

Grundsätzliche Fragen & Antworten im Überblick:

1. Handeln bei Mietmängeln
2. Schimmel als Gesundheitsgefahr
3. Nachbarschaftslärm als Mietminderung
4. Rückforderung trotz Mietminderungsgrund
5. Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung
6. Nebenkostennachzahlung
7. Zahlung auf Nebenkostennachforderung
8. Mieterhöhung bei Modernisierung
9. Zahlungsrückstand – außerordentliche Kündigung
10. Kündigung mehrerer Personen
11. Renovierung nach Auszug
12. Schönheitsreparaturen – spezielle Ausführung
13. Schönheitsreparaturen – Kostenabgeltung
14. Schönheitsreparaturen & Schadensbeseitigung
15. Kautionsrückzahlung
16. Betriebskostenabrechnung

Fristen im Mietrecht - Wohnraummiete:

Ansprüche Vermieter:	Frist:
Kündigungsfrist für Vermieter	Mietdauer bis 5 Jahre zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monat
Schadensersatzanspruch für Beschädigungen und unterlassene Schönheitsreparaturen	6 Monate - § 548 BGB
Vermietersanspruch auf Nebenkostennachzahlung	3 Jahre - § 195 BGB
Ansprüche Mieter:	Frist:
Kündigungsfrist für Mieter	Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monat
Ersatzanspruch wegen Investitionen	6 Monate – 548 BGB
Anspruch auf Rückzahlung von Überzahlungen	3 Jahre - § 195 BGB
Anspruch auf Rückzahlung bei Mietwucher	3 Jahre - § 195 BGB

(Alle Angaben ohne Gewähr!)

Der Heizenergieverbrauch Ihres Gebäudes: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie den Heizenergieverbrauch (kW/h) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m²) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der nachfolgenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie Ihrer Heizkostenabrechnung:

$$\frac{(1) \text{ Heizenergieverbrauch des Gebäudes (kW/h)}}{(2) \text{ Gebäudefläche (m}^2\text{)}} = (3) \text{ Vergleichswert Heizenergieverbrauch (kW/h je m}^2 \text{ / Jahr)}$$

Hinweis: Bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung ziehen Sie vom errechneten Wert 30 kW/h ab. Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die Gesamtfläche eines zentral beheizten Gebäudes (Gesamtheit aller Wohnflächen) und ausschließlich auf die reine Raumwärme. Die Werte dienen lediglich zur Orientierung.

	Gebäudefläche	Verbrauch kW/h je m² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	100 - 250	< 98	98 - 162	163 - 238	> 238
	251 - 500	< 91	91 - 152	153 - 227	> 227
	501 - 1.000	< 85	85 - 143	144 - 219	> 219
	> 1.000	< 82	82 - 138	139 - 213	> 213
Erdgas	100 - 250	< 88	88 - 152	153 - 215	> 215
	251 - 500	< 84	84 - 147	148 - 209	> 209
	501 - 1.000	< 80	80 - 141	142 - 201	> 201
	> 1.000	< 78	78 - 137	138 - 197	> 197
Fernwärme	100 - 250	< 71	71 - 126	127 - 208	> 208
	251 - 500	< 68	68 - 121	122 - 201	> 201
	501 - 1.000	< 65	65 - 117	118 - 195	> 195
	> 1.000	< 64	64 - 114	115 - 191	> 191

Heizkosten Ihres Gebäudes: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie die Heizkosten (€) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m²) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der nachfolgenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie bitte Ihrer Heizkostenabrechnung:

$$\frac{(1) \text{ Heizkosten des Gebäudes (€)}}{(2) \text{ Gebäudefläche (m}^2\text{)}} = (3) \text{ Vergleichswert Heizkosten (€ je m}^2 \text{ / Jahr)}$$

Hinweis: Bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung ziehen Sie vom errechneten Wert 2,00 € ab. Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die Gesamtfläche eines zentral beheizten Gebäudes (Gesamtheit aller Wohnflächen) und ausschließlich auf die reine Raumwärme. Die Werte dienen lediglich zur Orientierung.

