

Ihre Rechte als Mieter

1. Mietvertragsschluss

Ein Mietvertrag kann schriftlich, mündlich, per E-Mail, per Telefax oder durch schlüssiges Verhalten wirksam geschlossen werden.

Wird ein Mietvertrag nicht schriftlich geschlossen, kann keine längere Bindung (z. B. durch Befristung oder zeitweisen Kündigungsverzicht) als ein Jahr nicht vereinbart werden. Der Vertrag gilt jedoch auch nach Ablauf des Jahres auf unbestimmte Zeit weiter.

Die meisten Regelungen in einem Mietvertrag dienen dazu, die Lage des Vermieters zu verbessern. Für den Mieter ist ein einfacher Mietvertrag, der nur die Vertragsparteien, die Mietsache und die Höhe der Miete regelt, meist am günstigsten.

2. Prüfung einer Nebenkostenabrechnung (Betriebskostenabrechnung)

Eine Prüfung ist sowohl bei Vertretung des Vermieters als auch bei Vertretung des Mieters erforderlich. Im Interesse des Vermieters steht es, sein Kostenrisiko gering zu halten und Fehler nach Möglichkeit noch zu korrigieren. Der Mieter möchte nur solche Kosten bezahlen, die er auch schuldet und sich gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr setzen.

2.1 Benötigte Unterlagen:

2.1.1. Mietvertrag

Ist nichts anderes vereinbart, sind die Nebenkosten (Betriebskosten) in der Miete enthalten und können nicht zusätzlich verlangt werden. Nur Betriebskostenarten (z. B. Kaltwasser, Abwasser, Abfallentsorgung usw.) die im Mietvertrag vereinbart sind (auch durch Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung), darf der Vermieter zusätzlich zur Miete verlangen. Mittlerweile reicht die Verwendung des Begriffes „Betriebskosten“ aus, da dieser gesetzlich geregelt ist. Andere Bezeichnungen wie zum Beispiel „Nebenkosten“ reichen nicht.

Für die sogenannten „sonstigen Betriebskosten“ reicht das Wort „Betriebskosten“ nicht aus, da diese nicht im Einzelnen in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind. Hier handelt es sich zum Teil um Kosten, die in den meisten Häusern gar nicht anfallen (z. B. Dachrinnenheizung).

Ohne Kenntnis des Mietvertrages kann nicht geprüft werden, welche Betriebskosten geschuldet sind. Auch Umlageschlüssel (z. B. Wohnfläche, Personen, Einheiten, Miteigentumsanteile...) können im Mietvertrag vereinbart sein. Ist nichts vereinbart, ist – soweit nicht nach dem erfassten Verbrauch verteilt wird – nach Wohnfläche abzurechnen (wenn der Mietvertrag nach dem 01.09.2001 geschlossen wurde).

2.1.2. Frühere Betriebskostenabrechnungen

Anhand der früheren Betriebskostenabrechnungen fallen Abweichungen zur bisherigen Abrechnungsmethode, zu früheren Verbräuchen, Umlageschlüsseln oder Kostenpositionen am leichtesten auf. Erhebliche Abweichungen können Indizien für Fehler sein. Hat der Mieter jahrelang eine bestimmte Abrechnungsweise akzeptiert, können unklare Vereinbarungen im Mietvertrag konkretisiert worden sein.

2.1.3. Die streitige Abrechnung

Fehler der Abrechnung müssen beim Vermieter innerhalb eines Jahres ab Erhalt der Abrechnung gerügt werden, ansonsten bleibt es bei der Abrechnung, auch wenn Sie fehlerhaft ist.

2.2.Häufige Fehler in der Abrechnung

2.2.1. Abrechnung nicht vereinbarter Betriebskosten

Rechnet der Vermieter Nebenkosten ab, die im Mietvertrag nicht vereinbart sind, die nicht nachträglich vereinbart wurden und auch nicht durch Bezugnahme auf eine Rechtsnorm konkretisiert wurden oder zumindest mit dem gesetzlich definierten Begriff "Betriebskosten" bezeichnet wurden, schuldet der Mieter die Kosten nicht.

