



RÖWEKAMP

NOTAR | FACHANWÄLTE | RECHTSANWÄLTE



FRIEDERIKE LEY

Fachanwältin für Familienrecht

**IHR RECHT _{IM}
MIETVERHÄLTNIS**



Auch wenn der Anteil derer, die Eigentum erwerben und selbst nutzen, wächst, sind doch immer noch die meisten Bürger in unserem Land Partner in einem Mietvertrag, sei es auf Mieter- oder Vermieterseite. Dieses Falblatt soll daher Anregungen dazu geben, was beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages zu beachten ist.

- › Grundsätzlich können Mietverträge im Rahmen der Privatautonomie frei gestaltet werden. Die Grenzen sind aber da gegeben, wo die Bestimmungen des Mietrechts aus dem BGB nicht abdingbar sind (z. B. im Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz oder der Berechtigung des Vermieters unter bestimmten Voraussetzungen das Mietverhältnis auch fristlos kündigen zu können).
- › Immer dann, wenn bestimmte Dinge in einem Mietvertrag nicht geregelt sind, gilt das Gesetz.
- › Auch wenn das nicht empfohlen werden kann: Mietverträge können auch mündlich abgeschlossen werden. Der Nachteil: Das Mietverhältnis dauert dann mindestens 1 Jahr und im Streitfall hat jede Partei vor Gericht Probleme, die getroffenen Vereinbarungen beweisen zu können.

WELCHE MINDESTANFORDERUNGEN STELLT DAS GESETZ, DAMIT EIN MIETVERTRAG AUCH WIRKSAM IST?

- › Der Mietgegenstand muss eindeutig bezeichnet sein und Auskunft darüber geben, wozu eine Vermietung stattfinden soll (Mietzweck). Auch ist eine Vereinbarung über die Höhe der Miete unverzichtbar, weil hier ja das Gesetz nicht weiterhelfen kann.

› Ein Mietvertrag sollte aber auf keinen Fall nur den allernotwendigsten Inhalt haben. Sind Rechte und Pflichten mit aufgenommen, kann schon manche Meinungsverschiedenheit ohne großen Aufwand geklärt werden.

MIETVERTRAGSFORMULARE

› In aller Regel werden schriftliche Verträge nicht mehr frei formuliert. Die Vertragsparteien verwenden meistens Formularmietverträge, die vor Unterzeichnung genau gelesen und nach Möglichkeit auch von Ihrem Anwalt geprüft werden sollten. Nicht alles, was vereinbart werden darf, muss auch das Richtige für Sie sein. Das gilt sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Die Bedingungen sollten ausgewogen sein. Darauf achtet Ihr Anwalt, wenn er mit der Prüfung vor Unterzeichnung beauftragt ist.

WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN?

› Wenn es sich um eine freifinanzierte Wohnung handelt, ist die Miete in ihrer Höhe auch grundsätzlich frei vereinbar. Die Grenze beginnt allerdings da, wo der Tatbestand des Mietwuchers erfüllt wurde. Ob das in Ihrem Falle zu befürchten wäre, sagt Ihnen Ihr Anwalt. Anhand der Lage und Ausstattung Ihrer Wohnung kann er die Ortsüblichkeit der Miete prüfen.

SCHÖNHEITSREPARATUREN

› Obwohl die meisten Mieter von Wohnraum die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen für völlig normal halten, ist dies eigentlich eine Pflicht des Vermieters. Warum es dennoch ein Vorteil sein kann, diese Pflichten zu übernehmen, erklärt Ihnen Ihr Anwalt. Er weiß auch, wo die übernommene Pflicht aufhört und die Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung beginnt.

BETRIEBSKOSTEN

› In Sachen Betriebskosten gilt das Gleiche wie für die Schönheitsreparaturen. Grundsätzlich zahlt der Vermieter die Betriebskosten, da

dies zu seinen Pflichten aus dem Gesetz gehört. In der Praxis aber stellt sich die Ausnahme längst als Regel dar: Die Betriebskosten werden im Mietvertrag auf den Mieter übertragen.

Was überhaupt (übertragbare) Betriebskosten sind und welche Anforderungen an deren Abrechnung gestellt werden, sagt Ihnen Ihr Anwalt. Sie werden dann nicht von der Höhe der »zweiten Miete« überrascht.

