

Claus Pinkerneil
Fachanwalt für Strafrecht
Verkehrsrecht
Revisionsrecht (Strafrecht)

Tanja Ramian
Allgemeines Zivilrecht
Arbeitsrecht
Mietrecht

Nymphenburger Str. 147
(Eingang Landshuter Allee)
80636 München

Tel.: (089) 13 99 91 33
Fax: (089) 13 99 91 34

www.pinkerneil.com
e-mail: pinkerneil@yahoo.de

Wohnraummietrecht

Wir beraten Sie bei der Durchsetzung von Ansprüchen aus Mietverhältnissen (z.B. Mietzahlungen, Kautionsrückzahlungen, Schönheitsreparaturen) oder der Kündigung von Mietverhältnissen.

Beachten Sie bitte, dass die folgenden exemplarischen Informationen eine individuelle Beratung keinesfalls ersetzen können. Jeder Fall gestaltet sich anders, so dass eine individuelle Prüfung erforderlich ist, um eine sichere Einschätzung der möglichen Vorgehensweisen und Erfolgchancen zu erhalten.

Schönheitsreparaturen

Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularvertrag kann in vielen Fällen unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat insofern in den letzten Jahren immer strengere Kriterien angelegt. So sind starre Renovierungsfristen, starre Endrenovierungsfristen oder starre Abgeltungspauschalen in der Regel unwirksam. Auch Farbwahlklauseln wurden vielfach für unwirksam erklärt.

Welche Klauseln konkret wirksam oder unwirksam sind muss nach dem jeweiligen konkreten Mietvertrag beurteilt werden. Gerade bei älteren Mietverträgen ist jedoch die Chance groß, dass die Klausel unwirksam ist und der Mieter daher bei Auszug nicht renovieren muss.

Haustierhaltung

Auch die beliebte Formalklausel, wonach jede Tierhaltung untersagt ist oder der Zustimmung des Vermieters bedarf ist unwirksam.

Ein Untersagen oder ein Zustimmungserfordernis des Vermieters welches auch die Kleintierhaltung (Kaninchen, Hamster etc.) mit einschließt, benachteiligt den Mieter unangemessen. Nur in Ausnahmefällen kann die Haltung untersagt werden.

Kündigung

Die wirksame Kündigung von Wohnraummietverhältnissen erfordert die Berücksichtigung zahlreicher Voraussetzungen. Grundsätzlich kann das Mietverhältnis von beiden Parteien ordentlich oder außerordentliche, also fristlos, gekündigt werden.

Eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ist nur unter engen Voraussetzungen möglich und setzt grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters voraus. Ein solcher Grund ist z.B. der Eigenbedarf sein, der jedoch strengen Voraussetzungen unterliegt. Infolgedessen empfiehlt es sich u.U. in solchen Fällen daß Vermieter und Mieter einen Aufhebungsvertrag schliessen, in dem zur Vermeidung eines langwierigen Rechtsstreits ein rascher Auszug gegen Zahlung einer Abfindung an den Mieter vereinbart wird.

Bei einer Kündigung durch den Mieter kann eine ordentliche Kündigung, unter Einhaltung der Frist, ohne Angabe von Gründen erfolgen. Auch eine fristlose Kündigung ist möglich, allerdings nur, wenn dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Aber auch wenn der Mieter an einen längerfristigen Mietvertrag gebunden ist, besteht in bestimmten Konstellationen die Möglichkeit, ggf ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu „provozieren“. Auch insofern beraten wir Sie gern.