



# Stolperfallen im Mietrecht

**Referent:** **Dr. Andreas Stangl**  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Schlichter nach BaySchlG  
Dozent IHK Akademie in Ostbayern

# Inhalt

- 
- 1. EnEV 2014 - Vorlage- /Übergabepflicht und Immobilienanzeige -**

---

  - 2. „Mietpreisbremse“ - Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015 -**

---

  - 3. Widerrufsrecht**

---

  - 4. Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif**

---

  - 5. Schönheitsreparaturen**

---

  - 6. Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln**

---

# EnEV 2014

- Vorlage/Übergabepflicht  
und Immobilienanzeige -

# EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete –

## Allgemein

Der Energieausweis hat folgende Auswirkungen in der mietrechtlichen Praxis:

- Vorlage/Übergabe des Energieausweises
- Angaben Immobilienanzeigen
- Abmahnungsrisiko
- Haftung des Vermieters bei Beschaffenheitsangaben/Zusicherung

### **HINWEIS:**

Aufgrund der hohen Fluktuation hat gerade im Mietrecht der Energieausweis besondere Bedeutung erlangt.

# EnEV 2014

- Vorlage- /Übergabepflicht -

# EnEV 2014 – Vorlage-/ Übergabepflicht –

## Vorlage-/ Übergabepflicht

Besichtigung		Mietvertrag
ja	nein	Abschluss
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorlage Energieausweis                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Original</li> <li>• Kopie</li> </ul> </li> <li>- Aushang (deutlich sichtbar)</li> <li>- Auslage (deutlich sichtbar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorlage Energieausweis unverzüglich unverzüglich spätestens nach Aufforderung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Original</li> <li>• Kopie</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übergabe Energieausweis unverzüglich nach Abschluss                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Original</li> <li>• Kopie</li> </ul> </li> </ul>

# EnEV 2014

- Immobilienanzeige -

## **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**

Wer seit 01.05.2014 eine Anzeige in einem kommerziellen Medium (z. B. Zeitung, Internet) schaltet, weil ein Gebäude teilweise oder ganz verkauft oder neu vermietet wird, muss sich zunächst vergewissern, ob für dieses Gebäude bereits ein Energieausweis vorliegt.

Falls dies der Fall ist, muss der Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber dafür sorgen, dass in der Immobilienanzeige auch bestimmte Kennwerte aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden.

Dabei gelten unterschiedliche Regelungen für Wohn- und Nichtwohngebäude.



## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Diese Regelung gilt direkt für Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Die Regelung hat indirekt Auswirkung für Berufsgruppen, z.B. Makler, die den Kunden auf Neuregelung nicht aufmerksam machen.

Gefahren:

- Bußgeld bis zu 15.000 € bei vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemachten Pflichtangaben
- Wettbewerbsrechtliche Abmahnungen nach UWG
- Haftung wegen Nebenpflichtverletzung z.B. Maklervertrag wegen fehlender Aufklärung über Pflicht zur Angabe in Immobilienanzeigen

# EnEV 2014 – Immobilienanzeige –

## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

### Pflichtangaben für alle Immobilienanzeigen ab 01.05.2014

Erstelldatum des Energieausweises bis 30.04.2014				Erstelldatum des Energieausweises ab 01.05.2014			
Wohngebäude		Nicht-Wohngebäude		Wohngebäude		Nicht-Wohngebäude	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieausweistyp</li> <li>• Befeuerungsart</li> <li>• Baujahr</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieausweistyp</li> <li>• Befeuerungsart</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieausweistyp</li> <li>• Befeuerungsart</li> <li>• Baujahr</li> <li>• Energieeffizienzklasse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieausweistyp</li> <li>• Befeuerungsart</li> </ul>	
Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieverbrauchs-kennwert</li> <li>• Energieverbrauch für Warmwasser enthalten (ja/nein)*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergiebedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromverbrauchs-kennwert</li> <li>• Heizenergieverbrauchs-kennwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergiebedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergiebedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergiebedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergieverbrauch Strom</li> <li>• Endenergieverbrauch Wärme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endenergiebedarf Strom</li> <li>• Endenergiebedarf Wärme</li> </ul>



Diese Felder sind ab dem 30.04.2014 verfügbar. Bis dahin ist nur das Feld „Energieverbrauchskennwert“ verfügbar.

**Quelle: ImmobilienScout24**

## Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

**Cham:**

**3-Zimmer-Wohnung, 80 m<sup>2</sup>**

**Bj 1970**, 1. OG, Duschbad,  
Balkon, Parkett, **Gas-ZH**, EBK,  
Kalt: 400 €, NK 100 €, KT 1200 €

**Energieverbrauchsausweis,**  
**80 kWh/(m<sup>2</sup> x a), Energieeffizienz-**  
**Klasse C**, provisionsfrei

*Sepp Mustermann, Pfarrer-Lukas-  
Str. 38, 93413 Cham, Tel. 09971/12345  
seppmustermann@online.de*

**rot = Pflichtangaben**

## **Lösung:**

Formulierung für Vermieter zur Vermeidung einer Beschaffenheitsvereinbarung, damit „indirekter“ Haftungsausschluss

