

Der rote Faden

bei allen Fragestellungen rund um
das Wohnraummietverhältnis –

Eine kompakte Übersicht
für Mieter & Vermieter



Thomas Blatt Rechtsanwaltsaktiengesellschaft



BLATT

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Die „eigene“ Wohnung ist für die meisten Menschen der Lebensmittelpunkt. Bedauerlicherweise kommt es nicht selten zu Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, die oftmals sogar vor Gericht ausgetragen werden müssen.

Mit diesem Leitfaden möchten wir sowohl Mietern als auch Vermietern wichtige Informationen rund um das Wohnraummietverhältnis an die Hand geben. Auf den folgenden Seiten haben wir standardisiert eine Vielzahl relevanter Informationen kompakt und unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage zusammengefasst. Im ersten Teil unseres Leitfadens schildern wir zunächst die relevantesten Informationen aus Sicht des Mieters, bevor im zweiten Teil die Problemstellungen aus Vermietersicht erläutert werden.

Da jeder Fall anders und besonders ist, kann diese Broschüre eine spezifizierte Prüfung Ihres Einzelfalls nicht ersetzen, sie kann Ihnen jedoch einen ersten Überblick über die typischerweise im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses entstehenden Problemstellungen geben und eine Vorbereitung auf das Beratungsgespräch mit Ihrem Anwalt darstellen.



**Herzlichst,
Ihre Thomas Blatt Rechtsanwaltsaktiengesellschaft
Dinslaken – Duisburg – München**

Hinweis:

Die Inhalte der Seiten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Gleichwohl übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen.

Einleitung	2
Teil 1: Mieten! – Der Leitfaden aus Sicht des Mieters	5
Der Leitfaden aus Mietersicht	6
A. Die Wohnungssuche	6
I. Verstoß gegen das AGG	6
II. Makler (Provision/Vermittlungsgebühr)	7
III. Besichtigungstermin	7
IV. Bewerbungsunterlagen	8
1. Selbstauskunft	8
2. SCHUFA-Auskunft	9
3. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	9
B. Das bisher bestehende Mietverhältnis	10
I. Kündigung	10
1. Die ordentliche Kündigung	10
2. Die außerordentliche Kündigung	11
3. Sonderkündigungsrechte	12
II. Schönheitsreparaturen	13
III. Abnahme-/ Übergabeprotokoll	15
IV. Rückzahlung der Mietkaution	16
C. Das neue Mietverhältnis	17
I. Abschluss des neuen Mietvertrages	17
II. Wohnungsübergabeprotokoll	18
III. Zahlung einer Mietkaution	18
IV. Rechte und Pflichten im laufenden Mietverhältnis	18
1. Entrichtung der Miete	19
2. Betriebs- und Nebenkosten	19
3. Mängel der Mietsache	20
4. Minderung	22
5. Tierhaltung in der Mietwohnung	23
6. Vermieterbesuche	24
7. Eigentümerwechsel	24



Teil 2: Vermieten! – Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters	25
Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters	26
A. Das neue Mietverhältnis	26
I. Mietersuche	26
II. Mietvertrag	27
III. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag	27
1. Miete	28
2. Mieterhöhung	28
3. Gebrauchsüberlassung der Mietsache	29
4. Instandhaltung	30
5. Verkehrssicherungspflicht	31
6. Abrechnungspflicht	31
7. Untervermietung	32
B. Das bestehende Mietverhältnis	33
I. Kündigung	33
1. Die ordentliche Kündigung	33
2. Die außerordentliche fristlose Kündigung	34
II. Räumung/Räumungsklage	35
III. Übergabe(-protokoll)	36
IV. Rückzahlung der Mietkaution	36
D. Exkurs: WEG	37

Teil 1: Mieten!

Der Leitfaden aus Sicht des Mieters



Der Leitfaden aus Mietersicht

In diesem ersten Teil möchten wir Ihnen aus Mietersicht die häufigsten Problemstellungen rund um das Wohnraummietrecht erläutern.

Vorab sei darauf hingewiesen, dass zu den nachfolgenden Problemstellungen häufig umfangreiche Rechtsprechung existiert, welche immer vom Einzelfall ausgeht. Ein Eingehen auf Einzelfallfragen ist im Rahmen dieser Broschüre jedoch nicht möglich.

Eine erste Einschätzung Ihres mietrechtlichen Problems kann bereits im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl einzelfallabhängig vorgenommen werden.

A. Die Wohnungssuche

Am Anfang eines jeden Auszugs- bzw. Umzugsgedankens steht die Suche nach einer neuen Wohnung. Bereits im Rahmen der Wohnungssuche kann es zu Problemen kommen:

I. Verstoß gegen das AGG

Sollte Ihnen grundlegend die Mieterschaft verweigert werden, und das aus Gründen, die in Ihrer Person liegen, so könnte dies ein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) darstellen. Danach darf niemand aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt werden. Ein Verstoß gegen das AGG begründet zwar keinen Mietvertrag, kann aber zu Schadensersatz und Schmerzensgeldansprüchen führen.



II. Makler (Provision/Vermittlungsgebühr)

In der Vergangenheit war es üblich, die Maklerprovision dem Mieter aufzubürden. Seit dem 01. Juni 2015 gilt jedoch das sogenannte **Bestellerprinzip**. Beauftragt der Vermieter einen Makler, um neue Mieter zu finden, so muss er auch dessen Provision bezahlen. Mietinteressenten zahlen demnach einen Makler nur dann, wenn sie diesen selbst mit der Wohnungssuche beauftragen. In § 2 Abs. 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) ist das Bestellerprinzip verankert. Sofern Vermieter versuchen, das Bestellerprinzip zu Ihren Ungunsten wieder umzukehren, so ist ein solches Vorgehen unwirksam.

Achtung:

Sollten Sie eine Provision gezahlt haben, ohne hierzu verpflichtet gewesen zu sein, können Sie den gezahlten Betrag grundsätzlich zurückfordern. Zur Überprüfung Ihrer Ansprüche im Einzelfall vereinbaren Sie bitte ein Beratungsgespräch bei einem Anwalt Ihrer Wahl.

III. Besichtigungstermin

Ist erst einmal ein Besichtigungstermin vereinbart, so sollten Sie genügend Zeit für diesen einplanen und die Wohnung sowie die Umgebung (samt etwaiger zum Mietobjekt gehörender Nebenräume, wie z.B. Keller oder Dachboden) sorgfältig begutachten. Zumeist ist es von Vorteil, die Wohnung bei Tageslicht zu besichtigen. Vergessen Sie nicht, dem Vermieter oder Makler Fragen zur Wohnung (bspw. Einbauten, Heizung, Lärm, Mängel, Waschmaschinenstellplatz usw.) zu stellen und lassen Sie sich, auch wenn Sie bei einem Sammeltermin mit vielen weiteren Bewerbern sein sollten, nicht drängeln. Bedenken Sie, dass es nach Mietvertragsabschluss schwer wird, sich über von Anfang an vorhandene „Mängel“ zu beschweren. Empfehlenswert ist es deshalb, mögliche **Beschädigungen** zu **dokumentieren**. Scheuen Sie sich nicht, sich von Bekannten oder Verwandten zum Termin begleiten zu lassen, welche für den Fall eines späteren Streits Aussagen zu dem Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung machen können.



IV. Bewerbungsunterlagen

Vermieter verlangen in der Regel die Vorlage von Bewerbungsunterlagen. Hierzu zählen u.a. eine (Mieter-)Selbstauskunft, Einkommensnachweise, eine Auskunft der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA-Auskunft) oder eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen Vermieters.

1. *Selbstauskunft*

Eine Vielzahl von Vermietern fordert vor dem Abschluss des Mietverhältnisses die Abgabe einer Selbstauskunft des Mieters. Erfahrungsgemäß werden unter anderem Informationen über den Familienstand, den ausgeübten Beruf und das derzeitige Nettoeinkommen, den Arbeitgeber, Kinder (und ggf. Kinderwunsch) verlangt. Für Mietinteressenten stellt sich insofern die Frage, ob sie verpflichtet sind, die oft detaillierten Informationen überhaupt mitzuteilen. Bei der Beantwortung dieser Frage orientiert sich die Rechtsprechung an den vom Bundesarbeitsgericht entwickelten Grundsätzen zum Fragerecht eines Arbeitgebers. Dem Arbeitgeber wird nämlich ein Fragerecht nur insoweit zugestanden, als er ein berechtigtes, billigenwertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung seiner Fragen für das Arbeitsverhältnis hat.



Vom Vermieter verlangte Fragebögen werden demnach grundsätzlich als zulässig anerkannt, jedoch können die Inhalte im Einzelfall den Kernbereich der Persönlichkeitssphäre betreffen und sind deshalb immer im Lichte der Art. 1 und Art. 2 des Grundgesetzes (vor allem informationelle Selbstbestimmung und allgemeines Persönlichkeitsrecht) zu betrachten.

Zweifelsfrei müssen Sie dem potenziellen Vermieter Ihre Identitätsfeststellung ermöglichen. Dazu genügt die Vorlage Ihres Personalausweises oder Reisepasses. Sofern der zukünftige Vermieter Ihren amtlichen Ausweis kopieren möchte, darf er dies ausschließlich mit Ihrer Zustimmung.

