

RECHTSANWÄLTE

MICHAEL PICKERT
Fachanwalt für Familienrecht

KAROLINE HOFFMANN
Fachanwältin für Familienrecht

MOLTKESTRASSE 74
53173 BONN (BAD GODESBERG)
TELEFON 0228/ 32 919-0
TELEFAX 0228/ 32 919-19
kanzlei@familienrecht-mietrecht.de
www.familienrecht-mietrecht.de

Irrtümer im Mietrecht

Bei unserer tagtäglichen Arbeit beschäftigen wir uns schwerpunktmäßig mit den im Alltag auftauchenden Fragen des Mietrechts. Dabei ist immer wieder festzustellen, dass sich insbesondere im Mietrecht beharrlich nichtzutreffende Gerüchte halten.

Sowohl Vermieter als auch Mieter gehen oft von falschen Vermutungen und Fehlinterpretationen aus.

Nachfolgend sind die aus unserer Sicht zehn beliebtesten Irrtümer aufgezählt, denen die Mietvertragsparteien regelmäßig unterliegen:

Irrtum 1: Abwohnen der Mietkaution vor Auszug

Als Mieter bin ich berechtigt, die gezahlte Mietkaution vor Ablauf der Mietzeit mit der fälligen Miete zu verrechnen.

Falsch!

In der mietrechtlichen Praxis ist oft festzustellen, dass Mieter zwei oder drei Monate vor Vertragsende die fällige Miete nicht mehr zahlen und sie mit der Kautions „verrechnen“. Dieses Verhalten ist rechtswidrig!

Die Kautions ist dafür da, dem Vermieter Sicherheit für sämtliche Ansprüche zu geben, die er nach Abschluss des Mietverhältnisses noch gegen den Mieter hat. Dazu gehört insbesondere ein etwaiger Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten. Es kann aber auch sein, dass sich nach Auszug herausstellt, dass der Mieter in der Wohnung Schäden verursacht hat, für die er ersatzpflichtig ist. In diesen Fällen ist der Vermieter berechtigt, seine Ansprüche mit der Mietkaution zu verrechnen.

Zahlt der Mieter die fälligen Mieten zum Ablauf des Mietverhältnisses nicht, geht er das Risiko ein, dass der Vermieter die offen stehenden Mieten gerichtlich geltend macht. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Gerichts- und Anwaltsgebühren hat der Mieter grundsätzlich zu tragen. Der unberechtigte Einbehalt der Miete zum Ablauf des Mietverhältnisses kann daher für den Mieter teuer werden, weshalb zur Vorsicht geraten werden muss.

Irrtum 2: Zweitschlüssel / Zutrittsrecht des Vermieters

Als Vermieter habe ich einen Anspruch auf einen Zweitschlüssel zu der vermieteten Wohnung und kann diese ohne Weiteres betreten.

Falsch!

Immer wieder gehen Vermieter wie selbstverständlich davon aus, sie könnten ohne Wissen des Mieters ein Zweitschlüssel für die vermietete Wohnung behalten. Viele Vermieter nehmen ferner an, dass sie jederzeit die Wohnung des Mieters betreten dürften, sei es mit oder ohne vorherige Ankündigung.

Solche Ansprüche hat der Vermieter allerdings nicht ohne Weiteres. Dem Mieter steht nämlich ein Besitzrecht an der Wohnung zu. Nur der Mieter hat deshalb darüber zu bestimmen, wem er zu seiner Wohnung einen Schlüssel überlässt. Ein unbefugter Zutritt des Vermieters kann daher einen Hausfriedensbruch darstellen und ist unter Umständen strafbar. Der Vermieter darf deshalb nur dann einen Zweitschlüssel für die Wohnung behalten, wenn dies mit dem Mieter so vereinbart und von diesem auch genehmigt wurde.

Auch ein regelmäßiges Zutrittsrecht des Vermieters zu der Wohnung besteht nicht. Ein solches ist dem Vermieter nur dann zuzubilligen, wenn er sich rechtzeitig vorher angemeldet und er einen triftigen Grund für eine Besichtigung hat.

Dennoch sollte jeder Mieter für die Zeit seiner Abwesenheit einer Vertrauensperson einen Schlüssel zur Wohnung überlassen und dem Vermieter mitteilen, an wen er sich in Notfällen wenden kann. Notfälle können beispielsweise bei Wasserrohrbrüchen, Gasaustritten oder einem Kabelbrand angenommen werden. Dann muss der Vermieter die Wohnung – gerade, wenn der Mieter nicht anwesend ist und Gefahr im Verzug ist – betreten dürfen.