DIE MIETSICHERHEIT

- › Es ist naheliegend, dass Vermieter sich über eine Mietsicherheit so gut wie möglich absichern möchten.
- › Ihr Anwalt sagt Ihnen, wie hoch in Ihrem Falle eine verlangte Mietsicherheit überhaupt sein darf und ob Ihr Vermieter zusätzlich noch Bürgschaften verlangen kann. Die Höhe der Mietsicherheit ist generell in § 551 BGB geregelt. Sie darf drei Monats(kalt)mieten nicht übersteigen.

DIE MIETERHÖHUNG

- › Es gibt keine Mieterhöhung ohne Zustimmung des Mieters. Unter welchen Bedingungen Sie evtl. zustimmen müssen und worauf ein Mieterhöhungsverlangen gestützt werden kann, weiß Ihr Anwalt. Grundsätzlich müssen Vermieter beachten, dass die (Grund-)Miete mindestens seit einem Jahr unverändert ist und weder die ortsübliche Höhe noch die sogenannte Kappungsgrenze überschritten wird.

DIE MODERNISIERUNG UND DEREN KOSTEN

- › Unter bestimmten Voraussetzungen hat Ihr Vermieter Ihnen gegenüber den Anspruch auf Duldung einer beabsichtigten Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahme. Welche Voraussetzungen das sind, welche Fristen beachtet werden müssen und welche Kosten in diesem Zusammenhang auf Sie zukommen könnten, weiß Ihr Anwalt.
- › Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter seinem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang

und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen muss. Fehlen diese Voraussetzungen, muss der Mieter diese Modernisierung nicht dulden.

› Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann der Vermieter die Jahresmiete um 11% der auf die entsprechende Wohnung entfallenden Investitionssumme erhöhen.

DIE KÜNDIGUNG

› Grundsätzlich gilt, dass beide Vertragsparteien einer Mietwohnung das Mietverhältnis kündigen können. Selbstverständlich sind dabei aber fest vereinbarte Mietzeiten oder in zulässiger Weise erklärte Kündigungsverzichte zu berücksichtigen. Während der Mieter immer mit einer Frist von 3 Monaten kündigen kann, hängt für den Vermieter die Dauer der Kündigungsfrist von der bisherigen Laufzeit des Mietvertrages ab. Sie kann bis zu 9 Monaten betragen. Um überhaupt fristgemäß kündigen zu können, muss der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Vertragsverhältnisses glaubhaft machen.

› Fristlose Kündigungen sind sowohl für den Mieter, als auch für den Vermieter zulässig, wenn sich der Vertragspartner so schwerwiegende Vertragsverletzungen hat zu Schulden kommen lassen, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (Mietzahlungsrückstände in erheblicher Höhe, Störung des Hausfriedens, Gesundheitsgefährdung, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache etc.).

› Einer fristgemäßen Kündigung des Vermieters kann der Mieter widersprechen, wenn er darlegen kann, dass die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die nicht zu rechtfertigen ist. Ihr Anwalt sagt Ihnen, ob Ihre Gründe, die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, Erfolg haben könnten. Er prüft auch, ob die Kündigungsfrist richtig berechnet wurde.

› Aber auch eine fristlose Kündigung wegen eines eingetretenen Zahlungsverzugs muss noch nicht das Ende des Mietverhältnisses bedeuten. Ihr Anwalt weiß, unter welchen Umständen eine solche Kündigung (selbst gegen den Willen des Vermieters) unwirksam gemacht werden kann.



RÖWEKAMP

NOTAR | FACHANWÄLTE | RECHTSANWÄLTE

Schüsselkorb 26 / 27 · 28195 Bremen
T: 04 21. 95 90 - 0 · F: 04 21. 95 90 - 190
E-Mail: info@kanzlei-roewekamp.de
Internet: www.kanzlei-roewekamp.de

UNSERE KOOPERATIONSPARTNER

KANZLEI DR. SCHMEL, BREMERHAVEN

Grashoffstraße 7 / Konrad-Adenauer-Platz (KAP)
27570 Bremerhaven
T: 04 71. 952 00 - 0 · F: 04 71. 952 00 - 190
E-Mail: kanzlei@schmel.de
Internet: www.schmel.de

KANZLEI LENZ & GEBHARDT, BREMERHAVEN

Grashoffstraße 7 / Konrad-Adenauer-Platz (KAP)
27570 Bremerhaven
T: 04 71. 308 32 - 0 · F: 04 71. 308 32 - 290
E-Mail: info@die-kanzlei-bremerhaven.de
Internet: www.die-kanzlei-bremerhaven.de

WWW.KANZLEI-ROEWEKAMP.DE