Zweifelsfrei müssen Sie dem potenziellen Vermieter Ihre Identitätsfeststellung ermöglichen. Dazu genügt die Vorlage Ihres Personalausweises oder Reisepasses. Sofern der zukünftige Vermieter Ihren amtlichen Ausweis kopieren möchte, darf er dies ausschließlich mit Ihrer Zustimmung.

Fragen bezüglich des Familienstandes werden von der Rechtsprechung – mit einigen wenigen Ausnahmen – als unzulässig erkannt und müssen mieterseits grundsätzlich nicht beantwortet werden. Dies betrifft auch die Frage nach einer bestehenden Lebenspartnerschaft. Der Vermieter hat nämlich nur ein berechtigtes Interesse da-

ran zu erfahren, wie viele Personen die Wohnung beziehen werden, um abzusehen, wie stark das Wohnobjekt abgenutzt werden könnte und um einzuschätzen, ob Sie sich in die bestehende Hausgemeinschaft prinzipiell eingliedern können.

Fragen nach Ihrer beruflichen Tätigkeit, Ihrem derzeitigen Arbeitgeber und Ihrem Nettoeinkommen sind dagegen grundsätzlich zulässig, da die Solvenz des Mietinteressenten und damit die Sicherstellung des regelmäßigen Zahlungseingangs der Miete für den Vermieter von erheblicher Bedeutung ist. Der Vermieter darf auch die Vorlage von entsprechenden Einkommensnachweisen verlangen.

Unzulässig sind jedoch Fragen, ob zukünftig die eigenen Kinder in die Wohnung einziehen werden oder gar Fragen nach einer bestehenden oder geplanten Schwangerschaft. Auch Fragen zur Nationalität und/oder Religionszugehörigkeit sind regelmäßig unzulässig.

2. SCHUFA-Auskunft

Häufig werden Mietinteressenten auch aufgefordert, bei der SCHUFA eine Selbstauskunft einzuholen und diese vorzulegen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung dürfen jedoch Auskünfte der SCHUFA nur an Kreditinstitute, Versandhäuser u.ä. erteilt werden. Dies bedeutet, dass eine Abgabe der SCHUFA-Selbstauskunft an den Vermieter **nur freiwillig** geschehen kann. Realistisch dürfte jedoch auch die Einschätzung sein, dass die Nichtvorlage einer geforderten SCHUFA-Auskunft Ihre Chance auf eine Anmietung der Wohnung verringert.

Wir schaffen Vertrauen schufa

Bestellformular SCHUFA-Bonitätsauskunft

Die **SCHUFA-Bonitätsauskunft** besteht aus zwei Teilen:

1. Eine beweisfähige Auskunft zur Vorlage bei Vermietern, Maklern oder Arbeitgeber*innen – dokumentiert die eigene finanzielle Zuverlässigkeit in kompakter und verständlicher Form, ohne dabei die persönlichen Daten offenzulegen.
2. Eine umfangreiche Auskunft über SCHUFA-Daten zu Ihrer Person für Ihre private Verwendung.

Sie behalten Sie alles unter Kontrolle und können Ihre wirtschaftliche Verwendung jederzeit unter Beweis stellen.

Für die Bearbeitung Ihrer Bestellung bitten wir Sie um folgende Angaben:

Angaben zur Person *Pflichtangaben, wenn Sie ein Kreditinstitut anfragen

Mieten Kaufen

Vorname: _____
Nachname: _____
Straße: _____ Hausnummer: _____
PLZ: _____ Wohnort (Bitte nicht in Deutschland, über auch Land angeben): _____ Geburtsdatum: _____

© 2014 SCHUFA – Die Bundesagentur für Wirtschaftsprüfung und Statistik
Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ein Produkt der SCHUFA – Die Bundesagentur für Wirtschaftsprüfung und Statistik.
Die SCHUFA – Die Bundesagentur für Wirtschaftsprüfung und Statistik ist ein Unternehmen der SCHUFA – Die Bundesagentur für Wirtschaftsprüfung und Statistik.

3. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Um sicherzugehen, dass Sie bereits in der Vergangenheit stets pünktlich Ihre gesamte Miete gezahlt haben, wird oftmals eine von Ihrem aktuellen Vermieter ausgestellte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangt. Weigert sich Ihr vormaliger Vermieter, Ihnen die Mietschuldenfreiheit zu bescheinigen, so können Sie alternativ Ihrer Bewerbung Kontoauszugskopien beifügen, die Ihre Mietzahlungen belegen. Bedauerlicherweise haben nämlich Mieter gegen den bisherigen Vermieter nach höchstrichterlicher Rechtsprechung keinen Anspruch auf Erstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.



Achtung:

Gibt der Mietinteressent wahrheitswidrige Antworten, kann dies zwar zur Anfechtung des Vertrages führen, jedoch nur, wenn ein schützenswertes Interesse des Vermieters betroffen ist. Dies ist bei unzulässigen Fragen (s.o.) nicht der Fall. Die zumeist zulässigen Fragen zu Verdienst und Haushaltsgröße sollten jedoch wahrheitsgemäß beantwortet werden, da ihre wahrheitswidrige Beantwortung einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses darstellen kann.

B. Das bisher bestehende Mietverhältnis

Ist erst einmal eine neue Wohnung gefunden, treten oft Fragen zum Umgang mit dem bestehenden Mietverhältnis auf. Im folgenden Abschnitt möchten wir Ihnen deshalb nützliche Tipps von der Kündigung bis zur Rückgabe Ihrer bisherigen Wohnung geben.

I. Kündigung

Wichtig ist vor allem die Beachtung der für Sie geltenden, vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen. Grundsätzlich können seit dem 01. Juni 2005 Wohnraummietverträge unabhängig von der Wohndauer mieterseits mit einer dreimonatigen Frist ordentlich gekündigt werden. Bitte beachten Sie, dass dies regelmäßig nicht für Mietverträge gilt, in denen eine längere Kündigungsfrist erkennbar individualvertraglich ausgehandelt worden ist.

Sofern Unsicherheit bezüglich der Kündigungsfrist besteht, sollten Sie ein Beratungsgespräch bei einem Anwalt Ihrer Wahl vereinbaren.

1. Die ordentliche Kündigung

Kündigen Sie stets schriftlich und adressieren Sie die Kündigung an alle Vermieter, die sich aus Ihrem Mietvertrag ergeben. Wichtig ist auch, dass sämtliche Mieter, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, die Kündigung unterschreiben. Empfehlenswert ist der Versand der Kündigung per Einschreiben mit Rückschein oder die Überbringung per Boten, um den Zugang der Kündigung im Streitfall beweisen zu können. Senden Sie Ihre Kündigung lediglich per Fax oder E-Mail, ist dies unwirksam und das Mietverhältnis besteht grundsätzlich fort. Gewiss finden Sie auch einige Musterkündigungen im Internet, lassen Sie sich jedoch von einem Anwalt Ihrer Wahl beraten, wenn Sie sich bezüglich der Wirksamkeit der von Ihnen formulierten Kündigung unsicher sind.

In diesem Zusammenhang sollten Sie beachten:

Ist Ihnen die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist zu lang, können Sie selbstverständlich auch Ihren Vermieter um vorzeitige Auflösung des Vertrages gegen Stellung eines Nachmieters bitten. Diese Art der Beendigung des Mietverhältnisses kann nur einvernehmlich in Form des Abschlusses eines **Mietaufhebungsvertrages** erfolgen. Enthält Ihr Mietvertrag keine Nachmieterklausel, die den Mieter im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zur Stellung eines geeigneten Nachmieters verpflichtet, haben Sie grundsätzlich keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Oft haben Vermieter aber auch ein Interesse an der einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses und kommen einer dahingehenden Anfrage des Mieters nach.

2. Die außerordentliche Kündigung

Möglicherweise steht Ihnen oder Ihrem Vermieter auch ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung zu. Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann das Mietverhältnis von beiden Vertragsparteien „aus wichtigem Grund“ außerordentlich gekündigt werden.

Was **aus wichtigem Grund** genau bedeutet, wird im Gesetzestext nicht abschließend beantwortet. Es wird lediglich ausgeführt, dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses, nicht zugemutet werden kann. Abgestellt wird demnach auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietvertrages.

a. Wenn Sie außerordentlich kündigen möchten

Ein wichtiger Grund, der Sie zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, kann beispielsweise gegeben sein, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht oder nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Auch bei starker Lärmbelästigung oder erheblicher Gesundheitsbeeinträchtigung (bspw. starker Schimmelbefall oder hohe Schadstoffbelastung) hat die Rechtsprechung Mietern ein außerordentliches Kündigungsrecht zugesprochen. Werden Sie von Ihrem Vermieter bedroht oder beleidigt oder fällt Ihre Heizung im Winter aus, kann Sie auch dies zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung berechtigen.



b. Wenn Ihnen außerordentlich gekündigt wurde

Ein wichtiger Grund, der Ihren Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, kann beispielsweise vorliegen, wenn Sie die Wohnung durch Vernachlässigung der Ihnen obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden oder die Wohnung unbefugt einem Dritten überlassen. Ihr Vermieter ist ferner zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn Sie für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sind.

