

Mietrecht

25. Januar 2024

VHS Selm

Mietrecht

Georg Grotefels

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Familienrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dortmund

Wohnungssuche über Makler

- Vorteil: Großer Bestand an Mietobjekten
- Problem: Bestellerprinzip
- Wer den Makler beauftragt, muss ihn bezahlen
 - meistens der Vermieter
 - Nach schriftlichem Auftrag
 - Erlaubt: 2 Monatsmieten plus Mehrwertsteuer
 - Nach Vermittlung

Fragerecht

- Zulässige Fragen vor Abschluss Mietvertrag:
 - Name, Einkommensverhältnisse mit Übernahme durch Sozialamt, etwaige Pfändungen
 - Haustierhaltung
 - Grund für Wohnungssuche
- Unzulässig:
 - Sexuelle Orientierung
 - Nationalität
 - Laufende Kredite

Fragerecht

- Zulässige Fragen müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden
 - Sonst vor Einzug Anfechtung
 - Oder nach Einzug fristlose Kündigung
- Bei unzulässigen Fragen besteht Lügerecht
- Zulässig auch Einholung einer SCHUFA Auskunft

Mietvertrag

- Grundsätzlich formfrei
- Bei längerfristigen Mietverträgen
Schriftform, § 550, 578 BGB
 - Sonst auf unbestimmte Zeit geschlossen
 - Schriftform auch bei Änderungen, z.B.
Mieterhöhungen!
 - Widerruf nur bei Fernabsatz, eher selten

Mietvertrag

- Früher: Urkundseinheit
- Jetzt: Keine körperliche Einheit mehr erforderlich
 - Aber sachlicher Zusammenhang
 - Paginierung
 - Gegenseitige Verweisung und Unterzeichnung mehrerer Schriftstücke

Mietvertrag

- Wesentlicher Inhalt:
 - Vertragsparteien
 - Angabe der Mietsache
 - Deren Zustand
 - Miethöhe und Betriebskostenvorauszahlung
 - Haustierhaltung
 - Renovierung, Schönheitsreparaturen
 - Höhe der Kaution

Mietrechtänderungsgesetz 2015

- Mietpreisbremse
- Bestellerprinzip im Maklerrecht
- Inkraftgetreten Juni 2015

Mietpreisbremse

- völlige Neuregelung
- geregelt in § 556d BGB
- gilt nur für Wohnraum

Mietpreisbremse

- bei Abschluss eines Mietvertrages
- in einem Gebiet
 - mit Wohnungsnot
 - oder angespanntem Wohnungsmarkt
- Miete nicht höher als 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietpreisbremse

- Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
 - durch Landesregierung in Rechtsverordnung festgelegt
 - auf fünf Jahre
 - ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet

Mietpreisbremse

- insbesondere
 - Mieten steigen stärker als im Durchschnitt
 - durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte über bundesweitem Durchschnitt
 - Wohnbevölkerung wächst stärker ohne Neubautätigkeit
 - geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Mietpreisbremse

- Wenn Vormiete höher als die zulässige Miete:
 - Miete bis zur Vormiete zulässig
 - Mietminderungen bleiben unberücksichtigt
 - Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung ebenfalls
- Modernisierungsmaßnahmen werden berücksichtigt

Mietpreisbremse

- Ausnahme:
- keine Anwendung, wenn Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 fertiggestellt

Mietpreisbremse

- Zurückverlangen zuviel gezahlter Miete
 - erst nach Rüge des Verstoßes
 - und nur für Miete, die nach Rüge fällig
- Auskunftsrecht gegen Vermieter
- Regelung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam

Überlassung an Dritte

- Dritte: Jede Person, die nicht Partei es Mietvertrages ist
- Ausgenommen:
 - Familienmitglieder
 - Besucher

Überlassung an Dritte

- Zustimmung des Vermieters erforderlich
- Zustimmung zu erteilen,
 - Kein wichtiger Grund in Person des Dritten
 - Keine Überbelegung
 - Sonstige Gründe

Kaution, § 551 ff. BGB

- In drei Raten
- Erste fällig bei Beginn
- Anderweitige Regelung, Fälligkeit bei Einzug
 - Bei Wohnraum unzulässig
 - Führt zur Anwendung der gesetzlichen Regelung