Der Vermieter sollte sich aber grundsätzlich davor hüten, ohne Weiteres die Wohnung des Mieters zu betreten. Verstößt er hiergegen, kann der Mieter den Mietvertrag unter Umständen sogar fristlos kündigen.

Irrtum 3: Schönheitsreparaturen

Als Mieter bin ich bei Auszug verpflichtet, Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchzuführen und die Wände zu streichen.

Falsch!

In fast allen Formularymietverträgen ist vereinbart, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung auf eigene Kosten vorzunehmen.

Vornehmlich bei Beendigung des Mietverhältnisses stellen sich Mieter und Vermieter oft die Frage, wer in der Wohnung Arbeiten in welchem Umfang noch durchzuführen hat. Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren viele Grundsatzurteile zu der Frage zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gefällt. Sind in einem Formularymietvertrag sogenannte „starre Fristen“ für die Durchführung der Schönheitsreparaturen vereinbart, ist die Überwälzung der Ausführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat ferner entschieden, dass eine gar noch zusätzlich vereinbarte Endrenovierungsklausel ebenfalls unwirksam ist.

Allerdings ist Vorsicht geboten! Es ist ratsam, in jedem konkreten Einzelfall die jeweils abgeschlossenen Mietverträge und Zusatzvereinbarungen von einem versierten Fachmann rechtzeitig vor dem Auszug juristisch überprüfen zu lassen. Erst dadurch kann Rechtssicherheit erlangt werden, was ein Mieter bei Auszug noch zu veranlassen hat.

Nur wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist, entfällt die Renovierungsverpflichtung des Mieters mit der Folge, dass der Vermieter diese auf eigene Kosten vorzunehmen hat.

Auf Bestandsschutz kann sich der Vermieter im Übrigen nicht unter Hinweis darauf berufen, der Mietvertrag sei lange vor der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abgeschlossen worden. Diesem Argument hat der Bundesgerichtshof eine Absage erteilt.

Irrtum 4: Stellen eines Nachmieters zur Auflösung des Mietvertrages

Als Mieter kann ich meinen Mietvertrag ohne Einhaltung langer Kündigungsfristen vorzeitig lösen, wenn ich meinem Vermieter drei potentielle Nachmieter benenne.

Falsch!

Richter, Rechtsanwälte, Grundeigentümer- und Mietervereine werden regelmäßig mit diesem weit verbreiteten Irrtum konfrontiert. Vermieter und Mieter gehen immer wieder von der sogenannten „3-Nachmieter-Regel“ aus. Fakt ist aber, dass das Gesetz eine „3-Nachmieter-Regel“ nicht kennt.

Wer als Mieter einen unbefristeten Mietvertrag hat, kann diesen ohnehin regelmäßig mit einer dreimonatigen Frist kündigen. Darüber hinaus bleibt es den Mietvertragsparteien unbenommen, sich gemeinsam auf kürzere Kündigungsfristen zu verständigen. Dabei spielt es dann eben keine Rolle, ob ein Nachfolger vom Mieter benannt wurde oder nicht.

Ausnahmen bestehen nur dann, wenn sich die Mietvertragsparteien im Mietvertrag auf eine Ersatzmieterklausel geeinigt haben. Wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde, muss der Vermieter den Mieter aus dem Mietvertrag entlassen, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt.

Darüber hinaus kann in einem Härtefall – etwa bei einer schweren Erkrankung des Mieters oder bei einem berufsbedingten Wohnortswechsel – ein Recht auf vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bestehen. Dies setzt dann aber in der Tat voraus, dass der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt, der in den Vertrag ohne Änderungswünsche eintritt. Es ist zu vermuten, dass wegen dieses Sonderfalles oft auf eine allgemein gültige Regelung geschlossen wird.

Irrtum 5: Duldung von Partys des Nachbarn

Als Mieter bin ich berechtigt, regelmäßig Partys in meiner Wohnung zu veranstalten. Meine Nachbarn müssen dies bei besonderen Anlässen dulden!

Falsch!

Zu einem weiteren weit verbreiteten Irrtum unter Nachbarn zählt, dass diese untereinander regelmäßige Partys zu dulden hätten. Es reiche aus, einen Hinweis im Hausflur anzubringen, der auf die bevorstehende Party oder Feier – vornehmlich in den Abendstunden – hinweist.