In diesem Zusammenhang sollten Sie beachten:

Ob eine Berechtigung zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung vorliegt, ist stets einzelfallabhängig zu beurteilen und kann nicht pauschal im Rahmen dieser Broschüre beantwortet werden. Eine Einschätzung Ihrer persönlichen Situation kann Ihnen jedoch ein Anwalt Ihrer Wahl unter Berücksichtigung der vielfältigen Rechtsprechung geben.

3. Sonderkündigungsrechte

In bestimmten Fällen räumt das Gesetz Mietern und Vermietern weitere Möglichkeiten zur außerordentlichen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ein:

- Nach § 564 BGB treten bei **Tod eines Mieters** dessen Erben in das Mietverhältnis ein. Vermieter und Erbe sind dann berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.



- Wird Ihnen eine Untervermietung, sprich die **Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte**, verweigert, sind Sie gemäß § 540 Abs. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt, sofern keine wichtigen Gründe des Vermieters zur Verweigerung der Untervermietung vorliegen (bspw. Zweifel an der Solvenz des Untermieters).
- Gemäß § 561 Abs. 1 S. 1 BGB haben Sie ein Sonderkündigungsrecht, wenn Ihr Vermieter eine **Mieterhöhung** im Rahmen einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder aufgrund einer Modernisierung des Mietobjektes geltend macht.
- Erhalten Sie eine **Modernisierungsankündigung** durch den Vermieter, steht Ihnen gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zu.

Beachten Sie bitte:

Als Mieter haben Sie grundsätzlich das Recht, gegen eine ordentliche, fristgerechte Kündigung **Widerspruch** einzulegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Kündigung für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Der Widerspruch muss dem Vermieter schriftlich und spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zugehen. Auf diese Möglichkeit der Einlegung eines Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist muss Sie Ihr Vermieter ausdrücklich hinweisen. Hat der Vermieter diesen Hinweis weder in dem Kündigungsschreiben noch rechtzeitig vor Ablauf vorgenannter Frist erteilt, können Sie der Kündigung auch noch im Rahmen des ersten Verhandlungstermins eines eventuellen Räumungsrechtsstreits widersprechen.

II. Schönheitsreparaturen

Ist der Mietvertrag erst einmal gekündigt, folgt in naher Zukunft der Auszug aus dem Mietobjekt. Schon frühzeitig sollten Sie sich jedoch damit auseinandersetzen, ob bei Ihrem Auszug sogenannte „Schönheitsreparaturen“ durchgeführt werden müssen. Findet sich in Ihrem Mietvertrag keine Schönheitsreparaturklausel, so gelten die gesetzlichen Regelungen.

Danach ist der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, so dass Sie grundsätzlich keine Schönheitsreparaturen durchführen müssen. Haben Sie die Mietsache während der Mietzeit jedoch beschädigt, müssen Sie diesen Schaden bis zu Ihrem Auszug beheben. Auch für eine **übermäßige Abnutzung** der Mietwohnung haften Sie. Wann solch eine übermäßige Abnutzung vorliegt, muss stets im Einzel-



fall betrachtet werden. Die Rechtsprechung hat eine übermäßige Abnutzung in der Vergangenheit schon bei nicht entfernbaren Flecken in Teppichen oder bei durch Nikotin vergilbten Wänden bejaht.

Nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) umfassen Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

In den meisten Mietverträgen sind Klauseln zu Schönheitsreparaturen enthalten, mit welchen den Mietern die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen werden soll. Nicht immer sind derartige Klauseln wirksam, so dass Mieter häufig scheinbaren Verpflichtungen nachkommen, die so gar nicht bestehen. Prüfen Sie deshalb vor der Durchführung der Arbeiten genau, ob Ihr Mietvertrag überhaupt eine Schönheitsreparaturklausel enthält, diese wirksam ist und ob die Durchführung der Schönheitsreparaturen im konkreten Fall auf Grund des Zustandes Ihrer Wohnung erforderlich ist.

Nach derzeitiger Rechtsprechung müssen Sie nur Schönheitsreparaturen durchführen, wenn Sie die Wohnung auch **renoviert** übernommen haben. Auch wenn **starre Fristen** zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in Ihrem Mietvertrag formuliert sind, ist die Klausel regelmäßig unwirksam. Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln begründen keinen Anspruch Ihres Vermieters auf Durchführung entsprechender Arbeiten.

Zusammenfassend gilt:

Die Rechtsprechung zum Thema „Schönheitsreparaturen“ ist äußerst vielfältig und das Erkennen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel für den juristischen Laien häufig nicht möglich, insbesondere da sich die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel u.a. auch aus der Kombination mit weiteren Verpflichtungen, die dem Mieter auferlegt werden sollen (z.B. Endrenovierungsverpflichtung), ergeben kann. Eine Beurteilung der (Un-)Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel im Rahmen dieser Broschüre ist nicht möglich. Haben Sie Zweifel an der entsprechenden Regelung in Ihrem Mietvertrag, sollten Sie diesen von einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl überprüfen lassen, um eine Einschätzung zur Wirksamkeit der konkret vereinbarten Schönheitsreparaturklausel zu bekommen.

III. Abnahme-/ Übergabeprotokoll

Ist das Mietverhältnis zu einem bestimmten Termin gekündigt, vereinbaren die Parteien meist einen Abnahmetermin zur Wohnungsübergabe. Dabei ist es ratsam, den Termin frühzeitig zu vereinbaren um sicherzustellen, dass Sie für möglicherweise notwendige Reparaturarbeiten genug Zeit haben.

Gesetzlich nicht geregelt, jedoch in den meisten Fällen gängige Praxis, ist die Erstellung eines sogenannten „Übergabeprotokolls“ im Abnahmetermin, in welchem der genaue Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe dokumentiert wird und eventuelle – noch zu erledigende – Mängel aufgelistet werden.

Als Mieter sollten Sie auf die Anfertigung eines solchen Protokolls bestehen, um eine Haftung für mögliche Schäden ausschließen zu können. Sind im Zeitpunkt der Übergabe keine Schäden vorhanden und deshalb auch keine im Übergabeprotokoll vermerkt, kann Sie der Vermieter später nur schwer hierfür haftbar machen. Es ist Sache des Vermieters zu beweisen, dass die Schäden zum Zeitpunkt der Übergabe noch nicht vorhanden waren. Haben Sie nach einem Blick in Ihren Mietvertrag oder nach einer Beratung durch Ihren Rechtsanwalt festgestellt, dass Sie nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie sich auch bei der Übergabe nicht dazu überreden lassen, Schönheitsreparaturen auszuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann nämlich eine Endrenovierungspflicht auch noch bei der Wohnungsübergabe durch eine Vereinbarung im Übergabeprotokoll begründet werden. Daher sollten Sie als Mieter im Rahmen der Wohnungsübergabe keine weiteren Verpflichtungen übernehmen. Unterschreiben Sie das Wohnungsübergabeprotokoll nicht, wenn Sie nicht voll und ganz mit dem Inhalt des Protokolls konform gehen.

Achtung:

Sobald Sie das Wohnungsübergabeprotokoll unterschreiben, erkennen Sie den protokollierten Zustand der Wohnung und mögliche Nachforderungen des Vermieters an. Der Vermieter kann dann die im Wohnungsabnahmeprotokoll verlangten Arbeiten einfordern, obwohl diese Pflicht sich vorher aus dem Mietvertrag nicht ergeben hat. Empfehlenswert ist es, bei allen Besichtigungen Zeugen mitzunehmen, welche später eine Aussage zum Zustand des Mietobjekts treffen können. Lassen Sie sich auch nicht davon abhalten, Lichtbilder vom Zustand der Wohnung zu fertigen.

Häufig entstehen auch Fragen zu den von dem Mieter in die Mietwohnung eingebrachten **Einbauten** und/oder Einrichtungsgegenständen. Grundsätzlich sind Sie verpflichtet, die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses vollständig zu räumen und alle Einrichtungsgegenstände zu entfernen. Oftmals empfiehlt es sich jedoch,



die angeschafften Einrichtungsgegenstände oder Einbauten, wie beispielsweise eine Einbauküche, mangels Wiederverwendungsmöglichkeit in der ehemaligen Wohnung zu belassen und mit dem Vermieter oder dem Nachmieter eine Übernahme gegen Entgelt zu besprechen. Die Übernahme sollten Sie frühzeitig mit Ihrem Vermieter und/oder möglichen Nachmietern klären.

IV. Rückzahlung der Mietkaution

Dem Vermieter steht von Gesetzes wegen das Recht zu, vom Mieter eine Sicherheit (sogenannte Kautions) für die Überlassung der Mietsache zu fordern. Diese dient als Sicherheit für künftige Ansprüche aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung.



Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter – entgegen weitverbreiteter Praxis – regelmäßig nicht verpflichtet, die Kautionsrückzahlung sofort vollständig zurückzuzahlen. Der Rückforderungsanspruch entsteht erst dann in voller Höhe, wenn sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag erfüllt sind. Der Vermieter kann die Kautionsrückzahlung insbesondere für noch offenstehende Mieten, Nebenkosten und begründete Reparaturkosten verwenden.

