

EBET-Kongress 2024: "Wohnst du schon oder verzweifelst du noch? Angemessenes Wohnen gewährleisten"

Arbeitsgruppe 3:

Mieter*innenrechte durchsetzen, Fallstricke vermeiden

Fachinformationen für die Beratung von Menschen in prekären Wohnverhältnissen

Referentin: Regina Kamm, Fachanwältin für Mietrecht, Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V., Moderation: Nicole Frölich, Regionale Diakonie Darmstadt-Dieburg

I. Mietvertragsabschluss

1. mündlich oder schriftlich
2. kein Widerrufsrecht
3. Fallstricke: Kündigungsausschluss, Staffelmiete, Indexmiete
4. „gemietet wie gesehen“
5. mehrere Personen als Mieter*innen

II. Mängel

1. Mängelrechte der Mieter*innen
2. Vorgehensweise
3. Ausnahmen
 - a) anfängliche Mängel
 - b) Eigenverschulden, Schimmel, Ungeziefer
4. Mietminderung und Sozialleistungen

III. Kündigung

1. Ausnahmen vom Kündigungsrecht und Formalitäten
2. Kündigung durch Mieter*innen
3. Kündigung durch Vermieter*innen
4. Kündigungsgründe
5. Kündigungsfrist
6. Zahlungsverzug, Mietrückstände
 - a) verspätete Mietzahlung
 - b) Mietrückstände
 - (1) Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands
 - (2) Heilung der fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands
7. Sozialklausel bei fristgemäßer Kündigung
8. Gerichtlicher Räumungsprozess
9. verbotene Eigenmacht

IV. Unterstützung durch Mietervereine

I. Mietvertragsabschluss

1. mündlich oder schriftlich

- mündlicher Vertragsschluss ist möglich

Ob ohne schriftlichen Vertrag bereits ein Mietvertrag endgültig zustande gekommen ist, ist Frage des Einzelfalls. War ein schriftlicher Vertrag beabsichtigt, handelt es sich bei mündlichen Aussagen oder gewechselten Nachrichten in der Regel noch nicht um einen endgültigen Vertragsschluss.

- Vorteile eines mündlichen Vertrags

Haben Mieter*innen die Schlüssel bereits erhalten und die erste Miete gezahlt, lohnt es sich aus mietrechtlicher Sicht nicht, auf einem schriftlichen Vertrag zu bestehen, denn die gesetzlichen Regelungen sind meist günstiger als das Kleingedruckte in einem schriftlichen Mietvertrag.

- Beweissicherheit

Solange die Schlüssel nicht übergeben sind, ist ein schriftlicher Vertrag für Mieter*innen sicherer.

2. kein Widerrufsrecht

Da ein Widerrufsrecht nur in seltenen Ausnahmefällen besteht, sollte der Vertragsschluss gut überlegt sein.

3. Fallstricke: Kündigungsausschluss, Staffelmiete, Indexmiete

Über den Inhalt des Mietvertrags besteht in angespannten Wohnungsmärkten meist kein Verhandlungsspielraum. Am ehesten lohnt das Verhandeln (oder Abstandnehmen vom Vertragsschluss) bei einem Kündigungsausschluss, Staffel- oder Indexmieten. Ein solcher Kündigungsausschluss ist bis zu einer Dauer von 4 Jahren ab Vertragsschluss zulässig.

4. „gemietet wie gesehen“

Es gilt der Grundsatz „gemietet wie gesehen“. Verspricht der/die Vermieter*in, Mängel noch zu beseitigen, sollte dies aus Beweisgründen im Mietvertrag festgehalten werden.

5. mehrere Personen als Mieter*innen

Ein gemeinsamer Mietvertrag kann nur gemeinsam gekündigt werden. Ein/e Mieter*in allein kann nicht wirksam kündigen. Abweichende Regelungen sind nur mit Zustimmung der Vermieter*in möglich.

