

Häufige Irrtümer im Mietrecht

(Wohnraummietrecht)

von RA Andreas Taubmann

Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins
Sulzbach-Rosenberg und Umgebung e.V. 2022

Irrtum 1:

„Einen schriftlichen Vertrag brauchen wir nicht.“

- Mietverträge stets schriftlich abschließen!
- Verwendet werden kann Formular von Haus & Grund, erhältlich in der Geschäftsstelle bei der Hausverwaltung Köstler
- Für besondere/abweichende Vereinbarungen Zusatzvereinbarung schließen
- Keine Wohnfläche angeben! Auch keine Ca.-Angaben

Irrtum 2: „Wir schließen den Vertrag erstmal für 2 Jahre befristet ab.“

- Befristung nur sehr eingeschränkt möglich!
- z.B. wenn nach Ende der Mietzeit
 - Eigenbedarf besteht oder
 - das Mietobjekt abgerissen oder umfassend umgebaut werden soll
- - Wenn möglicher Eigenbedarf schon absehbar, Mieter mindestens im Vertrag darauf hinweisen
- - Aber grds. beidseitiger Kündungsverzicht bis 4 Jahre möglich

Irrtum 3: „Die Nebenkostenabrechnung sparen wir uns, wir vereinbaren eine Pauschale.“

- Pauschale bei Heizkosten und Warmwasserkosten unzulässig
 - Ausnahme: 2-Fam-Haus und Vermieter bewohnt eine Wohnung selbst; Pauschale muss dann aber auch vereinbart werden
- Bei anderen Nebenkosten ist zwar Pauschale möglich, aber spätere Erhöhung der Pauschale in Praxis sehr schwierig
- Neue Heizkostenverordnung:
 - u.a. fernablesbare Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler
 - Monatliche Verbrauchsinformationen für Mieter
 - Eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung kann ein privater Vermieter in der Praxis selbst nicht erstellen

Irrtum 4: „Für die Nebenkostenabrechnung habe ich noch Zeit“

- Für die Abrechnung hat der Vermieter nur 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit (§ 556 Abs. 3 BGB).
- Versäumt der Vermieter diese Frist, sind Nachforderungen ausgeschlossen.
- Frist ist nur eingehalten, wenn die Abrechnung gewisse formale Mindestanforderungen einhält:
 - Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe u. Erläuterung des Verteilungsschlüssels, Berechnung Anteil des Mieters und Abzug geleisteter Vorauszahlungen
- Vermieter muss nachweisen, dass die Abrechnung innerhalb der Frist beim Mieter eingegangen ist.

Irrtum 5: „Die Erhöhung der Vorauszahlungen darf sich nur an der Nachzahlung orientieren“

- Vermieter und Mieter haben nach jeder Abrechnung ein einmaliges Anpassungsrecht pro Abrechnung (§ 560 Abs. 4 BGB).
- Abrechnung muss formell und inhaltlich ordnungsgemäß sein.
- Eine Frist für die Erhöhungserklärung nach Abrechnung existiert nicht
- Die Erhöhung muss sich nicht auf eine „Umlage“ der Nachzahlung beschränken (Erhöhung = 1/12 der Nachzahlung)
- Es können auch Kostensteigerungen (z.B. höhere Energiepreise) berücksichtigt werden, die bis zur Abrechnung eingetreten sind oder bereits feststehen;
- Ein Sicherheitszuschlag ist unzulässig (BGH, VIII ZR 294/10)

Irrtum 6: „Alle drei Jahre darf die Miete um 20 % erhöht werden“

- Die 20 % stellen nur die max. Kappungsgrenze dar (§ 558 Abs. 3 BGB).
- Miete muss 15 Monate unverändert gewesen sein
- Erhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Gewisse formelle Anforderungen an die Begründung
- Insbesondere Mietspiegel oder 3 Vergleichswohnungen sind anzugeben
- Stimmt Mieter nicht zu, muss Vermieter auf Zustimmung klagen

Irrtum 7: „Als Vermieter kann ich ordentlich jederzeit kündigen“

- Auch eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist nur zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.
- Ein berechtigtes Interesse kann z.B. vorliegen bei:
 - Eigenbedarf
 - Pflichtverletzungen des Mieters (z.B. Mietrückstand > 1 Monatsmiete, wiederholte unpünktliche Zahlungen trotz Abmahnung, Belästigungen anderer Bewohner, beharrlicher Verstoß gegen Hausordnung trotz Abmahnung)
- Erleichterte Kündigung § 573a BGB (ohne berechtigtes Interesse) bei 2-Familien-Haus, in dem Vermieter eine Wohnung selbst bewohnt

Irrtum 8: „Kündigt einer von zwei Mietern, scheidet der Kündigende aus dem Vertrag aus.“

- Mehrere Mieter können wirksam nur gemeinsam kündigen.
- Möglichkeit 1: alle Mieter kündigen, neuer Mietvertrag mit dem verbleibenden Mieter
- Möglichkeit 2: Vereinbarung zwischen Vermieter und allen Mietern, dass der betreffende Mieter zum Ausscheidet
- Besonderheiten bei Ehegatten im Fall der Scheidung: Eintritt eines Ehegatten in den Mietvertrag bzw. Austritt eines Ehegatten vgl. § 1568a BGB.

Irrtum 9: „Ein Übergabeprotokoll ist überflüssiger Papierkram“

- Bei Übergabe an den Mieter ist ein ausführlich ausgefülltes und von beiden unterschriebenes Übergabeprotokoll sehr wichtig
- Im Ernstfall muss belegt werden können, dass Beschädigungen nicht schon bei Mietbeginn vorlagen.
- Bei Rückgabe an Vermieter ist Übergabeprotokoll nicht zwingend notwendig. Werden Schäden übersehen, geht dies häufig zu Lasten des Vermieters. Häufig verweigern Mieter auch die Unterschrift.
- Alternative: Bei Beschädigungen Beweise mit Fotos und Zeugen sichern.

Irrtum 10: „Für die Abrechnung der Kaution habe ich stets 6 Monate Zeit“

- Je nach Aufwand hat der Vermieter i.d.R. 2 bis zu 6 Monate Zeit, um über die Kaution abzurechnen.
- Problem: Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren schon nach 6 Monaten ab Rückerhalt der Wohnung
- Die Verjährung wird z.B. mit einer Klage oder einem Mahnbescheid gehemmt.
- Schadensersatzansprüche können auch mit Barkaution verrechnet werden, erfolgt dies aber erst nach 6 Monaten droht die Verjährung (vgl. KG Berlin, Urteil vom 02.12.2019 – 8 U 104/17).
- Tipp: Nur Barkaution akzeptieren. Barkaution muss Vermieter insolvenzfest auf Kautionskonto anlegen.

Bitte beachten Sie, dass die rechtlichen Probleme im Rahmen eines Mietverhältnisses nur beispielhaft und in groben Zügen dargestellt werden können. Eine auf den Einzelfall gerichtete Beratung kann hierdurch nicht ersetzt werden.