



Wissenswertes zum Thema

Mietrecht

1 / 5

Im Jahr 2016 wohnten knapp 45 % aller Deutschen zur Miete und befanden sich damit in einem Mietverhältnis. Im europaweiten Vergleich lag Deutschland 2015 bei der Mieterquote sehr weit vorn. Somit ist knapp die Hälfte aller Deutschen vom Mietrecht betroffen und muss sich mit den Regelungen auseinandersetzen.

Grundlagen des Mietrechts

Ein Mietverhältnis besagt, dass sich zwei Parteien auf eine „zeitweise Gebrauchsüberlassung“ eines beweglichen oder unbeweglichen Gegenstandes, zum Beispiel einer Wohnung, einigen. Die Partei, welcher der Gegenstand gehört, verpflichtet sich, der anderen Partei die Sache für die Dauer der Nutzung zu gewähren. Die mietende Partei zahlt als Gegenleistung eine vereinbarte Miete.

Was sich in der Theorie sehr einfach anhört, bietet in der Anwendung jedoch ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen den beiden Parteien bzw. dem Vermieter und dem Mieter, weswegen das Mietrecht zu den umfassendsten Rechtgebieten überhaupt gehört. Oftmals besteht das Hauptproblem bei Streitigkeiten zwischen den beiden Parteien darin, dass eine genaue Kenntnis der jeweiligen Rechte und Pflichten fehlt, wodurch sich bei nachlässiger Beratung lange und kostenintensive Gerichtsverfahren ergeben können. Dies gilt im Besonderen für Gewerbemietverhältnisse. Manchmal reicht es deswegen schon aus, sich bei Ungewissheit fachlich informieren und beraten zu lassen, um so größere Uneinigkeiten im Voraus zu vermeiden.



Wissenswertes zum Thema

Mietrecht

2 / 5

Mietvertrag

Da die Grundlage eines Mietverhältnisses der Mietvertrag ist, sollte dieser mit Sorgfalt und Kenntnis umgesetzt werden. Hier können sich nämlich schon erste Fehler einschleichen, die später zu Konflikten führen können. Absolut anzuraten ist es hierbei, den Mietvertrag in einer schriftlichen Form festzuhalten. In den meisten Fällen werden sogenannte Formularmietverträge verwendet. Diese enthalten Klauseln, die zum Schutz des Mieters einer strengen Wirksamkeitskontrolle unterliegen. Jedoch ist nicht jede Formulklausel wirksam, sodass Vereinbarungen bei genauer Prüfung rechtlich nicht haltbar sind und sich damit unvorhergesehene Vertragsabweichungen ergeben können.

Eine wichtige Klausel im Mietvertrag ist das Thema der sogenannten Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen, die immer wieder zu mietrechtlichen Diskussionen führen und zum Gegenstand von Gerichtsverfahren werden. In seinem Grundsatzurteil vom 23. Juni 2004 hat der Bundesgerichtshof den Mietschutz erheblich gestärkt und auch danach mit weiteren Urteilen strenge Kriterien für die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln herausgearbeitet. Dennoch besteht oftmals bei beiden Seiten Unsicherheiten darüber, welche Leistungen vom Vermieter und welche vom Mieter zu tragen sind. Insbesondere bei Auszug aus der Wohnung kommt es zu Streit. Manch ein Mieter macht auch den Fehler, ohne umfassende Beratung seiner Situation, eine eigenmächtige Mietminderung vorzunehmen. Ist diese jedoch rechtlich nicht oder nicht vollständig haltbar, kann eine fristlose Kündigung die Folge sein.



Wissenswertes zum Thema

Mietrecht

3 / 5

Betriebskosten

Viele mietrechtlichen Streitigkeiten drehen sich vorwiegend um die Betriebskostenabrechnung. Da oftmals weder Mieter noch Vermieter sicher wissen, wie diese ausgestaltet sind, damit sie den rechtlichen Anforderungen genügen, ergeben sich oftmals fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen. Diese schaden einerseits dem Vermieter in der genauen Abrechnung sowie Kostenkalkulation und erschweren es dem Mieter, seine Rechte zu erkennen und wahrzunehmen.