II. Mängel

II. 1 Rechte der Mieter*innen:

- Ohne Fristsetzung sofort bei Meldung des Mangels möglich:
 - Mietminderung
angemessene Höhe ist einzelfallabhängig, es gibt keine verbindlichen Tabellen
- Nach Fristablauf oder Mahnung:
 - Selbstvornahme auf Kosten der Vermieterin/des Vermieters
 - fristlose Kündigung

II. 2 Vorgehensweise

- Frist setzen mit festem Enddatum zur Mangelbeseitigung
- Mangel genau beschreiben
- Minderung und Rückforderung der Miete sowie alle weiteren Rechte vorbehalten

Wichtig: Beweisbarkeit des Zugangs der Mängelrüge, daher:

- Einwurf per Zeuge in den Hausbriefkasten der Vermieterin/des Vermieters oder Einwurfeinschreiben + Zustellungsnachweis der Post

II. 3 Ausnahmen:

Keine Mängelrechte bei

II. 3. a) anfänglichen Mängeln

Keine Minderung wegen Nachteilen der Wohnung, die bei Abschluss des Mietvertrags erkennbar waren. Grundsatz „gemietet wie gesehen“

II.3. b) Eigenverschulden

Insbesondere problematisch bei Schimmelbefall.

Schimmelursache kann nur durch Sachverständige zuverlässig festgestellt werden, sofern nicht eindeutig z.B. Wassereintritt durch Rohrbruch.

Hohe Anforderungen des Bundesgerichtshofs an Heizen und Lüften durch Mieter*innen: mindestens 20 °C Raumtemperatur, maximal 50 % Luftfeuchtigkeit. Dazu sind in der Regel dreimal tägliche Stoßlüftungen mit Durchzug erforderlich.

Hilfreich: Hygrometer mit optischem oder akustischem Signal bei Lüftungsbedarf.

Ungezieferbefall stellt einen Mangel dar, daher sind grundsätzlich die Vermieter*innen zur Mangelbeseitigung verpflichtet. Eine Ausnahme gilt nur bei Verschulden der Mieter*innen Selbst wenn Mieter*innen das Ungeziefer (z.B. Bettwanzen) mitgebracht haben, liegt kein Verschulden vor, wenn die Mieter*innen nicht fahrlässig gehandelt haben (die Rechtsprechung hierzu ist nicht ganz einheitlich).

II.4 Mietminderung und Sozialleistungen

Nach Einschätzung des Mieterbunds Darmstadt kann der Sozialleistungsträger nicht verlangen, dass die Miete gemindert wird, da die „angemessene“ Minderungshöhe nicht rechtssicher ermittelbar ist und bei überhöhter Mietminderung ein Kündungsrisiko besteht. Stattdessen kann die Miete unter dem Vorbehalt der Minderung und Rückforderung gezahlt werden. Die Rückforderung geht gemäß § 33 SGB II auf den Sozialleistungsträger über und kann von diesem gegenüber den Vermieter*innen geltend gemacht werden.

Mindern Mieter*innen dennoch die Miete, sollten sie zuvor mit dem Sozialleistungsträger abklären, dass die Minderungsbeträge nachgezahlt werden, wenn sich in einem Zivilprozess herausstellt, dass die Minderung nicht oder nicht in voller Höhe gerechtfertigt war.

III. Kündigung

III. 1 Ausnahmen und Formalitäten

- Mietvertrag kann für beide Seiten Kündigungsausschluss für bis zu 4 Jahre enthalten. Fristlose Kündigungen sind davon nicht betroffen
- Schriftform, d.h. Originalunterschrift auf Papier erforderlich
- Ankunft des Kündigungsschreibens erforderlich, Ankunft und Zeitpunkt müssen im Streitfall durch die/den Kündigende/n bewiesen werden (s.o. unter II. 2)
- Bei mehreren Mieter*innen/Vermieter*innen muss die Kündigung durch alle Mieter*innen/Vermieter*innen erfolgen und an alle Vertragspartner*innen
- Begründung der Kündigung: s.u.

