

The background of the book cover is a surreal photograph. It shows a doorway with a white frame set into a wall with green and blue mottled paint. Instead of a room, the doorway opens up to a vast desert landscape with rolling sand dunes under a bright orange, sunset-like sky. The floor of the room is also covered in sand, with many footprints leading from the foreground towards the doorway.

Horst Ropertz

Mietvertrag und neue Wohnung

Ihr Recht als Mieter

Inhaltsverzeichnis

[Mietvertrag und neue Wohnung](#)

Horst Ropertz

Mietvertrag und neue Wohnung

Ihr Recht als Mieter

Impressum:

Titel: „Mietvertrag und neue Wohnung. Ihr Recht als Mieter“.

Ersterscheinungsjahr: 2017.

Inhaltlich Verantwortlicher:

Fachverlag ProJuris

Kai Althoetmar

Am Heiden Weyher 2

53902 Bad Münstereifel

Deutschland

Alle Texte: © Kai Althoetmar.

Titelfoto: © Eric Bauer, CC BY-SA 2.0.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die hier gegebenen Informationen stellen bei Mietrechtsstreitigkeiten keinen Ersatz für eine juristische Beratung dar. Der Autor erteilt keine mietrechtliche Einzelfallberatung.

Verlag und Autor folgen der bis 1996 allgemeingültigen und bewährten deutschen Rechtschreibung.

Inhaltsverzeichnis:

I. Der Mietvertrag

1. Falsche Frage, falsche Antwort. Auf unzulässige Vermieterfragen müssen Mieter nicht wahrheitsgemäß antworten.

2. Handschlag statt Unterschrift. Mündliche Mietverträge gelten, bergen aber Risiken.

3. Ein Grundgesetz für die WG. Wohngemeinschaften sollten sich juristisch absichern.

4. Eine Klausel gegen überraschenden Auszug. Mieter und Vermieter können im Mietvertrag gegenseitig auf Kündigung verzichten.

II. Vor dem Einzug

5. Viel Unsicherheit um die Mietsicherheit. Die Mietkaution darf der Vermieter nicht willkürlich antasten.

6. Ein satter Aufschlag für nichts. Viele Wohnungen sind kleiner als im Mietvertrag angegeben.

7. Kein Wohnraum, aber auch kein rechtsfreier Raum. Keller, Abstellraum, Garage. Auf den Mietvertrag kommt es an.

8. Wer bietet weniger? Suche Handwerker, biete schmales Budget: per Internetauktion zum Anstreicher, Maurer, Klempner.

9. Sparpotentiale zwischen Küche und Bad. Kosten für Strom, Wasser und Heizung kann jeder senken.

10. Die Schlüsselfrage. Verlust, Austausch, Rückgabe: der Dreh mit dem Wohnungsschlüssel.

11. Abgerechnet wird zum Schluß. Lockt der Vermieter mit niedrigen Nebenkostenvorauszahlungen, sollte sich der Mieter gegen Nachforderungen wappnen.

I. Der Mietvertrag

1. Falsche Frage, falsche Antwort

Auf unzulässige Vermieterfragen müssen Mieter nicht wahrheitsgemäß antworten

Dem Mietinteressenten gefällt die Wohnung, aber ist ihm auch zu trauen? Das fragt sich mancher Vermieter vor Vertragsabschluß. Vor allem Makler

und Wohnungsunternehmen wedeln vor Abschluß des Mietvertrags gerne mit Mieterfragebögen herum. Grund ist die Angst vor Zahlungsausfall und Mietnomaden. Mit den richtigen Fragen glauben manche Vermieter und Vermittler am Wohnungsmarkt die Spreu vom Weizen trennen zu können. Eine Reihe von Fragen ist zulässig, andere nicht.

Prinzipiell sind Mieter nicht verpflichtet, solche Fragebögen auszufüllen. Der Nürnberger Fachanwalt Dirk Clausen rät dennoch zur Kooperation. Da der Vermieter ebensowenig verpflichtet sei, dem Interessenten seine Wohnung zu vermieten, komme man um das Ausfüllen kaum herum, wolle man die Wohnung haben.

Die Fragen solle man durchweg ernst nehmen. Wenn der Mieter Fragen falsch beantworte, so Clausen, „kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten oder fristlos kündigen“. Konsequenz: Der Mieter darf gar nicht erst einziehen oder muß die Wohnung sofort räumen. Das gelte aber nur, wenn der Mieter eine zulässige Frage falsch beantwortet habe, betont Clausen.

Wahrheitsgemäß antworten muß der Mieter auf Fragen nach seinem Familienstand, der Zahl der Personen, die einziehen sollen, seinem Einkommen und Arbeitgeber, beabsichtigter Tierhaltung und auf die Frage, ob er in den vergangenen drei Jahren die eidesstattliche Versicherung („Vermögensauskunft“), früher „Offenbarungseid“ genannt, abgegeben hat. Umstritten ist, ob sich der Interessent äußern muß, ob er raucht.

Andere Fragen sind unzulässig und dürfen falsch beantwortet werden. Das betrifft die sexuelle Orientierung, die Religion, Krankheiten, Kinderwunsch, Musikgeschmack sowie die Zugehörigkeit zu Parteien, Vereinen und Verbänden.

Letzteres berührt oft die Frage, ob man Mitglied im Mieterverein sei. Auch wie man die Wohnung gestalten wolle oder warum das letzte Mietverhältnis beendet worden sei, darf nicht gefragt werden. Der Mieter kann solche Fragen getrost falsch beantworten, weil er sich in der Regel nur Nachteile einhandelt, wenn er die Antwort verweigert.

Auch Alter und Staatsangehörigkeit darf der Vermieter nicht abfragen. Doch kann er sich den Personalausweis, der diese Angaben vermerkt, zeigen lassen oder eine Kopie anfertigen. Fragen nach Vorstrafen und

laufenden Ermittlungsverfahren sind ebenso unzulässig - mit einer Ausnahme, wie die Juristen Christian Geppert und Andreas Ehrlich in ihrem Ratgeber „Mietrecht für Vermieter“ schreiben: „Geht es dabei um ein Vergehen mit einem mietrechtlichen Hintergrund, also beispielsweise um Einmietbetrug, darf nicht gelogen werden, sofern das Ganze nicht schon mehr als fünf Jahre zurückliegt.“

Deckt der Vermieter wesentlich später auf, daß der Mieter zulässige Fragen falsch beantwortet hat, ist das noch kein Freibrief für einen Rauswurf. Je länger der Mieter schon in der Wohnung lebt und seinen Verpflichtungen nachgekommen ist, desto besser sind seine Karten, trotz Falschauskunft bleiben zu dürfen. Letztlich kommt es dabei auf den Einzelfall an - und die Abwägung des zuständigen Richters.

2. Handschlag statt Unterschrift

Mündliche Mietverträge gelten, bergen aber Risiken

Manchmal glaubt man, sich nur lächerlich zu machen oder als mißtrauisch zu gelten, wenn man auf einem schriftlichen Mietvertrag besteht: Der Eigentümer der Wohnung ist der eigene Vater oder Bruder. Oder ein befreundeter Kommilitone zieht mit in die Studenten-Wohngemeinschaft ein. Im Nu ist man sich über die Konditionen einig, frei nach dem Motto: ein Mieter, ein Wort.

