

Vorsicht, Miet-Falle!

Kündigung und Co.: Die besten Tipps von Experten bei Streitereien

Miet-Ärger: Immer wieder gibt's so viel Stress, dass ein Anwalt oder ein Gericht ran muss. Gerade in München ist das Stresspotenzial hoch. Schließlich ist der Wohnraum hier besonders begehrt, damit auch besonders teuer und umstritten. Für Mieter und Vermieter ist es wertvoll, wenn man die größten Fallen kennt. Die Fachanwälte Monika Schmid-Balzert (Mieterbund) und Georg Hopfensperger (Haus & Grund) nennen Beispiele.

Falle 1: zu viel abgerechnete Betriebskosten. Laut Mietvertrag soll der Mieter Vorauszahlungen auf folgende Betriebskosten leisten, über die dann abgerechnet wird: Aber: „Der Vermieter darf nur die im Mietvertrag aufgeführten Kosten auf den Mieter umlegen“, sagt Schmid-Balzert. „Die anderen Kosten können aus der Abrechnung gestrichen werden.“ Wichtig: „Mieter müssen Einwendungen innerhalb eines Jahres geltend machen“, sagt Georg Hopfensperger.

Falle 2: fehlender Warmwasserzähler. In einem Mehrfamilienhaus ist kein Warmwasserzähler eingebaut, obwohl dieser laut Heizkostenverordnung verpflichtend ist. Schmid-Balzert: „Gibt es keinen zentralen Wärmemengenzähler, hat der Mieter ein Kürzungsrecht für 15 Prozent der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten.“

Falle 3: viel zu hohe Miete. Aus Verzweiflung unterschreibt der Mieter einen Vertrag mit einer stark überhöhten Miete. „Bei einer Wiedervermietung der Wohnung darf in angespannten Wohnungsmärkten



Viele Fallstricke: Die Betriebskostenabrechnung sorgt oft für Unklarheit und sollte auf Rechtmäßigkeit geprüft werden.

PANTHERMEDIA

wie München als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangt werden“, sagt Schmid-Balzert. Nach Unterschreiben des Mietvertrags kann der Mieter die Mietpreismbremse ziehen. Diese hat Auswirkungen – etwa Neubau. Das sind alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Außerdem greift sie nicht nach umfassender Sanierung der Wohnung und ebenso nicht, wenn der Vermieter bereits eine höhere Miete gezahlt hat.

Falle 4: unwirksame Mieterhöhung. Der Vermieter erhöht die Miete mit der Begründung, alles sei teurer geworden, und der Mieter zahle ohnehin weniger als andere Mieter im Haus. „Eine solche Erhöhung ist unwirksam“, sagt Schmid-Balzert. Der Vermieter könne die Miete nur erhöhen, wenn der Mieter

weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete bezahle. „Maximal kann die Miete aber nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.“

Falle 5: Modernisierungsumlage. Der Vermieter hat umfassend modernisiert. Nun möchte er einen Teil der Modernisierungskosten auf den Mieter über eine Mieterhöhung umlegen. Schmid-Balzert: „Er hat das Recht, maximal acht Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Er darf allerhöchstens drei Euro pro Quadratmeter/pro Monat umlegen. Hier gibt es aber sehr strenge Voraussetzungen. Außerdem hat ein Mieter die Möglichkeit, einen Widerspruch wegen wirtschaftlicher Härte einzulegen.“

Falle 6: Schimmelstreit. Der Mieter hat an Wänden Schimmelbefall, heizt und lüftet aber ordnungsgemäß. Der Vermie-

ter sagt, der Schimmel sei durch ein fehlerhaftes Verhalten verursacht. „Der Vermieter muss beweisen, dass der Mieter falsch heizt und lüftet“, so Schmid-Balzert. Ansonsten sei davon auszugehen, dass es sich um einen Baumangel handelt, für den der Vermieter haftet.

Falle 7: Kautions einbehalten. Die Wohnung wurde beim Auszug vom Mieter gestrichen, geputzt und ohne Mängel zurückgegeben. Nun behält der Vermieter aber die Kautions ein, weil er die Betriebskostenabrechnung noch erstellen muss und die Differenz mit der Kautions verrechnen will. „Der Vermieter darf einen Teil der Kautions für die Betriebskosten einbehalten“, sagt Schmid-Balzert. Jedoch nur so viel, wie an Nachzahlung zu erwarten ist.

Falle 8: unwirksame Kündigung. Der Vermieter kündigt dem Mieter, ohne anzugeben



Monika Schmid-Balzert
Mieterbund



Georg Hopfensperger
Miet-Fachanwalt

warum. Geht nicht, sagt Schmid-Balzert. „Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er einen Grund hat und diesen auch angibt. Vom Gesetz vorgesehene Gründe sind aber nur der Eigenbedarf oder die mangelnde Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung.“ Und im Falle einer Eigenbedarfskündigung kann der Mieter einen Härtefallwiderspruch einlegen, ergänzt Hopfensperger. Dieser ist binnen einer Frist von zwei Monaten zu erklären und gilt etwa für gesundheitliche Gründe, das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraumes, Schwangerschaft etc. Der Widerspruch muss schriftlich (per Brief) erfolgen, genauso wie bei einer Kündigung.

Falle 9: Schönheitsreparaturen. Der Mieter wohnt seit zwei Jahren in der Wohnung. Die Wohnung war bei Einzug unrenoviert, sodass der Mieter erstmal

alles streichen musste. Nun zieht er aus. Der Vermieter verlangt, dass die Wohnung gestrichen werden soll und beruft sich auf den Mietvertrag. In diesem steht, dass die Wohnung sowohl während des Mietverhältnisses als auch zum Auszug gestrichen werden muss. Schmid-Balzert: „Der Mieter kann die Wohnung unrenoviert verlassen. Zum einen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter bei Auszug nicht streichen muss, wenn die Wohnung bereits bei Einzug nachweislich (Übergabeprotokoll) nicht gestrichen war. Zum anderen ist eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter sowohl während der Mietzeit regelmäßig streichen und dies auch am Ende tun soll, unwirksam.“

Falle 10: Vermieterwechsel. Der Vermieter wandelt die einzelnen Wohnungen eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen um und verkauft sie an neue Eigentümer, die verlangen, dass neue Mietverträge mit geänderten Klauseln und erhöhter Miete unterschrieben werden. „Wenn die Wohnung den Eigentümer und damit den Vermieter wechselt, ändert sich für den Mieter zunächst nichts“, sagt Schmid-Balzert. „Er muss keinen neuen Mietvertrag abschließen, nur die Miete auf ein anderes Konto überweisen.“

Falle 11: Tiere in der Wohnung. Sollte ein Mieter ohne Genehmigung des Vermieters Tiere in der Wohnung halten, kann dies ein Kündigungsrecht des Vermieters auslösen, sagt Hopfensperger. **ANDREAS THIEME**