der Vergangenheit erfolgte dies in der Regel schlicht und einfach über ein Sparbuch, auf dem die Kautions zu einem üblichen Zinssatz verzinst wurde. Grundsätzlich können Mieter und Vermieter gemäß § 551 BGB jedoch frei entscheiden, wie die Kautions angelegt werden soll, und bedingt durch die seit vielen Jahren niedrigen Zinsen für Sparguthaben wird die Kautions immer öfter in anderer Form angelegt.

Dazu eignen sich folgende Anlagemodelle:

- Anlage auf Tagesgeldkonten
- Anlage auf Festgeldkonten
- Anlage im Bausparvertrag
- Spekulative Anlageformen wie Sichteinlagen, Termingelder, Obligationen, Staatsanleihen, Kapitallebensversicherungen, Optionsanleihen, Fremdwährungsanleihen, Aktien, Optionsscheine

Hinweis: Wird eine spekulative Anlageform gewählt, müssen sich Mieter und Vermieter über die unterschiedlichen Risikoklassen nach § 31 Wertpapierhandelsgesetz im Klaren sein. Erlaubt sind zur Anlage der Kautions alle Risikoklassen.

Mieter und Vermieter haben also zahlreiche Möglichkeiten, die Kautions anzulegen. Wichtig ist dabei jedoch immer, dass das Geld getrennt von den eigenen Vermögenswerten des Vermieters angelegt wird. Mit dieser Vorschrift soll der Mieter vor einer Insolvenz des Vermieters geschützt werden, denn wenn die Kautions nicht getrennt von dem eigenen Vermögen angelegt wird, wird sie im Zweifelsfall Bestandteil der Insolvenzmasse und der Mieter hat geringe bis gar keine Aussichten, die Kautions zurückbezahlt zu bekommen.

2.5. Mietbürgschaft im Überblick

Die Mietbürgschaft stellt ebenfalls eine Sicherheit für den Vermieter dar und ist eine Alternative zu der üblichen Kautionszahlung. Bei der Mietbürgschaft haftet ein Bürge für die Zahlung der Miete, wenn der eigentliche Mieter keine Zahlungen mehr leistet. Unterschieden werden muss bei der Mietbürgschaft zwischen der Ausfallbürgschaft und der selbstschuldnerischen Bürgschaft.

Wird eine Ausfallbürgschaft vereinbart, so kann der Vermieter erst auf den Bürgen zurückgreifen, wenn er bis hin zur Zwangsvollstreckung alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat, die ihm zustehenden Forderungen von seinem Mieter zu erhalten.

Ganz anders stellt sich die Lage bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft dar. Hier kann der Vermieter direkt auf den Bürgen zugreifen, ohne vorher rechtliche Schritte gegen den Hauptschuldner eingeleitet zu haben. Dazu verzichtet der Bürge bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft auf die Einrede der Vorausklage.

Wird statt einer Mietkaution eine Mietbürgschaft als Sicherheit gewählt, müssen außerdem folgende Dinge beachtet werden:

- Der Bürge muss mindestens 18 Jahre alt sein und einen festen Wohnsitz in Deutschland haben
- Die Bürgschaft muss schriftlich hinterlegt werden
- Der Gegenstand der Bürgschaft, also die Mietkaution, muss klar definiert werden
- Bürge und Gläubiger, in diesem Fall der Vermieter, müssen namentlich benannt werden
- Es muss ein Höchstbetrag festgelegt werden

Hinweis: Mietbürgschaften werden oftmals von Eltern übernommen, wenn die erwachsenen Kinder beispielsweise zum Studium ausziehen. Um im Zweifelsfall Streitigkeiten unter Verwandten oder Freunden zu verhindern, kann es jedoch sehr sinnvoll sein, eine Bank oder Versicherung als Bürgen für die Mietkaution einzusetzen.

3. Nebenkosten

Zusätzlich zur Miete kommen bei einem Mietvertrag fast immer noch die sogenannten Nebenkosten hinzu. Sie sind oft ein Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter, da sie oftmals nicht klar aufgeführt sind und die Mieter die hohen Forderungen in viele Fällen als ungerechtfertigt ansehen.



Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollten Mieter und Vermieter sich daher darüber einig sein, welche Nebenkosten in welcher Höhe anfallen. Dies sollte bereits im Mietvertrag geregelt werden und die Vermieter sollten die Nebenkosten in der Nebenkostenabrechnung detailliert auführen.

3.1. Arten von Nebenkosten

Als Nebenkosten oder Betriebskosten werden die Kosten bezeichnet, die dem Eigentümer der Mietsache durch die bestimmungsgemäße Nutzung tatsächlich entstehen. Diese Kosten darf der Vermieter auf den oder die Mieter umlegen. Das Gesetz kennt dabei 17 Arten von Nebenkosten, die auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Darunter fallen zunächst die sogenannten warmen Betriebskosten, die aus den Heizkosten, den Kosten der zentralen Warmwasserbereitung oder den Kosten verbundener Warmwasser- und Heizungswasserversorgungsanlagen bestehen.

Die weiteren umlagefähigen Nebenkosten sind:

- öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer
- Kosten für die Entwässerung
- Kosten für die Wasserversorgung
- Kosten für Personen- oder Lastenaufzüge
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Beleuchtung
- Kosten für Schornsteinfeger und Schornsteinreinigung
- Kosten für Versicherungen
- Kosten für Hauswart und Hausmeister
- Kosten für Antennenanlage und Breitbandnetz
- Kosten für Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Damit der Vermieter die Kosten umlegen kann, müssen sie tatsächlich entstanden sein. So kann in einem Gebäude ohne Aufzug beispielsweise keine Umlage für Lastenaufzüge erhoben werden.

Hinweis: Der Mieter muss nur diejenigen Betriebskosten zahlen, die auch im Vertrag aufgeführt sind. Ist dort nur eine Klausel enthalten, nach der der Mieter pauschal alle Nebenkosten trägt, muss der Mieter keinerlei Nebenkosten zahlen, denn diese Vertragsklausel ist nicht rechtswirksam.

3.2. Nebenkostenabrechnung - das müssen Vermieter wissen

Die Nebenkosten werden in der Regel als Vorauszahlung zusätzlich zur Miete gezahlt. Einmal jährlich muss der Vermieter dem Mieter eine Nebenkostenabrechnung vorlegen, um die tatsächlich angefallenen Kosten nachzuweisen und abzurechnen. Entsprechend kann es dann zu Nachzahlungen oder Rückzahlungen kommen.

Die Nebenkostenabrechnung hält für den Vermieter jedoch einige rechtliche Fallstricke bereit. So können Fehler schlimmstenfalls dazu führen, dass die Ansprüche des Vermieters komplett verloren gehen.

Vermieter sollten bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung daher ganz besonders auf folgende Punkte achten:

- **Die Fristen**
Die Nebenkostenabrechnung muss spätestens ein Jahr nach Beendigung des Abrechnungszeitraums beim Mieter eingehen. Dies gilt auch, wenn der Mieter in der Zwischenzeit ausgezogen ist. Geht die Nebenkostenabrechnung nicht rechtzeitig beim Mieter ein, so muss er keine Nachzahlungen mehr leisten. Etwaige Rückzahlungen, die ihm zustehen, müssen ihm jedoch trotzdem ausgezahlt werden.
- **Der Abrechnungszeitraum**
Der Abrechnungszeitraum beträgt immer 12 Monate. Der Vermieter kann den Abrechnungszeitraum weder verlängern noch verkürzen. Allerdings kann er frei entscheiden, welchen Anfangsmonat er für den Abrechnungszeitraum

wählt.

- **Der Verteiler- oder Umlageschlüssel**

Während die warmen Nebenkosten immer verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, können die anderen Betriebskosten entweder ebenfalls nach Verbrauch oder aber nach Wohnfläche oder pro Kopf abgerechnet werden. Hier hat der Vermieter die freie Wahl, jedoch sollte er den Umlageschlüssel am besten schriftlich im Mietvertrag festhalten. Ist kein Umlageschlüssel vereinbart, werden die kalten Betriebskosten anteilig nach der Wohnfläche abgerechnet.