Ist nur ein schriftlicher Vertrag ein gültiger Mietvertrag? „Nein“, sagt Hermann-Josef Wüstefeld vom Deutschen Mieterbund. „Auch mündliche Absprachen können einen wirksamen Mietvertrag darstellen und ein unbefristetes Mietverhältnis begründen.“ Dazu müssen aber einige Punkte geklärt sein. „Voraussetzung ist eine Einigung über Mietparteien, Wohnung, Mietpreis und Mietbeginn“, so Wüstefeld.

Grundsätzlich sind Mietverträge formfrei. Für mündliche Kontrakte gelten daher die gleichen Bedingungen wie für schriftliche. Und welche Kündigungsfrist gilt für Mieter? „Sie beträgt drei Monate“, erklärt Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Ropertz. „Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil der Mieter, also längere Kündigungsfristen, sind unwirksam.“ Dagegen kann eine kürzere Frist von zwei Wochen vereinbart werden. Für den Vermieter ist die Kündigungsfrist gestaffelt, abhängig von der Wohndauer. „In den ersten fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, nach fünf Jahren sechs und nach acht Jahren

neun Monate“, so Ropertz.

Vor allem für Vermieter stellt der Verzicht auf die Schriftform ein Risiko dar: Wird über die Nebenkosten zum Beispiel nichts mündlich vereinbart, gelten sie mit der Mietzahlung als abgegolten. Wird keine Kautionsvereinbarung vereinbart, muß auch keine gestellt werden - der Vermieter hat nach Auszug des Mieters keine Sicherheit, aus der er sich bedienen kann, wenn zum Beispiel Zahlungen ausgeblieben sind oder in der Wohnung Schäden verursacht wurden.

In der Praxis kommen mündliche Verträge eher selten vor, am häufigsten innerhalb der Familie und Verwandtschaft oder im studentischen Milieu. Das liegt an der damit verbundenen mangelnden Rechtssicherheit. Manchmal dient der Verzicht auf die Schriftform aber auch der Verschleierung, zum Beispiel, wenn Studenten-WGs ohne Erlaubnis des Vermieters untervermieten, wenn der Fiskus wenig über die Mietzahlung und ihre Höhe erfahren soll oder wenn Miethaie illegal im Land lebende Migranten mit Wuchermieten abzocken.

Im Streitfall steht oft Wort gegen Wort. „Ein mündlicher Vertrag läßt sich natürlich schwerer nachweisen“, gibt Mietfachanwalt Dirk Clausen zu bedenken. Daher sollten solche informellen Verträge möglichst nur vor neutralen Zeugen geschlossen werden. Im Streitfall könne es zum Beispiel als Beweis für einen Vertragsabschluß gelten, wenn der Mieter die Schlüssel erhalten habe oder mit Wissen des Vermieters in die Wohnung eingezogen sei.

3. Ein Grundgesetz für die WG

Wohngemeinschaften sollten sich juristisch absichern

Wohngemeinschaften kommen wieder in Mode, anders als in den 1970er Jahren meist ohne Che-Guevara-Poster und Matratzenlager, dafür mit WiFi-Internet und Geschirrspüler. So entdecken Senioren die „Over-Fifty-WG“ für sich, um im Alter nicht zu vereinsamen, und für Studenten ist die Miete immer noch die happigste Ausgabe, an der sich in einer WG sparen läßt. Auch Vermieter sind selten abgeneigt, gerade in Uni-Städten.

Ohne Recht und Regeln geht die WG aber schnell baden. Der Deutsche Mieterbund rät, sich über alle Eventualitäten Gedanken zu machen: „Zunächst sollte geklärt werden, wer gegenüber dem Vermieter für die

Mietzinszahlung verantwortlich ist. Soll nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft verantwortlich sein, darf auch nur diese Person den Mietvertrag unterschreiben.“ Unterschreiben alle WG-Mitglieder, sind sie alle gegenüber dem Vermieter zur Mietzahlung verpflichtet.

Wenn die WG auf Dauer mit ein und denselben Mitgliedern angelegt ist, sollten alle Hauptmieter sein. Ist die WG nur auf kurze Frist angelegt, sollte einer Hauptmieter sein, die anderen Untermieter. Der Verband Haus & Grund rät Vermietern, den Mietvertrag mit allen Mietern zu machen. Je mehr Schuldner es gebe, desto höher sei die Sicherheit für den Vermieter.

Weil unter WG-Genossen Zoff nicht selten ist, sollten die Kommunengründer einen Gesellschaftervertrag aufsetzen, um Rechte und Pflichten untereinander zu klären. Dazu gründet man per Vertrag eine BGB-Gesellschaft. Das entkräftet auch Vorbehalte von Vermietern. Haben alle WG-Genossen den Mietvertrag unterschrieben, muß eine Kündigung auch gegenüber allen Vertragspartnern erfolgen. Kündigt die WG, müssen alle Bewohner unterschreiben.

Vor allem in Studenten-WGs geht es oft wie im Taubenschlag zu. Wenn einzelne WG-Bewohner kündigen, andere aber bleiben wollen, gibt es ein Problem. Dann müssen kündigungswillige WG-Mitglieder erst einmal ihre Mitgliedschaft in der BGB-Gesellschaft nach Paragraph 723 des Bürgerlichen Gesetzbuches kündigen. Dann können sie von ihren Mitbewohnern die Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages verlangen.

Zu Streit kann auch die Frage führen, ob einzelne WG-Mitglieder gegen den Willen des Vermieters ausgetauscht werden dürfen. Der Mietvertrag sollte deshalb eine Vereinbarung über Mieterwechsel enthalten. Oder nur einer unterschreibt für die WG, aber eine Klausel garantiert, daß WG-Mitglieder wechseln dürfen.

Neben klassischen Wohngemeinschaften sind auch Zweier-WGs verbreitet. Meist wohnen dann unverheiratete Paare zusammen. Für sie gilt das Wechselrecht nicht, wohl gibt es aber im Grundsatz einen Anspruch, daß der Vermieter die Untervermietung erlauben muß. Der Mieter muß den Vermieter aber fragen. Wer untervermieten will, kann sich auf BGB-Paragraph 553 berufen. Ausnahme: Der Wohnraum ist „übermäßig belegt“, oder der Vermieter hat wichtige Gründe zur Ablehnung.

In manchen WGs herrschen de facto nur Untermietverhältnisse, weil man den Vermieter umgehen wollte. Das kann Ärger geben. Nimmt ein Student als Mieter zum Beispiel einen Kommilitonen als Untermieter auf, braucht er die Zustimmung des Vermieters. Dazu müsse der Vermieter den Mieter vom „grundsätzlichen Verbot der Drittüberlassung“ befreien, erklärt Fachanwalt Norman Spreng in seinem Ratgeber „Rechte und Pflichten des Mieters“. Die Erlaubnis kann, so Spreng, „auch stillschweigend erteilt werden, etwa wenn der Vermieter die Untervermietung bei Kenntnis der Umstände über eine längere Zeit duldet“.