	Gebäudefläche in m² (2)	Verbrauch in € je m² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	100 - 250	< 7,00	7,00 - 10,20	10,21 - 13,90	> 13,90
	251 - 500	< 6,60	6,60 - 9,60	9,61 - 13,20	> 13,20
	501 - 1.000	< 6,10	6,10 - 8,90	8,91 - 12,50	> 12,50
	> 1.000	< 5,80	5,80 - 8,50	8,51 - 12,10	> 12,10
Erdgas	100 - 250	< 8,00	8,00 - 12,30	12,31 - 16,20	> 16,20
	251 - 500	< 7,60	7,60 - 11,70	11,71 - 15,50	> 15,50
	501 - 1.000	< 7,20	7,20 - 11,20	11,21 - 14,80	> 14,80
	> 1.000	< 7,00	7,00 - 10,80	10,81 - 14,40	> 14,40
Fernwärme	100 - 250	< 8,70	8,70 - 13,50	13,51 - 20,00	> 20,00
	251 - 500	< 8,20	8,20 - 12,90	12,91 - 19,20	> 19,20
	501 - 1.000	< 7,80	7,80 - 12,30	12,31 - 18,40	> 18,40
	> 1.000	< 7,50	7,50 - 12,00	12,01 - 17,90	> 17,90

Mietrecht – 2010

von Dr. Christian Kotz & Jens Petry



Rechtsanwälte Kotz

Siegerer Strasse 104 - 57223 Kreuztal

Email: info@ra-kotz.de

Telefon: 02732/791079 – Telefax: 02732/791078

Mietrecht: www.meinmietrecht.de

1. Dringendes Handeln ist geboten, wenn der Mieter einen Mangel bemerkt, der zu weiteren Mängeln an der Bausubstanz führen kann. In diesen Fällen sollte der Mieter umgehend den Vermieter informieren – sonst haftet er für den Schaden der entsteht, weil der Vermieter beispielsweise einen Leitungsschaden nicht rechtzeitig reparieren konnte.

2. Schimmel als Gesundheitsgefahr: Liegt die Ursache der Schimmelbildung nachweislich im Verantwortungsbereich des Vermieters, ist nach vergeblicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung sogar eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich. In diesem Fall kann der Mieter sogar Umzugs- und Maklerkosten ersetzt verlangen.

3. Nachbarschaftslärm kann eine Beeinträchtigung sein, die zu einer Mietminderung berechtigt. Leidet der Nachtschlaf, sind Mietminderungen von teilweise mehr als 10 Prozent möglich. Der Nachweis der Beeinträchtigung ist häufig schwierig. Gegenüber Kindern sollte jedoch Toleranz selbstverständlich sein.

4. Rückforderung: Hat man eine Miete trotz Minderungsgrund erst einmal vorbehaltlos in voller Höhe gezahlt, ist eine Rückforderung kaum möglich. Deshalb bei komplexen Angelegenheiten besser per Einschreiben eine Mietminderung wegen eines Mangels vorbehalten.

5. Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung möglich: Sind Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart erhält der Mieter eine Abrechnung, aus der sich eine Nachzahlung oder eine Gutschrift errechnet. Über die pauschal entrichteten Kosten wird nicht abgerechnet – eine Nachzahlung entfällt ebenso wie ein mögliches Guthaben. Über Heizkosten muss jedoch stets abgerechnet werden!

6. Nebenkostennachzahlung: Ein komplettes Jahr hat der Vermieter Zeit, über die Nebenkosten abzurechnen. Versäumt er diese Frist grundlos, so kann eine Nachzahlung vom Mieter nicht mehr gefordert werden.

7. Zahlung auf Nebenkostennachforderung: Nach einer vorbehaltlosen Zahlung auf eine Nebenkostennachforderung kann der Mieter nichts zurückfordern, selbst wenn er im Nachhinein einen Fehler erkennt. Die Zahlung wird insoweit als Anerkenntnis der Richtigkeit gewertet, die nachträgliche Einwendungen ausschließt.

8. Mieterhöhung bei Modernisierung: Bildet eine Modernisierung die Grundlage einer Mieterhöhung, so können 11 Prozent der Investitionen auf die Jahresmiete umgelegt werden. Beispielsweise können nach dem erstmaligen Einbau von Isolierfenstern für 4.000 € ca. 440 € auf die Jah-

resmiete umgelegt werden. Die monatliche Mehrbelastung steigt damit um rund 37 €.

9. Eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen erheblicher Zahlungsrückstände kann „geheilt“ werden, wenn der Mieter die ausstehenden Beträge umgehend nachrichtet.

10. Kündigung mehrerer Personen: Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter, so ist die Kündigung in der Regel nur wirksam, wenn sie auch die Unterschrift aller Vertragspartner trägt. Umgekehrt muss eine Kündigung auch an alle Personen adressiert sein, wenn auf der anderen Vertragsseite mehrere Personen stehen.