Nicht gesetzlich geregelt und in der Rechtsprechung stark umstritten ist der Zeitraum, in welchem der Vermieter die Kautionsrückzahlung wegen möglicher Ansprüche noch vertretbar zurückhalten kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hängt die sogenannte **Überlegungsfrist** von den Umständen des Einzelfalles ab. So bestehen dem Mieter zumutbare Zeitspannen, die bis maximal sechs Monate reichen können. Steht jedoch fest, dass der Mieter nur einen Betrag schuldet, der die Kautionszahlung samt Zinsen nicht erreicht, so darf der Vermieter auch nur einen angemessenen Teil der Kautionsrückzahlung zurückbehalten. Steht nach der Kündigung des Mietverhältnisses noch die Abrechnung über die Nebenkosten aus, darf der Vermieter dann einen Teil der Kautionsrückzahlung bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist einbehalten, wenn mit einer Nachzahlung zu Ihren Lasten zu rechnen ist.

Beachten Sie bitte:

Abzurufen ist dem Mieter davon, die letzten Monatsmieten nicht mehr an den Vermieter zu zahlen und so eine „Verrechnung“ mit der Kautionsrückzahlung vorzunehmen (sogenanntes „Abwohnen der Kautionsrückzahlung“). Eine derartige Aufrechnung der Kautionsrückzahlung mit

Mietzinsen ist **nicht zulässig**, da die Mietzahlungen bereits fällig sind, der Mieter die Kautionshingegen erst eine angemessene Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückverlangen kann.

C. Das neue Mietverhältnis

I. Abschluss des neuen Mietvertrages

Wenn Ihnen der Vermieter den neuen Mietvertrag übergibt, sollten Sie diesen unbedingt aufmerksam durchlesen, bevor Sie ihn unterschreiben. Dieser banal klingende Hinweis wird unterschätzt, da sich viele Mieter einer gewissen Drucksituation ausgesetzt fühlen und nicht bereits vor Beginn des Mietverhältnisses „negativ“ auffallen wollen. Dies ist jedoch der falsche Ansatz. Lassen Sie sich Zeit beim Durchlesen des Mietvertrages und sprechen Sie mögliche Unklarheiten sofort und ohne Scheu an. Haben Sie erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit einzelner Vorschriften, so lassen Sie den Mietvertrag von einem Anwalt Ihrer Wahl überprüfen.

Ein Mietvertrag beinhaltet üblicherweise:

- die Bezeichnung aller Mietvertragsparteien und der Mietwohnung (genaue Angaben zu Wohnfläche, Zimmer, Keller, Garage, Stellplatz, etc.);
- den Beginn des Mietverhältnisses und ob es sich dabei um eines unbefristeter oder befristeter Art handelt;
- die Höhe der Miete nebst Betriebskosten sowie deren Fälligkeit;
- Regelungen darüber, ob und in welcher Höhe eine Mietkaution zu zahlen ist;
- eine Vereinbarung über Renovierungspflichten, insbesondere eine Schönheitsreparaturklausel;
- die Verpflichtung des Mieters, kleinere Reparaturen selbst durchführen zu müssen, sogenannte „Kleinreparaturklausel“.

Achtung:

Ein **Rücktrittsrecht** besteht im Allgemeinen nicht. Haben Sie den Vertrag einmal unterschrieben, können Sie sich regelmäßig nur durch (fristgemäße) Kündigung wieder von ihm lösen.



II. Wohnungsübergabeprotokoll

Auch zu Beginn des Mietverhältnisses ist es üblich, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen. Selbst wenn nur die wenigsten Mieter dies so handhaben, sollten Sie grundsätzlich alles in der Wohnung prüfen: öffnen und schließen Sie Türen und Fenster, nutzen Sie Wasserhähne, Steckdosen und Elektrogeräte, fertigen Sie Lichtbilder des Wohnungszustandes und notieren Sie sämtliche festgestellten Mängel und Auffälligkeiten in dem Protokoll. Halten Sie den Zustand der Wohnung in dem Protokoll fest und lassen Sie sich die Feststellungen von Ihrem Vermieter gegenzeichnen.



Unterlassen Sie es, bei Einzug in die Wohnung einen Mangel in das Protokoll aufzunehmen, wird Ihnen der Nachweis des Vorliegens des Mangels bereits zu Beginn des Mietverhältnisses im Nachhinein nur schwer gelingen.

III. Zahlung einer Mietkaution

Der Vermieter hat das Recht, die Zahlung einer angemessenen Mietkaution zu fordern, um damit seine künftigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu sichern. Die **Höhe der Mietkaution** wird im Gesetz jedoch auf das Dreifache des vereinbarten Mietzinses ohne Vorauszahlung auf die Nebenkosten begrenzt.

Diesen meist hohen Betrag müssen Sie nicht zwingend in einer Summe zahlen. Sie haben das Recht, die Kautionszahlung in den ersten drei Mietmonaten in gleichen Raten an den Vermieter zu entrichten.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionszahlung auf einem eigens dafür eingerichteten Konto anzulegen. Bei Rückzahlung der Kautionszahlung können Sie diese **samt den angefallenen Zinsen** verlangen.

IV. Rechte und Pflichten im laufenden Mietverhältnis

Der Abschluss eines Mietvertrages bringt Rechte und Pflichten mit sich. Im Rahmen dieser Broschüre können diese leider nicht in vollem Umfang und abschließend behandelt werden. In einem Beratungsgespräch mit einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl können Sie Ihren Einzelfall jedoch besprechen und sich Klarheit verschaffen. Die folgenden Hinweise sollen Ihnen vorab eine erste Einschätzung zu häufig auftretenden Fragestellungen geben.

1. Entrichtung der Miete

Die Hauptpflicht des Mieters besteht darin, die vereinbarte Miete regelmäßig und zum vertragsgemäß vereinbarten Zeitpunkt zu bezahlen. Verletzen Sie diese Pflicht, müssen Sie mit Konsequenzen rechnen. Zahlen Sie unberechtigterweise **zweimal hintereinander** die Miete nicht oder nur zu einem Teil und beträgt der Mietrückstand hierdurch mehr als eine Monatsmiete, ist der Vermieter sogar berechtigt, das Mietverhältnis (außerordentlich) zu kündigen. Auch bei fortwährenden **unpünktlichen Mietzahlungen** müssen Sie unter Umständen mit der Kündigung rechnen.

2. Betriebs- und Nebenkosten

Gemäß der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Dazu gehört insbesondere die Zahlung der anfallenden Betriebskosten. Jedoch wird die Zahlung dieser Kosten zulässigerweise in fast allen Fällen **auf den Mieter übertragen**. In diesen Fällen haben dann Sie als Mieter für die Betriebskosten aufzukommen. Daher ist es umso wichtiger zu prüfen, ob es sich bei den von Ihrem Vermieter geltend gemachten Betriebskosten auch tatsächlich um solche handelt.

Wenn juristische Laien von Betriebs- oder Nebenkosten sprechen, meinen sie grundsätzlich dasselbe, obwohl die beiden Begriffe nicht synonym sind. Nebenkosten sind vielmehr der Oberbegriff für alle neben der Miete für den Mieter anfallenden Kosten und umfassen auch die Betriebskosten. Gemäß § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen oder die abschließend im Katalog des § 2 BetrKV geregelt sind. Dazu gehören beispielsweise die Kosten der Wasserversorgung, Heizung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung sowie der Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjektes.

Kontrollieren Sie Ihren Mietvertrag daher auf die Umlagefähigkeit der vereinbarten Betriebskosten oder lassen Sie Ihren Mietvertrag von einem Rechts-



anwalt Ihrer Wahl auf die Rechtmäßigkeit überprüfen. Nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen beispielsweise Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung sowie Wartungs- oder Reinigungskosten.

Haben Sie in Ihrem Mietvertrag vereinbart, dass Sie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten, muss der Vermieter diese jährlich **abrechnen**. Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen, jedoch nicht zwangsläufig mit dem Kalenderjahr übereinstimmen. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, wenn der Mietvertrag im laufenden Jahr beginnt, dann ist nur die tatsächliche Mietzeit abzurechnen.

Beachten Sie bitte:

Sie haben als Mieter Anspruch auf eine Abrechnung in **Textform**.

Ihr Vermieter muss die Abrechnung binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erstellen und Ihnen übermitteln. Rechnet er verspätet ab, hat er keinen Anspruch mehr auf eine etwaige Nachzahlungsforderung, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Hat Ihr Vermieter zu spät oder nicht ordnungsgemäß abgerechnet und haben Sie die Nachzahlung bereits geleistet, so können Sie diese Zahlung zurückfordern. Weist die Nebenkostenabrechnung ein Erstattungs Guthaben zu Ihren Gunsten auf, muss Ihr Vermieter Ihnen das Guthaben grundsätzlich umgehend erstatten.

