

# Skript

Projekttag am Tannus-Gymnasium

Berufsberatung: Versicherern, Steuern, Mieten

Mittwoch, 15.07.2015

Referent: Michael Freudenreich

Rechtsanwalt

Fachanwalt f. Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Hochschullehrer



Alles was ich wissen muss beim:

## MIEVERTRAG

### § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

#### 1. Hauptpflichten:

- a) Mietobjekt und Sachhalt durch Vermieter (§ 535 I BGB)
- b) Mietzahlungspflicht durch Mieter (§ 535 II BGB)

2. Prüfen, wer sind die Vertragsparteien

- Mieter und Vermieter sind jeweils Einzelpersonen, nach dem Mustervertrag von Dr. Beyer (Anlage), sieht Vermieter und Mieter jeweils als Einzelpersonen, mit der Folge, dass der Mieter seinen Besitzanspruch an der Wohnung direkt vom Vermieter ableitet.

- **Alternativ 1:** Mieter ist in Wohnungseigentum (WG) im Sinne einer Zweckgemeinschaft (Wohnen gegen Mietzahlung; **alle haben den Mietvertrag unterschrieben**), dann sind regelmäßig alle Mieter der Wohnung im Sinne einer Außen-GbR gemeinschaftlich Träger von Rechten und Pflichten (Grundsatz der Gesamthaltung)

- Bei der Außen-GbR ist der Wechsel der GbR-Mitglieder (Mitmieter) nicht von der Zustimmung des Vermieters abhängig, weil kein Mieterwechsel erfolgt, die GbR bleibt gleich, allerdings kann ein **Zustimmungsvorbehalt** des Vermieters vereinbart werden der eine mögliche Nachhaftung des ausscheidenden Mieters nach §§ 736 II HGB i. V. m. § 160 HGB ausschließen kann (*Verzicht auf die Nachhaftung: Jakobs NZM 2008, 111, 119*).

- **Alternative 2:** Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann aber auch so gebildet sein, dass eine Einzelperson als Hauptmieter gegenüber dem Vermieter auftritt und die anderen „Mitmieter“ nur Untermieter werden, mit der Maßgabe, dass der Hauptmieter berechtigt ist, eine bestimmte Anzahl von Dritten (Untermieter) in die Wohnung aufzunehmen. Hier ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, einem Mieterwechsel zuzustimmen. Sofern er nicht durch schriftliche Vereinbarung die WG zum Auswechseln der Bewohner berechtigt.

- **Alternative 3:** Studentenwohnheim § 549 Abs. 3 BGB, die Vorschriften über den Mieterschutz sind stark eingeschränkt, die Kündigung muss weder schriftlich erfolgen, noch i. S. v. § 573 BGB (wie Eigenbedarf o. ä. berechnigte Interesse) „begründet“ werden. Es gilt daher regelmäßig die 3-Monatsfrist nach § 573 c BGB oder für die Dauer des Semesters, Befristungen sind zulässig und üblich.

## 2. Vertragsabschluss (nach Muster von Dr. Beyer) Kurzfassung

Risiko der Auflegung wirksamer Renovierungsverpflichtungen (Schönheitsreparaturen), sofern die Wohnung anfangs renoviert übergeben wird.

Hierbei gilt seit 13.06.2014 der Grundsatz der Widerruflichkeit des Vertragsabschlusses nach Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie (*Zungenbrecher!* ..., § 312 BGB). Diese greift aufgrund zahlreicher Ausnahmen im Regelfall nur ein, wenn der Student die Wohnung ohne vorhergehende Besichtigung anmietet oder den Vertrag ergänzt. Das Widerrufsrecht entfällt nach dem Gesetzeswortlaut schon dann, wenn der Mieter – wie im Regelfall – die Wohnung zuvor besichtigt.

Faustregel: Alle müssen besichtigen!

Besichtigt nur einer von mehreren Mitmietern nicht, greift für ihn das Widerrufsrecht ein. Dieses gilt auch, wenn der private Vermieter den Mietvertrag in den Räumen seines Hausverwalters/Anwalts oder Eigentümerversammlung abschließen lässt.

### **Beispielfall:**

Vermieter V bietet über das Internet ausschließlich Studentenwohnungen in der Universitätsstadt M an, Besichtigung nur virtuell über *Musterwohnung* möglich. Student S mietet ohne Besichtigung von seinem Heimatort H die Wohnung an, über sein Widerrufsrecht wird er nicht belehrt. Nach drei Monaten gefällt ihm die Wohnung nicht mehr, Referendar R gibt ihm folgende Tipps? Welche?

