

Kündigung & Co.: Die besten Tipps der Experten

Kaution, Vertrag, Reparaturen

Die schlimmsten Fallen für Mieter



Vorsicht, Miet-Falle!

Miet-Arger: 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 besonders umstritten. Sowohl für Mieter als auch für Vermieter ist es da wertvoll, wenn man die größten Fallen kennt. Die Fachanwälte Monika Schmid-Balzert (Mieterbund) und Georg Hopfensperger (Haus und Grund), die wir jeweils separat befragt haben, 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 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 Mietpreismasse ziehen. Diese hat Ausnahmen – 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 für den Fall, dass 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 Mieterhöhung ist unwirksam“, sagt Schmid-Balzert. Der Vermieter könne die Miete nur erhöhen, wenn der Mieter weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete bezahle. Dies müsse er aber nachweisen. „Maximal kann die Miete aber nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden.“

► **Falle 5: Modernisierungsumlage.** Der Vermieter darf einen Teil der Betriebskostenabrechnung einbehalten.

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 Außenwänden Schimmelbefall, heizt und lüftet aber ordnungsgemäß. Der Vermieter sagt, der Schimmel sei durch 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: Kaution einbehalten.** Die Wohnung wurde beim Auszug vom Mieter gestrichen, geputzt und ohne Mängel zurückgegeben. Nun behält der Vermieter aber die Kaution ein, weil er die Betriebskostenabrechnung noch erstellen muss und die Differenz mit der Kaution verrechnen will. „Der Vermieter darf einen Teil der Kaution für die Betriebskostenabrechnung 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 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 lediglich der Eigenbedarf oder die mangelnde Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung.“ Bei einer Eigenbedarfskündigung kann der Mieter einen Härtefallwiderspruch einlegen, sagt Hopfensperger. Der 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. Das gilt auch, wenn der Mieter kündigt. „Eine Kündigung per E-Mail ist unwirksam.“

► **Falle 9: Schönheitsreparaturen.** Der Mieter wohnt seit zwei Jahren in der Wohnung. Die Wohnung war bei Einzug unrenoviert, so dass der Mieter erstmal alles streichen musste. Nun zieht er aus. Der Vermieter verlangt, dass die Wohnung gestrichen werden soll und beruft sich auf den

Vertrag. In diesem steht, dass die Wohnung sowohl während des Mietverhältnisses als auch zum Auszug gestrichen werden muss. Schmid-Balzert: „Der Vermieter 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

ter tritt mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Der Mieter muss lediglich 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.

► **Falle 12: Es besteht ein Mangel an der Mietsache.** Der Mieter ist zur Minderung berechtigt. Er kürzt um mehr als 50 Prozent monatlich. Nach vier Monaten fehlen mehr als zwei vollständige Monatsmieten. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis daher wegen Zahlungsverzuges. „Der Mieter ist in solchen Fällen gut beraten, wenn er die Miete nur unter Vorbehalt zahlt und die spätere Minderungsquote durch das Gericht feststellen lässt“, so Hopfensperger. Und: Wenn der Mieter innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab Zustellung einer gerichtlichen Räumungsklage die rückständigen und laufenden Mieten vollständig nachbezahlt, wird die Kündigung 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, der neue Vermie-



Die Betriebskosten-Abrechnung sorgt oft für Unklarheit und sollte auf Rechtmäßigkeit geprüft werden.
PANTHERMEDIA, IMAGO, SCHLAI, MAURITIUS, STELZL, FOTO-STUDIO 4 E.K.



Ob beim Auszug die Wände zu streichen sind, hängt vom Mietvertrag ab. Klar ist derweil: Wer Haustiere ohne Erlaubnis hält (u.), riskiert eine Kündigung.



Monika Schmid-Balzert vom Mieterbund.



Fachanwalt Georg Hopfensperger.

15
Prozent Mieterhöhung in drei Jahren sind möglich – bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete (Kappungsgrenze).