

Umzug – wer übernimmt die Renovierungskosten?

Dringende Empfehlung der Prüfung des Mietvertrags

Foto: imago images/Westend61



Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, das heißt zu Tapezier- und Anstreicharbeiten, in der Mietwohnung verpflichtet. Diese gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend. Deshalb enthalten fast alle Mietverträge Bestimmungen, die den Mieter zu Renovierungsarbeiten während der Mietzeit oder beim Auszug verpflichten. Jedoch sind viele dieser Vertragsklauseln unwirksam, weil sie Mieter unangemessen benachteiligen. Folge ist in diesem Fall, dass Mieter nicht streichen und tapezieren oder die dafür notwendigen Renovie-

rungskosten zahlen müssen. Da sich die mietvertraglichen Regelungen, gerade im Bereich der Schönheitsreparaturklauseln, immer wieder ändern und es neue Urteile des Bundesgerichtshofs gibt, empfehlen wir unbedingt, vor Auszug den Mietvertrag genau prüfen zu lassen, inwiefern Renovierungsverpflichtungen für Sie tatsächlich bestehen. Hier lassen sich viele Kosten sparen.

Am Tag der Übergabe der Wohnung sollten Sie eine Fotodokumentation der Wohnung erstellen und darauf achten, dass Sie Zeugen für den Zustand der Wohnung haben. Wichtig ist dabei, dass im Mietvertrag benann-

te Mieter, zum Beispiel Eheleute, nicht füreinander als Zeuge aussagen könnten.

Beachten Sie, dass es keine Verpflichtung gibt, ein gemeinsa-

mes Übergabeprotokoll zu erstellen oder ein Protokoll des Vermieters unterzeichnen zu müssen. Sind Sie mit dem Inhalt des vom Vermieter oder der Hausverwaltung erstellten Übergabeprotokolls nicht einverstanden, unterschreiben Sie besser nicht und fertigen mit Ihrem Zeugen ein eigenes.

Haben Sie nach einem Beratungsgespräch mit einem unserer Juristen noch kurze Nachfragen zu mietrechtlichen Belangen, können Sie von Montag bis Freitag von 10.00 bis 12.00 Uhr sowie Montag bis Donnerstag von 15.00 bis 17.00 Uhr (Durchwahl: 0351/86 64 55 5) die telefonische Kurzauskunft des Mietervereins Dresden nutzen. ■

Gerichtsverfahren im Mietrecht

Bitte um Rückmeldung und Übersendung Urteile

■ **Liebe Mitglieder,** für eine kompetente Rechtsberatung ist es für Juristen im Mietrecht – mehr als in anderen Rechtsgebieten – notwendig, die aktuelle Rechtsprechung zu kennen. Wichtig ist dabei, dass die Rechtsberater unseres Mietervereins neben der veröffentlichten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch über aktuelle Urteile und die Entwicklung der Rechtsprechung vor Ort in Dresden informiert sind.

Wir bitten Sie aus diesem Grund, von Ihnen erwirkte mietrechtliche Urteile zur Information bzw. eine kurze Mitteilung darüber an den Mieterverein zu übersenden. Da Sie ausschließlich mit Ihrem Rechtsanwalt das Mandatsverhältnis im Gerichtsverfahren haben, wird der Mieterverein in der Regel nicht über das Verfahren oder die Entscheidungen informiert.

Vielen Dank für Ihre unverzichtbare Mitarbeit. ■

In eigener Sache Rechtsschutzversicherung

Liebe Mitglieder,

die Mitgliedschaft beim Mieterverein Dresden beinhaltet ohne Zusatzkosten für Sie eine Rechtsschutzversicherung.

Diese deckt die notwendigen Kosten einer anwaltlichen Vertretung in einem Gerichtsverfahren sowie die Gerichtskosten mit einer maximalen Selbstbeteiligung in Höhe von 100 Euro ab. Haben Sie ein Problem, das trotz Beratung und Intervention durch den Mieterverein nicht geklärt werden konnte, oder wurden Sie von Ihrem Vermieter verklagt, wenden Sie sich bitte schnellstmöglich an den Mieterverein, damit eine Schadenmeldung an die Rechtsschutzversicherung gesendet werden kann. Zu beachten ist, dass Kosten in Schadensfällen übernommen werden, die frühestens drei Monate nach Ihrem Beitritt zum Mieterverein entstanden sind. Weiterhin muss immer eine Beratung und der Versuch einer außergerichtlichen Klärung durch den Mieterverein stattgefunden haben. Die telefonischen Kurzauskünfte sind dafür nicht ausreichend.

Bitte beachten Sie auch, dass die Versicherung in der Regel nur Kosten für die beim Mieterverein als Mietobjekt angegebene Wohnadresse übernimmt. Aus diesem Grund bitten wir Sie, unbedingt bei einem Umzug Ihre neue Adresse schriftlich an die Geschäftsstelle (Fetscherplatz 3, 01307 Dresden) oder per E-Mail an info@mieterverein-dresden.de mitzuteilen. Anderenfalls könnte es zu Problemen bei der Übernahme der Kosten der Rechtsverfolgung kommen.

Bei Fragen zur Rechtsschutzversicherung stehen Ihnen gerne die Mitarbeiterinnen unserer Mitgliederverwaltung telefonisch unter 0351/86 64 50 zur Verfügung.