III. 2 Kündigung durch Mieter*innen

- Nur im Fall eines längerfristigen Kündigungsausschlusses kommt eine vorzeitige Beendigung durch Nachmieterstellung in Frage
- Kündigungsfrist: 3 Monate zum Monatsende. Es genügt, wenn die Kündigung am 3. Werktag der Kündigungsfrist ankommt. Der Samstag zählt als Werktag
- Nur eine fristlose Kündigung bedarf einer Begründung

III. 3 Kündigung durch Vermieter*innen

Vermieterkündigungen bedürfen immer einer Begründung.

III. 4 Kündigungsgründe

Als Kündigungsgründe kommen u.a. in Frage:

- 2-Familienhaus: Sonderkündigungsrecht, wenn die Wohnung sich in einem Haus mit nicht mehr als 2 Wohnungen befindet und die andere Wohnung von Vermieter*in bewohnt wird (Kündigungsfrist ist um 3 Monate verlängert)
- Möblierter Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung
- juristische Person des öffentlichen Rechts und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, die Wohnraum angemietet haben, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, brauchen keinen Kündigungsgrund wenn sie die Mieter*innen bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Kündigungsvorschriften hingewiesen haben.
- Fehlverhalten – in der Regel nur nach Abmahnung
- Eigenbedarf:
Laut Rechtsprechung genügt ein vernünftiger, nachvollziehbarer Selbstnutzungswunsch. Ein Notfall ist nicht erforderlich.
- Zahlungsverzug/Mietrückstände: fristlos und/oder fristgemäß

III. 5 Kündigungsfrist für Vermieter*innen

3 Monate bei Mietdauer unter 5 Jahre
6 Monate bei Mietdauer 5 - 8 Jahre
9 Monate bei Mietdauer ab 9 Jahre
Länger: wenn vertraglich vereinbart

Fristlos: bei erheblichen Vertragsverletzungen oder Zahlungsverzug/
Mietrückständen

III. 6 Zahlungsverzug/Mietrückstände

III. 6. a) verspätete Mietzahlung

ACHTUNG: verspätete Mietzahlungen stellen einen Grund zur fristlosen Kündigung dar, wenn zuvor eine Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung erfolgt ist. Die Miete ist am 3. Werktag des Monats fällig, sofern nicht (nachweislich) etwas anderes vereinbart ist.

III. 6. b) Mietrückstände

(1) Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands

- 2 volle Monatsmieten

Beispiel: Miete für Januar und April 2024 ist nicht gezahlt

Maßgeblich ist die Bruttomiete inklusive Betriebskostenvorauszahlungen. Betriebskostennachforderungen zählen nicht dazu. Oder

- mehr als eine Monatsmiete für 2 aufeinander folgende Monate

Beispiel:

Die Bruttomiete beträgt 500 €. Im Februar wurden 400 € gezahlt, im März wurde die Miete erst am 16.3. gezahlt. Bei Fälligkeit der Miete am 3. Werktag im März war also mehr als eine Miete rückständig und eine fristlose Kündigung möglich.

Die fristlose Kündigung wegen Mietrückstands ist ohne Mahnung möglich.

Auf Verschulden z.B. bei Verzögerungen durch Sozialleistungsträger kommt es für die fristlose Kündigung nicht an.