### Vor dem Einzug

### Auf Mängel achten

Es klingt paradox: Vor dem Einzug sollten künftige Mieter schon an den Auszug denken! Denn die gemieteten Räumlichkeiten sind dem Vermieter wieder so zu übergeben, wie man sie angemietet hat. Da nach einigen Jahren Mietdauer oft die Erinnerung schwindet, sollten Studenten schon vor dem Einzug unbedingt eine Mängelliste erstellen. Dazu sollten sie bei der Wohnungs- oder Zimmerbesichtigung den Zustand von Möbeln, Heizung, Wasserrohren (samt Toilette) und größeren Haushaltsgeräten wie Wasch- und Spülmaschine überprüfen. Dabei hilft, sich nicht nur auf die Auskünfte von Vermietern und den bisherigen Bewohnern zu verlassen, sondern sich neben dem Gespräch aufmerksam umzuschauen und auch mal auf den Lichtschalter, Wasserhahn etc. zu drücken.

### Künftige Mitbewohner einschätzen

Die wichtigste Frage für künftige Wohngemeinschaften: Ist es eine Lebensgemeinschaft oder eine reine Zweck-WG? Bei Zweck-WGs gibt's abseits der häuslichen Pflichten wenig persönlichen Austausch. Innerhalb von Lebensgemeinschaften herrscht meist der gleiche Bezug wie zum erweiterten Freundeskreis. Deshalb bleibt vorher zu klären, ob man zumindest einige Interessen teilt und sich vorstellen kann, regelmäßig viel Zeit mit seinen Zimmernachbarn zu verbringen. Richtig kennenlernen kann man sich bei einer halbstündigen Zimmerbesichtigung natürlich nicht. Dennoch gilt: Augen auf! Sieht ein WG-Bewohner ungepflegt aus, ist er später vermutlich schwer für's Putzen zu motivieren. Da sich Haushaltspflichten jedoch juristisch kaum einfordern lassen, bleiben Putzen und Abspülen meist eine Frage der "WG-Diplomatie".

### Rechte & Pflichten als Mieter

### Kernfrage: Haupt- oder Untermieter?

Je nachdem, ob Studenten einen Mietvertrag als Haupt- oder Untermieter unterschreiben, entstehen unterschiedliche Rechtslagen. In vielen WGs gibt's einen Hauptmieter, der für die pünktliche Übergabe von Kaltmiete, Nebenkosten und Internet-Gebühren zuständig und für den Zustand der gesamten Wohnung haftbar ist. Allerdings ist der Hauptmieter berechtigt, von den Untermietern Mietanteile und andere vertraglich vereinbarte Kosten einzufordern und diesen mit einer Frist von sechs Monaten den Untermietvertrag zu kündigen.

Die Eltern des Hauptmieters müssen vor Vertragsbeginn meist eine Mietbürgschaft unterschreiben. Dabei sollten sie darauf achten, dass sie vertraglich explizit nur für den eigenen Sprossling haften. Gibt es im Mietvertrag hingegen mehrere gleichberechtigte Mieter, stehen sie alle gleichermaßen in der Pflicht.

### Haustiere

Inwieweit ein Mieter Haustiere halten darf, steht im Mietvertrag. Ein generelles Verbot von Tieren in der Wohnung ist dabei rechtswidrig. Kleintiere wie Frettchen, Hamster und Wellensittiche dürfen somit in der Regel gehalten werden. Für alle anderen Tiere gilt: Was im

Mietvertrag nicht ausdrücklich erlaubt ist, ist nicht gestattet - Tierfreunden bleibt meist nur der Auszug.

## **Rauchen**

Ein generelles Rauchverbot in der Wohnung ist vor Gericht für den Vermieter meist schwer haltbar. Dennoch bleibt zu überlegen, ob man es so weit kommen lässt: Wer als Raucher in eine Nichtraucher-WG zieht, sollte mit seinen Mitbewohnern genau klären, ob sie sich durch Rauchen in der Küche, auf dem Balkon etc. gestört fühlen. Gerichtsurteile zum Thema sind in der Vergangenheit zu wechselnden Gunsten ausgefallen. Klar ist: Streit mit den Mitbewohnern - insbesondere ein Rechtsstreit - "verpestet" auf jeden Fall das Wohnungsklima.

