

RECHTSTIPP

Ihre Rechte und Pflichten als Mieter oder Vermieter

Die Mietrechtsreform im September 2001 hat viele Lücken gelassen, die nun im Wesentlichen durch Entscheidungen der Gerichte ausgefüllt sind. Die gültige Rechtslage zu kennen hilft, Rechte und Pflichten als Mieter oder als Vermieter richtig einzuschätzen und Streitfälle zu vermeiden.

Schönheitsreparaturen

In den meisten Mietverträgen wird die Durchführung sog. „Schönheitsreparaturen“ auf den Mieter übertragen. Unter Schönheitsreparaturen fällt alles, was sich mit Farbe und Tapete erneuern lässt, nicht aber z.B. das Abschleifen des Parketts. Grundsätzlich gilt aber: Der Mieter soll nicht mehr renovieren müssen, als er selbst abgewohnt hat. Bestimmt der Mietvertrag jedoch neben regelmäßigen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, dass auf jeden Fall eine Endrenovierung vorzunehmen ist, so wird der Mieter benachteiligt. Beide Klauseln sind dann unwirksam. Der Mieter muss weder streichen noch tapezieren. Lassen Sie daher im Streitfall Ihren Mietvertrag auf ungültige Klauseln überprüfen.

Mietkaution

Eine Kautions als Sicherheit darf höchstens 3 Monatskaltmieten betragen und ist vom Vermögen des Vermieters getrennt und zinsbringend anzulegen. Bei Mietende ist die Kautions inkl. Zinsen schnellstmöglich zurückzuzahlen. Der Vermieter hat aber bis zu 6 Monate Zeit zu prüfen, ob er noch Ersatzansprüche gegen den Mieter hat.

Betriebskosten

Entscheidend ist, was im Vertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Man unterscheidet bei den Kostenarten „kalte“ Betriebskosten wie Müllabfuhr (gem. 2. Berechnungsverordnung) und „warme“ - Heizung und Warmwasser. Heizkosten sind mindestens zu 50% verbrauchsabhängig abzurechnen.

Spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes muss der Vermieter eine verständliche und nachvollziehbare Jahresabrechnung erstellt haben. Rechnet er später ab, kann er Nachforderungen nicht mehr verlangen. Der Mieter hat maximal 12 Monate Zeit, Einwände gegen die Jahresabrechnung zu erheben.

Mieterhöhung

Der Vermieter kann während der Mietzeit die Miete erhöhen. Aber nur bis zur ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen (Mietpiegel). Die Mieterhöhungserklärung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. Allgemeine Kostensteigerungen reichen für die Begründung nicht. Mieterhöhungen dürfen nur alle 12 Monate gefordert werden. Zudem darf die Miete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 20% steigen.

Die Erhöhung wird nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt. Achtung: Zahlt der Mieter die erhöhte Miete, gilt dies als Zustimmung. Zur Prüfung und Zustimmung hat der Mieter mindestens 2 Monate Zeit. Stimmt er nicht zu oder reagiert er nicht, ist die Mieterhöhung nicht wirksam. Der Vermieter muss dann den Mieter auf Zustimmung verklagen.

Kündigung

Ein unbefristetes Mietverhältnis kann von beiden Parteien unter Beachtung der Kündigungsfristen schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung per Fax oder Email geht nicht. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem der andere die Kündigung erhält. Es empfiehlt sich, das Schreiben per Einschreiben mit Rückschein zu versenden. Bei der Berechnung der Kündigungsfrist gilt: Für Verträge, die nach dem 01.09.01 geschlossen wurden, beträgt die Frist einheitlich 3 Monate. Fristen für Verträge vor dem 01.09.01 bestimmen sich nach dem Vertragsinhalt.

Kündigungen des Vermieters müssen zusätzlich einen der im Gesetz genannten Kündigungsgründe benennen. Im Falle der häufigen Eigenbedarfskündigung ist konkret darzustellen, für welchen Angehörigen und warum die Wohnung benötigt wird. Wird die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben, so ist sie rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam.

(veröffentlicht: Süd Zeitung März/April 2004)