Willkürlich ablehnen darf der Vermieter nicht. Im Gegenteil - hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“, kann er das Recht unterzuvermieten einklagen. Oft genügt ein wirtschaftliches Interesse.

4. Eine Klausel gegen überraschenden Auszug

Mieter und Vermieter können im Mietvertrag gegenseitig auf Kündigung verzichten

Kündigungen von Mieter oder Vermieter sind für eine Partei meist ärgerlich. Kündigt der Vermieter zum Beispiel wegen Eigenbedarfs oder geplanten Verkaufs der Wohnung, ist das für den Mieter ein Schock. Kündigt der Mieter, muß der Vermieter binnen drei Monaten einen Nachmieter finden, wenn er keinen teuren Leerstand will. Ein Ausweg, um auf Nummer sicher zu gehen, ist der Kündigungsverzicht.

Früher wurde das Kündigungsrisiko gerne per Zeitmietvertrag umgangen - aus dem es kaum ein Entkommen gab. Weil es seit der Mietrechtsreform 2001 nicht mehr möglich ist, einen „einfachen“ Zeitmietvertrag abzuschließen, versuchen Vermieter ihre Mieter über einen Kündigungsausschluß langfristig an sich zu binden. Eine solche Klausel lautet dann etwa: „Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. In den ersten drei Jahren ist das Kündigungsrecht des Mieters ausgeschlossen.“

Vereinbarungen dieser Art sind prinzipiell möglich, berichtet der Deutsche Mieterbund. „Der Vermieter darf den Kündigungsausschluß nur nicht übermäßig lange vorsehen.“ Vermieter und Mieter oder auch nur eine Partei verzichten dann vertraglich darauf, während eines bestimmten Zeitraums zu kündigen. Damit wären die üblichen fristgemäßen Kündigungen zum Beispiel wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung durch den Vermieter oder die reguläre Kündigung des Mieters

binnen Dreimonatsfrist ausgeschlossen. Kündigungen wegen Pflichtverletzung zum Beispiel bleiben aber möglich, sei es, daß der Mieter unbefugt untervermietet oder der Vermieter beispielsweise Hausfriedensbruch verübt oder die Wohnung nicht instand hält.

Oft wird ein Kündigungsverzicht individuell vereinbart. Mit einer solchen Übereinkunft, die ausdrücklich zwischen den Mietparteien ausgehandelt wurde, kann wirksam vereinbart werden, daß der Mieter fünf Jahre lang auf sein Kündigungsrecht verzichtet, entschied der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 81/03).

Auch in einem Formularmietvertrag können die Mietparteien vereinbaren, daß beide Seiten auf ihr Kündigungsrecht verzichten. Allerdings ist das auf einen Zeitraum von vier Jahren beschränkt, urteilte der Bundesgerichtshof (Az.: BGH VIII ZR 27/04). Eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach nur der Mieter auf sein Kündigungsrecht verzichten soll, verwarf der BGH aber als unwirksam (Az.: VIII ZR 30/08).

Anders bei Staffelmietverträgen, bei denen die Miete planmäßig jedes Jahr steigt: In solchen Verträgen ist laut BGH-Urteil auch ein einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters wirksam (Az.: VIII ZR 270/07). Die Bundesrichter setzten aber auch hier zeitliche Grenzen. „Wird in einem Staffelmietvertrag ein Kündigungsverzicht von mehr als vier Jahren vereinbart, ist die Regelung nur für vier Jahre wirksam“, berichtet der Deutsche Mieterbund. Für den Zeitraum danach sei sie unwirksam (Az.: VIII ZR 257/04).

Eine Sondersituation erkannten die Karlsruher Richter bei Studenten. „Mietet ein Student am Studienort ein Zimmer, ist ein im Mietvertrag vereinbarter zweijähriger Kündigungsverzicht unwirksam“, informiert der Mieterbund. Ein Student müsse auf die Unwägbarkeiten des Studienverlaufs reagieren können (Az.: VIII ZR 307/08).

Eine Alternative zum Kündigungsverzicht sind qualifizierte Zeitmietverträge. Seit der Mietrechtsreform von 2001 können Mieter und Vermieter deren Laufzeit frei wählen. Der Mieter hat nach Ablauf aber keinen Verlängerungsanspruch mehr. Bei solchen Verträgen muß der Vermieter schon bei Abschluß schriftlich mitteilen, wie er die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit nutzen will. „Fehlt ein solcher Hinweis, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen“, so der Mieterbund. Gründe zur Befristung gibt übrigens der Gesetzgeber vor. Zulässig ist der

Zeitmietvertrag zum Beispiel, wenn der Vermieter die Räume später für sich oder Angehörige braucht oder die Wohnung umbauen oder abreißen will.

Auch ohne Ablauf eines Zeitmietvertrages kann sich der Mieter um seine Bleibe bringen - und zwar, indem er kündigt, dann aber seine Entscheidung bereut. Das passiert schnell, wenn sich eine geplante berufliche Veränderung mit Umzug dann doch zerschlägt. Kann ein Mieter kündigen und dann die Kündigung zurückziehen? „Nein“, sagt Jürgen Pfeilschifter vom Deutschen Mieterbund. „Man kann aber versuchen, sich mit dem Vermieter - losgelöst von der Kündigung - auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verständigen.“

II. Vor dem Einzug

5. Viel Unsicherheit um die Mietsicherheit

Die Mietkaution darf der Vermieter nicht willkürlich antasten

Wenn Mieter und Vermieter sich bei Auszug des Mieters um offene Rechnungen streiten, wird die Mietkaution oft zum Zankapfel. Viele Vermieter behalten die Mietsicherheit ein, wenn der Mieter vor Auszug die Wände nicht neu gestrichen hat oder Nebenkostenabrechnungen ausstehen. Nicht immer ist der Griff auf die Kautionsrechnung rechtmäßig.

Die Rechtslage ist eindeutig: Während der Mietdauer darf sich der Vermieter aus der Kautionsrechnung nur bedienen, wenn seine Forderungen von einem Gericht rechtskräftig festgestellt wurden oder unstreitig sind - zum Beispiel Nachzahlungen für Heizkosten. Ob der Mieter bei Mietbeginn überhaupt eine Kautionsrechnung zahlen muß, hängt vom Mietvertrag ab. Steht im Vertrag nichts von einer Mietsicherheit, geht der Vermieter leer aus.

„Die Mietkaution für die neue Wohnung darf höchstens drei Monatsmieten betragen, ohne Betriebskostenvorauszahlungen“, erklärt Ulrich Ropertz, Jurist beim Deutschen Mieterbund. Überschüssige Beträge kann der Mieter jederzeit zurückfordern. Als „Monatsmiete“ gilt die Grundmiete. Erhöht sich die Miete, muß keine Kautionsrechnung nachgezahlt werden. Der Vermieter darf die Kautionsrechnung auch nicht auf einen Schlag verlangen, denn die Zahlung von drei Monatsmieten überfordert schnell den Dispo-Kredit des Mieters. Der darf die Sicherheit in drei gleichen Monatsraten zahlen, entschied der Bundesgerichtshof (Az.: BGH, VIII ZR 344/02). „Die erste

Rate ist erst zu Beginn des Mietverhältnisses fällig“, schreibt der Deutsche Mieterbund im Ratgeber „Geld sparen beim Umzug“ und warnt: „Keine Kautionsleistung ohne Quittung!“

Meist geht der Zank erst los, wenn der Mieter auszieht. Im Normalfall hat der Vermieter zwei bis sechs Monate Zeit, die Kautionsleistung zurückzuzahlen. „Er hat eine angemessene Überlegungsfrist, in der er prüfen kann, ob er noch Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend machen kann“, so Ulrich Ropertz. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs hängt die Rückzahlungsfrist vom Einzelfall ab (Az.: BGH, VIII ZR 71/05). Wichtig ist, ob Nebkostennachzahlungen zu erwarten sind. „Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist“, so der BGH. Sind Nachzahlungen befriedigt oder verjährt, entfällt das Argument.