Haben Sie Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung und/oder weist diese eine Nachzahlung zu Ihren Lasten aus, so sollten Sie die Möglichkeit der **Belegeinsicht** in Betracht ziehen. Der Vermieter muss Ihnen die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Originalbelege, Rechnungen und Bescheide gewähren. Dabei gilt zu beachten, dass der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, Ihnen die Belege zuzusenden. Die Belegeinsicht hat nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes grundsätzlich in den Räumen des Vermieters oder der Hausverwaltung stattzufinden, es sei denn, es ist Ihnen unzumutbar oder es handelt sich um öffentlich geförderten Wohnraum.

Sollten Sie Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung haben, lassen Sie diese durch einen Rechtsanwalt Ihrer Wahl überprüfen.

3. Mängel der Mietsache

Eine der Hauptpflichten des Vermieters ist es, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und die Mietsache während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Daraus ergibt sich für

Sie als Mieter grundsätzlich das Recht, Ihren Vermieter bei Mängeln des Mietobjekts zur Verantwortung zu ziehen. Jedoch stehen Ihnen als Mieter bei Vorliegen eines Mangels nicht nur Rechte zu, denn Sie haben auch die Pflicht, Ihrem Vermieter einen Mangel unverzüglich **anzuzeigen**. Wird dies unterlassen und es entstehen Folgeschäden, machen Sie sich unter Umständen Schadensersatzpflichtig. Jedenfalls können Sie durch eine Verletzung der Anzeigepflicht Ihr Recht auf Mietminderung verlieren. Auch die Geltendmachung eigener durch den Mangel erlittener Schäden sowie das Recht auf fristlose Kündigung können durch ein Unterlassen verwirkt werden. Daher sollten Sie Ihrem Vermieter jeden Mangel schnellstmöglich bekanntgeben. Schrift- oder Textform der Mangelanzeige ist zwar nicht vorgeschrieben, aber dringend zu empfehlen. Ansonsten kann im Nachhinein schwer bewiesen werden, dass Sie Ihrer Pflicht zur Mängelanzeige nachgekommen sind. Behalten Sie sich bei jeder Mängelanzeige das Recht der Rückforderung Ihrer Mietzahlung vor, wenn der Mangel nicht zügig beseitigt wird.



Werden angezeigte Mängel vom Vermieter nicht beseitigt, steht Ihnen das Recht zur Mietminderung zu. Außerdem können Sie nach vergeblicher Mahnung nebst Fristsetzung den Mangel selbst beseitigen (lassen) und die dadurch entstandenen Kosten vom Vermieter zurückfordern oder mit der Miete aufrechnen. Auch kann der Mieter den Vermieter auf Mängelbeseitigung verklagen. Gegebenenfalls besteht in Ihrem Einzelfall auch ein Anspruch auf Schadensersatz gegen Ihren Vermieter.



Haben Sie Zweifel, ob es sich bei dem von Ihnen festgestellten Umstand um einen Mangel der Mietsache handelt, empfehlen wir Ihnen, sich von einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl beraten zu lassen.



4. Minderung

Kommen Sie nach eingehender Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es sich in Ihrem Fall um einen Mangel der Mietsache handelt, ist sodann zu prüfen, ob dieser den Wohnwert erheblich verringert und die Gebrauchstauglichkeit des Wohnraums folglich auch gemindert ist.

Wurde dem Vermieter der Mangel angezeigt, so steht Ihnen kraft Gesetzes das Recht zur Minderung der Miete zu. Eine Ausnahme besteht dann, wenn Sie den Mangel bei Vertragsschluss kannten oder diesen schuldhaft selbst verursacht haben. Bitte beachten Sie, dass Ihr Minderungsanspruch nur die **zukünftige Miete** betrifft. Für in der Vergangenheit geleistete Mietzahlungen besteht die Möglichkeit der Rückforderung, wenn Sie Ihrem Vermieter erklärt haben, dass Sie es sich vorbehalten, die Mietzahlung bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels zurückzufordern.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihnen das Recht zur Minderung zusteht, oder Sie nicht wissen, in welchem Umfang und in welcher Höhe Sie die Miete mindern dürfen, sollten Sie einen Rechtsanwalt Ihrer Wahl aufsuchen. Mit ihm können Sie das konkrete Vorgehen und die Höhe der Minderung besprechen. Besteht objektiv kein Minderungsrecht und Sie mindern die Miete dennoch, riskieren Sie, in Zahlungsverzug zu geraten. Dem Vermieter steht dann möglicherweise das Recht einer außerordentlichen fristlosen Kündigung zu.

Konkrete Aussagen zur **Höhe** der Minderung sind im Rahmen dieser Broschüre nicht möglich. Es handelt sich bei der Bestimmung der Höhe der Mietminderung immer um eine am Einzelfall ausgerichtete Entscheidung. Jeder Mangel der Mietsache muss spezifisch überprüft werden und geht mit einer umfassenden gerichtlichen Kasuistik einher. Bemessungsgrundlage jeder Mietminderung ist die **monatliche Bruttowarmmiete**, d.h. die Miete einschließlich aller Nebenkosten.

Was Sie unbedingt beachten sollten:

Kommt es in der Folge einer Mietminderung zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, sind Sie als Mieter beweispflichtig. Es empfiehlt sich demnach, den geltend gemachten Mangel der Mietsache so detailliert wie möglich zu protokollieren und gegebenenfalls durch Lichtbilder, ein Mängeltagebuch oder sogar einen Sachverständigen zu dokumentieren.

5. Tierhaltung in der Mietwohnung

Geht es darum, Tiere in die Mietwohnung mit aufzunehmen, gibt es nicht selten Streit zwischen den Mietparteien. Nicht jeder Vermieter teilt die Tierliebe seines Mieters gleichermaßen.

Eine für jeden Einzelfall zutreffende Aussage zur Tierhaltung in Mietwohnungen ist im Rahmen dieses Leitfadens leider nicht möglich.

Im Folgenden sollen Ihnen jedoch die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze eine erste Einschätzung ermöglichen.

Maßgeblich ist vor allem, welche Vereinbarung zur Tierhaltung in der Mietwohnung in Ihrem Mietvertrag getroffen wurde und um welches Haustier es sich handelt.

Erlaubt der Mietvertrag die Tierhaltung, dürfen Sie die üblichen Haustiere wie Katzen, Hunde oder Vögel halten. Exotischere Tiere zählen nicht zu den gewöhnlichen Haustieren und erfordern eine Genehmigung Ihres Vermieters. Verlangt Ihr Mietvertrag die Zustimmung Ihres Vermieters, ist diese Regelung nur dann wirksam, wenn die **Kleintierhaltung** davon ausgeschlossen ist. Erteilt Ihnen Ihr Vermieter die Erlaubnis, sollten Sie diese schriftlich einfordern. Ohne einen wichtigen Grund kann Ihnen der Vermieter diese Zustimmung nicht wieder entziehen.

Ein generelles Verbot der Tierhaltung ist unwirksam. Ein uneingeschränktes Verbot geht nach Ansicht des Bundesgerichtshofes zu weit, da hiervon auch Kleintiere wie beispielsweise Kanarienvögel, Zierfische oder Meerschweinchen betroffen sind und die Haltung von solchen Kleintieren grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt.

Ob die generelle Tierhaltungsverbotsklausel auch Hunde und Katzen betrifft, ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten zu beurteilen. Hierbei kommt es vor allem auf die Größe und Anzahl der Tiere, die Rasse und das Verhalten sowie auch Größe, Art, Zustand und Lage der Wohnung oder des Hauses an. Ebenfalls können die Interessen Ihrer Nachbarn Kriterien der Abwägung sein.



Enthält der Mietvertrag keine Regelung zur Tierhaltung sind Kleintiere erlaubt. Die Haltung von Hunden oder Katzen muss wiederum im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten entschieden werden.

Die in Ihrem Mietvertrag enthaltene Klausel zur Tierhaltung und deren möglicherweise bestehende Unwirksamkeit sollten Sie im Einzelfall von einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl überprüfen lassen.

6. Vermieterbesuche

Der Mieter hat das Hausrecht über seine Wohnung inne, dem Vermieter steht in Grenzen jedoch ein **Besichtigungs- und Betretungsrecht** zu.

Dies ist unter anderem der Fall, wenn das **angekündigte** Betreten durch den Vermieter notwendig ist, damit dieser seiner Pflicht zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs nachkommen kann oder soweit ein Betreten für die Wahrung seiner Rechte erforderlich ist. Typische Fälle hierfür sind Besichtigungstermine neuer Miet- oder Kaufinteressenten sowie die Überprüfung, ob vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß durchgeführt wurden, sofern der Mieter einen entsprechenden Nachweis nicht auf andere Weise erbracht hat.

Haben Sie Zweifel an der Rechtmäßigkeit eines Besuchs durch Ihren Vermieter, raten wir Ihnen, einen Anwalt Ihrer Wahl mit der Prüfung der Rechtmäßigkeit zu beauftragen.

7. Eigentümerwechsel

Ein Eigentümerwechsel hat auf den Bestand des Mietverhältnisses keinen Einfluss. Dies ist im Gesetz ausdrücklich geregelt: Kauf bricht nicht Miete! Wird der von Ihnen gemietete Wohnraum verkauft, tritt der Erwerber anstelle Ihres bisherigen Vermieters mit allen Rechten und Pflichten in Ihren bestehenden Mietvertrag ein.