Hinweis: Sehr wichtig für Vermieter ist, dass nur die Betriebskosten abgerechnet werden können, die auch im Mietvertrag aufgeführt sind. Sind dort keinerlei Betriebskosten aufgeführt, muss der Mieter auch nichts zahlen.

Der Mieter hat nach Eingang der Nebenkostenabrechnung das Recht, die dort aufgeführten Rechnungen einzusehen. Er hat jedoch kein Anrecht darauf, dass ihm Kopien der Rechnungen ausgehändigt werden.

Die Nebenkostenabrechnung muss außerdem so gestaltet sein, dass der Mieter sie inhaltlich nachvollziehen kann.

Dazu müssen folgende Punkte in der Nebenkostenabrechnung enthalten sein:

- **Die Gesamtkosten**

Der Vermieter muss die Gesamtkosten so aufführen, dass für den Mieter nachvollziehbar ist, wie sie sich zusammensetzen

- **Der Verteiler- oder Umlageschlüssel**

Der Vermieter muss in der Nebenkostenabrechnung aufzeigen, welchen Umlageschlüssel er für seine Berechnungen verwendet hat

- **Der Kostenanteil des Mieters**

Für den Mieter muss klar ersichtlich sein, welcher Anteil an den jeweiligen Kosten von ihm zu tragen ist

- **Abzug der Vorauszahlungen**

In den allermeisten Fällen wird vom Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung zusammen mit der monatlichen Miete gezahlt. Diese Vorauszahlung muss der Vermieter in der Nebenkostenabrechnung ebenfalls aufführen und von den tatsächlich angefallenen Betriebskosten abziehen

Hinweis: Werden die Nebenkosten für ein Mehrfamilienhaus berechnet, darf der Vermieter nach keinem Umlageschlüssel leerstehende Wohnungen mit in die Berechnung aufnehmen. Die Kosten für leerstehenden Wohnraum muss er selbst tragen und er kann sie nicht auf die Mieter umlegen.

Zusätzlich zum Inhalt der Nebenkostenabrechnung muss der Vermieter auch dafür sorgen, dass die Zustellung der Nebenkostenabrechnung an den Mieter nachweisbar erfolgt ist.

Um diesen Nachweis zu führen, kann der Vermieter dem Mieter die Nebenkostenabrechnung persönlich übergeben und sich eine Empfangsbestätigung ausstellen lassen. Alternativ kann er sie als Einwurfeinschreiben oder Übergabeeinschreiben mit der Post schicken. Auch die Übergabe durch einen Boten ist möglich.

Kommt es während des Abrechnungszeitraums zu einem Mieterwechsel, muss der Vermieter beim Auszug alle Zählerstände kontrollieren. Anhand der so ermittelten Werte wird eine Abschlussrechnung für den ausziehenden Mieter erstellt und der neue Mieter zahlt nur die anteiligen Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum.

3.2.1. Nebenkostenabrechnung Frist - Abrechnungsfrist für Nebenkosten bei Auszug des Mieters

Die Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugestellt werden. Der Abrechnungszeitraum beträgt dabei ebenfalls regelmäßig 12 Monate, wobei der Anfangsmonat vom Vermieter frei gewählt werden kann. Zieht der Mieter vor Ablauf des Abrechnungszeitraums aus, muss er die anteiligen Nebenkosten zahlen.

An der Frist zur Zustellung der Nebenkostenabrechnung ändert sich durch den Auszug des Mieters jedoch nichts. Auch in diesem Fall gilt, dass die 12-Monatsfrist, innerhalb derer der Vermieter dem Mieter die Nebenkostenabrechnung zustellen muss, erst mit Ablauf Abrechnungszeitraums beginnt.

Hinweis: Zieht der Mieter vor Ablauf seiner Kündigungsfrist aus, so muss er die anteiligen Nebenkosten bis zum Ende der Kündigungsfrist zahlen, auch wenn die Wohnung in der Zeit leer steht. Dies gilt jedoch nur für die Nebenkosten, die nicht nach Verbrauch abgerechnet werden. Zieht noch vor Ablauf der Kündigungsfrist ein Nachmieter ein, muss dieser ab dem Tag seines Einzugs die Nebenkosten tragen.

3.2.2. Nebenkostenabrechnung – Verjährung

Die Verjährung der Nebenkostenabrechnung beträgt gemäß §195 BGB 3 Jahre und beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch geltend gemacht wurde.

Beispiel: Wurde dem Mieter bei einem Abrechnungszeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 die Nebenkostenabrechnung im Oktober 2011

zugestellt, so beginnt die Verjährung mit dem 1. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2014.

Hinweis: Geht die Nebenkostenabrechnung nicht fristgemäß spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums beim Mieter ein, wird die Verjährung gegenstandslos, da eine verspätete Nebenkostenabrechnung unwirksam ist. Ausnahmen bestehen nur dann, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu verschulden hat, weil beispielsweise Jahresabrechnungen der Versorger zu spät erfolgt sind.

Die dreijährige Verjährungsfrist gilt für Mieter und Vermieter gleichermaßen und beide müssen ihre Ansprüche innerhalb dieser Zeit rechtlich geltend machen. Durch gewisse Ereignisse wie beispielsweise eine Prüfung der Nebenkostenabrechnung oder einen Mahnbescheid wird die Verjährungsfrist gehemmt.

3.2.3. Nebenkosten: Versicherung umlegen - geht das?

Wohngebäude sind in der Regel entsprechend versichert und der Vermieter kann gewisse Versicherungskosten auf die Mieter umlegen.

Zu den Versicherungen, deren Kosten der Vermieter über die Nebenkostenabrechnung umlegen kann, gehören beispielsweise:

- Versicherungen gegen Feuer, Sturm, Wasser und sonstige Elementarschäden
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank oder Aufzug

Nicht umgelegt werden können hingegen diese Versicherungen

- Reparaturversicherung
- Rechtsschutzversicherung des Vermieters
- Gebäudehausratversicherung
- Privathaftpflichtversicherung des Vermieters
- Mietausfallversicherung

Beim Abschluss der umlagefähigen Versicherungen ist der Vermieter darüber hinaus angehalten, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Dazu gehört, keine unnötigen Versicherungen abzuschließen wie beispielsweise eine Versicherung gegen Erdbebenschäden in einem nicht gefährdeten Gebiet sowie die Prüfung von mindestens drei verschiedenen Angeboten vor Abschluss der Versicherung.

Hinweis: Die umgelegten Versicherungen müssen nicht einzeln in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt werden. Der Mieter hat jedoch das Recht, die Unterlagen des Vermieters einzusehen und sich zu informieren, welche Versicherungen umgelegt wurden.

3.3. Nebenkosten: Gartenpflege umlegen - geht das?

Die Kosten für die Gartenpflege können gemäß § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Arbeiten regelmäßig anfallen und durchgeführt werden. Darüber hinaus können nur die Kosten für den Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs umgelegt werden; die erstmalige Anlage eines Gartens kann daher nicht umgelegt werden.

Umgelegt werden können beispielsweise Kosten für:

- Rasenpflege
- Unkrautentfernung
- Hecken schneiden
- Gehwegreinigung
- Düngen

Die Kosten für die Gartenpflege kann der Vermieter auch dann umlegen, wenn er die Arbeiten in Eigenleistung verrichtet.

Hinweis: Die Kosten für die Gartenpflege können selbst dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn diese den Garten nicht nutzen dürfen, da allein durch die Optik des Gartens das Grundstück aufgewertet wird. Ist die Nutzung des Gartens jedoch allein dem Vermieter oder bestimmten Mietern gestattet, ist eine Umlage der Kosten auf die Mieter, die von der Nutzung ausgeschlossen sind, nicht zulässig.

3.4. Grundsteuer auf Mieter umlegen

Die Grundsteuer gehört zu den öffentlichen Lasten, die der Hauseigentümer zahlen muss. Sie darf auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung dafür ist, dass im Mietvertrag die Zahlung von Nebenkosten vereinbart wurde.