Die Kautionsleistung vor Auszug „abzuwohnen“ und für die letzten Monate keine Kaltmiete zu zahlen, ist nicht zulässig. Der Vermieter kann auf eine neue Kautionsleistung klagen, wenn noch ein Sicherungsinteresse besteht - zum Beispiel wegen Nebkostennachzahlungen.

Wie hat der Vermieter die Kautionsleistung anzulegen? Generell gilt: Der Vermieter muß den Kautionsbetrag auf einem Sonderkonto anlegen, und zwar konkursfest. Voraussetzung: Der Mietvertrag wurde nach dem 31.12.1982 geschlossen. Das Gesetz will sicherstellen, daß der Mieter an die Kautionsleistung kommt, wenn der Vermieter „pleite geht“. Alternativen zur bar geleisteten Kautionsleistung sind ein verpfändetes Sparbuch oder eine Bürgschaft, aber auch andere Geldanlagen wie Bundeswertpapiere oder Aktien.

Das Girokonto des Vermieters kommt für die Geldanlage nicht in Frage. Ist keine Anlage der Kautionsleistung in Aktien oder Fonds vereinbart, steht dem Mieter der übliche Zinssatz zu, der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist gilt. Höhere Erträge muß der Vermieter dem Mieter bei Auszug auszahlen.

Zu den klassischen Mietsicherheiten gibt es mittlerweile auch eine Alternative: Kautionsversicherungen. Bei solchen Policen springt die Assekuranz ein, wenn der Vermieter Zahlungsausfälle erleidet. Egal, ob Bürgschaft oder Police: Der Mieterbund rät, das Kleingedruckte zu beachten. „Bei Angeboten, die jetzt die Runde machen“, so Mieterbund-

Sprecher Ulrich Ropertz, „fallen die unterschiedlichsten Gebühren an: Aufnahmegebühr, Jahresgebühr, x Prozent der Bürgschaftssumme und so weiter“. Im Endeffekt seien Kautionsbürgschaften und -police teuer.

6. Ein satter Aufschlag für nichts

Viele Wohnungen sind kleiner als im Mietvertrag angegeben

Der russische Fürst Potemkin beeindruckte der Sage nach seine Zarin Katharina II. 1787 bei einer Reise längs der Wolga mit Attrappenhäusern. Die Pappsiedlungen soll es immerhin gegeben haben. Was manche Vermieter zwischen Rhein und Oder Mietern an Wohnungsgrößen in den Mietvertrag schreiben, ist dagegen komplett erfunden. Millionen deutscher Wohnungen sind kleiner als im Mietvertrag vereinbart. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes sind rund achtzig Prozent der Mietwohnungen kleiner als im Mietvertrag beschrieben.

Hintergrund ist: Räume außerhalb der Wohnung wie Speicher, Waschküche, Schuppen und Garage zählen nicht als Wohnfläche, werden von Vermietern aber gerne mitgezählt. Fast jede Miete richtet sich nach der Wohnfläche. Wird die Quadratmeterzahl falsch angegeben, zahlt der Mieter drauf.

Sind Irrtum oder Schwindel aufgefliegen, haben sich die Mietparteien schnell in der Wolle, häufig müssen sich Gerichte mit den „Potemkinschen Wohnungen“ befassen. Wie stark darf die tatsächliche Wohnfläche von den Angaben im Mietvertrag abweichen? Die höchstrichterliche Rechtsprechung erlaubt einen recht laxen Umgang mit Quadratmeterangaben. Der Bundesgerichtshof urteilte, daß bis zu zehn Prozent Abweichung erlaubt sind (Az. VIII ZR 205/08). In dem Fall hatte eine Mieterin geklagt, deren Wohnung statt der angegebenen 55,75 nur 51,03 Quadratmeter betrug.

Wie wird die Wohnfläche ermittelt? Ist im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt, gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und die Regeln der Wohnflächenverordnung. „Danach zählen alle Räume und Raumteile in der Wohnung mit, die mindestens zwei Meter hoch sind“, erläutert Ulrich Ropertz vom Mieterbund. Das gilt auch für Abstellraum in der Wohnung, Vorratskammer oder den Hobbyraum im Souterrain, nicht jedoch für Zubehörräume wie Waschküche, Trockenraum, Garage oder Dachboden.

Ropertz: „Raumteile mit einer Höhe von zwischen einem und zwei Metern werden nur zur Hälfte angerechnet, und Raumteile mit einer Höhe von weniger als einem Meter zählen gar nicht mit.“ Balkone und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel mit berücksichtigt. Entscheidend sind Wohnwert und Datum des Mietvertrags. Bei Sozialwohnungen zählt der Balkon zur Hälfte. Gemeinschafts- oder Geschäftsräume zählen nicht zur Wohnfläche, auch Treppenhäuser im Mehrfamilienhaus nicht. Nicht beheizbarer Wintergarten, Schwimmbad und Sauna werden nach der Wohnflächenverordnung zur Hälfte in Anschlag gebracht.

Manche Vermieter berechnen die Fläche nach Deutscher Industrienorm (DIN) und kommen so auf vermietetfreundlichere Angaben. Nach DIN wird die Wohnfläche aber nur berechnet, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde, ortsüblich oder nach Art der Wohnung nahe liegend ist, entschied der BGH (Az. VIII ZR 231/06).

Eine Ausnahme von der Zehn-Prozent-Regel gibt es: Die Fläche wurde ausdrücklich zugesichert - was aber selten geschieht. Gleiches gilt für Gewerberäume. Mieter sollten sich bei Vertragsabschluß daher die Fläche ausdrücklich zusichern lassen. Beträgt die Abweichung mehr als zehn Prozent, liegt ein Mangel vor. Der Mieter darf Miete und Betriebskosten entsprechend mindern. Beispiel: Bei zwanzig Prozent Wohnflächendefizit sind zwanzig Prozent Minderung erlaubt. Kein Minderungsrecht gibt es, wenn ausdrücklich vereinbart wurde, daß der Mietpreis nicht von der Größe abhängig sein soll, oder wenn der Vertrag keine Angaben zur Wohnfläche macht.