Zahlen Sie die Miete so lange an den bisherigen Vermieter, bis dieser Ihnen anzeigt, an den neuen Vermieter zu zahlen.

Teil 2: Vermieten! – Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters



Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters

In diesem zweiten Teil möchten wir Ihnen die häufigsten Problemstellungen aus Sicht des Vermieters erläutern, die regelmäßig mit der Vermietung von Wohnraum einhergehen.

Vorab sei darauf hingewiesen, dass zu den nachfolgenden Problemstellungen häufig umfangreiche Rechtsprechung besteht, welche immer vom Einzelfall ausgeht. Ein Eingehen auf Einzelfallfragen ist im Rahmen dieser Broschüre nicht möglich.

Eine erste Einschätzung Ihres mietrechtlichen Problems kann jedoch bereits im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl einzelfallabhängig vorgenommen werden.

A. Das neue Mietverhältnis

I. Mietersuche

Seit dem 01. Juni 2015 können Sie als Vermieter zwar immer noch einen Makler mit der Mietersuche beauftragen, Sie haben jedoch auch dessen Kosten (Provision) zu tragen. Dieses sogenannte **Bestellerprinzip** führt vermehrt dazu, dass die meisten Vermieter die Mietersuche wieder selbst in die Hand nehmen.

Wenn Sie sich selbstständig auf die Suche nach einem geeigneten Mieter begeben wollen, gibt es einige Fehlerquellen, die es zu vermeiden gilt. Beachten sollten Sie, die Miete nicht zu hoch oder zu niedrig anzusetzen. Hierfür müssen Sie sich mit den Preisen am Markt und dem ortsüblichen **Mietspiegel** auseinandersetzen. Vergleichen Sie Anzeigen ähnlicher Wohnungen im Internet oder in der Zeitung. Achten Sie bei der Erstellung Ihres Immobilieninserats auf dessen Vollständigkeit. Dies betrifft beispielsweise die Daten aus dem **Energieausweis**. Bieten Sie Ihre Wohnungen kommerziell an, müssen Sie seit Mai 2014 in Anzeigen den Energieträger der Heizung, den Endenergiekennwert und die Art des Ausweises nennen. Außerdem darf das Baujahr des Wohnobjekts nicht fehlen. Werden diese Angaben vergessen, kann dies als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden. Sollten Sie keinen Energieausweis besitzen, schreiben Sie dies auch in Ihre Anzeige.

Haben Sie eine Anzeige geschaltet und melden sich darauf Mietinteressenten, ist es Ihnen überlassen, wen Sie zur Besichtigung einladen und wer den Zuschlag für das entsprechende Mietobjekt bekommt. Von allen Bewerbern können Sie die Vorlage von Bewerbungsunterlagen im zulässigen Rahmen verlangen. Hierzu zählen meist



Teil 2: Vermieten! – Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters

eine (Mieter-)Selbstauskunft, Einkommensnachweise, eine SCHUFA-Auskunft und/oder eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen Vermieters.

Beachten Sie vor allem bezüglich der SCHUFA-Auskunft, dass Mietinteressenten zur Vorlage nicht verpflichtet sind.

II. Mietvertrag

Wenn Sie einen nach Ihren Kriterien geeigneten Mieter für Ihre Wohnung gefunden haben, sollten Sie diesen einen schriftlich ausgefertigten Mietvertrag unterzeichnen lassen. Zwar ist der Abschluss des Mietverhältnisses grundsätzlich formfrei, es empfiehlt sich jedoch, die schriftliche Form zu wählen. Sie können den Mietvertrag selbst erstellen oder eines der vielen verfügbaren Muster verwenden. Achten Sie bei der Auswahl jedoch darauf, dass die einzelnen in diesem Muster geregelten Klauseln auch tatsächlich auf Ihren Mietgegenstand passen.



Haben Sie Zweifel an der Richtigkeit oder Rechtmäßigkeit Ihres Entwurfes bzw. des Musters, sollten Sie eine Beratung bei einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl in Anspruch nehmen.

Wichtig ist die Aufnahme sämtlicher beteiligter **Mieter** im Mietvertrag. Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für die vereinbarte Miete. Dies bedeutet, Sie können für den Fall der Zahlungsunfähigkeit eines Mieters immer noch auf die anderen Mieter zurückgreifen und die vollständige Bezahlung des Mietzinses fordern.

Für Sie als Vermieter empfiehlt es sich, die verschuldensunabhängige Garantiehaftung mietvertraglich auszuschließen, da Sie ansonsten verschuldensunabhängig auch für anfängliche Mängel der Mietsache haften, gleich ob diese Ihnen bekannt waren oder nicht. In den meisten Formularmietverträgen findet sich eine entsprechende Regelung zum Haftungsausschluss. Bei Unklarheiten sollte jedoch der Rat eines Anwalts Ihrer Wahl eingeholt werden.

III. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag

Die folgende Übersicht soll Ihnen einen kurzen Überblick über Ihre wichtigsten Rechte und Pflichten als Vermieter geben.



1. *Miete*

Als Vermieter haben Sie selbstverständlich einen Anspruch darauf, ein Entgelt für die Gebrauchsüberlassung an den Mieter zu erhalten, die sogenannte Miete.

Grundsätzlich können die Mietparteien die Höhe der Miete frei vereinbaren. Dabei bemisst sich diese in der Regel nach dem Zustand, der Größe und der Ausstattung des Wohnobjekts sowie dessen Lage.

In bestimmten Fällen jedoch darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die **ortsübliche Vergleichsmiete** höchstens um zehn Prozent übersteigen (sogenannte „Mietpreisbremse“). Dies betrifft zum Beispiel Wohngebiete, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Ob dies der Fall ist, legt jedes Bundesland für die Dauer von höchstens fünf Jahren gesondert fest.

Zunächst müssen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete in Erfahrung bringen. Werfen Sie hierzu einen Blick in den Mietspiegel des Ortes, in dem die Mietsache gelegen ist. Dieser gibt in den meisten Fällen Aufschluss darüber, welche Miete ortsüblich ist und kann Ihnen als Orientierungshilfe dienen.

Fehlt es im Belegenheitsort des Mietobjekts an einem entsprechenden Mietspiegel, dürfen Sie nicht ohne weiteres auf den Mietspiegel des Nachbarortes zurückgreifen. Vielmehr ist dann erforderlich, die ortsübliche Miete durch einen Vergleich ähnlicher Wohnungen in der gleichen Lage zu ermitteln.

2. *Mieterhöhung*

Im Laufe eines bestehenden Mietverhältnisses können Sie dazu berechtigt sein, die Miete zu erhöhen. Ein Grund für eine solche Mieterhöhung kann beispielsweise die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete sein. Voraussetzung für eine Mieterhöhung aus diesem Grunde ist jedoch, dass die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens fünfzehn Monate unverändert bestand. Das Gesetz sieht verschiedene Begründungsmöglichkeiten vor, insbesondere zu erwähnen ist hier der Mietspiegel und die Auskunft aus einer Mietdatenbank.

Ein weiterer Grund für eine berechtigte Mieterhöhung stellen regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen dar. Haben Sie solche vorgenommen, können Sie die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Gemeinsam mit Ihrem Mieter können Sie auch eine **Staffelmiete** vereinbaren, bei der schon im Vorhinein festgelegt wird, in welchem Umfang sich die Miete zu welchen Zeitpunkten erhöht. Die Staffelmiete kann sowohl im Mietvertrag als auch zu

einem späteren Zeitpunkt vereinbart werden. Zwingende Anforderung ist jedoch, dass die Miete zwischen den einzelnen Staffeln für jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt.

Das sollten Sie beachten:

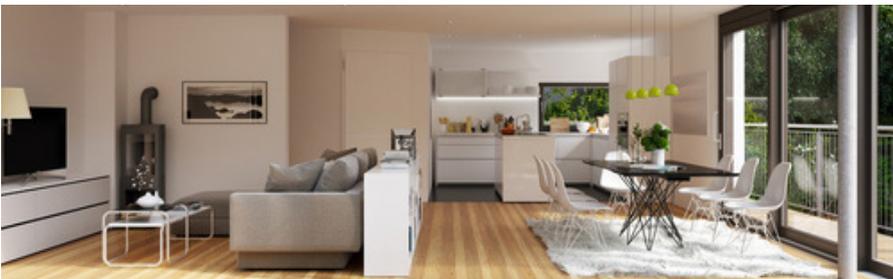
Wenn Sie eine Mieterhöhung verlangen, müssen Sie diese immer in Textform erklären und ausreichend begründen. Der Umfang einer solchen Begründung ist an strenge formelle und materielle Voraussetzungen geknüpft. Aus diesem Grunde empfiehlt sich eine frühzeitige Hinzuziehung rechtlichen Beistands. Ob und wann Sie eine Mieterhöhung verlangen dürfen, kann schon im Rahmen eines ersten Beratungsgesprächs mit einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl überprüft werden.