Neben der Grundsteuer können außerdem regionale Ausgaben wie beispielsweise Deichabgaben oder die Kosten für den Boden- und Wasserverband umgelegt werden. Nicht umlagefähig sind hingegen Anliegergebühren.

Die Grundsteuer muss bei preisgebundenem Wohnraum nach der Wohnfläche umgelegt werden. Bei freiem Wohnraum kann der Verteilerschlüssel individuell festgelegt werden.

Hinweis: Bei gemischt genutzten Gebäuden, die privat und gewerblich genutzt werden, muss die Grundsteuer getrennt abgerechnet werden, wenn die Mehrbelastung für die privat genutzten Einheiten durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung mehr als 10 % über der gewöhnlichen Grundsteuer liegt. Werden durch einige Mieter Garagen oder Stellplätze angemietet, kann ebenfalls eine getrennte Abrechnung der Grundsteuer nötig werden.

4. Mängel und Mietminderung

Mängel an Mietsachen sind keine Seltenheit und können eine entsprechende Mietminderung rechtfertigen. Mieter und Vermieter sollten auf diesem Gebiet ihre jeweiligen Rechte kennen, denn bei diesem komplizierten Thema ist durchaus Vorsicht geboten.

4.1. Mängelanzeige: Mängel beim Vermieter anzeigen

Der Mieter einer Wohnung hat ein Recht auf einen vertragsgemäßen, also mängelfreien Zustand der Wohnräume. Dies ist in § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB geregelt. Jeder Zustand, der von dem vertraglich vereinbarten Zustand abweicht, ist demnach als Mangel zu bezeichnen, den der Vermieter beseitigen muss.

Zunächst steht der Mieter jedoch in der Pflicht, den Vermieter über den Mangel in Kenntnis zu setzen. Dazu kann eine schriftliche Mängelanzeige genutzt werden, in der dem Vermieter zugleich eine Frist gesetzt wird, innerhalb derer der



Mangel beseitigt werden muss. Eine angemessene Frist liegt hier bei zwei Wochen.

Hinweis: Über akute Mängel wie beispielsweise einen Wasserrohrbruch sollte der Vermieter unverzüglich telefonisch unterrichtet werden.

Beseitigt der Vermieter den Mangel nicht in der entsprechenden Frist, kann der Mieter

- die Miete zurückbehalten
- die Miete nur unter Vorbehalt zahlen
- eine Mietminderung geltend machen

Bevor der Mieter zu diesen Maßnahmen greift, sollte er sich jedoch anwaltlich beraten lassen, denn die Höhe der zulässigen Mietminderung muss immer einzelfallbezogen berechnet werden. Wird die Miete zu Unrecht gemindert oder

zurückbehalten, gerät der Mieter rechtlich gesehen mit den Mietzahlungen in Verzug, was unter Umständen zu einer Kündigung führen kann.

4.2. Mietminderung bei Wasserschaden in der Mietwohnung?

Ein Wasserschaden in der Mietwohnung kann schlimmstenfalls zur Folge haben, dass die Wohnung überhaupt nicht mehr bewohnbar ist. In leichteren Fällen kann es auch nur zu optischen Mängeln kommen und oft zieht ein Wasserschaden eine Schimmelbildung nach sich. In jedem Fall aber rechtfertigt ein Wasserschaden eine Mietminderung. Das Verschulden des Vermieters ist dabei unerheblich.

In welcher Höhe die Mietminderung geltend gemacht werden kann, ist immer einzelfallbezogen. Feste Quoten für eine Minderung gibt es nicht, doch je größer die Gebrauchseinschränkung des Wohnraums ist, desto höher wird die Mietminderung.

Bei der Berechnung der Minderungsquote ist unter anderem von Bedeutung:

- wie viele Räume durch den Wasserschaden nicht mehr nutzbar sind
- wie diese Räume vom Mieter genutzt werden
- welche Trocknungsmaßnahmen notwendig werden
- wie viel Wohnfläche durch das Aufstellen der Trocknungsgeräte verloren geht

Die Mietminderung kann vom Zeitpunkt des Entstehens des Wasserschadens bis zur vollständigen Beseitigung des Mangels geltend gemacht werden.

Entstehen dem Mieter finanzielle Einbußen durch den Wasserschaden, kann er Schadensersatz fordern, wenn der Vermieter den Schaden zu vertreten hat.

Weder Schadensersatz noch Mietminderung können geltend gemacht werden, wenn der Mieter den Wasserschaden selbst verschuldet hat.

4.3. Mietminderung bei Baulärm

Baulärm führt bei betroffenen Mietern nicht selten zu großer Verärgerung und das nicht ohne Grund, denn stetiger Lärm kann eine große Belastung sein.

Mietminderungen aufgrund von Baulärm sind daher immer wieder ein Thema, jedoch sind sie eher selten gerechtfertigt.

In folgenden Fällen können beispielsweise keine Mietminderungen geltend gemacht werden:

- Bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die dem Erhalt der Wohnimmobilie dienen und die werktags einschließlich samstags zwischen 7 und 22 Uhr vorgenommen werden.
- Bei Lärmbelästigungen durch Baustellen, die zum Zeitraum des Einzugs bereits vorhanden waren.

- Bei Baulärm, der durch Baumaßnahmen verursacht wird, die der Vermieter bereits bei der Unterzeichnung des Mietvertrags angekündigt hat.

Hinweis: Bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an der Wohnimmobilie besteht für Mieter grundsätzlich eine Duldungspflicht. Der Vermieter muss die Arbeiten jedoch frühzeitig anmelden. Das Gesetz sieht dafür einen Zeitraum von drei Monaten vor.

Minderungsfähig ist die Miete wegen Baulärm nur dann, wenn im Einzelfall die Lebensqualität stark beeinträchtigt wird und die Belastungsgrenze des Mieters überschritten wird. In diesen Fällen kann die Miete einzelfallbezogen zwischen 5 % und 35 % gemindert werden.

4.4. Mietminderung wegen defekter Heizung

Fällt im Winter die Heizung aus, kann dies schlimmstenfalls dazu führen, dass die Wohnung überhaupt nicht mehr bewohnbar ist. Ob und inwieweit eine Mietminderung geltend gemacht werden kann, hängt bei einem Ausfall der Heizung jedoch immer von der Innentemperatur der Wohnräume ab.

So gilt eine Wohnung, in der im Winter durchgängig Temperaturen von 14° C oder weniger herrschen, als unbewohnbar. Als Norm gelten in Wohnräumen tagsüber 20° bis 22° C und nachts 18°C. Für Flur und Küche reichen etwa 15° C aus.

Fällt die Temperatur aufgrund einer defekten Heizung unter diese Temperaturen, so muss zunächst der Vermieter über die defekte Heizung informiert werden und ihm muss eine Frist von drei Tagen eingeräumt werden, um die Heizung reparieren zu lassen.

Erst wenn innerhalb dieser Frist keine Reaktion des Vermieters erfolgt, ist der Mieter zu einer Mietminderung berechtigt, deren Höhe einzelfallbezogen ermittelt werden muss.

Hinweis: Wurde die Heizungsreparatur vom Vermieter bereits angekündigt, kann die Miete nicht mehr gemindert werden, auch wenn die Frist von 3 Tagen überschritten wird.

Einzelfallbezogene Mietminderungen können auch geltend gemacht werden, wenn die Heizung aufgrund eines Defekts der Heizungsanlage zu heiß wird.

4.5. Mietminderung wegen undichten Fenstern

Undichte oder defekte Fenster, durch die Zugluft entsteht oder Nässe eindringt, setzen den Wert einer Immobilie stark herab und können einen Mangel darstellen. Um in diesem Fall eine Mietminderung geltend zu machen, dürfen die undichten oder defekten Fenster zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrags für den Mieter jedoch nicht erkennbar gewesen sein. Hat er diesen Mangel bereits bei der

Unterzeichnung des Mietvertrags erkennen können, kann er später keine Mietminderung geltend machen.