## **Muster: Energieausweis/Immobilienanzeige**

*Wenn der Vermieter dem Mieter einen Energieausweis vorlegt oder überlässt, so dient dies allein der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten; in den vorliegenden Vertrag wird der Energieausweis nicht einbezogen. Die Angaben des Energieausweises sind nicht maßgeblich für den vertragsgemäßen Zustand. Vor allem sichert der Vermieter keine bestimmten Eigenschaften zu, keinen bestimmten Energiebedarfs- oder Verbrauchswert und keine bestimmte Obergrenze für den Energieverbrauch.  
Entsprechendes gilt für die Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige nach § 16a EnEV.*

# „Mietpreisbremse“

## - Mietrechtsnovellierungs- gesetz 2015 -

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Ziele der Neuregelung

1. Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10 %.
2. Verankerung des „Bestellerprinzips“ im Maklerrecht

Gesetz seit **01.06.2015** in Kraft. Im Gegensatz zum „Bestellerprinzip“, das bundesweit gilt, greift die „Mietpreisbremse“ nur dort, wo das Bundesland wegen eines „angespannten Wohnungsmarktes“ bestimmte Städte/Gemeinden durch Rechtsverordnung festgelegt hat.

Der Freistaat Bayern hat „Mietpreisbremseverordnung“ erlassen, die für 144 Gemeinden seit **01.08.2015** gilt. In der Oberpfalz nur Regensburg und Neutraubling betroffen.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Gründe der Neuregelung

Starker Anstieg der Mieten in bestimmten Städten. Bundesweiter Durchschnitt sagt nichts über die Mietpreisentwicklung auf problematischen Teilmärkten aus. Anstieg der Mieten in Deutschland 2014 durchschnittlich nur bei 1,3 %.

Beispiele für erhebliche Steigerungen der Mieten:

- Regensburg	+	33 %
- Freiburg	+	32 %
- Münster	+	30 %
- Hamburg	+	25 %
- München	+	25 %
- Berlin	+	19 %

### Hinweis:

Landkreis Cham nicht von „Mietpreisbremse“ betroffen, da in der Verordnung des Freistaates Bayern nicht erwähnt.

# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Umfassend modernisierte Bestandswohnung

Übersicht		
Wohnungstyp	Grenzen	Norm
nicht modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ortsübliche Miete + 10 % oder</li> <li>- Vormiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 556d Abs. 1 BGB</li> <li>- § 556e Abs. 1 BGB</li> </ul>
modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ortsübliche Miete + 10 % +</li> <li>- Betrag, der auch in einem Bestandsmietverhältnis als Modernisierungsmiet- erhöhung verlangt werden dürfte (Modernisierung) oder</li> <li>- Vormiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 556e Abs. 2 BGB</li> <li>- § 556e Abs. 1 BGB</li> </ul>
umfassend modernisierte Bestandswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erste Vermietung, die auf umfassende Modernisierung folgt, unterliegt nicht Mietpreisbremse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 556f Satz 2 BGB</li> </ul>
Neubauwohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird, unterliegt nicht Mietpreisbremse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 556f Satz 1 BGB</li> </ul>



# Mietrechtsnovellierungsgesetz

## Lösung:

Vermieter sollten bei Neuvermietung oder Immobilieninvestitionen von Wohnungen prüfen, ob die Wohnung im betreffenden Bundesland der Mietpreisbremse unterliegt.

# Widerrufsrecht

- Mietvertrag /  
Aufhebungsvertrag -

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Widerrufsrecht

Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherschutzrichtlinie trat am **13.06.2014** in Kraft und gilt wegen § 312 Abs. 4 BGB auch im Wohnraummietrecht.

Die Vorschriften der §§ 312 ff. BGB sind anzuwenden auf **Verbraucherverträge** i. S. d. § 310 Abs. 3 BGB, die eine Leistung des **Unternehmers** gegen Entgelt zum Gegenstand haben. Es werden alle Verträge, in denen sich der **Verbraucher** zu einer Gegenleistung verpflichtet, umfasst.

Der Wohnraummietler ist gemäß § 13 BGB ein Verbraucher.  
Wohnungsunternehmen sind gemäß § 14 BGB Unternehmer.

Fraglich ist dies bei privaten Vermietern, wenn dies über die reine Vermögensverwaltung hinausgeht. Keine klare Abgrenzung.  
( > als 6 Wohnungen, > 8 Wohnungen?)

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Widerrufsrecht

### Begründung von Wohnraummietverhältnissen

#### Vertragsabschluss

mit vorheriger Besichtigung

**ohne** vorherige Besichtigung

**kein Widerrufsrecht**

**Widerrufsrecht bei Fernabsatz  
oder  
außerhalb der Geschäftsräume**

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Problem: Anwendung im laufenden Mietvertrag

- Mieterhöhungen nach § 557 BGB (Vereinbarung)
- Vereinbarungen über Betriebskosten
- Aufhebungsvereinbarungen mit entgeltlichen Leistungspflichten des Mieters
- Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters
- Gestattung der Untervermietung bei Mietzuschlag
- Vereinbarung über Kautio / zusätzliche Erhöhung der Kautio
- Vereinbarungen über Betriebskostennachzahlung

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Belehrung über Widerruf

- Hinweis auf das Widerrufsrecht
  - Hinweis auf Adressat und Entbehrlichkeit einer Begründung
  - Angabe des Namens und der Anschrift des Erklärungsempfängers
  - Beginn und Dauer der Widerrufsfrist
- +  
Hinweis, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Erklärung genügt.

