



Mieten und Vermieten.

Eigentlich wollen Beide nur das Eine: in Ruhe und Frieden miteinander leben. Der Eine will einen zuverlässigen Mieter, der die ihm überlassene Wohnung sorgfältig behandelt, der Andere will einen Vermieter, der ihm eine anständige Wohnung zu einem angemessenen Preis zur Verfügung stellt und ihn ansonsten in Ruhe lässt. Warum kommt es trotzdem so oft zum Streit? Mit dieser Broschüre wollen wir helfen, Auseinandersetzungen schon im Vorfeld zu vermeiden – denn auch dabei kann ein Anwalt helfen.

Ihr gutes Recht!



Mieterhöhung Mietminderung



Dr. Flemming & Partner Rechtsanwälte

Der Vermieter muß sich bei Mieterhöhungen an **gesetzliche Regelungen** halten. Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist die Erhöhung vertraglich festgelegt: die Miete ist mindestens ein Jahr unverändert; die Erhöhung entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete; die Miete darf in drei Jahren nicht mehr als 15% steigen. Mieter können eine Erhöhung **ablehnen**, wenn sie innerhalb von **drei Monaten** triftige Gründe dagegen vorbringen. Mieterhöhungsverlangen sollten von einem Rechtsanwalt geprüft werden - nicht jedes ist berechtigt, aber eben auch nicht immer unberechtigt.

Bei der Berechnung der Mietminderung werden Wohnwert und Miete ins Verhältnis gesetzt und eine Minderungsquote ermittelt. Welche Mängel welchen Wert haben oder ob sie überhaupt relevant sind, ist nicht einfach festzulegen. Regelmäßig ist die Höhe des **Minderungsbetrages** anhand des **individuellen Sachverhaltes** zu bestimmen. Auch gibt es Sachverhalte, die zur Minderung der Miete nicht berechtigen. Die **willkürliche Minderung** der Miete birgt deshalb **Gefahren**. Oft begegnen Vermieter der Minderung nicht mit der Beseitigung der Mängel, sondern mit der Androhung der Kündigung oder kündigen den Mietvertrag unverzüglich. Die Minderung der Miete bietet den Vertragsparteien also **erhebliches und besonders kostenintensives Streitpotential**. Ein Rechtsanwalt kann helfen, solche Auseinandersetzungen (häufig werden externe Gutachten benötigt) zu vermeiden.

Schauen Sie für weitere Informationen auf unsere Internetseite:
www.rechtsanwaelte-flemming.de

Oder vereinbaren Sie einen Besprechungstermin in unserer Kanzlei:

Dr. Flemming und Partner
Rechtsanwälte
Wandsbeker Marktstraße 75
22041 Hamburg (Wandsbek)
Telefon: 00 49 (0) 40. 68 22 88
Telefax: 00 49 (0) 40. 68 40 90
E-Mail: rechtsanwaelte@dr-flemming.de



Mieten und Vermieten.

Eigentlich wollen Beide nur das Eine: **in Ruhe und Frieden miteinander leben**. Der Eine will einen zuverlässigen Mieter, der die ihm überlassene Wohnung sorgfältig behandelt, der Andere will einen Vermieter, der ihm eine anständige Wohnung zu einem angemessenen Preis zur Verfügung stellt und ihn ansonsten in Ruhe läßt. Warum kommt es trotzdem so oft zum Streit? Mit dieser Broschüre wollen wir helfen, Auseinandersetzungen schon im Vorfeld zu vermeiden – denn auch dabei kann ein Anwalt helfen.

Ihr gutes Recht!



Der Mietvertrag

Schon bei der **Auskunftspflicht** kommt es zu Missverständnissen: Der Mieter muß nur über seinen Job und seine Vermögensverhältnisse Auskunft geben. Der Vermieter ist zur Offenlegung der Heiz- und Betriebskosten, Mieterhöhungen, Wohnflächenberechnung etc. verpflichtet. Es gibt unbefristete und befristete Mietverträge, Staffel- und Indexmietverträge. Häufig nutzen Vermieter die **Standardmietverträge** ihrer Stadt. Mieter und Vermieter sollten sich bei Änderungen an diesen Standardverträgen oder bei einem eigens angefertigten Mietvertrag von einem Anwalt beraten lassen, um später **kostenaufwendige Auseinandersetzungen** zu vermeiden.

Die **Kündigungsfrist** des Mieters beträgt immer drei Monate. Der Glaube, dass man, sobald man drei akzeptable Nachmieter stellt, früher aus dem Vertrag kann, ist falsch. Die Kündigungsfrist für den Vermieter beträgt drei Monate bei einer Mietvertragsdauer unter fünf Jahren, sechs Monate bei einem Vertrag über fünf Jahre und neun Monate bei einem Mietvertrag, der über acht Jahre alt ist. **Gründe für eine Kündigung** können sein: Eigenbedarf, Verletzung mietrechtlicher Pflichten, Verhinderung wirtschaftlicher Verwertung. Was im Einzelnen darunter zu verstehen ist, liefert allerdings häufig **Gründe für einen Rechtsstreit**. Eine Kündigung muß immer schriftlich und sollte immer per Einschreiben/Bote zugestellt werden. Unterschreiben müssen alle im Mietvertrag stehenden Personen.

Renovierung, Umbau und Schönheitsreparaturen

Natürlich dürfen Sie als Mieter die Wohnung nach **ihrem Geschmack** gestalten. Wichtig ist dabei die Frage: Handelt es sich dabei um **Maßnahmen zur Instandhaltung** oder um Baumaßnahmen, die die Substanz des Wohnraumes wesentlich verändern? Letztere dürfen Sie nicht ohne die Zustimmung des Vermieters durchführen. Bei baulichen Veränderungen ohne **Eingriff in die Substanz** kann der Vermieter verlangen, dass diese bei Auszug rückgebaut werden. Will der Vermieter die Einbauten beim Auszug behalten, waren sie erforderlich, um die Wohnung überhaupt bewohnen zu können oder haben sie grundsätzlich den **Wohnwert gesteigert**, dann muß er dem Mieter diese bezahlen. Ansonsten hat ein Mieter keinen Anspruch auf einen finanziellen Ausgleich.

Schönheitsreparaturen müssen einem im Mietvertrag festgelegten Umfang entsprechen und sind fachgerecht auszuführen – egal, ob vom Mieter oder einem Handwerker. Wie umfangreich diese Arbeiten sind, hängt immer vom **Zustand der Mietsache** ab. Deshalb ist es sinnvoll, sowohl beim Einzug als auch beim Auszug ein **Wohnungsübergabeprotokoll** zu erstellen. Vor der Unterzeichnung sollte ein **Rechtsanwalt mit der Prüfung** beauftragt werden, welche Schönheitsreparaturen tatsächlich verlangt werden können. Eine „unübliche“ farbliche Ausstattung ist z.B. in der Regel zu beseitigen.

Nebenkostenabrechnung: Erst prüfen, dann zahlen

Nebenkosten sind die Beträge, die jeder Mieter neben der Miete monatlich **pauschal** auf die in dem **Abrechnungsjahr** anfallenden und **umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten** vorauszahlt. Dazu gehören u.a. die Grundsteuer, Wasser- und Müllgebühren und alle im Mietvertrag aufgeführten, gesetzlich zugelassenen umlagefähigen Kosten der Mietsache. In Deutschland zahlt jeder Mieter ca. **€ 2,16 pro m²**.

Die Jahresabrechnung mit sich ggf. errechnenden Nachforderungen oder Guthabenbeträgen muß innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums in einer für den Mieter **nachvollziehbaren und übersichtlichen Darstellung der Kosten** bei dem Mieter eingegangen sein. Zu jedem Posten müssen die Gesamtkosten, der Anteil des Mieters und der Schlüssel, nach dem die Kosten umgelegt werden, genannt sein. Sollten Ihnen als Mieter die Beträge unverhältnismäßig hoch erscheinen, hilft vor allem eines: **Vergleichen Sie** mit denen der Abrechnung zugrunde gelegten Kostenpositionen in Ihrem Mietvertrag und den **Abrechnungen der Vorjahre!** Häufig werden Kosten auf den Mieter umgelegt, die **nicht umlagefähig** sind. Die **Überprüfung** und auch die Anfertigung der Abrechnung durch ein **Rechtsanwaltsbüro** lohnt sich. Unnötige und teure Auseinandersetzungen, die für keine Vertragspartei wünschenswert sind, können so vermieden werden.