2.2.2. Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten

Auch bei vertraglicher Vereinbarung darf der Vermieter von Wohnraum in der Abrechnung nur Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung umlegen. Weitergehende Vereinbarungen sind unwirksam (Beispiel: Nutzerwechselgebühr).

2.2.3. Falsche Berücksichtigung der Vorauszahlungen.

Der Vermieter muss von den Betriebskosten die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen abziehen. Welche Zahlungen nach dem Vertrag eigentlich hätten geleistet werden müssen, spielt keine Rolle.

2.2.4. Verspätete Abrechnung

Der Vermieter muss innerhalb eines Jahres ab Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abrechnen. Abrechnungsperiode ist der Jahreszeitraum, den der Vermieter gewählt hat. Die Abrechnungsperiode verkürzt sich nicht dadurch, dass ein Mieter vorher auszieht. Hält der Vermieter die Abrechnungsfrist nicht ein, muss er zwar

immer noch abrechnen und schuldet ein eventuelles Guthaben, eine Nachzahlung darf er aber nicht mehr fordern.

2.2.5. Formelle Fehler

Es gibt Mindestanforderungen an Betriebskostenabrechnungen, ohne die eine Abrechnung keine Betriebskostenabrechnung im Rechtssinne ist. Werden z. B. Umlageschlüssel nicht angegeben und erläutert oder fehlt die Verrechnung der Vorauszahlungen, ist die Abrechnung fehlerhaft und wahrt die Abrechnungsfrist nicht.

2.2.6. Inhaltliche Fehler / Belegeinsicht

Berücksichtigt der Vermieter unrichtige Werte oder einzelne Kosten, die nicht umgelegt werden können, muss der Mieter die Belege einsehen und die Fehler konkret rügen. Die Belege müssen grundsätzlich beim Vermieter eingesehen werden. Kopien können gegen Kostenerstattung allenfalls im preisgebundenen (öffentlich geförderten) Wohnraum oder bei großen Entfernungen zum Vermieter verlangt werden. Fehler, die sich unmittelbar aus der Abrechnung selbst ergeben, können auch ohne vorherige Einsicht in die Belege gerügt werden.

2.2.7. Höhe der Nachzahlung

Allein, dass die Nachzahlung ungewöhnlich hoch ist, gibt keinen Anhaltspunkt, dass die Abrechnung fehlerhaft ist. Erhebliche Steigerungen bei einzelnen Betriebskosten können aber Indizien für Fehler sein.

2.2.8. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Der Vermieter muss zwar nicht immer die billigsten Leistungen in Anspruch nehmen, unnötige Kosten muss er aber vermeiden.

3. Renovierung (Schönheitsreparaturen)

3.1. Gesetzliche Regelung

Der Vermieter ist nach dem Gesetz verantwortlich, die Mietsache im vertragsgerechten Zustand zu erhalten. Hierzu gehören auch die so genannten Schönheitsreparaturen (z. B. regelmäßiges Streichen und Tapezieren).

3.2. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen

Es kann mietvertraglich vereinbart werden, dass der Mieter regelmäßig die Schönheitsreparaturen ausführen muss.

3.3. Unwirksame Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen

In den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof viele bis dahin übliche Klauseln beanstandet. Ob ein Mieter Schönheitsreparaturen vornehmen muss, kann nur anhand des jeweiligen Mietvertrages beantwortet werden.

Exkurs:

Schönheitsreparaturen

Vermieter gehen häufig wie selbstverständlich davon aus, dass Mieter verpflichtet wären, die Wohnung nach Mietende frisch renoviert zurückzugeben. Diese Vorstellung widerspricht nicht nur der gesetzlichen Regelung, sie lässt sich auch durch Vereinbarungen nur bedingt umsetzen.