Wer einen Mietvertrag abschließt, sollte vorher das Kleingedruckte lesen. Steht in einer Klausel, daß der Mietpreis nicht von der Größe abhängig sein soll, hat der Mieter schlechte Karten, wenn sich die Wohnung beim Nachmessen als zu klein erweist. Der Bundesgerichtshof fällte in ähnlicher Sache ein Urteil (Az. VIII ZR 306/09). In dem Fall hatte ein Vermieter die Wohnungsgröße mit „ca. 54,78 qm“ angegeben. Tatsächlich war die Wohnung 42,98 Quadratmeter klein - ein Minus von 21,5 Prozent. Der Mieter forderte Mietminderung und Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten, scheiterte aber. Denn im Mietvertrag stand eine Klausel, daß die Angabe zur Wohnungsgröße „wegen möglicher Meßfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“ Damit, so der BGH, sei die Angabe zur Wohnungsgröße keine verbindliche

Vereinbarung.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, kritisiert die Karlsruher Richter. Der BGH erlaube praktisch Falschaussagen des Vermieters zur Wohnungsgröße. Vermieter könnten sich heutzutage „mit einer Vertragsklausel aus der Verantwortung stehlen und ungestraft Phantasiezahlen zur Wohnungsgröße im Mietvertrag angeben“, so Siebenkotten.

Mieter können die Wohnfläche überprüfen, sei es mit dem eigenen Zollstock oder durch einen Auftrag an Vermesser oder ein Prüfunternehmen. Werner Langner vom Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. rät, die Wohnfläche „erst selber grob abzuschätzen und bei erheblichen Zweifeln vom Ingenieur nachmessen zu lassen“. Eine Stunde Vermesserarbeit koste rund neunzig Euro. Eine Alternative zum Zollstock sind Ultraschall-Entfernungsmesser oder Laser-Meßgeräte aus dem Baumarkt oder dem Elektrofachhandel.

7. Kein Wohnraum, aber auch kein rechtsfreier Raum

Keller, Abstellraum, Garage. Auf den Mietvertrag kommt es an

Bei der Wohnungsbesichtigung wird oft nur ein oberflächlicher Blick hineingeworfen, im Mietvertrag tauchen sie nur am Rande auf - Keller, Abstellräume und Pkw-Stellplatz sind im Mietverhältnis nur Beiwerk. Früher oder später können sie aber Grund für Zoff liefern, etwa wenn der eine Mieter einen Abstellkeller bekommen hat, der andere aber nicht, oder sich herausstellt, daß Nebenräume der Wohnfläche zuaddiert wurden.

Zählen Abstellräume zur Wohnfläche? Jürgen Pfeilschifter, Jurist beim Deutschen Mieterbund, stellt klar: „Die Fläche von Abstellräumen gehört zur Wohnfläche, sofern die Räume nicht außerhalb der Wohnung gelegen sind, sie also mit Wohnräumen oder Wohnungsfluren, Dielen, Bädern und Toiletten oder dem Balkon verbunden sind.“ Ein Abstellkeller im Untergeschoß eines Mehrparteienmietshauses stellt damit keine Wohnfläche dar. Gleiches gilt für Bodenräume, Waschküchen, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Einen Anspruch auf einen Abstellkeller oder Autostellplatz haben Mieter nicht, es sei denn, der Mietvertrag sichert diesen ausdrücklich zu. Bei Vertragsabschluß sollten Mieter daher darauf achten, daß eine Mitnutzung

von Waschküche, Fahrradkeller, Garten, Autostellplatz oder Tiefgarage konkret vereinbart wird. Fehlt zum Beispiel der Pkw-Stellplatz trotz Zusicherung, sind zehn Prozent Mietminderung angemessen, meint der Nürnberger Mietfachanwalt Dirk Clausen. Ebenfalls zehn Prozent Minderung hält er für angezeigt, wenn der Keller nicht benutzbar ist. Bei Garten und Waschraum seien es schon zwanzig Prozent.

Wollen Nachbarn die Kellerräume untereinander tauschen, sollten sie den Vermieter um Erlaubnis fragen. „Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen die Kellerräume nicht untereinander ausgetauscht werden“, erklärt Norbert Eisenschmid, ebenfalls Jurist beim Deutschen Mieterbund. Zieht der Mieter aus, müssen auch alle Nebenräume vollständig geräumt sein. Waren im Mietvertrag Schönheitsreparaturen wirksam vereinbart, gilt dies auch für Nebenräume. Dort ist Malern dann in der Regel alle sieben Jahre fällig. Wurde nichts vereinbart oder ist die Klausel unwirksam, reicht es, die Räume besenrein zu übergeben. Etwaige Einbauten müssen vorher wieder entfernt werden, es sei denn, man trifft mit dem Vermieter eine andere Vereinbarung.

Streit kann sich auch an der Garage entzünden. Der Mieterbund berichtet von einem Fall, in dem ein Vermieter eine saftige Mieterhöhung für eine Garage verlangte, die von Anfang an zur Mietwohnung gehört hat. Zulässig ist das nicht, erklärt Mietjurist Pfeilschifter. „Ist die Garage zusammen mit der Wohnung vermietet worden, ist eine isolierte ‘Garagen-Mieterhöhung’ nicht möglich.“ Häufig werden Stellplätze, vor allem in Tiefgaragen, separat vermietet. Dann sind die Mietverträge getrennt zu betrachten.

Vermieter müssen auch dafür sorgen, daß eine mitvermietete Garage oder ein Parkplatz vom Mieter tatsächlich genutzt werden können. Ist das Garagentor ständig zugeparkt oder der Stellplatz permanent von anderen Mietern oder Fremden besetzt, kann der Mieter die Miete mindern. Umgekehrt kann der Vermieter dem Mieter - am besten per Mietvertrag - untersagen, auf dem Stellplatz oder in der Garage zum Beispiel Reparatur-, Wartungs- oder Pflegearbeiten am Auto vorzunehmen. Gleiches gilt für das Lagern von feuergefährlichen Stoffen oder Gegenständen, die nicht dem Betrieb des Autos dienen. Mieter, die sich nicht daran halten, riskieren Abmahnungen und im Extremfall die Kündigung.

8. Wer bietet weniger?

Suche Handwerker, biete schmales Budget: per Internetauktion zum Anstreicher, Maurer, Klempner

Kostenvoranschlag zu hoch? Schlechte Erfahrungen mit dem Klempner um die Ecke? Wer als Mieter einen Handwerker sucht, kann seinen Auftrag auch über eine Onlineauktion vergeben. Webseiten wie My-Hammer.de oder Blauarbeit.de bringen Kunde und Handwerker zusammen. Das System ist einfach: Man registriert sich, beschreibt die Arbeit, die zu tun ist, Handwerker geben ihre Gebote ab, der billigste oder vermeintlich beste bekommt den Zuschlag. Auch andere Dienstleister - vom Hausverwalter bis zum Übersetzer - lassen sich bundesweit über die Portale buchen. Gefragt sind auch einfache Services: vom Rasenmähen bis zum Kistenschleppen beim Umzug, aber auch anspruchsvollere wie Treppenlift oder Solaranlage installieren. „Am meisten nachgefragt werden Maler und Lackierer“, so Carolin Wildgruber von Quotatis.