3. Gebrauchsüberlassung der Mietsache

Eine Ihrer Hauptpflichten als Vermieter ist es, dem Mieter den Wohnraum zum Gebrauch zu überlassen. Der Umfang der Gebrauchsüberlassung kann durch den Mietvertrag, durch örtliche Besonderheiten, den Zweck der Vermietung und die Verkehrssitte bestimmt werden.

Im Umkehrschluss bedeutet dies für Ihren Mieter, dass dieser das Recht hat, das gemietete Wohnobjekt zu gebrauchen. Um Streitigkeiten über das Ausmaß des Gebrauchs zu vermeiden, sollten Sie bei Abschluss des Mietvertrages darauf achten, den **Umfang der Gebrauchsüberlassung** und Nutzung durch den Mieter deutlich und möglichst abschließend zu regeln. Vereinbaren Sie zum Beispiel, in welchem Umfang das Halten von Haustieren erlaubt ist. Fehlen Ausführungen im Mietvertrag oder sind diese nicht eindeutig, ist der gewollte Nutzungszweck unter Berücksichtigung der Verkehrssitte zu ermitteln.

Unter den vertragsgemäßen Gebrauch fällt insbesondere auch die Pflicht zur **Beheizung** der Mieträume. Während der Mietzeit muss – unabhängig von der Heizperiode



Teil 2: Vermieten! – Der Leitfaden aus Sicht des Vermieters

– die Beheizbarkeit der Wohnung sichergestellt sein. Für die zu erreichende Temperatur kann die DIN 4701 herangezogen werden, die für zum Aufenthalt von Personen bestimmte Räume 20 °C sowie für Bäder und Duschräume 22 °C festsetzt.

Ist der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht gewährleistet, stehen Ihrem Mieter u.a. Minderungsrechte, Mangelbeseitigungsansprüche sowie Schadensersatzansprüche zu.

4. Instandhaltung

Eine weitere Hauptpflicht des Vermieters, die sich aus dem Gesetz ergibt, ist die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands **während** der Mietzeit. Als Vermieter müssen Sie also dafür Sorge tragen, dass der Wohnraum dem Zustand entspricht, den er bei Abschluss des Mietvertrages hatte. Das heißt, Sie sind verpflichtet, Schäden an der Mietsache zu beseitigen und, soweit die Beeinträchtigung nicht auf ein Verschulden Ihres Mieters zurückgeht, eine Instandsetzung vorzunehmen. Zur Vornahme von Modernisierungsarbeiten sind Sie nicht verpflichtet.



Kleinere Reparaturen können mietvertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Wirksam ist eine derartige Klausel im Mietvertrag aber nur dann, wenn mindestens folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es muss sich bei der Art von Reparatur um die Beseitigung eines **Bagateltschadens** handeln. Ein solcher wird in der Rechtsprechung regelmäßig angenommen, wenn die Kosten für die Reparatur einen Betrag von 75,00 EUR nicht übersteigen.
- Ferner muss eine jährliche **Obergrenze** für die Kostenübernahme des Mieters bei Kleinreparaturen festgelegt werden. Wo diese Grenze genau liegt, wird nach der Miete bemessen und muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Der Betrag darf jedoch höchstens 200,00 EUR jährlich betragen.
- Eine entsprechende Klausel darf sich außerdem nur auf die Teile der Mietsache erstrecken, die dem **ständigen Zugriff des Mieters** unterliegen. Das sind bei-

spielsweise Schäden am Wasserhahn oder Duschkopf sowie Schäden an Fenstern, Rollläden, Steckdosen oder Lichtschaltern.

Eine Abgrenzung von Instandhaltung und Modernisierung ist häufig sehr problematisch. Daher ist es ratsam, sich bei der Erstellung einer solchen Klausel anwaltlicher Hilfe zu bedienen.

5. Verkehrssicherungspflicht

Eine Nebenpflicht des Vermieters ist die Verkehrssicherungspflicht. Darunter versteht man eine Pflicht zur **Abwehr von Gefahrenquellen**. Einerseits sind Sie als Vermieter dazu verpflichtet, Gefahren vorzubeugen und andererseits müssen Sie bestehende Gefahrenquellen beseitigen und gegebenenfalls überwachen. Zu nennen sind insofern insbesondere die Streupflicht im Winter, die Anbringung einer ausreichenden Beleuchtung im Treppenflur oder die Wartung eines Aufzuges.



Wenn Sie eine Verkehrssicherungspflicht verletzen, kann dies zu **Schadensersatzansprüchen** eines hierdurch Verletzten führen.

Als Vermieter haben Sie grundsätzlich auch die Möglichkeit, die Verkehrssicherungspflichten auf Ihren Mieter zu übertragen. Wann und in welchem Umfang eine solche Übertragung zulässig ist, richtet sich immer nach den Umständen des Einzelfalls. Eine entsprechende mietvertragliche Regelung können Sie bei einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl erarbeiten lassen.

6. Abrechnungspflicht

Als Vermieter haben Sie die Pflicht, jährlich über die Vorauszahlungen für Betriebskosten **abzurechnen**.

Die Abrechnung müssen Sie in Textform erstellen und der Abrechnungszeitraum ist auf der Abrechnung konkret anzugeben ebenso wie der Verteilerschlüssel, die



Gesamtkosten und die seitens des Mieters geleisteten Vorauszahlungen.

Der Abrechnungsanspruch Ihrer Mieter entsteht mit Eintritt der Abrechnungsreife, also spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums. Beginnt der Mietvertrag im laufenden Jahr, muss dies bei der Angabe des Abrechnungszeitraumes in der Abrechnung entsprechende Berücksichtigung finden.



Beachten Sie bitte:

Rechnen Sie nicht innerhalb der Abrechnungsfrist ab, verlieren Sie Ihren Anspruch auf eine etwaige Nachzahlungsforderung, es sei denn, Sie haben die Verspätung nicht zu vertreten. Ein Guthaben Ihres Mieters ist jedoch auch dann noch auszuführen. Haben Sie zu spät oder nicht ordnungsgemäß abgerechnet und hat Ihr Mieter die Nachzahlung bereits gezahlt, kann er – im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls sogar die komplett geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangen.

7. Untervermietung

Entsteht für Ihren Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er Ihre Erlaubnis verlangen.

Ein solch berechtigtes Interesse kann beispielsweise bei plötzlicher Arbeitslosigkeit des Mieters, bei dessen Pflegebedürftigkeit oder bei der Aufnahme von in Not geratenen Angehörigen vorliegen. Fehlt es Ihrem Mieter am besonderen Interesse, dürfen Sie diesem die Untervermietung versagen.

Ihre Zustimmung zur Untervermietung können Sie von der Zahlung eines **Untermietzuschlags** abhängig machen, sofern Ihnen die Untervermietung nur bei angemessener Erhöhung zumutbar ist. Als Maßstab für die Erhöhung kann dann die zu erwartende zusätzliche Abnutzung der Mieträume durch die Untervermietung herangezogen werden.

Liegt eine unbefugte Überlassung an Dritte vor, haben Sie die Möglichkeit, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und eine Unterlassungsklage zu erheben.

Bitte beachten Sie:

Für den Fall der unbefugten Gebrauchsüberlassung an Dritte ist vor der Geltendmachung einer Unterlassungsklage oder dem Ausspruch der fristlosen Kündigung eine Abmahnung und ein darauffolgender wiederholter Verstoß erforderlich.

B. Das bestehende Mietverhältnis

I. Kündigung

Wenn Sie Ihre Immobilie unbefristet vermietet haben, können Sie den Mietvertrag nicht ohne Weiteres kündigen. Das Mietrecht schützt den Mieter vor Willkür und lässt eine ordentliche Kündigung nur unter engen Voraussetzungen zu. Als Vermieter dürfen Sie nämlich nur ordentlich kündigen, wenn Sie dazu ein **berechtigtes Interesse** haben. Eine außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter bedarf eines wichtigen Grundes.

1. Die ordentliche Kündigung

Wann genau ein berechtigtes Interesse an einer **ordentlichen Kündigung** vorliegt, ist immer an den Umständen des Einzelfalls zu bemessen.

Das Gesetz nennt jedoch einige Beispiele, wann ein berechtigtes Interesse insbesondere vorliegt. So kann sich ein solches Interesse daraus ergeben, dass der Mieter seine **vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt** hat. Dies wäre beispielsweise zu bejahen, wenn dieser trotz Abmahnung die Miete permanent verspätet zahlt oder das Wohnobjekt vertragswidrig gebraucht.

Ferner stellt der **Eigenbedarf** des Vermieters ein berechtigtes Interesse an der ordentlichen Kündigung dar, also wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Kündigen Sie wegen Eigenbedarfs, müssen Sie in der Kündigung u. a. angeben, für wen Sie den Eigenbedarf geltend machen.



Die ordentliche Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Besteht das Mietverhältnis schon länger als fünf Jahre, verlängert sich die Kündigungsfrist für Sie als Vermieter auf sechs Monate und nach acht Jahren Mietdauer auf neun Monate. Eine Verkürzung der Kündigungsfristen zum Nachteil Ihres Mieters ist nicht möglich.