Wie bei allen anderen Mietmängeln auch, ist der Vermieter auf undichte oder defekte Fenster mittels einer Mängelanzeige hinzuweisen. Wird der Mangel innerhalb einer Frist von zwei Wochen nicht behoben, kann eine Mietminderung in einzelfallbezogener Höhe geltend gemacht werden.

Hinweis: Fenster in Altbauten werden hinsichtlich der Dichtigkeit oder der Bildung von Kondenswasser anders beurteilt als Fenster im Neubau. Mieter, die in einen Altbau ziehen, müssen sich über die teilweise veralteten Standards im Klaren sein und bis zu einem gewissen Grad damit leben.

4.6. Schimmelbildung in der Wohnung - was tun als Mieter?

Ein Schimmelbefall in der Wohnung stellt ein großes Gesundheitsrisiko für die Bewohner dar. Eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnräume ist bei Schimmelbefall aufgrund des Gesundheitsrisikos kaum möglich und so ist unter Umständen eine Mietminderung möglich. Wichtig ist jedoch, dass der Vermieter zunächst über den Schimmelbefall informiert wurde und ihm genügend Zeit eingeräumt wurde, den Schimmel zu beseitigen.

Allerdings ist gerade Schimmelbefall häufig Grund für rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter, und wer als Mieter allzu eigenmächtig eine Mietminderung vornimmt, dem droht bei einem Mietrückstand von 2 Monatsmieten im schlimmsten Fall sogar die fristlose Kündigung.

Auch bei Schimmel kommt es im Hinblick auf Mietminderungen also wieder auf den Einzelfall an. So kann Schimmel durchaus eine Mietminderung von 100% rechtfertigen.

Hinweis: Wenn es um Schimmel in Wohnräumen geht, schieben Vermieter sehr oft die Schuld auf das mangelnde Lüften des Mieters. Seit dem Jahr 2009 gilt mit der Lüftungsnorm DIN 1946 - 6 jedoch der Grundsatz, dass in Neubauten und sanierten Häusern auch ohne das aktive Lüften des Mieters eine ausreichende Belüftung gewährleistet sein muss, die Schimmelbildung verhindert.

4.7. Mietminderung wegen defektem Aufzug

Ein Aufzug stellt in einem Mehrfamilienhaus in der Regel eine Wertsteigerung dar und ist oft verantwortlich für eine höhere Miete. Fällt der Aufzug aus, so kann dies daher durchaus eine Mietminderung rechtfertigen. Bevor diese geltend gemacht werden kann, muss der Vermieter jedoch über den defekten Aufzug informiert werden und ihm muss eine angemessene Frist zur Reparatur eingeräumt werden.

Wird der Vermieter daraufhin nicht tätig, können im Einzelfall Mietminderungen zwischen 5 % und 20% gerechtfertigt sein. Dabei ist es jeweils auch davon abhängig, in welchem Stockwerk der durch den defekten Aufzug beeinträchtigte Mieter lebt.

Keine Mietminderung kann geltend gemacht werden, wenn der Aufzug durch Wartungsarbeiten oder eine kurzzeitige Betriebsstörung ausfällt. Ebenso können beispielsweise Mieter des Erdgeschosses keine Mietminderung aufgrund des defekten Aufzuges geltend machen.

4.8. Mietminderung wegen Sanierung

Um Sanierungsarbeiten kommen die meisten Mieter langfristig nicht herum. Da Sanierungsarbeiten jedoch oft Unannehmlichkeiten wie Schmutz und Lärm mit sich bringen, sind sie trotz der Modernisierung des Gebäudes bei Mietern nicht gern gesehen. Grundsätzlich müssen Mieter die Arbeiten, die zur Modernisierung und Erhaltung des Wohngebäudes notwendig sind, dulden, sofern der Vermieter sie drei Monate vorher schriftlich angekündigt hat oder wenn die bevorstehende Durchführung der Arbeiten bereits bei der Unterzeichnung des Mietvertrags bekannt war.

Im Einzelfall kann die Nutzung der Wohnung durch Sanierungsarbeiten jedoch so stark beeinträchtigt werden, dass eine Mietminderung gerechtfertigt ist. Das ist beispielsweise bei langanhaltenden Kernsanierungsarbeiten oder bei baulicher Mängelbeseitigung im Bad der Fall.

Wird der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch Sanierungsarbeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft beeinträchtigt, kann einfallbezogen ebenfalls eine Mietminderung geltend gemacht werden. Der Mieter ist dabei jedoch in der Beweispflicht und muss nachweisen, dass und in welchem Maße er durch die Arbeiten in der vertragsgemäßen Nutzung seiner Wohnung beeinträchtigt wird.

5. Mieterhöhung

Wie alle anderen Lebenskosten steigt auch die Miete in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen an. Doch wie sollten Sie sich als Mieter verhalten, wenn die Miete erhöht wird und welche Mieterhöhungen sind überhaupt erlaubt?

5.1 Mieterhöhung bei Sozialwohnungen

Als Sozialwohnung wird eine preisgebundene Wohnung bezeichnet, die aus öffentlichen Mitteln gefördert wird und deren Miete nur so hoch sein darf, dass die laufenden Kosten gedeckt werden.

Die Mieterhöhung bei einer Sozialwohnung ist daher nur dann zulässig, wenn sich die laufenden Kosten erhöht haben. Das kann beispielsweise

der Fall sein, wenn ein Baudarlehen nach Ablauf der Zinsbindung neu verzinst wird.

Um die Miete zum 1. des folgenden Monats zu erhöhen, muss die Mieterhöhungserklärung bis spätestens zum 15. des Monats beim Mieter eingegangen sein. Ist dieser mit der Erhöhung nicht einverstanden, kann er von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und die Wohnung bis zum 3. Tag des Monats, in dem die erhöhte Miete erstmals gezahlt werden müsste, zum 31. des Monats kündigen.

Hinweis: Wird vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, muss die erhöhte Miete nicht gezahlt werden.

5.2 Mieterhöhung nach Modernisierung

Als Modernisierung werden Arbeiten bezeichnet, die die Wohnverhältnisse verbessern und den Gebrauchswert der Wohnung steigern.

Reparaturarbeiten oder Instandhaltungsmaßnahmen hingegen, die notwendig sind, um den aktuellen Standard zu erhalten, sind keine Modernisierungsarbeiten.



Nach der Durchführung von Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter eine höhere Miete für die Wohnung verlangen. Insgesamt dürfen jedoch maximal 11% der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Den Betrag, um den die Miete voraussichtlich erhöht wird, muss der Vermieter dem Mieter ebenso wie

- die Höhe der künftigen Betriebskosten
- Informationen zu Art und Umfang der Modernisierungsarbeiten
- Beginn und Dauer der Arbeiten

mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme schriftlich mitteilen.

Die Mieterhöhungen durch Modernisierungen unterliegen anders als die regulären Mieterhöhungen keiner Kappungsgrenze. Wurde eine Index- oder Staffelmiete vereinbart, kann es durch eine Modernisierung nicht zu einer Mieterhöhung bekommen.

Hinweis: Im Fall einer Mieterhöhung durch Modernisierungsarbeiten hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Wurde er vom Vermieter über die Mieterhöhung informiert, kann er das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss dabei zum Ende des nächsten Monats erfolgen.

5.3. Mieterhöhung durch ortsübliche Vergleichsmiete

In freifinanzierten Wohnungen kann die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist. Generell darf die Grundmiete innerhalb von 3 Jahren nur um höchstens 20% erhöht werden.

Die Mieterhöhung muss dem Mieter schriftlich mitgeteilt werden und der Mieter hat eine Bedenkzeit von drei Kalendermonaten, die in dem Monat beginnt, in dem ihm die Mieterhöhung schriftlich mitgeteilt wurde. Erst nach dieser Bedenkzeit muss er die höhere Miete zahlen, wenn er die Mieterhöhung annimmt. Alternativ kann er die Bedenkzeit dazu nutzen, die Wohnung zu kündigen und eine neue Wohnung zu suchen.