Auch wenn ein Aushang im Hausflur oft zum Verständnis der Nachbarn führt, ist klarzustellen, dass das Gesetz keinen Grundsatz aufstellt, wie viele Partys man pro Jahr feiern darf. Solange die Nachbarn nicht gestört werden, gibt es selbst gegen tägliche Partys keine Einwände. Wenn hiermit allerdings eine Ruhestörung verbunden ist, können die Nachbarn sich hiergegen wehren. Dies gilt insbesondere während der Nachtruhe ab 22:00 Uhr.

Um Ärger aus dem Weg zu gehen, sollte lautstarkes Feiern, insbesondere in den Nachtstunden, deshalb vermieden werden. Andernfalls muss man damit rechnen, dass die Party von der Polizei oder dem Ordnungsamt jäh beendet wird.

Irrtum 6: Abrechnung der Kautions nach Mietende

Als Vermieter habe ich grundsätzlich sechs Monate Zeit, über die Kautions abzurechnen und dem Mieter ein verbleibendes Guthaben erst dann zurückzuzahlen.

Falsch!

Es gibt keine gesetzliche Vorschrift, die eine Frist von sechs Monaten gewährt. Ein Teil der Instanzgerichte hält im Regelfall sogar eine Frist von zwei Monaten für ausreichend. Es wird aber auch vertreten – und daher stammt wohl der Irrtum –, dass die Abrechnung regelmäßig sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig werden soll.

Nicht zuletzt nach der Auffassung des Bundesgerichtshofes gibt es aber keine allgemeingültige Abrechnungsfrist. Dem Vermieter steht eine angemessene Frist zur Abrechnung zu, die von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Danach kann es im Einzelfall also auch sein, dass für die Erstellung der Abrechnung mehr als sechs Monate erforderlich und dem Mieter zumutbar sind.

Die Abrechnungsfrist kann aber auch wesentlich kürzer sein, so z. B., wenn der Vermieter kurz nach Beendigung des Mietverhältnisses feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter noch zustehen. Wenn also keine triftigen Gründe für einen Einbehalt

vorliegen, kann die Frist also wesentlich kürzer sein. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Wohnung in vertragsgerechtem Zustand zurückgegeben wurde.

Steht im Übrigen lediglich noch eine zu erwartende Nebkostennachforderung aus, kann der Vermieter im Übrigen nicht die ganze Kautions, sondern nur einen angemessenen Teil bis zur nächsten turnusgemäßen Nebkostenabrechnung einbehalten.

Irrtum 7: Mietminderung bei zu geringer Wohnfläche

Als Mieter kann ich die Miete entsprechend der Differenz prozentual mindern, wenn die Mietwohnung kleiner als im Mietvertrag angegeben ist.

Falsch!

Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat viele Mieter veranlasst, die Größe ihrer Mietwohnung nachzumessen.

Hier ergeben sich im ersten Schritt einige praktische Probleme. Es ist nämlich zunächst einmal zu klären, nach welchen Bestimmungen das Aufmaß der Wohnung zu berechnen ist. Grundlage hierfür können die zweite Berechnungsverordnung (II. BV.), die Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder vereinbarte DIN-Vorschriften sein. Dies muss im Einzelfall zunächst geklärt werden.

Wenn dann feststeht, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, ist weiter zu beachten, dass nicht jede Abweichung zur Mietminderung berechtigt. In seinen grundlegenden Entscheidungen vom 24.03.2004 – VIII ZR 295/03 – und – VIII ZR 133/03 – hat der Bundesgerichtshof eine Erheblichkeitsgrenze aufgestellt. Danach muss die Größenabweichung bei mindestens 10 % liegen, damit ein Minderungsrecht gegeben ist.

Dabei spielt es im Übrigen keine Rolle, ob die Wohnungsgröße im Mietvertrag mit Angaben wie „exakt“, „ungefähr“ oder „ca.“ angegeben wurde. Mit diesen Zusätzen kann sich ein Vermieter vor Mietminderungen nicht schützen.

Ist die Abweichung größer als 10 %, mindert sich die Miete ebenfalls um diesen Prozentsatz. Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang auch die Behauptung vieler Vermieter, eine Mietminderung sei nur in Höhe des über 10 % hinausgehenden Prozentbetrages

möglich. Liegt die Abweichung der Wohnungsgröße also bei 13 %, mindert sich die Miete nicht lediglich um 3 %, sondern um volle 13 %!