Auch der Zeitpunkt der Abrechnung ist im Mietrecht festgelegt. So muss jährlich und spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung über die Vorauszahlungen erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter bei Wohnraum auf die Abrechnung gestützte Nachforderungen grundsätzlich nicht mehr geltend machen.

Die Betriebskosten gehören zu den häufigsten Beratungsthemen im Mietrecht und machten 2015 einen Anteil von 33,9 % der in Anspruch genommenen Beratungsleistungen aus.

Mietminderung

Mietminderungen können dann vom Mieter durchgeführt werden, wenn die Wohnung oder das Gewerbeobjekt nicht wie vereinbart genutzt werden kann bzw. das Leben in der Wohnung beeinträchtigt wird. Dabei ist die Höhe der Mietminderung vom jeweiligen Grund der Beeinträchtigung abhängig. Beispielsweise kann bei einem erheblichen Mäusebefall oder totalen Heizungsausfall im Winter die Miete bis zu 100 % gekürzt werden, während bei einem defekten mitvermieteten Herd lediglich eine Kürzung von bis zu 5 % gerechtfertigt ist.



Wissenswertes zum Thema

Mietrecht

4 / 5

Gründe für Mietminderung:

- Baulärm / Eingerüstete Fassade
- Fehlender Briefkasten
- Defekter Küchenherd / Wasserboiler
- Stromausfall
- Hellhörige Wohnung
- Unzumutbare Gerüche
- Kriminelle Nachbarn
- Mottenbefall

Wichtig ist, dass der Mieter bei Auftreten eines solchen nicht selbstverschuldeten Mangels unverzüglich den Vermieter informiert. Die Mietminderung darf nur bis zu Beseitigung des Mangels erfolgen, eine rückwirkende Minderung ohne Mangelanzeige ist in der Regel nicht möglich. Besonders von Bedeutung ist die Höhe der Minderung. Ein überhöhter Minderungsbetrag kann unter Umständen zu einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter führen.

So sollte die Höhe der Minderung einvernehmlich mit dem Vermieter oder gerichtlich geklärt werden, gegebenenfalls ist es auch angebracht, die Miete zunächst unter dem Vorbehalt der Rückforderung in voller Höhe weiter zu zahlen und später nach Klärung heraus zu verlangen, um einem Kündigungsrisiko wegen Zahlungsverzug zu entgehen. Hierzu ist eine anwaltliche Beratung hilfreich.



Wissenswertes zum Thema

Mietrecht

5 / 5

Mieter kündigen

Auch für die Seite des Vermieters kann sich eine Unzufriedenheit mit dem bestehenden Mietverhältnis ergeben. Am häufigsten entsteht diese, wenn die Miete nicht oder nicht fristgerecht überwiesen wird. Auch Sachbeschädigungen, nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen oder wiederholte Lärmbelästigungen sind häufige negative Erfahrungen mit Mietern. Ein Mietverhältnis formgerecht zu beenden und den Mietvertrag zu kündigen, gestaltet sich jedoch durch den Mieterschutz, insbesondere im Wohnraummietrecht, oftmals schwierig. So ist eine Kündigung oder gar eine fristlose Kündigung des Mieters nur möglich, wenn dieser etwas Schwerwiegendes zu verschulden hat. Dazu gehört beispielsweise Zahlungsverzug.

Der Mieter kann gekündigt werden, wenn er seine Miete mindestens zwei Monate hintereinander gar nicht oder auch nur teilweise zahlt. Auch eine fortwährend unpünktliche Zahlung ist nach Abmahnung ein legitimer Kündigungsgrund. Weitere Gründe sind Störung des Hausfriedens wie Drogenhandel oder aggressives Verhalten, Vernachlässigung der Mietwohnung und Führen eines Gewerbebetriebs in der Wohnung. Weigert sich der Mieter auszuziehen, muss der Vermieter beim zuständigen Amtsgericht auf Räumung der Wohnung klagen.