Mietertipp

Kündigungsausschluss oder -verzicht

Möglicher Fallstrick beim Abschluss eines neuen Mietvertrags

Mietverträge mit Kündigungsausschluss sind „Zwitter“ und nach Angaben von Jan Bröchler, Leiter der Rechtsabteilung beim Mieterverein Dresden, mitunter eine echte Falle für Mieter. Diese Verträge sind einerseits unbefristete Mietverträge, andererseits können sie aber nicht jederzeit gekündigt werden, sondern erst nach einem bestimmten, im Vertrag festgelegten Zeitraum.

Der normale unbefristete Mietvertrag hat kein vorab bestimmtes Vertragsende. Er endet dann, wenn einer der beiden Vertragspartner kündigt. Mieter können den unbefristeten Mietvertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei



Jan Bröchler,
Leiter der Rechtsabteilung

Monaten ordentlich kündigen. Das Gegenstück zum unbefristeten Mietvertrag ist der Zeitmietvertrag. Hier wird bei Vertrags-

abschluss die Vertragslaufzeit vereinbart und ein konkreter Grund für die zeitliche Befristung genannt. Während der Laufzeit des Zeitmietvertrages können weder der Vermieter noch der Mieter kündigen.

Anders wiederum bei einem unbefristeten Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss. Hier kann formularmäßig vereinbart werden, dass das Kündigungsrecht für Mieter und Vermieter für sechs Monate, zwei Jahre bzw. sogar vier Jahre ausgeschlossen wird (u.a. BGH, VIII ZR 27/04). Folge ist, so der Mietrechtsexperte, dass Mieter auch bei einem solchen Mietvertrag für die Dauer des vereinbarten

Kündigungsausschlusses nicht ordentlich kündigen können. Sie sind an den Mietvertrag, d.h. an die Wohnung, gebunden. In der Regel profitiert nur der Vermieter von einer solchen Regelung. Beim Mieter könnte durch die Änderung persönlicher Umstände eine frühere Kündigung erforderlich sein, die dann gegebenenfalls nicht möglich ist.

Ist die Zeitspanne in einem Formularmietvertrag länger als vier Jahre, ist der Kündigungsausschluss von Anfang an unwirksam. Die Frist wird dabei ab Vertragsschluss, nicht erst ab Einzug gerechnet. Die Kündigung muss unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist zum Ende des vierten Jahres möglich sein. Vertragsklauseln, die bestimmen, dass der Mieter frühestens nach vier Jahren kündigen kann, sind deshalb unwirksam (u.a. BGH, VIII ZR 86/10). ■

Aktuelles Urteil des AG Bautzen

Wann spricht man bei einer mietvertraglichen Regelung von einer sogenannten Individualvereinbarung?

Grundsätzlich sind vom Vermieter vorformulierte Mietverträge sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen. Diese dürfen von Gerichten trotz der in Deutschland geltenden Vertragsfreiheit auch inhaltlich dahingehend überprüft werden, ob einer der Vertragspartner durch die Verwendung dieser Formulare zum Beispiel unangemessen benachteiligt wird. Dies gilt auch im Mietrecht und damit für Mietverträge.

Etwas anderes gilt, wenn zwischen den Vertragsparteien individuelle Vertragsabreden getroffen werden. Dabei müssen die Vertragspartner die einzelnen Regelungen mitgestalten, d.h. mitbestimmen können. Ausschlaggebend für die Einord-

nung im Einzelfall ist nicht die Bezeichnung des Vertrags, sondern es sind die konkreten Umstände des Zustandekommens sowie der Inhalt.

Das Amtsgericht Bautzen bestätigte in einer Entscheidung vom 18. Dezember 2020 (Az. 20 C 6/20), dass ein vom Vermieter als „Individual-Mietvertrag“ bezeichneter Vertrag trotz dieser Überschrift als Allgemeine Geschäftsbedingungen einzuordnen ist und inhaltlich geprüft werden darf.

Es fehlte in diesem Fall an dem notwendigen Aushandeln von Vertragsbedingungen. Die Klauseln des Mietvertrages wurden vom Vermieter vorgegeben, und zwar auch in den Teilen, in denen sie von den gesetzlichen Regelungen abwichen, ohne dass die Mie-

ter eine Möglichkeit hatten, ernsthaft über diese Bedingungen zu verhandeln. Das heißt, die Mieter konnten die Bedingungen auch nicht zu ihren Gunsten ändern.

Laut dem Amtsgericht Bautzen genügt es nicht, wenn der Vermieter dem Mieter den Inhalt des Mietvertrages oder einer Klausel lediglich erläutert. Es fehlte in diesem Fall auch daran, dass der Vermieter bzw. dessen beauftragte Hausverwaltung den Mieter ausdrücklich auf die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen hinweist und dazu die rechtliche und auch wirtschaftliche Tragweite für die Mieter verständlich gemacht hät-

te, damit Gegenvorschläge hätten unterbreitet werden können. Es handelt sich damit gerade nicht um eine individuelle Vereinbarung, die der gerichtlichen Kontrolle nach dem Recht über Allgemeine Geschäftsbedingungen entzogen wäre.

Sind Sie unsicher hinsichtlich der Auslegung Ihrer mietvertraglichen Vereinbarungen, stehen Ihnen die Rechtsberater der sächsischen Mietervereine gerne unterstützend zur Seite.

Sind Urteile nicht veröffentlicht, kann eine anonymisierte Kopie unter Angabe des Aktenzeichens bei den jeweiligen Gerichten angefordert werden. ■