Die Onlineplattformen funktionieren ähnlich wie das Internetauktionshaus eBay, mit dem Unterschied, daß Dienstleistungen statt Waren gehandelt werden und der Kunde ein Gesuch aufgibt. Und: Die Preise steigen nicht, sie fallen, so das Konzept mancher Plattformbetreiber. Das Procedere erspart dem Kunden, wie sonst üblich in den Gelben Seiten zu blättern oder im Internet zu surfen, Kostenvoranschläge einzuholen und mit Anbietern zu verhandeln.

Die Auftraggeber beschreiben den Auftrag möglichst konkret: mit Termin, Anforderungen an die Qualifikation des Handwerkers sowie Preisvorstellung. Beispiel: Wer tapezieren lassen will, sollte nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch die Höhe der Wände angeben. Ob nach der Auktion ein Auftrag erteilt wird, entscheidet der Kunde.

Die Provisionen, von denen viele Portale leben, zahlen Auftraggeber oder Dienstleister. Bei der mittlerweile insolventen Quotatis zum Beispiel fallen für Auftraggeber keine Gebühren an, Handwerker zahlen je erhaltene Auftragsanfrage ein paar Euro. „Sie investieren gezielt in Aufträge und können die Wirkung dieser Maßnahmen kontrollieren, anstatt ihr Budget für weniger effiziente Marketingmaßnahmen, wie einen Eintrag in die Gelben Seiten, auszugeben“, glaubt Carolin Wildgruber.

"Die Ersparnis bei der Online-Auftragsvergabe liegt für den Verbraucher bei etwa dreißig Prozent gegenüber der normalen Vergabe“, erklärt Quotatis-Sprecherin Wildgruber. Vielfach gehen Aufträge einiger

Auktionsplattformen aber zu Dumpingpreisen weg - zu denen ein normaler Meister oder Geselle nicht mithalten kann. Handwerkskammern sehen die Auktionen kritisch. „Der Wettbewerb dort ist nicht marktgerecht“, sagt Rolf Göbels vom Westdeutschen Handwerkskammertag e.V. Den Ausschreibungen fehle es oft an Details. Vor allem im Baubereich sollten Handwerker den Preis vor Ort kalkulieren - und nicht über vage Internetangaben. Es würden dem Kunden „identische Leistungen vorgegaukelt“, Dienstleistungen zu Schleuderpreisen gehandelt. Fazit von Göbels: „Mit ‘Geiz ist geil’ kommt man qualitativ nicht weit.“

Manche Auktionen liefen nach dem Motto: „Der eine Frisör macht es für fünf Euro, da mache ich es für drei.“ So lobte auf der mittlerweile vom Markt verschwundenen Jobbörse Jobdoo.de schon mal jemand für die Lieferung von hundert Blöcken Schichtzetteln zu je hundert Blatt im Format DIN-A5 fünfzig Euro aus - einschließlich Layout, Druck, Versand und Mehrwertsteuer. Für die Übersetzung einer Software von rund 1.000 Wörtern unterboten sich Übersetzer, bis das Honorar bei dreizehn Euro lag.

Nach Selbstausbeutung riechen auch Aufträge wie „Wohnung streichen“, den ein Mönchengladbacher für 400 Euro einstellte. Drei Tage vor Auktionsende lag das niedrigste Gebot bei 174 Euro - für eine Dreizimmerwohnung, Deckenstreichen inklusive. Rolf Göbels: „Seriös ist das nicht zu machen.“ Professionelle Anbieter verlangen für derlei Dienste das Doppelte und Dreifache.

Zudem tummeln sich auch dubiose Strukturvertriebe unter den Ausschreibungen. Die suchen zum Beispiel Verkäufer, die „Mitgliedschaften“ in kaum bekannten „Online-Brancheninformationsdiensten“ verticken. Auch Kurioses wird inseriert: „Suche gute Stripperin für 30. Geburtstag“. Prämie: hundert Euro. Interessenten: keine.

Manche Plattformen verlangen von teilnehmenden Handwerkern den Gesellen- oder Meisterbrief, zumindest aber den Gewerbeschein, andere verzichten darauf. So oder so trägt der Auftraggeber die Last der Entscheidung: Er muß sich selbst ein Bild vom Dienstleister seiner Wahl machen, ihn auswählen und Kontakt zu ihm aufnehmen. Informationen zum Betrieb und Bewertungsforen nach eBay-Vorbild erleichtern die Auswahl. Sie geben Auskunft, wie zufrieden andere Kunden waren. Die Urteile spiegeln oft eher den „persönlichen Eindruck“ wieder, den der

Handwerker hinterließ - und nicht, ob ein Baugewerk nach Jahren immer noch hält, was es versprach. Zumal ist der Kunde meist Laie und nicht sachverständiger Profi. Und wie auf allen Onlineportalen mit Bewertungsfunktionen - vom Onlinegiganten aus Seattle bis zur Hotelbuchungsplattform - tummeln sich dort allerhand bestellte PR-Jubler und Freundeskreise auf der einen Seite wie notorische „Haß-Fratzen“ und „Mecker-Fritzen“, die die eigene Konkurrenz niedermachen oder es genießen, per Bewertung „mal Chef“ spielen zu dürfen, auf der anderen Seite.

Ob der Auftraggeber am Ende wirklich spart, ist fraglich - vor allem wenn der Billigheimer bei später auftauchenden Mängeln nicht mehr greifbar ist. Anders als der angestammte Familienbetrieb im Dorf oder Stadtviertel haben „Eintagsfliegen“ aus dem Internet keinen Ruf zu verlieren und können ihre Kunden als Einmalkunden mit lascher Arbeit abfertigen. Oft landet der Pfusch dann am Ende bei den Gutachtern der örtlichen Handwerkskammern.

9. Sparpotentiale zwischen Küche und Bad

Kosten für Strom, Wasser und Heizung kann jeder senken

Wer Wohnkosten sparen will, ohne umzuziehen, findet vor allem bei Heizung, Strom und Wasserverbrauch Einsparpotenziale. Beispiel Strom: Geld sparen, ohne Strom zu sparen, kann man meist mit einem Wechsel des Stromanbieters. Tarifrächner im Internet wie verivox.de oder stromtip.de suchen in Sekundenschnelle die günstigsten Anbieter, auch solche für Ökostrom.

Der Kampf gegen die Kilowattstunden beginnt beim bewußten Umgang mit Elektrogeräten. Schon der Kauf einer Schaltersteckdose oder einer ausschaltbaren Mehrfachsteckerleiste spart Energie für den Stand-by-Betrieb. Ein Lautsprechersystem mit Verstärker, das im Bereitschaftsbetrieb fünfzig Watt an Leistung aufnimmt, kostet im Jahr fast neunzig Euro - ohne einen Ton von sich zu geben. Über 3,5 Milliarden Euro werden in Deutschland jährlich mit Stand-by-Strom verschwendet.

Auch akkubetriebene Geräte wie Rasierapparate, Elektrozahnbürsten und Notebooks schlucken ständig Strom, wenn man nicht den Stecker zieht - sogar nach dem Aufladen. Als Stromfresser gelten auch Wasserbetten. Um das Wasser konstant auf einer angenehmen Temperatur zu halten,

verbraucht ein Bett jährlich bis zu 1.000 Kilowattstunden. Kosten: über 350 Euro. Knapp die Hälfte an Strom kostet der Unterhalt eines 300-Liter-Aquariums.