Nach dem Gesetz ist der Vermieter und nicht der Mieter verpflichtet, die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die regelmäßige Ausführung sogenannter Schönheitsreparaturen. Dass sich die Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch abnutzt, ist mit der Miete abgegolten. Ersatz für diesen Verschleiß schuldet der Mieter nicht. Es ist aber möglich, einzelne Verpflichtungen des Vermieters im Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen. Dies gilt insbesondere für die Schönheitsreparaturen. Diese können das regelmäßige Streichen oder Tapezieren von Wänden und Decken, aber auch das Lackieren von Fußböden, Heizkörpern, Heizungsrohren, Innentüren sowie Fenstern und Außentüren von der Innenseite her umfassen.

In den letzten zwölf Jahren hat der BGH viele der bislang üblichen Regelungen für unwirksam gehalten. Als Folge lebte in diesen Verträgen die ursprüngliche gesetzliche Regelung wieder auf. Diese Rechtsprechung bezieht sich allerdings nur auf vom Vermieter gestellte allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), also Regelungen, die für eine häufigere Verwendung gedacht sind (z. B. Formularverträge). Auch öfter verwendete handschriftliche Regelungen können AGB sein.

Nach aktuellem Stand können Schönheitsreparaturen in AGB auf den Mieter umgelegt werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Der Mieter darf nur verpflichtet werden, die Schönheitsreparaturen dann durchzuführen, wenn es tatsächlich erforderlich ist. Im Mietvertrag können zwar Regelfristen angegeben werden, die Fristen dürfen aber weder zu kurz bemessen sein, noch darf der Eindruck erweckt werden, dass der Mieter bei Fristablauf auch dann streichen muss, wenn es noch nicht erforderlich ist. Die Fristen müssen daher durch Formulierungen wie „im allgemeinen“ relativiert werden und dürfen nicht „starr“ sein. Der Mieter muss die Renovierungsarbeiten selbst vornehmen dürfen. Es kann zwar die fachgerechte Ausführung, nicht aber die durch Fachfirmen verlangt werden. Klauseln, die regeln, der Mieter habe die Arbeiten „ausführen zu lassen“ sind insgesamt unwirksam.

Solange der Mieter im laufenden Mietverhältnis für sich selbst renoviert, darf ihm keine Farbvorgabe gemacht werden. Eine solche nimmt der BGH zum Beispiel an, wenn statt des Wortes „Streichen“ das Wort „Weißen“ verwendet wird. Der Mieter kann nicht verpflichtet werden, die Wohnung bei Mietende in jedem Fall neu zu renovieren. Eine solche Verpflichtung im Vertrag zerstört auch eine ansonsten nicht zu beanstandende Schönheitsreparaturklausel.

Bislang wurde eine Regelung, der zufolge für bei Rückgabe noch nicht fällige Schönheitsreparaturen ein anteiliger Abgeltungsbetrag an den Vermieter zu zahlen ist, unter engen Voraussetzungen für wirksam gehalten. In einem Hinweisbeschluss vom 22.01.2014 meldete der BGH erstmals grundsätzliche Bedenken gegen eine solche Regelung an. Mittlerweile hat der BGH in mehreren Entscheidungen vom 18.03.2015 derartige Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters für grundsätzlich unwirksam erklärt.

In derselben Entscheidungsserie wurde außerdem entschieden, dass eine Umlage der Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis unwirksam ist, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Allerdings muss die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag selbst hierzu keine Unterscheidung enthalten. Im Streitfall muss vielmehr der Mieter, der die Wohnung vorbehaltlos übernommen hat, beweisen, dass die Wohnung nicht renoviert war.

Auch bei fehlender oder unwirksamer Übernahme von Schönheitsreparaturen darf der Mieter die Wohnung nicht zurückgeben, wie er möchte. Nach einer Entscheidung des BGH vom 06.11.2013 darf der Mieter eine Wohnung, die er in neutralen hellen Farben übernommen hat, nicht in knalligen, dunklen oder grellen Farben zurückgeben. Hätte der Mieter die Wohnung nach dem Vertrag unrenoviert zurückgeben dürfen, kann der Vermieter als Schadensersatz aber nicht die vollständigen Renovierungskosten, sondern nur die durch die Farbwahl verursachten Mehrkosten verlangen.