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Widerrufsfrist

- Widerrufsfrist: 2 Wochen
- Beginn der Frist mit Vertragsabschluss
- Sie beginnt jedoch nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen nach Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB belehrt hat.
- Vorsicht bei vereinbartem Vertragsbeginn vor Ablauf der Widerrufsfrist – **dann zusätzlich Hinweis auf Wertersatz** –, den der Mieter leisten muss, wenn er ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Folgen unterlassener Belehrung

- Widerrufsrecht 1 Jahr und 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss
- Erstattung der gezahlten Mieten einschl. Betriebskosten
- Kein Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsanspruch gegen den Mieter



# Widerrufsrecht – Miet- / Aufhebungsvertrag –

## Folgen unterlassener Belehrung – Lösung –

- Vereinbarungen mit Mieter nie ohne vorherige Besichtigung; keinesfalls vor Ort; Schriftwechsel vorzugswürdig
- Im Zweifelsfall ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung

# Flächenroulette

- WoFIV, DIN 277, gif -

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Allgemein

Mietfläche hat bei Wohn- und Geschäftsraum Bedeutung für

- Miethöhe
- Betriebskostenabrechnung

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Vereinbarung der Miethöhe

Möglichkeiten der Vereinbarung der Miethöhe:

- Miete pauschal, d. h. unabhängig von tatsächlicher Fläche

**Beispiel:**

*„Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume“ (BGH NJW 2011, 220)*

- Miete nach m<sup>2</sup>, d. h. exakt nach tatsächlicher Fläche

**Beispiel:**

*„Miete: 8,50 € pro m<sup>2</sup>. Die Fläche berechnet sich nach NGF der DIN 277.“*

- Miete mit Angabe der Fläche im Vertrag oder Anlage

**Beispiel:**

*„Miete: 5,00 €, Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>“*

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Vereinbarung der Miethöhe

### Problem:

**„m<sup>2</sup> ist nicht gleich m<sup>2</sup>“**

Entscheidend ist die Berechnungsmethode.

Je nach Grundlage, ergeben sich teils massive Abweichungen.

Bei einer m<sup>2</sup>-Miete schlägt jede Abweichung direkt auf die Miete durch.

Bei einer Beschaffenheitsvereinbarung – auch mittelbar – liegt bei einer Flächendifferenz von mehr als 10 % ein Mangel vor (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 295/03, st. Rspr.).

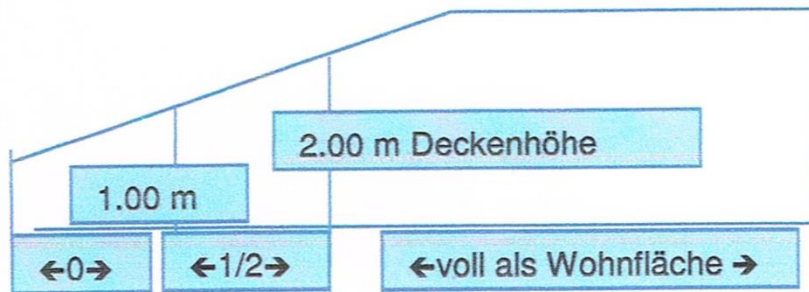
# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Beispiel: Wohnraum „Wohnfläche“

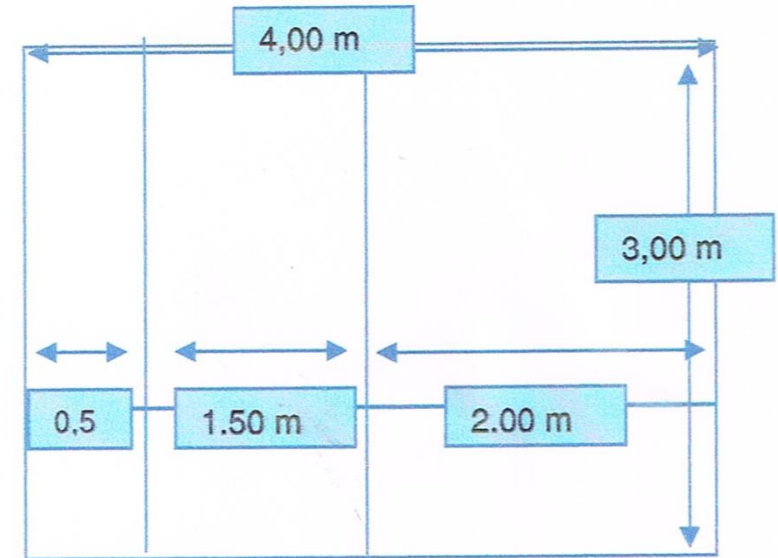
- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage im Vertrag vorrangig (BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 44/03), (z. B. DIN 283, WoFIV oder II. BV)
- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage fehlt, dann gelten Bestimmungen des preisgebundenen Wohnraums, d. h. bei Vertragsabschluss
  - vor 01.01.2004 : §§ 42 bis 44 der II. BV
  - ab 01.01.2004 : WoFIV(BGH, Urteil vom 22.04.2009, Az.: VIII ZR 86/08)