6. Beendigung des Mietvertrages

Die Kündigung eines Mietvertrags sollte stets schriftlich erfolgen und es sind gewisse Fristen einzuhalten. Nur so lassen sich auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses Streitigkeiten vermeiden.

6.1. Kündigung des Mietvertrages

Mieter haben das Recht, ihre Wohnung jederzeit ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Wichtig ist dabei lediglich die Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten. Um diese Frist einzuhalten, muss die Kündigung rechtzeitig schriftlich beim Vermieter eingehen.



Eine Ausnahme bildet hier der befristete Mietvertrag, der nur unter Einhaltung der vereinbarten Fristen kündbar ist. Unter bestimmten Umständen, wie beispielsweise bei einer Mieterhöhung, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters ist nur unter besonderen Umständen möglich, wenn es beispielsweise durch den Vermieter zu schweren Vertragsverletzungen gekommen ist.

6.1.1. WG-Mietvertrag kündigen

Soll der Mietvertrag einer Wohngemeinschaft gekündigt werden, ist ausschlaggebend, welche Art von Mietvertrag vorliegt. Daraus ergeben sich dann die Modalitäten der Kündigung.

Folgende Variationen sind dabei denkbar:

- Ein Mitglied der Wohngemeinschaft hat als Hauptmieter einen Mietvertrag mit dem Vermieter und die anderen WG Mitglieder haben Untermietverträge mit dem Hauptmieter geschlossen:
In diesem Fall müssen die Untermieter direkt beim Hauptmieter kündigen
- Es existiert ein Mietvertrag, in dem alle WG Mitglieder als Hauptmieter aufgeführt sind: Die gesamte WG muss den Mietvertrag kündigen und die

verbleibenden WG Mitglieder müssen einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter abschließen

- Jedes WG Mitglied hat einen eigenständigen Vertrag mit dem Vermieter: Jedes einzelne WG Mitglied kann den eigenständigen Mietvertrag jederzeit ohne Folgen für die anderen Mitglieder kündigen

In der Praxis kann es auch Mischformen dieser drei Variationen geben.

Beachtet werden müssen die jeweils gültigen Kündigungsfristen, die für Hauptmieter und Untermieter in der Regel 3 Monate betragen, im Fall von möblierten Zimmern jedoch nur 2 Wochen.

6.1.2. Kündigung Untermietvertrag

Ein Untermietvertrag wird zwischen dem Hauptmieter und einem Untermieter geschlossen. Hinsichtlich der Kündigung gelten die allgemeingültigen Vorgaben. So beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist auch für Untermieter in aller Regel 3 Monate. Lediglich hinsichtlich der Vermietung möblierter Zimmer verkürzt sich die Kündigungsfrist auf 2 Wochen.

Anders als der Vermieter gegenüber dem Hauptmieter muss der Hauptmieter gegenüber dem Untermieter bei einer Kündigung kein berechtigtes Interesse nachweisen.

Für die Kündigungsfrist gelten entsprechende Staffelungen:

- Lebt der Untermieter seit weniger als 5 Jahren in den vermieteten Räumen, beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate bei berechtigtem Interesse des Hauptmieters und 6 Monate ohne berechtigtes Interesse.
- Besteht das Untermietverhältnis seit mehr als fünf Jahren, beträgt die Kündigungsfrist neun Monate.
- Besteht das Untermietverhältnis seit mehr als 8 Jahren, beträgt die Kündigungsfrist ab 12 Monate.

Wird bei einem Untermietvertrag ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, ist eine ordentliche Kündigung vor Ende des Befristungszeitraums und nicht möglich.

6.1.3. Kündigung des Mietvertrags Schriftform per Fax, Email, SMS oder Einschreiben?

Bei der Kündigung eines Mietvertrags sind sowohl der Mieter als auch der Vermieter gemäß § 126 BGB an die Schriftform gebunden. Eine Kündigung in rein mündlicher Form, die persönlich oder telefonisch ausgesprochen wird, ist daher nicht rechtsgültig.

Darüber hinaus wird die Kündigung des Mietvertrags erst dann rechtswirksam, wenn sie eine eigenhändige Unterschrift des Vermieters oder des kündigenden Mieters aufweist. Sie gilt außerdem erst dann als wirksam, wenn sie ihren Empfänger garantiert erreicht hat. Empfehlenswert ist daher nach wie vor eine schriftliche Kündigung mit eigenhändiger Unterschrift, die per Einschreiben mit Rückschein versendet wird.

Eine Kündigung per SMS oder WhatsApp-Nachricht ist keinesfalls rechtswirksam. Unter Umständen kann jedoch eine Kündigung auf elektronischem Wege per Fax oder E-Mail Rechtsgültigkeit haben, wenn beide Vertragsparteien damit einverstanden sind und die Signatur den Anforderungen des Signaturgesetzes entspricht.

6.1.4. Gemeinsamer Mietvertrag: einer zieht aus - muss jeder einzeln kündigen?

Sind im Mietvertrag zwei oder mehr Personen als Hauptmieter aufgeführt, gibt es verschiedene Möglichkeiten, den Mietvertrag zu kündigen. Generell werden alle Mieter, die als Hauptmieter in einem Wohnungsmietvertrag eingetragen sind, als gesamtschuldnerische Einheit nach § 421 BGB betrachtet.

Will einer der Mieter nun ausziehen, gibt es die Möglichkeit, dass alle Hauptmieter den Mietvertrag kündigen und der oder die verbleibenden Mieter anschließend einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter eingehen.

Alternativ können sich die Hauptmieter als Übergangslösung auf die Fortführung des Mietvertrags einigen oder der gemeinsame Mietvertrag kann abgeändert und auf den oder die verbleibenden Mieter umgestellt werden.

Wichtig ist jedoch, dass für alle Änderungen am Mietvertrag das Einverständnis aller Hauptmieter sowie deren eigenhändige Unterschrift benötigt werden. Ist einer der Hauptmieter mit einer Änderung des Mietvertrags nicht einverstanden, kann eine Änderung und damit ein Ausscheiden aus dem Mietvertrag oftmals nur noch gerichtlich durchgesetzt werden.

Hinweis: Eine Zusatzvereinbarung im Mietvertrag, nach der beispielsweise im Fall einer Trennung einer der Hauptmieter aus dem Mietvertrag austreten kann und das Mietverhältnis zwischen dem verbleibenden Mieter und Vermieter automatisch fortgeführt wird, hilft, in dieser Situation für Klarheit zu sorgen.

6.2. Kündigung aufgrund von Eigenbedarf - das sollten Sie wissen!

Eigenbedarf ist einer der häufigsten Kündigungsgründe bei der Kündigung durch den Vermieter. Mittels der Eigenbedarfskündigung kann der Vermieter dem Mieter kündigen, wenn er die vermieteten Räumlichkeiten für sich selbst oder für Familienangehörige beziehungsweise Angehörige seines Haushaltes benötigt.

Der Eigenbedarf des Vermieters muss im Kündigungsschreiben entsprechend begründet und dargelegt werden. Dazu muss der Vermieter folgendes angeben:

- Den Namen der Person, die die Wohnung beziehen soll
- Das



- Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Vermieter und der Person
- Bei nichtverwandten Angehörigen des Haushalts oder bei entfernten Verwandten muss eingehend und glaubhaft dargestellt werden, worin die persönliche Verbindung zwischen dem Vermieter und der Person besteht
- Die genauen Umstände und Gründe für den Eigenbedarf müssen dargelegt werden
- Der Mieter muss auf sein gesetzliches Widerspruchsrecht gemäß § 574 BGB sowie auf Form und Frist des Widerspruchs hingewiesen werden

Gegen eine unrechtmäßig ausgesprochene Eigenbedarfskündigung, beispielsweise aufgrund von vorgeschobenem oder rechtsmissbräuchlichem Eigenbedarf, kann der Mieter rechtlich vorgehen. Erfährt er erst nach seinem Auszug, dass die Eigenbedarfskündigung unrechtmäßig war, kann er Schadenersatz verlangen.