Fünfzehn Prozent des Stromverbrauchs im Haushalt fallen auf Beleuchtung. Eine gewöhnliche Glühbirne produziert vor allem Wärme - nur fünf Prozent der Leistung sind Licht. Energiesparlampen oder LED-Leuchten kosten zwar mehr, lohnen sich aber über die Jahre. Eine konventionelle Vierzig-Watt-Glühlampe kann durch eine Neun-Watt-Birne ersetzt werden, die zudem bis zu 8.000 Stunden strahlt.

Noch mehr Strom spart man mit energieeffizienten Haushaltsgeräten. Ob eine Waschmaschine oder ein Kühlschrank ökonomisch ist, zeigt die Energieeffizienzklasse an. "A+++" steht für besonders sparsame Geräte, die Buchstaben C bis G für Stromfresser. Einfache A- und B-Geräte sind heute allenfalls Durchschnitt. Den Mehrpreis beim Kauf von "A+++"-Modellen gegenüber "A"-Geräten holen Verbraucher im Laufe der Jahre meist wieder herein - über den Strompreis.

Wasserkosten spart man am einfachsten, indem man mit Warmwasser sparsam umgeht. Für kaltes Leitungswasser gibt jeder Deutsche am Tag 26 Cent aus, rund 90 Euro im Jahr. Das entspricht einem Verbrauch von etwa 130 Litern pro Tag. Eine vierköpfige Familie zahlt im Jahr aber im Schnitt 700 Euro für den Wasserverbrauch - wegen der Abwassergebühren und der Kosten für das Erhitzen des Wassers.

Sparen kann man mit Durchflußbegrenzer und Sparduschköpfen. Durchflußbegrenzer, die im Baumarkt ab fünf Euro zu haben sind, werden zwischen Armatur und Schlauch geschraubt und verringern die durchfließende Wassermenge. Ersparnis: 25 bis 40 Prozent. Ähnlich beim Klo: Ein Spülkasten mit Spartaste verringert die Wasserrechnung um zwanzig Euro im Jahr. Duschen macht sich gegenüber Wannenbädern bezahlt. Gärtner sparen mit Regentonnen und Regenwassernutzungsanlagen.

Einsparpotential bieten auch die Heizkosten. An kalten Tagen liegen sie schnell bei fünf bis zehn Euro. Energieberater raten, Räume nicht zu überheizen. Ein Grad weniger spart rund sechs Prozent Heizkosten. Heizkörper sollten nicht mit Möbeln zugestellt werden, da sie sonst Wärme „schlucken“. Teuer ist auch dauerndes Lüften mit gekippten Fenstern. Zwei, drei mal am Tag quer durchs Haus zu lüften, ist billiger

und vermeidet Schimmelbildung.

Ist die Heizung falsch eingestellt, kommt das teuer. Der Bund der Energieverbraucher (BdE) rät, dies zu testen, indem man an einem kalten, bedeckten Tag die Thermostatventile ganz aufdreht und schaut, wie weit die Raumtemperatur steigt. „Steigt sie nur auf 22 Grad Celsius, dann sind Vorregelung und Hydraulik korrekt eingestellt“, so der BdE. Steigt sie höher, zahlt man zu hohe Bereitstellungskosten für die Heizwärme.

Die Warmwassertemperatur der Heizung sollte nicht über sechzig Grad Celsius liegen. Auch Luft im Heizkörper ist ein Energiefresser. Das Wasser zirkuliert dann nicht richtig, die Wärme kommt nicht an. Eine regelmäßige Entlüftung der Heizung und eine Kontrolle des Wasserdrucks machen sich daher bezahlt.

Sparen läßt sich auch beim Heizölkauf. Oft lohnt es sich, den Preis des langjährigen Lieferanten mit dem anderer Anbieter zu vergleichen. Schnelle Preisvergleiche bieten Heizölrechner im Internet. In Sekundenschnelle erfährt der Kunde dort die aktuellen Preise der gewünschten Heizölsorte für seine Region und die gewünschte Liefermenge. Betrieben werden die Rechner von Dienstleistern wie der Fastenergy GmbH im niederbayerischen Moosthenning (fastenergy.de) und der Lüneburger Esyoil GmbH (esyoil.com).

Auch die Bestellung kann über das Internet abgewickelt werden. Beide Firmen handeln nicht selbst mit dem Öl, sondern vermitteln nur. Die Zahl der Entladestellen kann variiert werden - günstigere Sammelbestellungen mit Nachbarn sind möglich.

10. Die Schlüsselfrage

Verlust, Austausch, Rückgabe: der Dreh mit dem Wohnungsschlüssel

Mieter hätten gerne viele, bekommen aber meist nur ein oder zwei Sätze: Schlüssel für die neue Wohnung halten Vermieter gerne knapp. Welche Rechte hat der Mieter? „Als Mieter kann man grundsätzlich so viele Schlüssel verlangen, wie man für seine Zwecke benötigt, sei es für die Putzhilfe, den Pflegedienst oder den Zeitungsboten“, sagt Dietmar Wall, Jurist beim Deutschen Mieterbund. Der Mieter muß dafür aber die Kosten übernehmen.

Wie viele Sätze Schlüssel der Vermieter unentgeltlich bereitstellen muß, hängt davon ab, wie viele Personen einziehen. Auch Lebensgefährten und größere Kinder haben Anspruch auf einen eigenen Schlüssel. Nur zusätzliche Schlüssel für Putzhilfe & Co. muß der Mieter bezahlen.

Die Schlüssel darf der Mieter auch selbst beim Schlüsseldienst nachmachen lassen, muß darüber aber den Vermieter informieren. Um Sicherheitsschlüssel nachzumachen, bedarf es ohnehin einer Berechtigungskarte, so daß der Vermieter zwangsläufig von dem Vorhaben erfährt. Zieht der Mieter aus, muß er alle Schlüssel zurückgeben, auch die nachgefertigten. Die Kosten der Duplikate muß der Vermieter nur tragen, wenn er sie behalten will. Andernfalls hat der Mieter sie zu vernichten oder unbrauchbar zu machen - in Anwesenheit des Vermieters oder vor Zeugen. Gibt der Mieter seine Schlüssel nicht vollzählig zurück, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser anbringen.

Diffiziler sieht die Sache aus, wenn Schlüssel verlorengehen. Der Mieter muß den Vermieter dann sofort informieren. Geht der Schlüssel samt Brieftasche und einem Ausweisdokument, aus dem die Adresse hervorgeht, verloren, zahlt der Mieter für den Austausch der Schlösser. Das gilt auch, wenn der Name am Schlüsselbund vermerkt war. Kann der Verlust aber keinen Schaden anrichten, weil der Schlüssel in einen Gully oder auf den Grund eines Sees gefallen ist, ist kein Schloßwechsel fällig. Bei Verlust durch Kriminalität kommt es darauf an: Hat der Mieter den Schlüssel im Auto liegenlassen, das dann aufgebrochen wird, haftet er - weil er seine Sorgfaltspflicht verletzt hat. Wird er aber ausgeraubt, trägt er nicht die Folgekosten.