Kaution

- Bei neuem Vermieter:
 - Dieser zur Herausgabe verpflichtet
 - Auch wenn Kaution nicht vom alten Vermieter erhalten, § 566a BGB
 - Nicht bei Zwangsverwalter

Miete

- Fälligkeit
 - Früher: Vermieter war vorleistungspflichtig
 - Nunmehr zu Beginn der Periode zu zahlen, § 556b BGB
 - 3. Werktag
 - Abweichende Regelung zulässig
- Bei Nicht-Raummiete wie bisher

Miete

- Erhöhung
 - Frei vereinbar
 - § 558-558e BGB: Vermieter hat Anspruch auf Zustimmung bis Ende übernächsten Monat
 - Sperrfrist 1 Jahr / 15 Monate
 - Kappungsgrenze 20% in drei Jahren
 - Rechtsverordnung nur 15 %, wird kaum angewandt

Mieterhöhung

- Begründung
 - Mietspiegel
 - Gutachten
 - Vergleichswohnung
 - Datenbank
 - Modernisierung, § 559a f. BGB
 - Bauliche Maßnahme
 - 8% der für die Wohnung aufgewandten Kosten
- Sonderkündigungsrecht
- Ablehnungsrecht bei Härtefall

Mieterhöhung

- Bei Modernisierung
- Nach Abzug Instandhaltungskosten (marode Fenster werden durch moderne ersetzt)
- 3 Monate vorher Ankündigung
 - Beginn der Arbeiten
 - Umfang der Maßnahme
 - Voraussichtliche Dauer
 - Voraussichtliche Kosten

Betriebskosten

- Definition: § 556 I BGB
- Betriebskostenverordnung
 - Nicht Verwaltungskosten
 - Erhaltungskosten
- Überbürdungsvereinbarung

Betriebskosten

- Umlegbar:
 - § 2 BetrKV mit weiteren Positionen ab 1.1.2004
 - Wirtschaftlichkeitsprinzip
- Betriebskostenpauschale – aber HeizkostenVO (Verbrauch!)
- Vorauszahlungen
- Bei Auszug Vermieter Zwischenablesung, notfalls Gradzahlentabelle
- Einsichtsrechte beim Vermieter

Betriebskosten

- Abrechnungsfrist
 - Innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums, § 556 III S. 3 BGB
- Mitteilung in Textform
- Mindestangaben
 - Zusammenstellung der Gesamtkosten
 - Angabe des Verteilungsschlüssels
 - wenn nicht anders vereinbart, tatsächliche Fläche
 - Berechnung des Anteils des Mieters
 - Nach Abzug der Vorauszahlungen

Wärmecontracting

- jetzt möglich, § 556c BGB
- Umlagefähig, wenn
 - effizienter
 - und nicht teurer

Vermieterbesuch

- Zur Ablesung von Zeitabständen
- Durchführung der Reparatur und Modernisierungsmaßnahmen
- Interessentenbesuche
- Mit angemessener Ankündigungsfrist
- Ohne konkreten Anlass nur etwa alle ein bis 2 Jahre
- Kein Recht, Schlüssel zu behalten

Instandhaltung der Mietsache

- Vertragliche Gegenleistung zur Mietzahlung
- Abwälzung bei anfänglichem Mangel auf Mieter bei gewerbl. Miete möglich
- Überbürdung Schönheitsreparaturen und Renovierung

Sach- / Rechtsmangel



Sach- / Rechtsmangel



typischer Schimmel
bei
Wandfeuchtigkeit
aufgrund
aufsteigender
Feuchtigkeit

Sach- / Rechtsmangel



typischer Schimmel
bei
Wandfeuchtigkeit
aufgrund
mangelhafter
Isolierung

Recht auf Minderung

- Wenn vertragsgemäße Nutzung eingeschränkt
- Und den Mieter kein Verschulden trifft
- Tabellenwerte hilfreich
 - Hamburger Tabelle
 - Nur auf den betroffenen Raum beschränkt
- Besser zu wenig als zu viel mindern (Risiko einer Kündigung)
- Bei Untätigkeit Vermieter Zurückbehaltungsrecht
 - Risiko: Nach Instandsetzung muss zurückbehaltene Miete gezahlt werden
 - Also immer zur Seite legen