4. Beendigung von Mietverhältnissen

4.1. ordentliche (fristgerechte) Kündigung von Wohnraum

Für Vermieter und Mieter gelten unterschiedliche Kündigungsfristen. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Der Mieter braucht keinen besonderen Grund für eine ordentliche (fristgerechte) Kündigung, der Vermieter kann nur mit Kündigungsgrund (z. B. Eigenbedarf) kündigen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Mieter und Vermieter auf das Recht zur ordentlichen Kündigung auf eine bestimmte Zeit verzichten. Die Kündigung muss schriftlich

(Schriftstück mit Originalunterschrift des/der Erklärenden). Alle Mieter müssen an alle Vermieter kündigen.

4.2. außerordentliche (fristlose) Kündigung

Jedes Mietverhältnis kann ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund gekündigt werden. Liegt der Grund in einer Pflichtverletzung des Vertragspartners, kann grundsätzlich nur nach Abmahnung und nochmaliger gleichartiger Pflichtverletzung fristlos gekündigt werden. In gesetzlich geregelten Einzelfällen kann auch ohne Abmahnung außerordentlich gekündigt werden (z. B. bei Zahlungsverzug mit Mieten oder Kautionsraten). Bei sehr schlimmen Verstößen kann ggf. ausnahmsweise auch einmal ohne vorherige Abmahnung außerordentlich gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung kann nur innerhalb angemessener Zeit ab Kenntnis vom Kündigungsgrund ausgesprochen werden.

4.3. Befristung eines Wohnraummietvertrages

Wohnraummietverträge können nur aus bestimmten Gründen, die im Vertrag genannt sein müssen, befristet werden. Ohne solchen Grund besteht das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Die unwirksame Regelung zur Vertragslaufzeit kann aber unter Umständen als befristeter Kündigungsverzicht auszulegen sein.

4.4. Vorzeitige Beendigung wegen Schriftformverstoßes

Manchmal gibt es eine Hintertür. Mietverträge, die länger als ein Jahr binden sollen, müssen schriftlich geschlossen werden. Ist die Schriftform nicht eingehalten, kann der Vertrag ordentlich nach einer Grundlaufzeit von einem Jahr gekündigt werden. Schriftformfehler sind für rechtliche Laien meist nicht erkennbar. Häufig kommt es hier auf kleine Details wie Vertretungszusätze an. Dass es überhaupt eine Vertragsurkunde gibt, bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Schriftform auch eingehalten ist.

5. Mieterhöhungen bei Wohnraum

5.1. Einseitige Mieterhöhungen

5.1.2 Preisgebundene Wohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz

Einseitige Erhöhungen der Miete durch den Vermieter sind nur in wenigen Ausnahmen möglich.

Eine solche Erhöhungsmöglichkeit kann es in seltenen Fällen noch bei älteren preisgebundenen Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) geben.

5.1.2. Modernisierung

Ansonsten kann der Vermieter bei Modernisierung auf Grundlage der Modernisierungskosten eine höhere Miete verlangen. 11 % der Kosten können auf die

Jahresmiete umgelegt werden. Hierzu ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren einzuhalten.

5.2. Vereinbarte Mieterhöhungen

Die Vertragspartner können die Miete einvernehmlich bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit auch im laufenden Mietverhältnis vertraglich neu festlegen.

Einen Anspruch auf eine solche Zustimmung hat der Vermieter aber nur, wenn er ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete einhält. Mieterhöhungsverlangen sollten daher überprüft werden, bevor der Mieter die höhere Miete bezahlt. Hat der Mieter erst einmal zugestimmt, kann er sich auf Fehler des Erhöhungsverlangens nicht mehr berufen. Häufigste Begründungsmittel sind Mietspiegel oder Vergleichswohnungen. In drei Jahren darf die Miete maximal 20 % steigen. Die Miete muss jeweils mindestens 15 Monate unverändert bleiben.