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

Seitenansicht



Grundriss



Fußboden

$$3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 12\text{m}^2$$

Wohnfläche

0,50	x	3,00	=	1,50 m <sup>2</sup>	=	0,00 m <sup>2</sup>
1,50	x	3,00	=	4,50 m <sup>2</sup> :2	=	2,25 m <sup>2</sup>
2,00	x	3,00	=	6,00 m <sup>2</sup>	=	6,00 m <sup>2</sup>
					<hr/>	
					12,00 m <sup>2</sup>	<hr/>
						8,25 m <sup>2</sup>

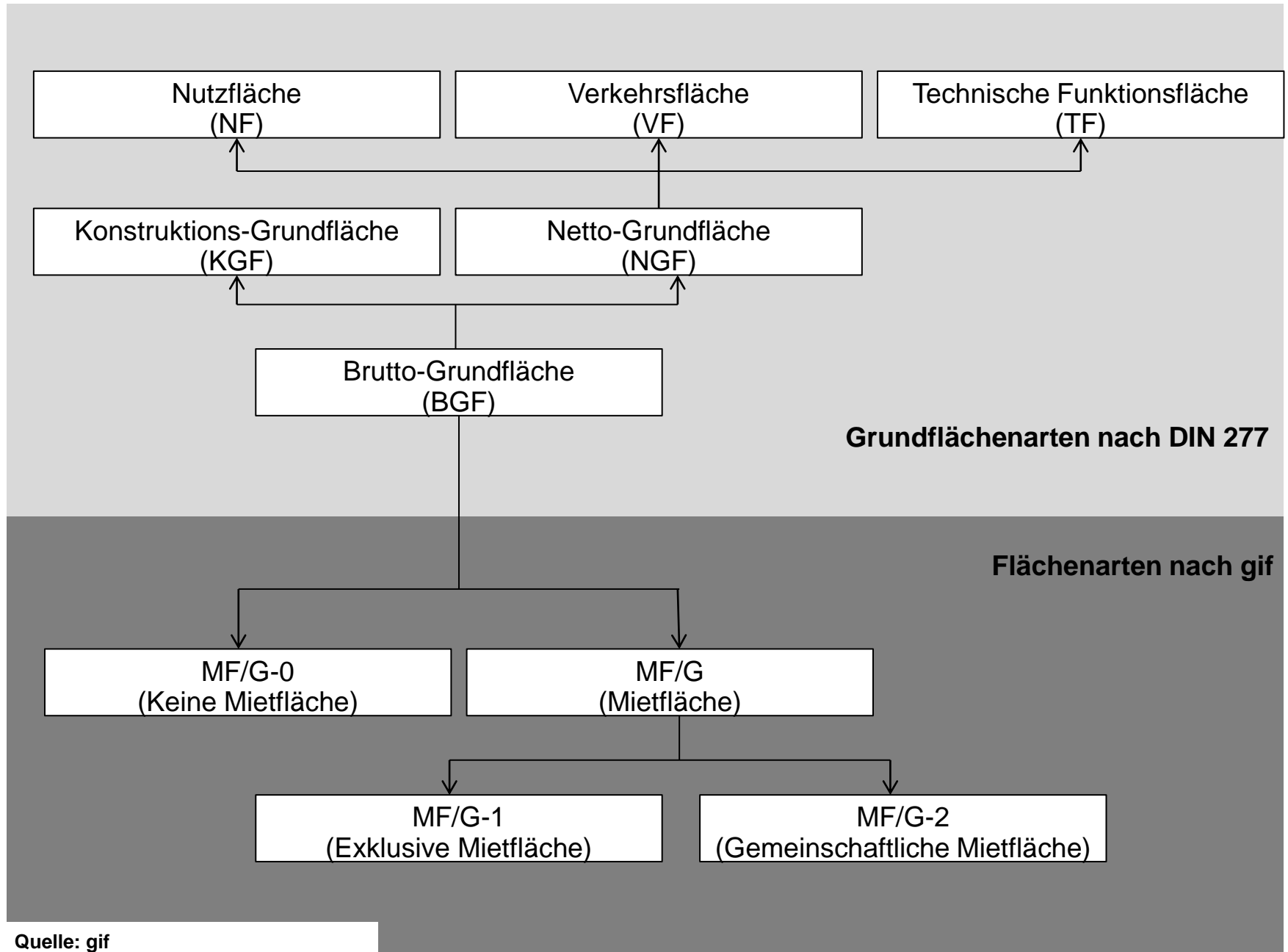
# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

## Beispiel: Geschäftsraum „Mietfläche“

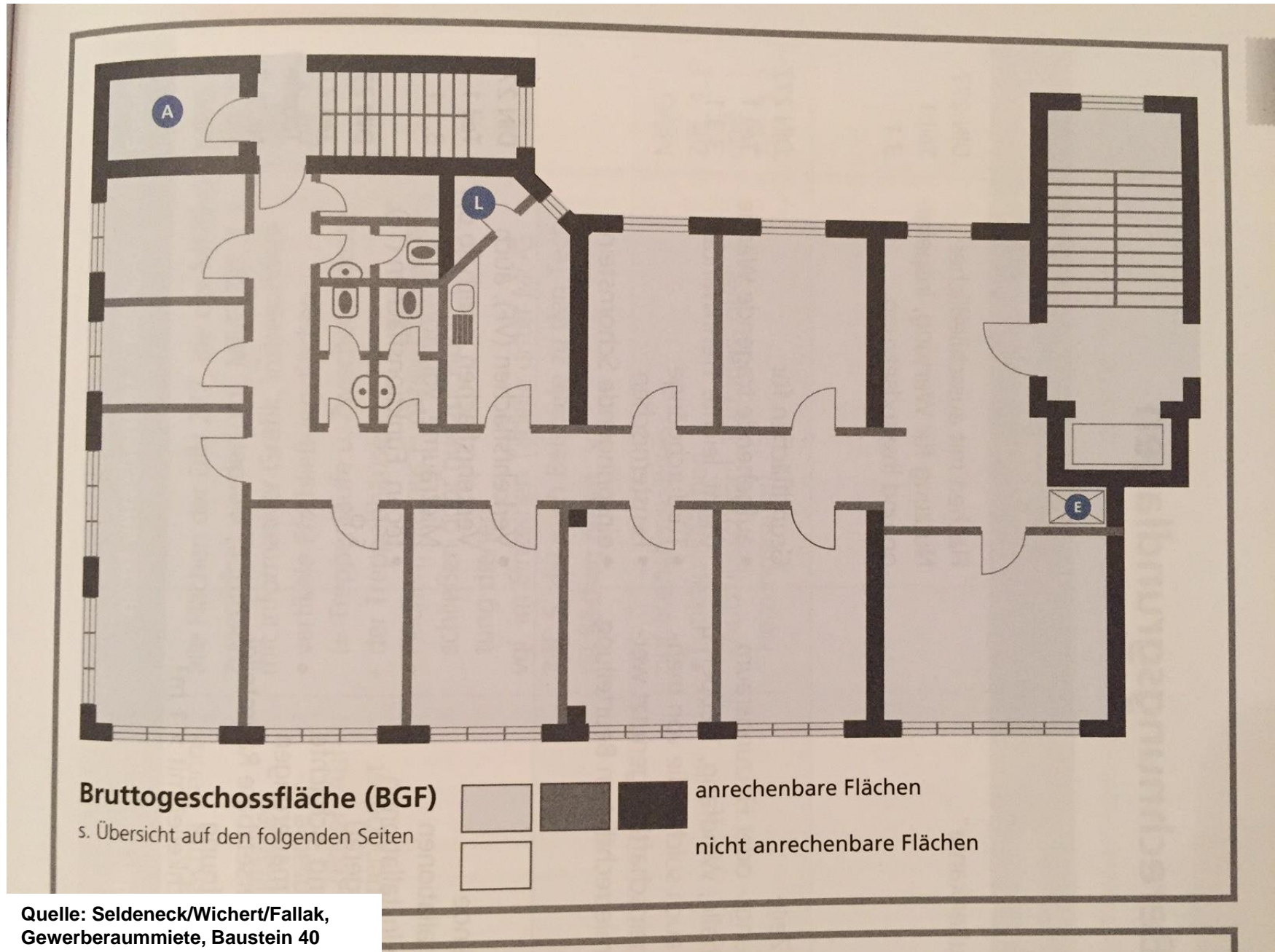
- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage im Vertrag vorrangig  
z. B. gif MF/G 2012; DIN 277 (BGF, NGF oder NF)
- Vereinbarung der Berechnungsgrundlage im Vertrag fehlt:  
strittig, da es keine Zweifelsregelung gibt.



# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

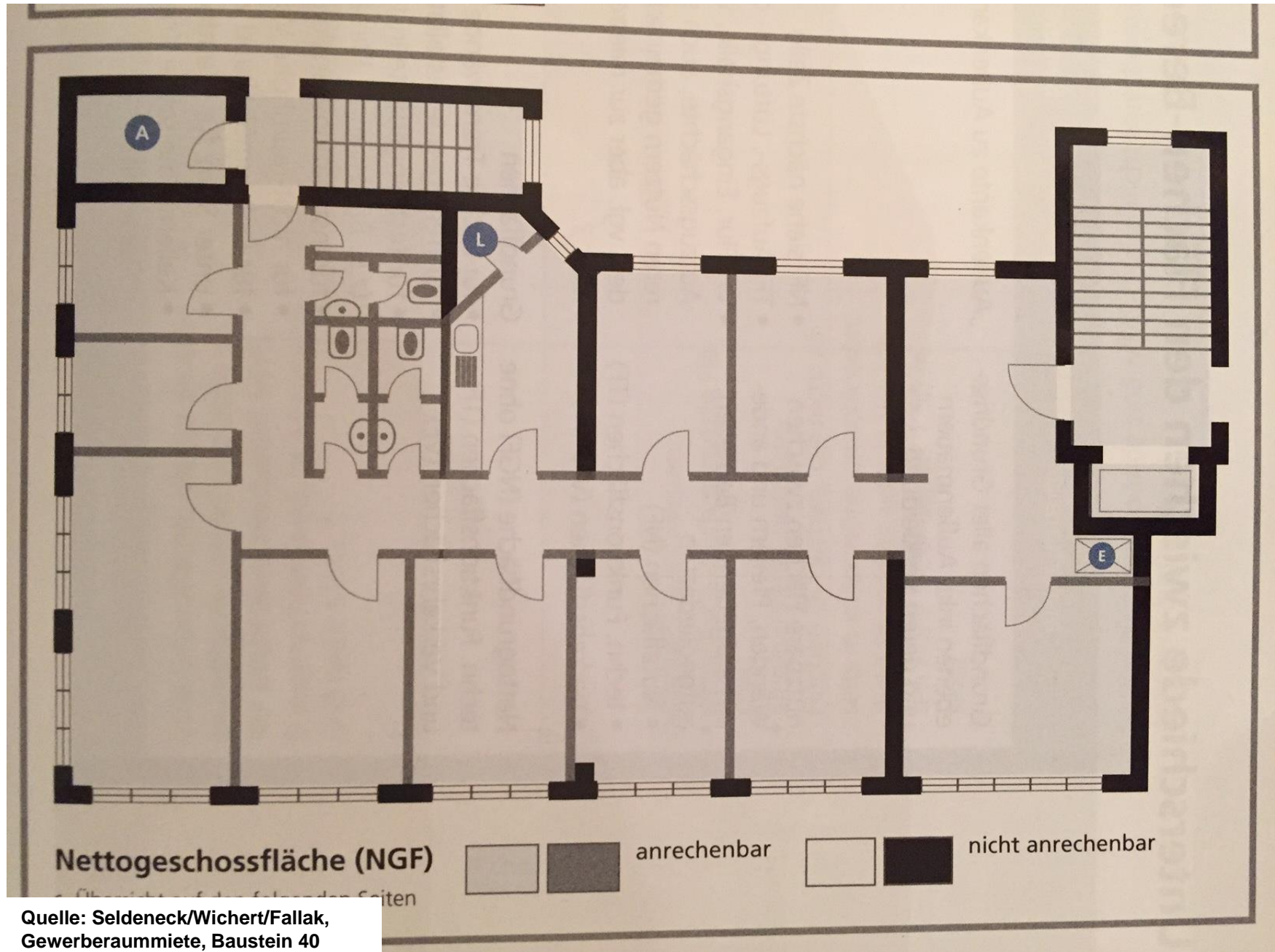


# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

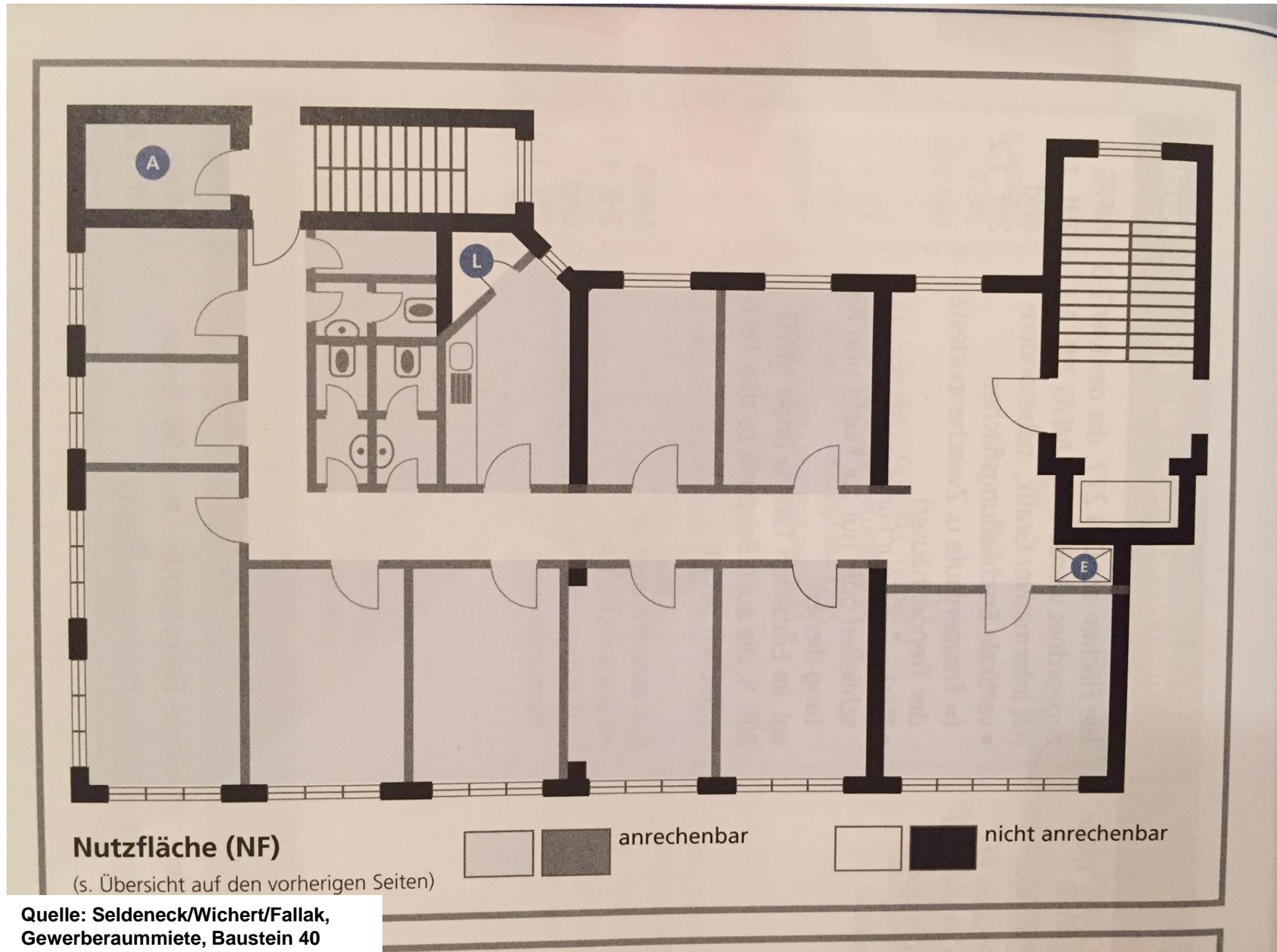


Quelle: Seldeneck/Wichert/Fallak,  
Gewerberaummieta, Baustein 40

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –

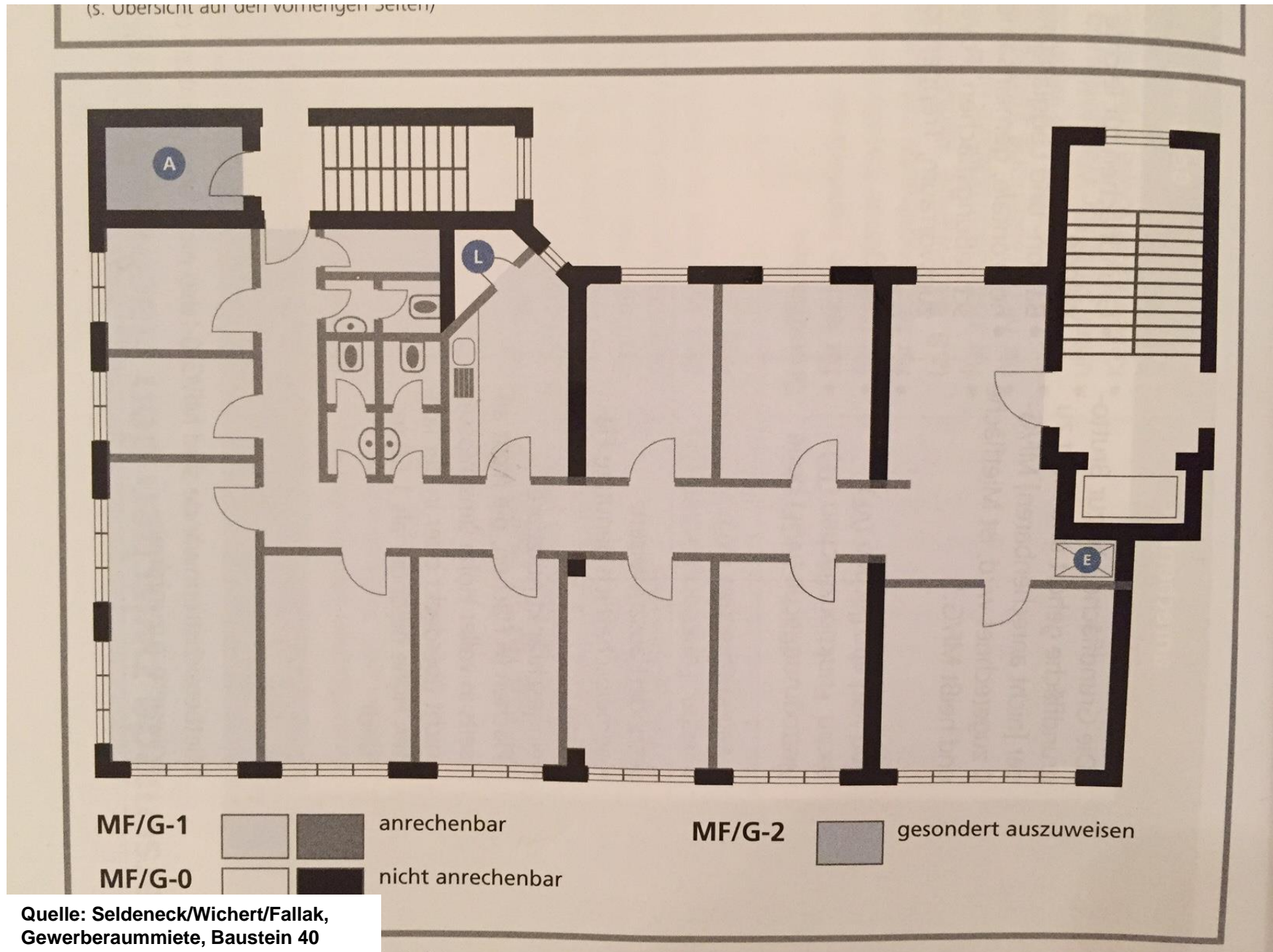


# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –



Quelle: Seldeneck/Wichert/Fallak,  
Gewerberaummieta, Baustein 40

# Flächenroulette – WoFIV, DIN 277, gif –



## Lösung der Flächenrisiken

- Entkoppelung Miete und Fläche, d. h. Miete ausdrücklich unabhängig von Fläche vereinbaren
- Flächenberechnungsgrundlage wird vereinbart und durch Aufmass zuvor geprüft; keine Übernahme von ungeprüften Daten, z.B. aus Eingabeplänen oder Bauverträgen

# Schönheits- reparaturen

# Schönheitsreparaturen

## Schönheitsreparaturklausel

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zwischen Vermieter und Mieter eines der häufigsten Streitpunkte. Die Schönheitsreparaturen gehören begrifflich zum großen Komplex der Erhaltung der Mietsache. Das Gesetz selbst erwähnt „Schönheitsreparaturen“ ausdrücklich nicht. Es wird im BGB allgemein von der Erhaltung der Mietsache in § 535 Abs. 2 Satz 2 BGB gesprochen.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich der mitvermieteten Teile stets in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.



