

Das neue Mietrecht

1. Wie sind in einem Mietvertrag über Wohnraum die Betriebskosten zu erfassen und abzurechnen?

Wenn nichts anderes vereinbar ist, sind die Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen. In jedem Fall sind sie verbrauchsabhängig abzurechnen. Damit die Abrechnung transparent und „gerecht“ ist, zahlt der Mieter nur, was er wirklich verbraucht hat – z. B. Strom und Wasser. Sofern die Betriebskosten auf andere Weise erfasst werden, muss der Vermieter nach der Wohnfläche umlegen.

2. Innerhalb welchen Zeitraums hat der Vermieter die Betriebskosten abzurechnen?

Sie sind grundsätzlich innerhalb eines Jahres abzurechnen.

3. Was hat es mit der „Modernisierungumlage“ auf sich?

Alle Modernisierungsmaßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Art führen, können auf die Mieter umgelegt werden, und zwar 11 % der Kosten.

4. Dürfen gestiegene Zinsaufwendungen auch auf die Mieter umgelegt werden?

Nein. Sämtliche Kapitalkostensteigerungen hat der Vermieter allein zu tragen.

5. Sind zeitlich befristete Mietverträge möglich?

Ja. Das Gesetz enthält einige Gründe, für die eine Befristung zulässig ist (z. B. anstehende Sanierungsmaßnahmen). Somit kann im Mietvertrag ein definitives Ende festgelegt werden.

6. Wann sind Mietzahlungen zu leisten?

Anders als bei Kauf- oder Werkverträgen sind Mietzahlungen im Voraus zu leisten.

7. Sind Mieterhöhungen möglich?

Ja. Mieterhöhungen sind möglich, und zwar mit einer prozentualen Grenze, der Kappungsgrenze.

Sie liegt bei 20 %. Mietobergrenze bleibt aber die ortsübliche Vergleichsmiete.

8. Wie sind die Kündigungsfristen für Mietverträge geregelt?

Zunächst einmal wird unterschieden, wer die Kündigung „ausspricht“. Für Kündigungen von Seiten des Mieters beträgt die Frist einheitlich 3 Monate, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Für Kündigungen seitens des Vermieters verlängert sich jedoch die Frist gestaffelt nach der Dauer des Mietverhältnisses. Bei einer Mietdauer bis zu 5 Jahren beträgt sie 3 Monate, 5 bis 8 Jahre 6 Monate und ab 8 Jahre Mietdauer 9 Monate.

9. Ist die Vereinbarung von längeren Kündigungsfristen zulässig?

Ja. Die Rechtsprechung akzeptiert Verlängerungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf bis zu 6 Monate.

10. Sind kürzere Kündigungsfristen zulässig?

Eine Verkürzung kann nur zugunsten des Mieters vereinbart werden, nicht zugunsten des Vermieters.

11. Gibt es auch fristlose Kündigungen?

Ja. Bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens kann der Störer – das können Mieter oder Vermieter sein – fristlos gekündigt werden, wenn die Störung so erheblich ist, dass ein weiteres Zusammenleben nicht mehr zumutbar ist.

12. Was versteht man unter dem Eintritts- und Fortsetzungsrecht?

Stirbt der Mieter einer Wohnung, sind nicht nur Ehegatten und Familienangehörige, sondern auch nichteheliche Lebenspartner berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten. Dieses Recht gilt für alle Partner, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben. Es gilt nicht für WGs, die nur als bloße Wirtschafts- und Wohngemeinschaften verstanden werden.