5.2.1 Mietspiegel

Hier sind nur amtliche Mietspiegel gemeint. Sogenannte „Mietspiegel“, die zum Teil auf den Immobilienportalen im Internet zu finden sind, sind keine solchen Mietspiegel. Sie sind mit einem solchen auch nicht vergleichbar, da sie nur angebotsmieten und keine tatsächlich vereinbarten Mieten enthalten. **In Weiden gibt es keinen Mietspiegel!!!**

5.2.2 Vergleichsmieten.

Es müssen mindestens drei Mieten von nach Lage, Größe und Ausstattung vergleichbaren Wohnungen angegeben werden. Die Wohnungen müssen so genau bezeichnet werden, dass sie auch gefunden werden können. Sind mehrere Wohnungen auf einem Stockwerk, muss genau bezeichnet werden, um welche Wohnung es sich handelt. Die Mieterhöhung ist nur bis zur Höhe der niedrigsten Vergleichsmiete möglich. Mindestens drei der angegebenen Vergleichsmieten dürfen nicht niedriger sein als die verlangte Miete. Die angegebenen Vergleichsmieten müssen tatsächlich bereits vereinbart worden sein. Mieten, die in Zeitungsannoncen oder auf Onlineplattformen genannt werden sind noch nicht vereinbart und daher keine tauglichen Vergleichsmieten.

5.3. Automatische Mieterhöhung

Die Parteien können in engen gesetzlichen Voraussetzungen bereits im Mietvertrag vereinbaren, dass sich die Miete zu im Vertrag festgelegten Zeitpunkten auf einen bestimmten Betrag erhöhen soll (Staffelmiete). Hier gibt es zahlreiche Fehlerquellen, die zur Unwirksamkeit der Regelung führen können. Ebenfalls kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Indexmiete vereinbart werden. Dies ist eine Miete, die sich durch Veränderungen des Verbraucherpreisindex automatisch anpasst.

6. Mietmängel

6.1. Was ist ein Mietmangel?

Die Mieträume sind mangelhaft, wenn sie schlechter sind, als es vertraglich vereinbart war. Ist nichts vereinbart müssen die Räume den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder Generalsanierung üblichen Anforderungen entsprechen. Ein darüber hinausgehender Mindeststandard kann nur ausnahmsweise verlangt werden.

6.2. Mietminderung

Ist die Mietsache mangelhaft, mindert sich Kraft Gesetzes die Miete entsprechend der reduzierten Gebrauchstauglichkeit. Die Minderung kann ausgeschlossen sein, wenn der Mieter die Mängel bei Übernahme kannte, ohne sich Rechte vorzubehalten, wenn der Vermieter die Mängel nicht beseitigen konnte, da der Mieter sie nicht mitgeteilt hat oder wenn der Mieter den Mangel durch vertragswidriges Verhalten selbst verschuldet hat.

6.3. Mängelbeseitigung

Bei Mängeln ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

7. Mietsicherheit (Kautions)

7.1. Kautionshöhe

Der Vermieter von Wohnraum darf mit dem Mieter maximal eine Kautionshöhe in Höhe von 3 Kaltmieten vereinbaren. Mehrere Sicherheiten (z. B. Barkautions und Bürgschaft) dürfen in der Summe diesen Betrag in der Summe nicht überschreiten.

7.2. Anlage der Kautions

Der Vermieter von Wohnraum muss die Kautions insolvenzsicher und getrennt von seinem Vermögen verzinslich anlegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Verstöße hiergegen können eine Strafbarkeit wegen Untreue nach sich ziehen.

7.3. Zahlung der Kautions

Der Wohnungsmieter darf die Kautions in drei gleichen Raten monatlich im Voraus ab Beginn des Mietverhältnisses bezahlen. Er kann verlangen, dass ihm zunächst ein insolvenzsicheres Konto benannt wird, auf welches er unmittelbar überweisen kann.

7.4 Zahlungsverzug mit der Mietkautions

Seit dem 01.05.2013 berechtigt ein Verzug des Mieters mit einem Kautionsbetrag, der zwei Kaltmieten übersteigt den Vermieter zu einer außerordentlichen und fristlosen Kündigung. Eine vorherige Abmahnung ist nicht mehr erforderlich.