# Schönheitsreparaturen

## Schönheitsreparaturklausel

### **MERKE:**

Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

„Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen.“

Beim Wortlaut der Definition lassen sich zwei Merkmale entnehmen:

- Schönheitsreparaturen sind Tapezier- und Malerarbeiten
- Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf das Innere

# Schönheitsreparaturen

## Schönheitsreparaturklausel bei unrenoviertem Gebäude

Der BGH hat seine langjährige Rechtsprechung geändert und bei einer formularmäßigen Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnraum derartige Vertragsgestaltungen als unwirksam erklärt (BGH, Urteil vom 18. März 2005 – Az.: VIII ZR 185/1 und VIII ZR 21/13).

Sofern die Rechtsprechung übertragen wird, was der Tendenz der Vergangenheit entsprechen würde, dann müsste bei der Vertragsgestaltung zumindest die Pflicht des Vermieters zur Ausführung der Schönheitsreparaturen ausgeschlossen werden, damit der Mieter im laufenden Mietverhältnis nicht Schönheitsreparaturen einfordert (strittig).

# Schönheitsreparaturen

## Lösungen:

1. Vermieter renoviert vor Übergabe der Mietsache
2. Ausschluss der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen seitens Vermieter
3. Individualvereinbarung, um Unwägbarkeiten der kaum zu prognostizierenden Rechtsprechung zu vermeiden

# Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln

# Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

## Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

<p><b>ERFÜLLUNG</b></p>	<p><b>MÄNGELHAFTUNG</b> für Sach- oder Rechtsmängel der <u>übergebenen</u> Mietsache</p> <p><b>Sachmangel:</b> dem Mieter nachteilige Abweichung des Ist-Zustands vom vertraglich vorausgesetzten Soll-Zustand § 536 Abs. 1 BGB; gleichgestellt ist das Fehlen oder der Wegfall einer zugesicherten Eigenschaft (§ 536 Abs. 2 BGB)</p> <p><b>Rechtsmangel:</b> Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch das private Recht eines Dritten (§ 536 Abs. 3 BGB)</p>			
<p>Überlassung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand § 535 Abs. 1, 1, 2 BGB</p>	<p>Minderung  § 536 Abs. 1 BGB</p>	<p>Schadenersatz  § 536a Abs. 1 BGB</p>	<p>Aufwendungsersatz  § 536a Abs. 2 BGB</p>	<p>Außerordentliche fristlose Kündigung</p>

# Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

## Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

Die Mietminderung ist in §§ 536 ff. BGB geregelt,  
(verschuldensunabhängig)

Eine Mietsache kann unter drei Voraussetzungen mangelhaft sein:

- Die Mietsache zeigt einen Sachmangel auf.
- Die Mietsache weist einen Rechtsmangel auf.
- Der Mietsache fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft.

Der Schadensersatz ist in § 536a BGB geregelt, (verschuldensabhängig)

- Ausnahme:  
Garantiehafung (verschuldensunabhängig) für Mängel vor  
Vertragsschluss Energieausweis idR nur öffentlich-rechtliche Pflicht.

### **MERKE:**

Der Vermieter sollte Gefahrenquellen vermeiden. Hierzu gehört der  
Ausschluss der Garantiehafung + Vermeidung einer „unbewussten“  
„Miet-Soll-Vereinbarung“.

Vereinbarung zum Schutz des Vermieters in Mietvertrag aufnehmen.

# Einschränkungen der Mieterrechte bei Mängeln

## Zurückbehaltungsrechte des Mieters neben der Minderung sind betragsmäßig begrenzt!

1. Das dem Mieter neben der kraft Gesetzes eintretenden Minderung (BGB § 536 ) zustehende Recht, die Zahlung der (geminderten) Miete nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu verweigern, unterliegt nach seinem Sinn und Zweck sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das durch den Mangel der Wohnung bestehende Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch die Minderung wieder hergestellt ist, grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung.
2. Die Höhe der Miete, die der Mieter gemäß § 320 Abs. 2 BGB neben der Minderung zurückhalten darf, und die Dauer der Zurückhaltung, können nicht schematisch beurteilt werden, sondern sind vom Tatrichter aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände im Einzelfall zu unterscheiden.

# Zusammenfassung



# Stolperfallen im Mietrecht

Vermieter sollten Grundkenntnisse des Mietrechts besitzen. Es gibt eine Vielzahl von Stolperfallen, die zu wirtschaftlichen Risiken führen.

**Werden Sie Mitglied beim BWE Kreisverband Cham!**

## **VERTIEFUNG:**

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

**[www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)**

weiterführende Informationen unter der Rubrik „Newsletter“ empfohlen werden.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**