Beendigung des Mietverhältnisses

- Mietaufhebungsvertrag
 - Formlos
 - Auch stillschweigend
 - Aber nicht konkludent in Kündigung enthalten
- § 545 BGB anwendbar

Beendigung des Mietverhältnisses

- Zeitablauf
- Zulässig bei Wohnraum, § 575 I BGB
 - Eigenbedarf
 - Veränderung der Räume
 - Dienstleister als Mieter

Beendigung des Mietverhältnisses

- Kündigung
 - Ordentlich
 - Außerordentlich fristlos
 - Außerordentlich mit gesetzlicher Frist
- Form:
 - Bei Wohnraum schriftlich und mit Begründung
- Problem: Zugang

Ordentliche Kündigung, Wohnraum

- Bei berechtigtem Interesse
- Beispiele: § 573 II BGB
 - Schuldhafte Vertragsverletzung
 - Eigenbedarf
 - Verwertungskündigung
- Ohne Grund bei Zweifamilienhaus, in dem Vermieter mitwohnt

Fristlose Kündigung

- Aus wichtigem Grund, § 543 BGB
- Beispiele § 543 II BGB
 - Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs
 - Vertragswidriger Gebrauch
 - Zahlungsverzug
- § 569 BGB
- Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben

Mietnomadenbekämpfung

- § 569 IIa BGB: Kündigung wegen Nichtzahlung Kautions
 - Verzug zweifache Monatsnettomiete
 - ohne Abmahnung
 - unwirksam, wenn spätestens nach zwei Monaten nachgezahlt oder öff. Stelle sich verpflichtet
 - auch bei Gewerbe

Beschleunigungsgebot

- § 272 IV ZPO: Räumungssachen sind beschleunigt und bevorzugt durchzuführen
- auch bei Gewerbemiete
- für alle Verfahren:
 - Zahlungsverzug
 - Eigenbedarf etc.

Sicherungsanordnung

- für Räumungsverfahren mit Zahlungsanspruch, auch Gewerbe
- Verfahren müssen verbunden sein
- Urkundsprozess nicht möglich
- Identität der Rechtsverhältnisse zwingend

Sicherungsanordnung

- Auf Antrag im Hauptsacheverfahren zu erlassen
- für Ansprüche nach Rechtshängigkeit
- sobald fällig
- und eingeklagt
- nicht bei Mieterhöhung

Sicherungsanordnung

- Voraussetzung:
 - hohe Aussicht auf Erfolg
 - also ohne Beweisaufnahme entscheidungsreif
 - notwendig zur Abwendung besonderer Nachteile beim Vermieter
 - Beispiel: Unternehmen / Einzelvermieter
 - Voraussetzungen glaubhaft zu machen, eV

Sicherungsanordnung

- Änderung:
 - bei Ablehnung neuer Antrag
 - bei Stattgabe sofortige Beschwerde
 - auch Aufhebung, wenn hohe Wahrscheinlichkeit nicht mehr besteht

Sicherungsanordnung

- Inhalt:
 - Fristsetzung zum Nachweis der Leistung
 - keine besondere Form, Bürge evtl. möglich
- ZV nach § 887 ZPO
- Bei Obsiegen Bestimmung über Sicherheitsleistung

Räumung im einstweiligen Verfahren

- grundsätzlich möglich bei Gefahr für Leib und Leben
- jetzt § 546 BGB
 - kein Recht zum Besitz
 - MV beendet oder nie bestanden
- Verfügungsgrund: § 940a ZPO

Räumung im einstweiligen Verfahren, WG

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.

Räumung im einstweiligen Verfahren

- Kenntnis vom Besitzerwerb erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung
- sonst Mitverklagen des Dritten
- Glaubhaftmachung

Räumung im einstweiligen Verfahren

- Bei Nichterfüllung der Sicherheitsanordnung
 - Räumungsklage
 - Erlass nach § 283a ZPO
 - Nichtleistung