

Was sollten Sie als Vermieter und Mieter wissen?

Abschluss eines Mietvertrages

Hier gilt es zu bedenken, welches Vertragsformular Verwendung finden soll. Es gibt auf dem Markt eine unzählige Vielfalt von Mietvertragsformularen.

Wussten Sie, dass unbedenkliche Einzelklauseln einen Summierungseffekt bilden?

Dies gilt insbesondere beim Zusammentreffen von Klauseln, die die laufenden Schönheitsreparaturen und die Endrenovierung betreffen.

Betriebskosten

Betriebskosten für die Bewirtschaftung des Mietobjekts können mittels einer mietvertraglichen Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden. Grundlegende Regelungen, die der Mieter bei der Umlage zu beachten hat, wie

- Abrechnungsposten,
- Zeitraum der Abrechnung,
- Abrechnungsfrist
- Kontrollrecht des Mieters,

finden ihre Ausprägung in **§§ 556, 259 BGB**. Jeder Vermieter sollte die Bestimmungen dieser Normen kennen, um eine gerichtsfeste Nebenkostenabrechnung erstellen zu können.

Betriebskosten können auch als Pauschale ohne Abrechnung vereinbart werden.

Mieterhöhung

Die Mieterhöhung kann unterschiedlich geregelt werden: zu denken etwa ist an

- eine Staffelmiete,
- eine Indexmiete,

nach **§ 558 BGB** (ortsübliche Vergleichsmiete) oder im Zusammenhang einer Modernisierung.

Dabei ist auch im Vorfeld der Erhöhung auf Formalitäten und Fristen zu achten.

Kautio

Oft verlangt der Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche vom Mieter eine Kautio.

Wie geht man mit dieser Kautio sinnvoll nach Beendigung des Mietverhältnisses um? Welcher zeitliche Rahmen ist hierbei zu beachten?

Oftmals hat der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Ansprüche an den Mieter und geht davon aus, dass diese durch die Kautio abgedeckt sind, und unternimmt insofern nichts.

Das ist der falsche Weg! Es gibt im Mietverhältnis unterschiedliche Verjährungsfristen. Die Verschlechterung der Mietsache verjährt gem. **§ 548 BGB** in 6 Monaten, der Rückzahlungsanspruch des Mieters betreffend die Kautio dagegen erst in 3 Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Schon aus diesen Gründen sollten Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses bezüglich der Kautio richtig handeln.

Beendigung des Mietverhältnisse

Kündigung des Mietverhältnisses vom Vermieter oder vom Mieter sind im BGB asymmetrisch geregelt, d.h. die Kündigungsfristen sind in der Regel für den Vermieter anders als für den Mieter. Der Mieter kann ohne Angabe von Gründen in der Regel nach einer dreimonatigen Kündigungsfrist ausziehen. **Das gilt aber nicht für den Vermieter!** Dieser braucht Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses. Seine Kündigungsfrist richtet sich nach der Dauer des Mietverhältnisses.

Wussten Sie, dass der Vermieter in diesem Zusammenhang einen bis zu 4-jährigen Kündigungsverzicht vereinbaren kann? Die Kündigungsgründe, die der Vermieter vorweisen muss sind in der Regel:

- Eigenbedarf oder
- Zahlungsverzug des Mieters.

Oftmals muss der Vermieter im Vorfeld einer Kündigung „abmahnen“. Der Mieter erhebt nach Kündigung sehr oft einen sogenannten Kündigungswiderspruch wenn er die Kündigung nicht akzeptiert. Daran schließt sich meistens ein gerichtlicher Räumungsrechtsstreit an.

Wohnungsrecht

Vorbemerkung:

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum im Sinne des § 903 BGB.

Die vielfältigen Rechtsbeziehungen zwischen Sondereigentümern untereinander, Gemeinschaftseigentum und Verwalter finden ihre Konkretisierung einerseits in der **Teilungserklärung**, andererseits im **Wohnungseigentumsgesetz**.

