

Wegweiser für Mieter und Vermieter

Das deutsche Wohnraummietrecht wird derzeit durch die Wohnungsnot in den Ballungszentren geprägt. Die Mietpreisbremse einerseits und der sog. Mietendeckel in Berlin andererseits sind heiß umstrittene regulatorische Ansinnen des Bundesgesetzgebers, die Wohnungsnot und den drastischen Anstieg der Mieten in den Griff zu bekommen. An günstigem Wohnraum herrscht erheblicher Mangel, was sich am Ruf nach „bezahlbaren Mieten“ verdeutlicht. Es gilt nach wie vor die alte Weisheit: Je geringer das Angebot, desto höher der Preis. Das vorliegende Kompendium will die Leserschaft durch den mietrechtlichen Dschungel (etwas) leiten.

Das deutsche Mietrecht betrifft den weitaus größten Teil unserer Bürgerinnen und Bürger: Derzeit sind etwa 58 % Mieter, und die meisten Vermieter sind keineswegs große Wohnungsbaugesellschaften, sondern Privatleute mit einem kleinen bis mittleren Wohnungsbestand. Da bleibt es nicht aus, dass nahezu jeder zweite Bürger regelmäßig mit einer mietrechtlichen Frage befasst ist. Es muss dabei gar keinen Streit geben; oft möchte man einfach nur wissen:

- was dieser oder jener Begriff in einem Mietvertrag bedeutet
- welche Rechte
- welche Pflichten einem Mietverhältnis erwachsen

Der bewährte Ratgeber „Abc des Mietrechts“ hilft zuverlässig weiter. In Lexikonform werden alle wichtigen rechtlichen Sachverhalte und relevanten Urteile erklärt.

Das Kompendium bzw. kleine Lexikon betrifft nicht nur die rein mietrechtlichen Vorschriften, sondern berücksichtigt auch die Verbraucherschutzvorschriften, die die Mieter und Vermieter seit einigen Jahren beachten müssen. Bei den Verbrauchergeschäften (Unternehmer/Verbraucher) sind Vorschriften zu beachten, die das Wohnraummietrecht weiter verkomplizieren.

Meiner Meinung nach sollte das Mietrecht vereinfacht und entrümpelt werden, damit es für private Mieter und Vermieter einfacher handhabbar wird.

Angesichts der Vielzahl an gesetzlichen Neuerungen und Gerichtsentscheidungen kann der kompakte Ratgeber keine absolute Vollständigkeit beanspruchen. In speziellen Einzelfragen und wenn es zur gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, ist professioneller Rat zu empfehlen: Vermieter- oder Mietervereine oder ein Rechtsanwalt helfen weiter – am besten ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

*Karl-Friedrich Moersch
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

Abkürzungen

Abs.	Absatz
a. F.	alte Fassung (geltendes Mietrecht bis 31.08.2001)
AG	Amtsgericht
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
a. M.	anderer Meinung
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BV	II. Berechnungsverordnung
DB	Der Betrieb
DNR	Dauernutzungsrecht
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWE	Der Wohnungseigentümer
DWR	Dauerwohnrecht

EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
EuGH	Europäischer Gerichtshof
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GE	Grundeigentum
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEZ	Gebühreneinzugsstelle
GG	Grundgesetz
GKG	Gerichtskostengesetz
HeizkVO	Heizkostenverordnung
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft
LG	Landgericht
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG	Miethöhegesetz
MietenWoG Bln	Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
n. F.	neue Fassung (geltendes Mietrecht ab 1.9.2001)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (juristisches Fachblatt)
NJW RR	Rechtsprechungsreport der NJW
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen einschließlich der freiwilligen Gerichtsbarkeit
PKH	Prozesskostenhilfe
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz

SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
StGB	Strafgesetzbuch
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VOB/A	VOB Teil A
VOB/B	VOB Teil B
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEM	Wohnungseigentümer-Magazin
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WobindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
WoGG	Wohngeldgesetz
WoVermG	Wohnraumvermittlungsgesetz
ZGB	Zivilgesetzbuch (der ehemaligen DDR)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Abmahnung

Unter einer Abmahnung versteht man im Mietrecht eine mündliche oder schriftliche Aufforderung des Vermieters an den Mieter, einen ganz bestimmten vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache künftig zu unterlassen. Möchte der Vermieter gerichtlich durchsetzen, dass der Mieter bestimmte Tätigkeiten unterlässt, oder möchte der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs aussprechen, ist die Abmahnung von Gesetzes wegen vorgeschrieben (§§ 541, 543 BGB).

Die Abmahnung muss konkret und bestimmt sein. Insbesondere muss dem Mieter klar sein, welche vertragswidrigen Verhaltensweisen und Störungen der Vermieter bemängelt und in Zukunft abgestellt haben möchte. Gehen die Störungen von Besuchern des Mieters oder anderen Personen aus, ist die Abmahnung trotzdem an den Mieter zu richten. Der Mieter ist dann seinerseits verpflichtet, die geltend gemachten Beanstandungen zu beseitigen und den Dritten entsprechend zur Unterlassung aufzufordern. Eine schuldhafte Verletzung der Vertragspflichten liegt vor, wenn der Mieter beispielsweise trotz einer berechtigten Abmahnung sein Verhalten nicht ändert. Der Vermieter kann dann entweder eine Unterlassungsklage erheben oder eine außerordentlich fristlose Kündigung aussprechen. Zahlt der Mieter trotz einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung auch nur ein einziges Mal erneut verspätet, kann das die Kündigung (§§ 543 oder 573 BGB) des Vermieters rechtfertigen (BGH, NZM 2006, 338).

Folgende Bereiche sind häufig von Abmahnungen begleitet: Verstöße gegen die Hausordnung, wie übermäßiger Lärm, Verletzung der Reinigungspflichten und fehlerhaftes Heizen und Lüften. Abgemahnt wird auch wegen verspäteter Mietzahlung oder unerlaubter Tierhaltung.

Weitere Stichwörter: Fristlose Kündigung, Haustiere, Überbelegung, Unpünktliche Zahlung