11. Renovierung nach Auszug: Enthält der Mietvertrag eine „vorgedruckte“ Regelung, die den Mieter zur Renovierung bei Auszug verpflichten soll – unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung – so ist diese unwirksam. Der Mieter schuldet keinerlei Renovierungsarbeiten.

12. Spezielle Ausführungsart von Schönheitsreparaturen: Ein derartiger Passus im Mietvertrag ist unwirksam mit der Folge, dass z.B. keine Streifarbeiten geschuldet sind. Grundsätzlich unwirksam ist ferner die Aufforderung zum Parkettabschleifen, auch wenn dies Vermieter häufig fordern.

13. Anteilige Kostenabgeltung: Ist der Mieter mangels Renovierungsbedarfs bei Auszug nicht verpflichtet zu streichen, kann eine anteilige Kostenabgeltung fällig sein. Eine Regelung, die die Abgeltung wiederum allein von starren Fristen abhängig macht, ist unwirksam - Folge: Keine Zahlungsverpflichtung des Mieters.

14. Schönheitsreparaturen und Arbeiten zur Schadensbeseitigung: Schönheitsreparaturen sind zu unterscheiden von (Streich-)Arbeiten zur Schadensbeseitigung. Während erstere dazu dienen, den Verschleiß zu beseitigen, der durch die reguläre Nutzung der Wohnung entsteht, werden Schadensbeseitigungen immer dort nötig, wo ein darüber hinausgehender Schaden verursacht wurde. So kann es auch sein, dass ein Mieter, der keine Schönheitsreparaturen schuldet, gleichwohl eine Wand oder eine Tür streichen muss, wenn er z.B. in dieser einen Kratzer verursacht hat.

15. Kautionsrückzahlung: Die Rückzahlung wird fällig nach Ende des Vertragsverhältnisses und einer angemessenen Prüfungs- & Überlegungsfrist des Vermieters. Dabei darf der Vermieter die Rückzahlung nicht treuwidrig verzögern, bei Wohnraum gilt eine Frist von 3-6 Monaten.

16. Betriebskostenabrechnung: Geregelt sind die Fragen zu den Betriebskosten in den §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach darf im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter zusätzlich zur Miete sogenannte Betriebskosten zahlt. Meistens werden monatliche Vorauszahlungen vereinbart, über die jährlich abzurechnen ist. Seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 ist es gesetzlich vorgegeben, dass der Vermieter spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode abgerechnet haben muss. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen. Was Betriebskosten sein können legt die Betriebskostenverordnung fest. Die Heizkostenverordnung bestimmt, dass die Kosten der Heizung grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet und auf die Mieter des Hauses verteilt werden müssen. Legt der Vermieter die **monatlichen Vorauszahlungen** im Mietvertrag zu niedrig fest, macht er sich nicht schadensersatzpflichtig, es sei denn, er hat die Auskömmlichkeit der Vorauszahlung ausdrücklich zugesichert. Nach dem Gesetz ist es nur verboten zu hohe Vorauszahlungen zu vereinbaren. Dagegen darf der Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf Vorauszahlungen ganz verzichten. Der Vermieter hält die **zwölfmonatige Abrechnungsfrist** schon dadurch ein, dass er dem Mieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zuschickt. Ob die Abrechnung inhaltlich richtig ist, ist dabei nicht entscheidend. Der Vermieter ist mit **Nachforderungen** aus einer verspäteten Abrechnung nicht ausgeschlossen, wenn er die Verspätung **nicht zu vertreten** hat (z.B. wenn er einen Gebührenbescheid der Stadt erst nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist erhält). Liegen ihm die Abrechnungsunterlagen vor, darf er sich nicht unnötig viel Zeit lassen. Im Regelfall muss er innerhalb von **3 Monaten** seine Nachforderungen geltend machen. Hat der Vermieter die zwölfmonatige Abrechnungsfrist verpasst, muss der Mieter auf die **verspätete Vermieterabrechnung nichts nachzahlen**. Hat der Mieter irrtümlich und **in Unkenntnis** trotzdem gezahlt, kann er sein Geld zurückfordern. Ist das **Mietverhältnis beendet** und rechnet der Vermieter nicht spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode ab, kann der Mieter alle Betriebskostenvorauszahlungen für diesen Abrechnungszeitraum zurückfordern. Mieter haben das Recht, die **Unterlagen** für ihre Betriebskostenabrechnung zu **prüfen**. Sie haben Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege und die Originalrechnungen.