Gemeinschaftseigentum muss von allen Wohnungseigentümern erhalten werden. Dazu werden in der Regel monatliche Umlagen vereinbart, die Bestandteil des Wohngeldes sind, das jeder Eigentümer zu bezahlen hat.

Was gehört zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? Wo liegen die Grenzen? Muss ein Wohnungseigentümer sich z.B. auch an der Balkonsanierung eines Miteigentümers beteiligen, wenn er selbst keinen Balkon besitzt?

Nutzungsregelung

Die Eigentümer haben oftmals Nutzungsregelungen auch für das Sondereigentum festgelegt. Nicht selten vertritt der Sondereigentümer andere Auffassungen. Wie können diese Nutzungsregelungen rechtlich durchgesetzt werden? Ein oft auftretender Streitpunkt ist z.B. das Abstellen von Gegenständen (z.B. Schuhschränke) im Treppenhaus.

Verwalterbestellung

Oftmals besitzen kleine Wohnungseigentümergeinschaften (meist 2 Einheiten) keinen Verwalter um sich diese Kosten zu ersparen. Dabei kommt es oft über die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung zum Streit, so dass letztlich keine Beschlüsse mehr gefasst werden können. Zwangsläufig muss hier durch das Gericht ein Verwalter bestellt werden.

Der Referent:



Dr. Ulrich Bogun
Rechtsanwalt

Änderungen vorbehalten.
Bitte beachten Sie unsere Informationen im Internet und in der
Presse. Der Eintritt ist frei

Vortragsort:

Leonberg: Stadthalle Leonberg
Römerstraße 110
71229 Leonberg

Persönliche Fragen
zum **Miet- und Wohnungseigentumsrecht** können Sie
mit Herrn Dr. U. Bogun nach telefonischer Anmeldung
(07152-9368-0) besprechen.

Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzlei
Zantke & Kollegen

Büro Leonberg:
71229 Leonberg
Seestraße 21
Telefon 07152 / 9368-0
Telefax 07152 / 9368-15

Büro Stuttgart:
70173 Stuttgart
Königstraße 26
(im Excellent Business Center, Königsbau)
Telefon 0711 / 18567 / 134

rae@zantke.de

www.zantke.de

© Erbrechts- und Steuerberatungskanzlei
Zantke & Kollegen, Stuttgart und Leonberg

Stand 01/2020

Sozialkartei-Verlag/Flyer Vortragsthemen(c)/Mietrecht/flyer Miet- und WEG-Recht

Vortragskalender 2020

Institut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Stuttgart

- ein Institut des Sozialkartei-Verlags GbR -

Leonberg	Montag, 13.01.2020, 18.00 Uhr Betriebskostenabrechnung
Leonberg	Montag, 09.03.2020, 18.00 Uhr Probleme beim Kauf/Verkauf einer Immobilie
Leonberg	Montag, 16.03.2020, 18.00 Uhr Was ist beim Abschluss eines Mietvertrages zu beachten?
Leonberg	Montag, 18.05.2020, 18.00 Uhr Beendigung des Mietverhältnisses
Leonberg	Montag, 28.09.2020, 18.00 Uhr Welche Mieterhöhung ist berechtigt?
Leonberg	Montag, 19.10.2020, 18.00 Uhr Kleinreparaturen/ Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis
Leonberg	Montag, 07.12.2020, 18.00 Uhr Die Kautions im Mietverhältnis

Vortragsreihe 2020

Das Miet- und Wohnungseigentums- recht im Jahr 2020

- Betriebskostenabrechnung
- Probleme beim Kauf/Verkauf
einer Immobilie
- Abschluss Mietvertrag
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Mieterhöhung
- Kleinreparaturen und Schönheits-
Reparaturen im Mietverhältnis
- Kautions im Mietverhältnis

In Zusammenarbeit mit:


ZANTKE & KOLLEGEN
Rechtsanwälte · Steuerberater
Seestraße 21
Königstraße 26
71229 Leonberg
07152/9368-0
07152/9368-15
rae@zantke.de
70173 Stuttgart
0711/18567-134
www.zantke.de

Institut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht