



Dr. jur. Frank A. Stebner
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

Reitling 3
38228 Salzgitter

Tel.: 0 53 41/85 31-0
Fax: 0 53 41/85 31-50
E-Mail: info@drstebner.de
Internet: www.DrStebner.de

Mit Mietrecht hat jeder Arzt zu tun: Auf richtiges Verhalten kommt es an

Mietverhältnisse einzugehen und Mietverträge abzuschließen ist nicht nur eine Frage des Zuschnitts der Räume, der Lage des Objekts, der Parkplätze, des gepflegten Gartens, des renovierten und behindertengerechten Eingangs usw. Mit der Unterschrift gehen Ärzte vielfältige Verpflichtungen ein, so dass gerade auf Vermieterseite äußerste Sorgfalt erforderlich ist. Sinnvoll lassen sich vier Phasen der Vermietung unterscheiden, die jeweils unterschiedliche Anforderungen haben, unterschiedliche Kenntnisse auf Vermieter- und Mieterseite erfordern und die sowohl für Praxis- als auch für Wohnräume bedeutsam sind.

Vier Phasen der Vermietung

1. Anbahnung
2. Abschluss des Mietvertrages
3. Durchführung (Verwaltung) des laufenden Mietverhältnisses
4. Beendigung des Mietverhältnisses

Abschluss des Mietvertrages und Formularverträge

Wer einen Mietvertrag ohne Prüfung der Umstände, der Mietinteressenten und ohne Berücksichtigung der Rechtslage abschließt, kann sich eine Menge Probleme einhandeln. Vorsicht ist bei Formularymietverträgen geboten. Die „billige Lösung“ mit Mustern von Berufsverbänden, aus Formularbüchern oder (noch schlechter) aus dem Internet kann unbezahlbar werden. Für rechtswidrige und unzumutbare Klauseln oder auch nur einzelne Wörter haftet niemand; den Schaden hat der Vermieter als Verwender des Vertragswerkes. Besser ist es dann schon einen großen Mustervertrag eines Vermietersvereins (Haus und Grund e.V.) zu nutzen. Es sollte genau auf die einzelnen Varianten geachtet werden und auch die notwendigen Streichungen müssen konsequent im Exemplar des Vermieters und des Mieters vorgenommen werden.

Musterverträge sind mit Vorsicht zu genießen

Bei der Verwendung von Formularymietverträgen ist es wichtig, die Grundtendenz „pro Mieter“ oder „pro Vermieter“ zu wissen. Das Wohnraummietrecht ist nach der Wertung des Gesetzgebers wegen angenommener besonderer Schutzbedürftigkeit der Mieter überwiegend nicht dispositives Recht. Man kann also wenig durch vertragliche Vereinbarung abändern. Außerhalb des

Wohnraummietrechts ist dies anders. Wer Garagen oder Praxisräume vermietet, kann viel mehr individuell gestalten. Nur wenige Paragraphen des Mietrechts für beruflich genutzten Raum im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind unabänderbar. Freiheit hat auch hier freilich ihren Preis: Bestehen mehrere Gestaltungsmöglichkeiten, muss jede Vertragspartei aufpassen, dass nicht zu ihren Lasten Abänderungen erfolgen. Die angebotenen Formularverträge über Wohnraum und beruflich genutzte Räume setzen meistens aus dem Blickwinkel des Vermieters oder aus dem des Mieters die Akzente.

Mietschulden

Mietschulden sind unangenehm, jedenfalls für Vermieter – und erst recht, wenn wegen der Finanzierung jede Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung pünktlich eintreffen muss. Manchmal bleibt nur der Weg der Kündigung des unzuverlässigen Mieters. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich, wenn der Mieter zwei Monate lang die Miete überhaupt nicht oder nur minimal zahlt. Nach dieser Norm ist eine Kündigung auch möglich, wenn die ungerechtfertigten Mietabzüge insgesamt die Summe von zwei Grundmonatsmieten erreichen. Bei der fristlosen Kündigung ist Vorsicht geboten: Noch in einem Gerichtstermin kann der beklagte Mieter Rückstände wirksam ausgleichen, so dass er gerade unterhalb der Zweimonatsgrenze ist. Der Grund für die außerordentliche Kündigung entfällt dann. Eine fristgemäße Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats kann deshalb vorteilhafter sein, denn dann kann der Kündigungsgrund durch Nachzahlungen nicht ausgeglichen werden.

Die Säumnis ergründen

Bei boshaften Leuten sind Zureden, noch und noch Abwarten und grenzenlose Toleranz „vergebliche Liebesmüh“. Doch das muss der Vermieter erst einmal ergründen, um angemessen und menschlich zu reagieren. Gründe, warum eine Mietzahlung ausbleibt, kann es viele geben. Hier ist dann auch Fingerspitzengefühl des Vermieters gefragt, um das bestehende Vertrauensverhältnis nicht zu zerstören und Trotzreaktionen zu provozieren. Es sollte konsequent auf berechtigten Forderungen bestanden, aber auch ein Weg zur Lösung aufgezeigt werden. Ratenzahlungen mit niedriger Verzinsung (z.B. 4 % per anno) oder die Kündigung des separaten Garagenmietvertrages zur finanziellen Entlastung können Möglichkeiten sein. Einer der von uns betreuten Ärzte fand in einem Fall die ideale Lösung. Er vereinbarte mit dem gutwilligen Mieter einen Dienstleistungsvertrag, so dass er seine Schulden abarbeiten konnte.

Wenn Mieter in Notfällen handeln (müssen)

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter eigenmächtig (mit der dehnbaren Begründung „Vermieter ist nicht erreichbar“) Handwerker beauftragen, weil Schäden in der Wohnung aufgetreten sind. Dieses liegt selbstverständlich immer dann im Interesse des Vermieters, wenn ohne unverzügliches Handeln ein erheblicher Schaden eintreten würde. Daher ist der Mieter berechtigt, in dringenden Fällen Reparaturaufträge zu erteilen. Was jedoch ein dringender Fall ist, hierüber herrscht zwischen Mietern und Vermietern regelmäßig Uneinigkeit. Da soll der tropfende Wasserhahn häufig schon den Einsatz eines Handwerkers am Wochenende rechtfertigen. Was ist also ein dringender Fall? „Dringend“ erfor-

dert ein unaufschiebbares Handeln, um Schaden von Mensch oder Sache abzuwenden oder einen unentbehrlichen Funktionszustand wiederherzustellen. Dies sind im Bereich „Installationstechnik“ z.B. ein Wasserrohrbruch oder ein Heizungsausfall in der Frostperiode. Ein tropfender Durchlauferhitzer beispielsweise ist eindeutig zu beurteilen: Es handelt sich nicht um einen dringenden Fall.

Schriftliche Mieterinformation ist sinnvoll

Wenn ein Mieter eine Firma beauftragt, eine Reparatur „auf Rechnung des Vermieters“ vorzunehmen, handelt er als vollmachtloser Vertreter. Der Vermieter entscheidet, ob er sich verpflichten lassen will. Will er dies nicht, ist der Mieter Auftraggeber und Rechnungsempfänger, also selbst zahlungspflichtig. Mieter schriftlich über ihre Möglichkeiten, Pflichten und eigene Zahlungspflicht zu unterrichten, ist zweckmäßig. Im Streitfall kann der Vermieter darauf verweisen. Lediglich mündliche Anweisungen sind interpretierbar und besonders dann unzulänglich, wenn der Vermieter (oder Verwalter) nicht immer schnell erreichbar ist. Es sollte auch zentral (z.B. im Sicherungskasten im Treppenhaus) eine Handwerkerliste aushängen, damit im Ernstfall von den Mietern auch die Handwerker beauftragt werden, auf die sich der Vermieter verlassen kann.

Die unendliche Geschichte: Betriebskostenabrechnung

Die Bandbreite der Meinungsverschiedenheiten ist groß, wiewohl es einen Dauerbrenner gibt: die Betriebskostenabrechnung. Das Verfahren ist kompliziert und die Vorschriften (z.B. Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung) nimmt zu. Parallel dazu steigt bei höheren Energiekosten die wirtschaftliche Bedeutung der Betriebskosten, und zwar für Mieter und Vermieter.

Nachweisbare Zustellung der Betriebskostenabrechnung 2010 bis 31.12.2011

Gesetzliche Frist ist es, die Betriebskostenabrechnung (Jahresabrechnung) spätestens zum Ende des Folgejahres vorzulegen. Versäumt der Vermieter diese Frist, ergeben sich daraus für ihn finanzielle Konsequenzen. Zumindest kann er Nachforderungen nicht durchsetzen. Die Einhaltung der Frist ist also von hoher Bedeutung. Dabei kommt es nicht nur auf die rechtzeitige Absendung der Betriebskostenabrechnung 2010 an, sondern auch auf den Nachweis der Zustellung, wenn Mieter (clever und juristisch beraten) behaupten sollten, die Betriebskostenabrechnung 2010 nicht erhalten zu haben. Kein Zustellungsnachweis ist der bestätigte Eingang einer anschließenden Mahnung noch bis 31.12.2011.

Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum

Mieter und Vermieter können unbefristete Verträge unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen. Für Mieter von Wohnraum gilt einheitlich eine Dreimonatsfrist. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich jedoch für Wohnraum im Mietverhältnis, je nachdem, wie lange das Mietverhältnis angedauert hat. Bei einem 5 Jahre laufenden Mietvertrag kann mit einer Frist von 6 Monaten und bei einem 8 Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von 9 Monaten

gekündigt werden. Zulasten des Vermieters kann vertraglich die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert werden. Auch kürzere Kündigungsfristen können vereinbart werden, allerdings sind diese nur für Mieter wirksam. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Der Vermieter braucht einen gesetzlich normierten Kündigungsgrund. Nur eine fristlose Kündigung muss durch Mieter begründet werden.