2. Die außerordentliche fristlose Kündigung

Zur **außerordentlichen fristlosen Kündigung** kann der Vermieter berechtigt sein, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher wird beispielsweise dann bejaht, wenn sich der Mieter mit der **Mietzahlung in Verzug** befindet. Zahlungsverzug im Sinne des Gesetzes ist gegeben, wenn Ihr Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (mindestens eine Monatsmiete) im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht.

Wenn Ihr Mieter mit der Mietzahlung erheblich im Rückstand ist und Sie deshalb zunächst ein berechtigtes Interesse an der außerordentlichen Kündigung haben, kann Ihr Mieter durch die Begleichung der offenen Mietrückstände Ihr berechtigtes Interesse auch beseitigen und dadurch die Kündigung abwenden. Deshalb sollten Sie zusätzlich, neben der außerordentlichen Kündigung, immer eine ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher Vertragsverletzung aussprechen.

Der Zahlungsverzug ist aber nicht der einzige wichtige Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung. Das Gesetz sieht einen solchen ebenfalls als gegeben an, wenn einem Vermieter unter **Berücksichtigung aller Umstände** des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses **nicht zugemutet werden kann**. Dabei zu berücksichtigende Umstände liegen regelmäßig bei ständiger unpünktlicher Mietzahlung trotz Abmahnung, unerlaubter Untervermietung, nachhaltiger Störung des Hausfriedens oder erheblicher Gefährdung der Mietsache vor.

Eine **sofortige Kündigung** wegen einer Vertragsverletzung **ohne vorherige Abmahnung** – also ohne dass der Mieter die Chance erhält, etwas an seinem vertragswidrigen Verhalten zu ändern – ist die absolute Ausnahme. In der Praxis sollten Sie unbedingt darauf achten, der Kündigung immer eine Abmahnung mit Fristsetzung vorausgehen zu lassen. Ob eine Kündigung ohne vorherige Abmahnung möglich ist, sollten Sie in einem Gespräch mit einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl klären.

Achtung:

Sowohl die ordentliche, als auch die außerordentliche Kündigung muss schriftlich formuliert und eigenhändig unterzeichnet werden und dem Mieter nachweislich zugehen. Ein Fax oder eine E-Mail genügt dem Formerfordernis nicht.

Das Kündigungsrecht eines Vermieters ist nicht zuletzt wegen der Schutzwürdigkeit des Mieters sehr komplex. Umstände, die zu einer (außer-) ordentlichen Kündigung berechtigen, sind einzelfallabhängig auszuwerten. Lassen Sie sich deshalb von einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl umfassend beraten.

II. Räumung/Räumungsklage

Haben Sie den Mietvertrag wirksam gekündigt, verlässt Ihr Mieter die Wohnung jedoch zum ausgesprochenen Kündigungszeitpunkt nicht, obwohl Sie ihn bereits unter Fristsetzung hierzu aufgefordert haben, bleibt Ihnen die Möglichkeit, den Auszug des Mieters gerichtlich mittels Räumungsklage voranzutreiben.

Die Räumungsklage ist streitwertunabhängig immer vor dem Amtsgericht zu erheben, in dessen Bezirk sich die betroffene Wohnung befindet.

Die Kosten des gerichtlichen Räumungsverfahrens richten sich nach dem Streitwert des Verfahrens, welcher bei Mietverhältnissen durch den Jahresmietzins der Kaltmiete bestimmt wird.

Im Urteil entscheidet das Gericht auch über die Kosten. Grundsätzlich hat die unterlegene Partei auch die Gerichts- und Anwaltskosten der Gegenseite zu übernehmen.

Haben Sie einen rechtskräftigen Räumungstitel erwirkt, kann dieser durch den Gerichtsvollzieher vollstreckt werden. Dieser kündigt den Mietern sein Kommen an und lässt die Wohnung – notfalls unter Zwischenlagerung des Hausrats – räumen.



Was Sie unbedingt beachten sollten:

Räumen Sie die Wohnung nie ohne einen Räumungstitel und unterlassen Sie auch den Austausch der Schlösser. Diese Maßnahmen stellen rechtlich gesehen Handlungen in verbotener Eigenmacht dar und können Schadensersatzansprüche des Mieters auslösen oder sogar zu einer strafrechtlichen Verfolgung führen.

III. Übergabe(-protokoll)

Bei der Wohnungsübergabe gilt für Sie als Vermieter grundsätzlich dasselbe wie für den Mieter. Sie sollten bei Auszug Ihres bisherigen Mieters unbedingt gemeinschaftlich die Wohnung begehen und dabei Schäden und Mängel der Mietsache schriftlich – wenn möglich sogar mit Lichtbildern – in einem entsprechenden Protokoll dokumentieren. Vorzugsweise einigen Sie sich bereits zu diesem Zeitpunkt darüber, wer die protokollierten Mängel oder Beschädigungen beseitigt.

IV. Rückzahlung der Mietkaution

Die Mietkaution dient dazu, Ihre Forderungen als Vermieter gegen die Mieter aus dem Mietverhältnis abzusichern. Ist der Mietvertrag gekündigt und das Mietverhältnis beendet, besteht dieser Sicherungszweck nicht mehr und Sie sind grundsätzlich verpflichtet, die Mietkaution zurückzuzahlen. Die Mieter fordern meist zeitnah die Rückzahlung der zu Mietbeginn gezahlten Kautions samt Zinsen.

Stehen Ihnen nach Beendigung des Mietverhältnisses noch **Forderungen** gegen den Mieter zu, sind Sie berechtigt, die Mietkaution gegebenenfalls vollständig oder zumindest zu einem gewissen Teil zurückzubehalten. Bei diesen Forderungen kann es sich um offenen Mietzins, Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache oder Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen handeln.

Darüber hinaus können aus einer erst nach der Kündigung fällig werdenden Nebenkostenabrechnung Ansprüche



gegen Ihren Mieter entstehen. Bestehen sonst keine Ansprüche gegen Ihre ehemaligen Mieter, sind Sie nur berechtigt, einen angemessenen Teil der Mietkaution einzubehalten. Keinesfalls dürfen Sie in diesem Fall die vollständige Mietkaution einbehalten.

Das Gesetz bestimmt zwar keine **Frist**, innerhalb der Sie eine Abrechnung der Mietkaution vornehmen müssen, jedoch steht Ihnen nach Beendigung des Mietverhältnisses lediglich eine angemessene Zeit zur Überprüfung möglicher Ansprüche zu. Die Dauer dieser Frist hängt vom jeweiligen **Einzelfall** und insbesondere davon ab, ob Ihnen noch Ansprüche aus Nebenkostenabrechnungen, die erst nach der Kündigung fällig werden, zustehen.

Fordern Ihre Mieter Sie auf, die Kautions zurückzuzahlen und haben Sie Zweifel, ob Sie dazu im Zeitpunkt des Rückzahlungsverlangens überhaupt und in welchem Umfang verpflichtet sind, sollten Sie sich von einem Rechtsanwalt Ihrer Wahl hierzu beraten lassen.

D. Exkurs: WEG

Als Eigentümer einer Wohnung sind Sie regelmäßig Teil einer sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vermietung einer Eigentumswohnung weist einige Besonderheiten auf. Im Rahmen der Vermietung einer Eigentumswohnung ist es insbesondere wichtig, dass die mietvertraglichen Regelungen, die Sie als Vermieter der Wohnung mit Ihrem Mieter treffen, abgestimmt sind auf die Regelungen und Vereinbarungen, die zwischen den Wohnungseigentümern gelten bzw. geschlossen wurden. Zu erwähnen sind hier vor allem die Gemeinschaftsordnung, die Teilungserklärung sowie die Wirtschaftspläne. Existieren hier nämlich Diskrepanzen, besteht die Gefahr, dass Sie sich Ansprüchen Ihres Mieters und/oder der übrigen Wohnungseigentümer ausgesetzt sehen.

Dies zu vermeiden ist Aufgabe eines Anwaltes Ihrer Wahl.



...hoffen wir, dass Ihnen diese Broschüre einen verständlichen Überblick über die diversen Problemstellungen, welche sich aus einem Wohnraummietverhältnis ergeben können, verschafft hat.

Wir weisen erneut darauf hin, dass die in dieser Broschüre zusammengetragenen Informationen grundsätzlich nur einen ersten Überblick über mögliche rechtliche Problemstellungen im Mietrecht geben sollen.

Hinweis:

Die Inhalte dieser Seiten sind mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert worden. Gleichwohl übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen.

www.rae-blatt.de

Standort Dinslaken

Gerhard-Malina-Straße 1 a
46537 Dinslaken
Tel.: 0 20 64 / 433 76
Fax.: 0 20 64 / 433 777
Email: dinslaken@rae-blatt.de



Standort Duisburg

Philosophenweg 52
47051 Duisburg
Tel.: 02 03 / 71 37 80
Fax.: 02 03 / 71 37 829
Email: duisburg@rae-blatt.de

Standort München

Werner-Eckert-Straße 4
81829 München
Tel.: 0 89 / 43 74 65 67
Fax.: 0 89 / 43 74 66 71
Email: muenchen@rae-blatt.de

Inhaltlich Verantwortlicher: Rechtsanwalt Mike Schulien



Der **rote** Faden