Irrtum 8: Zulässigkeit der Untervermietung

Als Vermieter bin ich generell berechtigt, meinem Mieter die Untervermietung der vermieteten Wohnung ganz oder teilweise zu verbieten.

Falsch!

In vielen Einzelfällen kann ein Vermieter seinem Mieter eine ganze oder teilweise Untervermietung der Wohnung nicht verbieten. Die häufig anzutreffende Aussage, Untervermietung sei generell verboten, ist unzutreffend. Maßgeblich ist vielmehr die Frage, ob der Mieter ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung hat und ob sie dem Vermieter zugemutet werden kann. Der Einzelfall ist also entscheidend!

Wer als Mieter untervermieten möchte, muss aber in jedem Fall den Vermieter um seine Erlaubnis fragen. Ohne die Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen oder diese an ihn weiter zu vermieten.

Andererseits hat der Mieter von Wohnraum bei Vorliegen eines berechtigten Interesses aber auch einen Anspruch gegen den Vermieter, von diesem die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte zu verlangen.

Irrtum 9: Nebenkostenabrechnung nach Auszug des Mieters

Als Mieter habe ich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Laufe einer Nebenkostenabrechnungsperiode das Recht, von meinem Vermieter eine sofortige Zwischenabrechnung der Nebenkosten zu verlangen.

Falsch!

Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, dass der Vermieter bei einem Mieterwechsel während einer Abrechnungsperiode gegenüber dem ausziehenden Mieter zu einer Zwischenabrechnung der gesamten Nebenkosten verpflichtet sei. Der Anspruch des Mieters auf Erteilung

einer Nebenkostenabrechnung entsteht nämlich erst dann, wenn über den gesamten Zeitraum abgerechnet werden kann. Solange muss sich der Mieter gedulden!

Von dieser Frage zu unterscheiden ist die weitere Frage, ob bei einem Mieterwechsel hinsichtlich einzelner Kostenarten eine Ablesepflicht besteht. Nach allgemeiner Ansicht hat der ausziehende Mieter nämlich einen Anspruch auf eine Zwischenablesung der sogenannten verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Hierunter fallen regelmäßig insbesondere die Kosten der Wasserversorgung sowie die Heizkosten. Der Verbrauch dieser Positionen muss bei Auszug festgehalten werden, was regelmäßig durch das Ablesen der entsprechenden Zähler und Verbrauchserfassungsgeräte geschieht.

Irrtum 10: Zusendung der Nebenkostenabrechnung

Als Vermieter reicht es aus, meinem Mieter die Nebenkostenabrechnung mit normaler Post zuzusenden, um die Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu wahren.

Vorsicht!!!

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 21.01.2009 – VIII ZR 107/08 – entschieden, dass die rechtzeitige Absendung einer Betriebskostenabrechnung auf dem Postweg allein nicht zur Wahrung der Abrechnungsfrist von zwölf Monaten genügt, sondern die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugegangen sein muss. Der Zugang ist also entscheidend!

Dem Bundesgerichtshof reicht hierfür nicht der Nachweis, dass die Nebenkostenabrechnung rechtzeitig per Post abgeschickt wurde. Dies gilt nach dem Urteil selbst dann, wenn der Vermieter beweisen kann, dass ein Zeuge den Brief zur Post gegeben und an den Mieter abgeschickt hat. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs begründet dies keinen Anscheinsbeweis dafür, dass den Mietern die Betriebskostenabrechnung auch rechtzeitig zugegangen ist. Bei zur Post aufgegebenen Briefen besteht nämlich nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein Anscheinbeweis für den Zugang der Sendung.

Vermieter ist daher zum sicheren Nachweis des fristgerechten Zugangs der Nebenkostenabrechnung zu raten, diese durch einen unbeteiligten Dritten, der nicht Mietvertragspartei

ist, persönlich in den Briefkasten des Mieters einwerfen zu lassen. Alternativ kann der Bote dem Mieter die Nebenkostenabrechnung auch persönlich übergeben.

Dabei sollte sich der Bote als potentieller späterer Zeuge davon überzeugen, dass sich in dem von ihm überbrachten Schreiben die Nebenkostenabrechnung befindet. Der Zeuge sollte zu Beweissicherungszwecken vorsorglich Datum und Einwurf- oder Übergabezeitpunkt notieren.

Diese Informationen wurden Ihnen zu Verfügung gestellt von

Kanzlei Pickert und Hoffmann
Moltkestraße 74
53173 Bonn
E-Mail: kanzlei@familienrecht-mietrecht.de