## **Besuch**

Dauerbesuch bei den Mitbewohnern kann unangenehm sein - vor allem, wenn dadurch Lärm oder höhere Nebenkosten entstehen. Grundsätzlich darf jeder Mieter seine nahen Angehörigen bis zu sechs Wochen auch ohne Zustimmung der Vermieter bei sich aufnehmen. Dazu gehören Eltern, eigene Kinder oder Ehepartner, nicht jedoch der Beziehungspartner oder die beste Freundin. Vermieter und Mitbewohner müssen Dauerbesuch nicht tolerieren, wenn dadurch Überbelegung in der Wohnung entsteht. Am besten ist es in diesem Fall, sich beim Vermieter über den ungelebten Gast zu beschweren. Meist werden Mitbewohner dadurch schon hellhörig und der Besucher zieht ganz schnell aus. Im schlimmsten Fall kann der Vermieter ein rechtlich bindendes Hausverbot erwirken.

## **Partys & Grillen**

Einmal im Monat feiern ist erlaubt? Leider steht diese Faustregel nirgendwo geschrieben und ist damit rechtlich nicht bindend. Nachbarn und Anwohner müssen Partys mit Musik und lauten Gesprächen nur tolerieren, wenn die Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr morgens eingehalten wird. Nächtliches Duschen ist von dieser "Sperrzeit" übrigens ausgenommen. Meist sind Anwohner von Studenten-WGs zudem verständnisvoll, wenn man vorab mit ihnen spricht, um die Party anzukündigen und sich für eventuelle Lärmbelästigung im Voraus zu entschuldigen.

Steht im Mietvertrag ein Grillverbot, müssen sich Mieter daran halten. Ansonsten darf auf dem Balkon oder im Garten gegrillt werden.

## **Vor dem Auszug**

### **Kündigungsfrist**

Ist das Mietverhältnis im Vertrag zeitlich unbefristet, gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Die "Faustregel", dass Mieter früher aus ihrem Vertrag kommen, wenn sie einen Nachmieter vermitteln, besitzt keinen juristischen Hintergrund. Dennoch lassen sich Vermieter nach Absprache meist auf eine solche Vereinbarung ein.

### **Kaution**

In der Regel muss ein Neumieter beim Einzug dem Vermieter eine Kaution in Höhe von bis zu drei Kaltmieten hinterlegen, die dieser auf einem verzinsten Konto anlegen muss. Rechtlich muss der Vermieter die Kaution samt Zinserrträgen nicht unmittelbar nach dem

Auszug zurückbezahlen. Er kann sie einbehalten, bis eventuelle Mietrückstände oder Wohnungsmängel ausgeglichen sind. Im Klartext: Der Mieter muss Zimmer oder Wohnung im Ursprungszustand übergeben. Dazu gehört beispielsweise, dass er entstandene Schäden reparieren oder zwischenzeitlich farbig gestrichene Wände wieder weiß streichen muss. Seine Kautions mit der Wohnungsmiete zu verrechnen und dadurch "abzuwohnen", ist nicht gestattet. Vermieter können einen Teil der Kautions einbehalten, bis die Nebenkostenabrechnung für das vergangene Jahr erstellt und gegebenenfalls auf den Mietzeitraum umgerechnet ist. § 551 III BGB verlangt, dass die Kautions vom Vermögen des Vermieters getrennt (und damit mündelsicher) angelegt wird.

Der Mieter hat einen gesonderten Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter bezüglich dem Anlagefond der Kautions.

#### 4. Miete und Nebenkosten

Achtung! Die Nebenkosten als sog. zweite Miete sind bei den gestiegenen öffentlichen Abgaben (als sog. verbrauchsabhängige Nebenkosten, Müllabfuhr, Straßenreinigung und Grundsteuer) in Verbindung mit den verbrauchsabhängigen Betriebskosten, wie Heizung, Wasser, Strom u.a. für den einzelnen Mieter u. U. wirtschaftlich stark belastend. Dies gilt umso mehr, als diese Nebenkostenabrechnung regelmäßig erst einige Zeit nach Vertragsabschluss entweder zum Jahresende oder zum Ablauf der Heizperiode erfolgt, so dass u. U. mit Nachzahlungen zu rechnen ist.

**MIETERTIPP:** Rücklagen bilden und sich die Abrechnung vom Vormieter zeigen lassen oder pauschale Warmmiete ohne Abrechnung vereinbaren.

Dann ist auf jeden Fall die Höhe überschaubar.

Und nun viel Glück!

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**  
**www.kanzlei-freudenreich.de**