(2) Heilung der fristlosen Kündigung

Eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands wird unwirksam durch Nachzahlung:

- Alle Mieten müssen vollständig bezahlt werden, auch diejenigen, die nach der Kündigung fällig geworden sind
- Stattdessen ist auch eine Übernahmeerklärung durch den Sozialleistungsträger möglich. Diese darf nicht unter Bedingungen gestellt werden, z.B. dass der Vermieter der Fortsetzung des Mietverhältnisses zustimmt
- gilt nicht bei verspäteter Mietzahlung
- gilt nicht bei fristgemäßer Kündigung
- Heilung ist nur einmal innerhalb von 2 Jahren möglich, nicht bei weiteren Zahlungsverzugskündigungen innerhalb von 2 Jahren
- Die Nachzahlung muss spätestens 2 Monate nach Zustellung einer Räumungsklage erfolgen

III. 7 Sozialklausel bei fristgemäßer Kündigung

Einer fristgemäßen Kündigung können Mieter*innen widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie oder ihre Haushaltsangehörigen eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Die unzumutbare Härte kann auch darin liegen, dass keine bezahlbare Ersatzwohnung gefunden wurde. An die Wohnungssuche und deren Nachweis stellt die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen.

Das Härtefallrecht gilt nicht, wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt.

Auf die einzuhaltende Form und Frist müssen die Vermieter*innen hinweisen, sonst laufen die Fristen nicht.

Der Härtefallwiderspruch kann nur zu einer vorübergehenden Verlängerung des Mietverhältnisses führen (dauerhafte Verlängerung nur in extremen Ausnahmefällen wie nachzuweisender, nicht verhinderbarer ernster Suizidgefahr).

Der Härtefallwiderspruch hat im Fall eines Räumungsprozesses im Bereich des Landgerichts Darmstadt praktisch immer zur Folge, dass den Mieter*innen die Prozesskosten auferlegt werden (auch wenn eine Verlängerung gewährt wird).

III. 8 gerichtlicher Räumungsprozess

Die Verfahrensdauer ist je nach Gericht, Geschäftsstelle und Richter sehr unterschiedlich. Antworten die Mieter*innen nicht, liegt im Landgerichtsbezirk Darmstadt meist nach 6 bis 8 Wochen ein sog. Versäumnisurteil vor.

Geben die Mieter*innen die sog. Verteidigungsanzeige ab, wird ein Termin zur mündlichen Verhandlung anberaumt, der ca. 8 Wochen später stattfinden kann.

Die Räumung durch den/die Gerichtsvollzieher*in kann im Landgerichtsbezirk Darmstadt erfahrungsgemäß rund 8 Wochen nach dem Urteil und Ablauf der ggf. gewährten Räumungsfrist erfolgen. Schneller kann es gehen, wenn die Vermieter*innen ihr Pfandrecht am Eigentum der Mieter*innen ausüben. Dann wird die Wohnung nicht durch den/die Gerichtsvollzieher*in geräumt, sondern nur das Schloss ausgetauscht. Der/die Gerichtsvollzieher*in muss sich 3 Wochen im Voraus schriftlich ankündigen.

Für die Räumung durch den/die Gerichtsvollzieher*in fallen in der Regel Kosten in Höhe von 1000 € oder mehr an. Hinzu kommen ggf. die Kosten der Einlagerung. Das Räumungsgut wird nach einem Monat entsorgt oder verwertet.

III. 9 verbotene Eigenmacht

Vermieter*innen sind nicht berechtigt, Kündigungen im Wege der Selbstjustiz durchzusetzen und zum Beispiel das Wohnungstürschloss auszutauschen. In solchen Fällen kann im Wege der einstweiligen Verfügung noch am selben Tag eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden, um die sog. verbotene Eigenmacht rückgängig zu machen.

IV. Unterstützung durch Mietervereine

- Mietrechtsberatung und außergerichtliche Vertretung
- Angefangene Fälle werden übernommen
- Für Mieter*innen kommt – je nach Stadt - Kostenübernahme durch das Jobcenter in Betracht
- Je nach Verein kommt eine Mitgliedschaft des Diakonischen Werks oder anderer Vereinigungen in Frage

Rückfragen an:

Regina Kamm
Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V.
www.mieterbund-darmstadt.de
kamm@mieterbund-darmstadt.de