6.3. Nachmieter und Nachmieterklausel

Der Mieter kann unbefristete Mietverträge jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden. Möchte er schon früher aus dem Mietverhältnis ausscheiden, kann er sich mit dem Vermieter auf einen Nachmieter einigen. Jedoch ist der Vermieter nicht automatisch verpflichtet, den vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren.

Im Mietvertrag kann eine sogenannte Nachmieterklausel vereinbart werden. Dabei muss zwischen der echten und der unechten Nachmieterklausel unterschieden werden.

Die echte Nachmieterklausel verpflichtet den Vermieter, den vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren, sofern dieser den bestehenden Mietvertrag übernimmt und in der Lage ist, die Miete in voller Höhe zu zahlen.

Die unechte Nachmieterklausel gibt dem Mieter lediglich das Recht, Nachmieter vorzuschlagen, die der Vermieter jedoch aus berechtigten Gründen ablehnen kann.

6.4. Fristlose Kündigung Mietvertrag durch Vermieter wegen Zahlungsverzug

Zahlt der Mieter seine Miete nicht, ist dies durchaus ein Grund für eine fristlose Kündigung. Allerdings ist die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug nur dann gerechtfertigt, wenn der Mieter mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist oder wenn er die Miete an zwei aufeinanderfolgenden Terminen nicht oder nicht vollständig gezahlt hat. Neben der Kaltmiete gilt dies auch für Betriebskosten oder Heizkostenvorauszahlungen.

Der Mieter kann die fristlose Kündigung abwenden, wenn er seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt, bevor der Vermieter die Kündigung rechtswirksam ausgesprochen hat.

Wird dem Mieter nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine Räumungsklage zugestellt, wird die Kündigung unwirksam, wenn er die Mietschulden innerhalb von zwei Monaten ausgleicht. Dies ist jedoch nur möglich, wenn der Mieter diese Möglichkeit innerhalb der letzten zwei Jahre nicht schon einmal genutzt hat.

Hat der Mieter aufgrund berechtigter Mängel eine Mietminderung geltend gemacht oder besteht ein Widerspruch gegen eine Betriebskostenabrechnung, kann der Vermieter keine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs aussprechen.

Hinweis: Der Vermieter kann die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch dann aussprechen, wenn die Kautionszahlungen nicht wie vereinbart geleistet wurde.

6.5. Sonderkündigungsrecht beim Mietvertrag im Todesfall

Ein Mietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. Die vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag gehen vielmehr auf die Erben über. Gemäß § 580 BGB kann jedoch ein Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen werden, durch das die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten wegfällt.

Innerhalb eines Monats nach dem Tod des Hauptmieters können die Erben den Mietvertrag fristlos kündigen. Dieses Sonderkündigungsrecht kann auch der Vermieter in Anspruch nehmen.

Da das Mietverhältnis trotz des Todes des Hauptmieters weiter besteht und auf die Erben übergeht, haben sie alternativ das Recht, den Mietvertrag zu übernehmen.

Stirbt der Vermieter, geht der Mietvertrag ebenfalls auf die Erben über. Ein Sonderkündigungsrecht gibt es in diesem Fall weder für Mieter noch Vermieter.

6.6. Mietnomaden loswerden

Als Mietnomaden werden Mieter bezeichnet, die eine Wohnung beziehen, ohne die vereinbarte Miete zu zahlen. Droht die Räumungsklage, ziehen die Mietnomaden häufig in die nächste Wohnung ab.

Trotz der ausbleibenden Mietzahlungen ist es für Vermieter nicht immer leicht, diese Mietnomaden in kurzer Zeit loszuwerden, denn obwohl Recht und Gesetz auf Seite des Vermieters sind, zieht sich eine Lösung oft sehr in die Länge.

Ist der Vermieter Mietnomaden aufgesessen, kann er diese mit einer Frist von 10 Tagen abmahnen, wenn sie einen Monat mit der Miete im Rückstand sind. Verstreicht diese Frist ohne Geldeingang, kann der Vermieter eine ordentliche Kündigung aussprechen.

Sind bereits Mietschulden in Höhe von zwei oder mehr Monatsmieten aufgelaufen oder haben die Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Miete nicht oder nicht vollständig gezahlt, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen. Wird die Wohnung daraufhin nicht fristgerecht geräumt, bleibt nur der Weg zum Amtsgericht, um eine Räumungsklage zu erwirken. Dort sollte ebenfalls ein Räumungstitel beantragt werden, der dann von einem Gerichtsvollzieher vollstreckt werden kann.

Problematisch wird es vor allem dann, wenn die mutmaßlichen Mietnomaden die Wohnung bereits verlassen haben. Ohne richterlichen Beschluss darf der Vermieter die Wohnung nicht betreten geschweige denn ausräumen. Dieses Befugnis hat nur der Gerichtsvollzieher, der den Räumungstitel vollstreckt.

Für alle Gerichtskosten muss der Vermieter außerdem in Vorleistung gehen und ein Rechtsstreit um eine fristlose Kündigung kann sich durchaus über ein bis zwei Jahre in die Länge ziehen.

Haben Vermieter den Verdacht, dass sie Mietnomaden aufgesessen sind, sollten sie sich so schnell als möglich an einen Anwalt wenden und entsprechende Maßnahmen einleiten.

7. Hausrecht

Wer eine Wohnung gemietet hat, hat dort auch ein Hausrecht. Was darf der Vermieter, was muss der Mieter dulden und wie sind beispielsweise Besuch, das Einlassen von Handwerkern oder der Verkauf der Wohnung geregelt?

7.1. Hausordnung

In jedem Mehrparteienhaus gibt es eine Hausordnung, die das Zusammenleben der Mietparteien regelt. Die Hausordnung ist oftmals in den Mietvertrag eingebunden und regelt Dinge wie Ruhezeiten, Nutzung der Gemeinschaftsräume oder Reinigungsaufgaben.

Damit die Hausordnung bindend ist, muss sie jedoch auch vom Mieter zur Kenntnis genommen und akzeptiert worden sein. Ein bloßer Aushang im Flur reicht dazu nicht aus, sondern es muss vielmehr im Mietvertrag klar auf die aushängende Hausordnung hingewiesen werden.

Am günstigsten ist es jedoch, wenn sich Vermieter die Hausordnung zusätzlich zum Mietvertrag unterschreiben lassen.

Darüber hinaus dürfen in der Hausordnung keine Vorgaben gemacht

werden, die gegen das geltende Gesetz verstoßen oder die Persönlichkeitsrechte des Mieters beeinträchtigen. So dürfen weder Tierhaltung noch das Musizieren oder das Duschen oder Baden des Nachts grundsätzlich untersagt werden und auch Besucher dürfen dem Mieter nicht verboten werden.



7.2. Handwerker

Müssen an der Mietsache Reparaturen erledigt werden, ist der Mieter verpflichtet, den Handwerkern Zugang zu gewähren. Dies gilt bei dringenden Reparaturen auch für den Fall, dass er nicht anwesend ist.

Sollen jedoch Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden, gegen die der Mieter Einspruch erhoben hat, sollten die Handwerker bis zu einer Einigung nicht in die

Wohnung gelassen werden, da dies als stillschweigende Duldung gewertet würde.

7.3 Kaufinteressenten

Möchte der Vermieter die Mietsache verkaufen, muss der Mieter die Besuche von Kaufinteressenten hinnehmen. Dies gilt jedoch nur in einem begrenzten Rahmen von etwa zwei Besichtigungsterminen pro Woche.

Mieter haben das Recht, die Kaufinteressenten aufzufordern, sich auszuweisen, aber sie dürfen Ihnen beispielsweise nicht den Zutritt zur Wohnung verwehren, wenn sie die Schuhe nicht ausziehen.

7.4 Besuch

Der Mieter einer Wohnung hat das Hausrecht und darf zu jeder Zeit Besuch empfangen. Der Besuch darf sich während der Abwesenheit des Mieters in der Wohnung aufhalten, der Besuch darf Hunde mitbringen, auch wenn im Haus ein Tierhaltungsverbot besteht und der Mieter darf dem Besuch den Wohnungsschlüssel überlassen.