Darf der Vermieter Schlüssel der vermieteten Wohnung behalten? Nein, auch nicht für Notfälle. „Und erst recht darf er die Wohnung nicht in Abwesenheit des Mieters betreten“, erklärt Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Mieterbundes. „Das ist Hausfriedensbruch, also strafbar. Der Mieter könnte fristlos kündigen.“ So urteilte auch das Landgericht Berlin (Az.: 64 S 305/98).

11. Abgerechnet wird zum Schluß

Lockt der Vermieter mit niedrigen Nebenkostenvorauszahlungen, sollte sich der Mieter gegen Nachforderungen wappnen

Das Angebot klingt verlockend: Für die stilvolle Hundert-Quadratmeter-Altbauwohnung mit Stuckdecke und Eichenparkett sind nur sechzig Euro Mietnebenkosten vorauszuzahlen. Da erscheint die Grundmiete von 1.200 Euro schon erträglicher. Wird eine Wohnung neu vermietet, machen clevere Vermieter gerne Lockvogelangebote, um die Gesamtmiete günstiger ausschaun zu lassen. Der Deutsche Mieterbund warnt Interessenten, sich von niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen blenden zu lassen. „Spätestens nach der ersten Betriebskostenabrechnung kommt das böse Erwachen“, schreibt der Verband. „Der Vermieter hat die Vorauszahlungen viel zu knapp kalkuliert, jetzt muß der Mieter eine Nachforderung im hohen dreistelligen Bereich zahlen.“

Ist die Wohnung schlecht gedämmt und im schlimmsten Fall nur einfachverglast, können die Heizkosten in strengen Wintern förmlich explodieren. Dann sind sogar Nachzahlungen im vierstelligen Eurobereich möglich. Weil die Heizkosten, vor allem bei Ölheizungen, einen immer höheren Anteil an der Bruttowarmmiete ausmachen, neigen manche Vermieter von Wohnungen mit energetischem Sanierungsstau dazu, die hohen Heizkosten durch zu niedrige Vorauszahlungen zu kaschieren. Frei nach dem Motto: „Ist der Mieter erst mal eingezogen, wird er nicht so schnell wieder ausziehen.“ Und bis die erste Abrechnung vorliegt, ist auch das erste Jahr ins Land gegangen. Der Mieterbund rät daher: „Vor Abschluß des Mietvertrages sollten sich Mieter immer den Energieausweis zeigen lassen, um den Energiebedarf des Gebäudes einschätzen zu können.“ Darüber hinaus können sich Wohnungssuchende mit Hilfe von Betriebskostenspiegeln über die durchschnittliche Höhe der Betriebskosten in Deutschland informieren.

Präsentiert der Vermieter erst einmal die happige Nachforderung, haben Mieter juristisch eher schlechte Karten. Früher urteilten einige Gerichte, der Vermieter könne allenfalls zwanzig bis vierzig Prozent Nachzahlung fordern – bis der Bundesgerichtshof anders entschied. Mit dem Vorauszahlungsbetrag, den der Vermieter in den Vertrag schreibt, treffe er keine Aussage über die Höhe der gesamten Nebenkosten, befand der BGH (AZ: VIII ZR 195/03).

Nur in Ausnahmen kann der Mieter Schadenersatz verlangen – nämlich dann, wenn der Vermieter sich arglistig verhalten und bewußt viel zu geringe Vorauszahlungen angegeben hat. Das ist aber schwer zu beweisen. Zweite Ausnahme: Der Vermieter hat ausdrücklich zugesichert, daß die

Vorauszahlungsbeträge angemessen sind und die Betriebskosten in etwa decken. Das sollten sich Neumieter schriftlich zusichern lassen.

Ein anderer Ausweg aus der Lockvogelfalle ist die Pauschale. Der Betrag für Nebenkosten ist dann fix – unabhängig von den tatsächlich anfallenden Kosten. „Der Vermieter kann nichts nachfordern, sondern die Pauschale nur für die Zukunft erhöhen, wenn dies im Vertrag vorgesehen ist“, sagt Dirk Clausen, Fachanwalt für Mietrecht. Bleibe nach dem Vertrag unklar, ob eine Pauschale oder eine Vorauszahlung gemeint sei, gelte die für den Mieter günstigere Lösung. Er kann dann eine Nachzahlung verweigern.

Vom Autor auch erschienen:

„Der clevere Mieter. Mietrecht verständlich“ und „Der clevere Bauherr. Fallstricke beim Bauen. Worauf Häuslebauer achten müssen“.

Leseprobe aus:

Tödliche Souvenirs

Nepp & Risiken auf Reisen

Von Horst Ropertz

Umsonst um die Welt fliegen

Wie Flugreisende bei Flugüberbuchungen Kasse machen können

Für die Airlines ist es ein Geschäft: mehr Tickets verkaufen, als es Plätze im Flieger gibt. Meist geht das gut, weil erfahrungsgemäß einige Passagiere die Maschine sausen lassen. Manchmal geht die Rechnung aber nicht auf - und ein paar gebuchte Gäste müssen am Flughafen zurückbleiben. Die Fluggesellschaften zahlen dann Entschädigungen: Bargeld oder Fluggutscheine. Wer Zeit hat und es geschickt anstellt, kann kräftig Kasse machen.

Bombay, International Airport. Es ist Mittwoch, 22.30 Uhr. Die indischen Mitarbeiter am Check-in-Schalter der Air France müssen kapitulieren: Der Nachtflug AF 135 nach Paris ist hoffnungslos überbucht. Es werden Freiwillige gesucht, die von ihrem gebuchten Platz zurücktreten. Zehn Kandidaten sind kurzentschlossen: vier deutsche Traveller, ein

holländischer Beamter, eine fünfköpfige indische Familie. Die Prämie: 370 Euro oder ein Air-France-Fluggutschein über 700 Euro pro Person, dazu Unterkunft im Hotel mit Verpflegung, bis der nächste Flieger geht. Das soll morgen sein - aber über Delhi.

Aber noch ist nichts entschieden. Erst um Mitternacht steht fest, wie viele Freiwillige definitiv gebraucht werden. Bis dahin warten die Sitzenbleiber im Airport-Café, gut versorgt mit Snack-Gutscheinen. 23 Uhr. Ein Air-France-Mitarbeiter bringt die ersten Gutscheine - allein fürs Bereithalten: Wahlweise über 75 Euro bar oder über einen Flug-Voucher im Wert von 115 Euro, pro Kopf.

Mitternacht ist alles klar: Alle zehn müssen ins Hotel. Es gab nicht genug „no shows“ - gebuchte Passagiere, die nicht am Schalter aufgekreuzt sind. Ein Bus fährt die Freiwilligen um zwei Uhr nachts zurück in die Stadt. Am nächsten Morgen liegen die restlichen Voucher an der Rezeption: Nochmals 300 Euro Bargutschein oder Freiflug für 600 Euro. Mittags holt ein Bus die Gruppe ab. Von Bombay geht es mit Air India nach Delhi, von dort startet abends eine Air France-Maschine nach Paris.

Aber auch die wird total überbucht sein. (...)

Wie es weitergeht, lesen Sie in: "Tödliche Souvenirs. Nepp & Risiken auf Reisen" von Horst Ropertz. Nur als eBook erhältlich.