Die Vermieterkündigung muss a priori „wasserdicht“ sein

Die Durchsetzung einer Vermieterkündigung kann kompliziert sein. Es empfiehlt sich deshalb, rechtzeitig fachkundigen anwaltlichen Rat einzuholen, um die Kündigung gut vorzubereiten, z.B. durch Abmahnungen oder die Anregung von Beschwerden anderer Mieter. Auch die Begründung in der Vermieterkündigung (z.B. bei Eigenbedarf) sollte gleich hieb- und stichfest sein. Zwar können noch Ausführungen nachgeschoben werden, jedoch besteht die Tendenz der Gerichte, im Zweifel die Unwirksamkeit der Kündigung anzunehmen. Dann muss eine rechtswirksame neue Kündigung erfolgen, die die Kündigungsfrist wieder neu beginnen lässt. Vermieter können so also wertvolle Zeit aufs Spiel setzen.

Keine Schutzgesetze für beruflich genutzte Räume

Das soziale Mietrecht mit Kündigungs- und Räumungsschutz gilt ausschließlich für Wohnräume. Bei der Vermietung beruflich genutzter Räume und Garagen haben Vermieter deshalb große Gestaltungsfreiheit und juristisches Durchsetzungsvermögen. Andererseits müssen Ärzte als Mieter peinlich auf die Erfüllung ihrer Pflichten achten, damit sie keine ungelegenen Kündigungen erhalten.

Abnahme der Wohnung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses erlischt das Recht des Mieters zum Gebrauch der Mietwohnung und er ist verpflichtet, sie zurückzugeben. Die Rückgabe der Wohnung erfordert die vollständige Räumung von Wohnung, Keller, Garten, Garage usw. sowie die Rückgabe sämtlicher Schlüssel. Bleiben einzelne Gegenstände des Mieters zurück (z.B. „Gerümpel“ im Keller), ist die Rückgabe trotzdem erfolgt. Der Vermieter kann unter Fristsetzung die Abholung verlangen und bei Nichtbefolgung die Gegenstände entsorgen lassen. Die Kosten hierfür sind von der Mietkaution abzugsfähig. Man sieht auch an dieser Stelle, wie wichtig die Vereinbarung einer Kautions von mindestens einer Monatsmiete ist (gesetzlich höchstens drei Monatsmieten bei Wohnraum).

Bei beschädigten Räumen Nachbesserung und Schadenersatz

Die vermieteten Räume müssen im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben werden. Der Vermieter hat Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wenn z.B. eine Leichtbauwand zur Raumtrennung eingezogen wurde. Durch Mieter verursachte Schäden (z.B. Bohrlöcher, Riss im Waschbecken) kann der Vermieter auf Kosten des Mieters beseitigen. Im

Alltag ist oft fraglich, was (noch) Schönheitsreparatur und was schon eine Beschädigung ist. Ratsam ist es deshalb, den Mieter unter Fristsetzung zur fachgerechten Beseitigung der Schäden aufzufordern und dann, wenn dies nicht oder unzulänglich erfolgt, ein Fachunternehmen auf Kosten des Mieters (Verrechnung mit der Kautions) zur Schadenbeseitigung zu beauftragen.

Guter Rat ist teuer; schlechter Rat ist unbezahlbar

Das Mietrecht ist ein „juristisches Minenfeld“ wie das Steuerrecht und Arztrecht. In der Anbahnungsphase empfiehlt es sich deshalb, professionellen Rat und Vertretung in Anspruch zu nehmen. Kosten sind gut investiert, denn das Entscheidende ist auch die Haftung der Berater (Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten). Wie bei Ärzten beträgt die Verjährung drei Jahre ab Kenntnis des Schadens mit einer Kappungsgrenze von 10 Jahren (maximale Haftungsdauer). Man sollte freilich genau darauf achten, dass sich die Berater auch festlegen, denn manche scheinen ein besonderes Talent zur „Ja-und-Nein-Aussage“ zu haben. Steuerberater bieten sich selbst auch als Dienstleister für die Gestaltung von Mietverträgen an. Man sollte überlegen, ob man den Steuerexperten das Mietrecht anvertrauen kann. Bei der Überlegung wird nicht ausschlaggebend, aber auch mit einzubeziehen sein, dass die Haftpflichtversicherung des Steuerberaters nur Beratungstätigkeit im Fachgebiet „Steuern“ abdeckt.

Dr. jur. Frank A. Stebner
Rechtsanwalt u. FA für Medizinrecht
Tätigkeitsschwerpunkt: Mietrecht für Ärzte