Der Besuch darf auch in der Wohnung übernachten, doch nach einer Frist von 6 Wochen kann der Vermieter von einem Untermieter oder Mitbewohner ausgehen, dessen Aufenthalt in der Wohnung seiner Zustimmung bedarf. Gegen einzelne Personen, beispielsweise gegen Mitglieder krimineller Vereinigungen oder verbotener Parteien, ortsbekannte Prostituierte oder streitsüchtige Alkoholiker, kann der Vermieter ein Hausverbot aussprechen.

8. Antworten auf mietrechtliche Fragen

Es gibt Fragen, die sich sicher jeder Bewohner einer Mietwohnung schon einmal gestellt hat.

Dazu gehört beispielsweise die Frage nach der Tierhaltung, nach dem Grillen auf dem Balkon, dem Rauchen in der Mietwohnung

oder aber auch den Folgen eines Vermieterwechsels.

Im Folgenden finden Sie die Antworten auf einige der häufigsten rechtlichen Fragen aus dem Mietrecht.



8.1. Besenreine Übergabe - was bedeutet das für den Mieter?

In Mietverträgen findet sich häufig die Formulierung „besenreine Übergabe“. Eine genaue Definition dieses Begriffs gibt es nicht, doch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs besagt, dass grobe Verschmutzungen in Wohnung und Keller beseitigt werden müssen. (BGH VIII ZR 124/05)

Dazu gehört unter anderem:

- das Absaugen von Teppichböden
- das Kehren von Bodenbelägen
- das Entfernen von Spinnweben in Wohnung und Nebenräumen
- das Entfernen von Kleberesten oder ähnlichem an den Fenstern

Nicht entfernt werden müssen hingegen beispielsweise Kalkablagerungen in Bad und Küche und auch Dübellöcher in den Wänden müssen nicht beseitigt werden.

Ist im Mietvertrag nichts anderes vermerkt, muss der Mieter die Wohnung bei Auszug mindestens besenrein übergeben.

8.2. Kratzer im Parkett oder Laminat - muss Mieter zahlen?

Gemäß § 538 BGB muss der Mieter bei vertragsmäßigen Gebrauch nicht für Kosten aufkommen, die durch Abschleifen oder Neuverlegen des Bodenbelags entstehen. Gewisse Abnutzungserscheinungen entstehen vielmehr auch bei vertragsmäßigen Gebrauch und der Vermieter hat die Kosten für die Instandsetzung selbst zu tragen. Wurden die Schäden am Parkett oder Laminat jedoch vom Mieter schuldhaft verursacht, ist er dem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

Durch den Mieter schuldhaft verursachte Kratzer und Schäden am Parkett oder Laminat können beispielsweise durch Haustiere oder einen Rollschreibtischstuhl zustande kommen. Die Kosten für die Schadensbeseitigung muss der Mieter jedoch nicht vollständig tragen, sondern er kann nur anteilig daran beteiligt werden, da der Bodenbelag nach etwa 10 bis 15 Jahren sowieso erneuert werden müsste. Je älter der Bodenbelag also ist, desto geringer ist der Schadensersatz, den der Mieter zu leisten hat.

Hinweis: Unter gewissen Umständen können Schäden und Kratzer am Parkett oder Laminat durch Versicherungen wie beispielsweise die Privathaftpflicht- oder die Tierhalterhaftpflichtversicherung getragen werden.

8.3. Vermieterwechsel - was hat das für Folgen?

Wird ein Mietobjekt verkauft, tritt der neue Eigentümer gemäß § 566 BGB an die Stelle des alten Eigentümers und das Mietverhältnis besteht unverändert weiter. Der neue Eigentümer wird jedoch nicht Rechtsnachfolger des alten Eigentümers, so dass Ansprüche, die schon vor dem Eigentümerwechsel bestanden haben, weiterhin an den ehemaligen Eigentümer gerichtet werden müssen. Ansprüche, die nach dem Eigentümerwechsel entstehen, müssen hingegen an den neuen Eigentümer gerichtet werden.

Im Fall eines Eigentümerwechsels muss der alte Vermieter die Mieter schriftlich über den Wechsel informieren. Ein Schreiben des neuen Vermieters, nach dem die Miete nun an ihn zu zahlen sei, ist nicht rechtsgültig, wenn es nicht auch die Unterschrift des alten Vermieters aufweist.

Möchte der neue Eigentümer den Wohnraum für sich nutzen, so kann er nach der Eintragung ins Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer Eigenbedarf anmelden. Dabei sind die normalen gesetzlichen Kündigungsfristen zu beachten.

Ein Sonderkündigungsrecht aufgrund eines Eigentümerwechsels besteht weder auf Seiten des Mieters noch des Vermieters.

Hinweis: Handelt es sich bei der verkauften Immobilie um eine Wohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, müssen die neuen Eigentümer eine Sperrfrist von 3 Jahren einhalten, bevor sie Eigenbedarf anmelden können. Mitunter beträgt die Sperrfrist sogar 10 Jahre.

8.4. Darf man sonntags bohren als Mieter?

Mit der Ausnahme des Landes Berlin, das in seinem Landesimmissionsschutzgesetz an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen das Verursachen von Lärm verbietet, durch den andere in ihrer Ruhe erheblich gestört werden, gibt es keine Gesetze, die Tätigkeiten wie das Bohren am Sonntag verbieten.

In Mietshäusern gibt es jedoch in aller Regel einer Hausordnung, die feste Ruhezeiten vorgibt, an die sich die Mieter zu halten haben. Oftmals ist der Sonntag dort als Ruhetag definiert.

Lassen sich die Arbeiten am Sonntag jedoch nicht vermeiden, so sollten Mieter ihre Mitmieter von den geplanten Arbeiten in Kenntnis setzen und um ihre Duldung bitten. Erheben die Mitmieter keine Einwände, können die Arbeiten durchgeführt werden.

Wer sich jedoch eigenmächtig über die Ruhezeiten hinwegsetzt, muss mit einer Beschwerde beim Vermieter und einer Abmahnung rechnen.

8.5. Grillen auf dem Balkon der Mietwohnung

Wer auf dem Balkon der Mietwohnung grillen möchte, sollte zunächst nachschauen, ob das Grillen auf dem Balkon nicht bereits im Mietvertrag ausdrücklich verboten wurde. Unter Umständen kann sich das Verbot auch nur auf die Nutzung von Holzkohlegrills beziehen.

Ist im Mietvertrag kein Verbot vermerkt, ist das Grillen auf dem Balkon prinzipiell erlaubt, jedoch nur mit der Einschränkung, dass die Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Dabei gilt es vor allem eine Rauch- und Geruchsbelästigung der Nachbarn zu vermeiden.

Darüber, wie oft das Grillen auf dem Balkon zulässig ist, gibt es keine Einigkeit und im Streitfall muss einzelfallbezogen entschieden werden.

8.6. Rauchen in der Mietwohnung

Das Rauchen in der Mietwohnung ist grundsätzlich erlaubt und entspricht nach einem Urteil des Landgerichts Berlin der vertragsgemäßen Nutzung der Mietwohnung. [LG Berlin, Az. 63 S 470/08]

Dennoch gibt es für Raucher in Mietwohnungen gewisse Einschränkungen:

- Der rauchende Mieter kann dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig werden, wenn sich Nikotinablagerungen in der Wohnung nicht mehr durch normale Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.
- Raucht der Mieter auf dem Balkon, können Nachbarn auf Unterlassung drängen, wenn der Nikotingeruch in erheblichem Maße in ihre eigene Wohnung eindringt. Ein generelles Rauchverbot auf dem Balkon ist nicht

zulässig, aber in diesem Fall müssen Mieter und Vermieter eine Regelung für die zeitliche Begrenzung des Rauchens auf dem Balkon finden.

- Im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftsflächen wie beispielsweise im Fahrstuhl, im Keller oder in der Waschküche darf ein generelles Rauchverbot vom Vermieter ausgesprochen werden.

8.7. Schlüssel verloren bei Mietwohnung - wer haftet?

Der Schlüssel zu einem Mietobjekt bleibt im Eigentum des Vermieters. Verliert der Mieter seinen Schlüssel, ist er dem Vermieter gegenüber daher schadenersatzpflichtig. Schlimmstenfalls haftet er sogar für die Kosten eines neuen Schlosses oder einer neuen Schließanlage.

An die Haftung des Mieters sind in diesem Fall jedoch einige Voraussetzungen geknüpft

- Durch den Verlust des Schlüssels muss die Gefahr eines Schlüsselmissbrauchs bestehen. Dies ist beispielsweise nicht gegeben, wenn der Schlüssel unwiederbringlich in ein Gewässer gefallen ist.
- Der Mieter muss den Schlüssel durch Vorsatz oder Fahrlässigkeit verloren haben. Er haftet nicht, wenn ihm der Schlüssel beispielsweise gestohlen wurde und der Wohnung nicht zuzuordnen ist.
- Die Kosten für den Austausch eines Schlosses oder einer Schließanlage müssen vom Mieter nur dann getragen werden, wenn der Austausch tatsächlich vorgenommen wurde.

Hinweis: Im Rahmen der privaten Haftpflichtversicherung kann eine spezielle Schlüsselversicherung abgeschlossen werden. In einigen Policen ist diese Versicherung bereits inbegriffen.

8.8. Ruhezeiten bei der Mietwohnung

In einer Mietwohnung muss grundsätzlich störender Lärm vermieden werden. Insbesondere während der gesetzlichen Ruhezeiten dürfen die Nachbarn nicht durch Geräusche gestört werden. Dies gilt für die Nachtruhe von 22 Uhr bis 7 Uhr und die Mittagsruhe von 13 Uhr bis 15 Uhr. An Sonn- und Feiertagen gilt eine ganztägige Ruhezeit.

Die Ruhezeiten in der Hausordnung können jedoch von den gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten abweichen und in diesem Fall haben die in der Hausordnung vorgegebenen Ruhezeiten Vorrang.

Während der Ruhezeiten gilt in der Regel eine Dezibel-Begrenzung von 55 Dezibel am Tag und 40 Dezibel in der Nacht.

Welche Geräusche von Mietern zu dulden sind und was als Lärmbelästigung gilt, beschäftigt die Gerichte sehr häufig. Entscheidungen müssen daher in vielen Fällen einzelfallbezogen gefällt werden. Eine Grundsatzentscheidung des

Bundesgerichtshofs betrifft das Musizieren in Mietwohnungen. Es darf nicht generell verboten, jedoch deutlich eingeschränkt werden. Verschiedene Urteile nennen hier unterschiedliche Spielzeiten pro Tag und Instrument. Anders sieht es beispielsweise bei Kinderlärm aus, der nicht einfach abgestellt werden kann und der oftmals von den anderen Mietern geduldet werden muss.

8.9. Tierhaltung in der Mietwohnung

In vielen Fällen erlauben Vermieter keine Haltung von Haustieren, doch auf herkömmliche Kleintiere hat dieses Verbot keine Auswirkung. Tiere wie Fische, Vögel, Kaninchen, Hamster oder Meerschweinchen dürfen daher auch dann gehalten werden, wenn in der Mietwohnung keine Tierhaltung gestattet ist. Ausnahmen bilden jedoch beispielsweise Papageien und Frettchen. Einen Grenzfall stellen Ratten dar, da sie von manchen Menschen als Ungeziefer angesehen werden.

Eine ausdrückliche Genehmigung des Vermieters ist für exotische Tiere wie beispielsweise Spinnen oder Schlangen notwendig.

Hinweis: Eine Klausel im Mietvertrag, die jegliche Tierhaltung verbietet, ist unwirksam. Die Haltung von Kleintieren kann beispielsweise nur dann verboten werden, wenn einer gravierende Belästigung von den Tieren ausgeht.

8.9.1. Katze in der Mietwohnung verbieten?

Die Entscheidung, ob Katzen in der Mietwohnung erlaubt sind, wird in der Regel einzelfallbezogen gefällt, denn eine generelle Regelung gibt es nicht. Zwar hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2013 entschieden, dass ein generelles Katzen- und Hundeverbot in einer Mietwohnung nicht ausgesprochen werden kann, doch im Einzelfall ist oftmals das Einverständnis des Vermieters zur Haltung einer Katze notwendig.

Die allgemeine Rechtsprechung sieht zwar auch die Katze als Kleintier, doch der Vermieter kann die Haltung durch das Hervorbringen sachlicher und objektiver Gründe dennoch untersagen.

Haben jedoch andere Mieter im Haus bereits eine Katze, kann die Haltung einem weiteren Mieter nicht verboten werden.

8.9.2. Hunde in Mietwohnung - ist das erlaubt oder verboten?

Der Bundesgerichtshof hat ein generelles Haustierverbot in Mietverträgen für unzulässig erklärt. Im Umkehrschluss heißt dies jedoch nicht, dass Hundehaltung in Mietwohnungen automatisch erlaubt ist. Im Mietvertrag kann sie ausdrücklich erlaubt oder aber auch verboten werden. Im Falle eines Verbots muss es sich jedoch um eine individuelle vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter handeln, da formularmäßige Klauseln, die jegliche Tierhaltung ausschließen, unwirksam sind.

In den meisten Fällen bedarf die Hundehaltung jedoch einer Einverständniserklärung des Vermieters und ist auch so im Mietvertrag geregelt. Diese Erlaubnis kann der Vermieter jedoch durch das Vorbringen nachvollziehbarer Gründe auch verweigern.

Wird die Haltung eines Hundes gestattet, bezieht sich diese Erlaubnis immer nur auf ein konkretes Tier. Dem Mieter ist es also nicht ohne weiteres erlaubt, weitere Hunde anzuschaffen und auch wenn er sich einen neuen Hund anschaffen möchte, muss er eine erneute Einverständniserklärung des Vermieters einholen.

Die Erlaubnis zur Haltung eines Hundes kann außerdem widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt. Wer sich ohne Genehmigung des Vermieters einen Hund anschafft, riskiert eine Abmahnung und schlimmstenfalls eine Kündigung.

Auch wenn eine Hundehaltung im Mietvertrag ausgeschlossen ist, dürfen Besucher dennoch Hunde mit in die Wohnung bringen.

Disclaimer

Inhalte und Rechtsbeiträge

Die Inhalte unseres Ratgebers, vor allem die Rechtsbeiträge, werden mit größter Sorgfalt recherchiert. Dennoch kann der Anbieter keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen übernehmen. Die Informationen sind insbesondere auch allgemeiner Art und stellen keine Rechtsberatung im Einzelfall dar.

Urheberrecht

Die in diesem Ratgeber veröffentlichten Inhalte und Werke sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom deutschen Urheberrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Beiträge Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

Links zu dem Ratgeber sind jederzeit willkommen und bedürfen keiner Zustimmung durch den Herausgeber.

Impressum

Einbock GmbH
Prinzenstraße 1
30159 Hannover

Tel: + 49 (0) 511 - 473 977 80
Fax: + 49 (0) 511 - 473 977 81

Geschäftsführer: RA Sebastian Einbock
Amtsgericht Hannover, HRB 209511

E-Mail: support@fachanwalt.de

UStIdNr: DE205195976

Verantwortlicher Redakteur i.S.d. TMG & Presserechts:
Rechtsanwalt Sebastian Einbock

Bildquellen:

© 2018 - www.fachanwalt.de – Alle Rechte vorbehalten.

© animaflora - Fotolia.com

© blende11.photo - Fotolia.com

© Trueffelpix - Fotolia.com

© Stockfotos-MG - Fotolia.com

© Butch - Fotolia.com

© M. Schuppich - Fotolia.com

© Maurice Tricatelle - Fotolia.com

© Bacho Foto - Fotolia.com

© kamasigns - Fotolia.com

© bluedesign - Fotolia.com

© JenkoAtaman - Fotolia.com

© HNFOTO - Fotolia.com