

## Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Haben Sie sich auch schon mal über Ihre Nachbarn, Mieter oder Ihren Vermieter geärgert? Die eigenen 4 Wände sind heutzutage als Lebensmittelpunkt genauso essenziell wie Essen und Trinken. Für den Vermieter stellt die vermietete Wohnung häufig dessen größte und eventuell auch einzige Einnahmequelle dar, so dass ein Mietausfall massive Konsequenzen haben kann. Rechtsfragen rund ums Mieten und Vermieten von Wohnungen sind daher von enormer Bedeutung. Die Fronten im Mietrecht sind zumeist verhärtet und es ist daher oft hilfreich, einen unabhängigen Dritten in die Sache einzubeziehen. Mit unserer Hilfe finden Sie zu den Antworten im unübersichtlichen Dschungel des Mietrechts, zum anderen können wir dazu beitragen, die Anspannungen zwischen den Parteien aufzulösen.

**Vermieterseite** Hier stehen oft Fragen um die Gestaltung eines Mietvertrages oder welche Rechte habe ich als Vermieter (Kündigung bei Mietrückständen, Besichtigungsrecht, Pfandrecht an eingebrachten Sachen des Mieters ect.) im Vordergrund. Was mache ich, wenn der Mieter nach Kündigung nicht auszieht?

**Mieterseite** Der Mieter merkt zumeist erst im Laufe der Vertragsabwicklung, dass etwas mit seiner Wohnung oder der Betriebskostenabrechnung nicht stimmt. Fragen wie „habe ich ein Minderungsrecht bezüglich etwaiger Mängel an/ in der Wohnung (Heizung defekt, Fenster undicht, Schimmel ect.) und wenn ja, in welcher Höhe?“ können auftauchen. Muss ich beim Auszug die Wohnung renovieren? Für den Vermieter und den Mieter stellt sich gleichermaßen die Frage nach der "richtigen" Kündigung und den damit verbundenen Fristen.

**Allgemeiner Rat** Grundsätzlich kann man sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter raten, alles was die Vertragsgestaltung betrifft (Mietvertrag, diverse Schreiben an die Gegenseite, Betriebskostenabrechnungen, sonstige Abrechnungen) gut aufzuheben, denn im Falle eines Streits zählt vor allem vor Gericht die Beweisbarkeit einer bestimmten Tatsache. Es empfiehlt sich auch immer - insbesondere bei Mängeln - Zeugen hinzuzuziehen und Fotos zu erstellen. Wenn Sie einen Termin/Gespräch mit der Gegenseite wahrnehmen, ziehen Sie immer einen - möglichst unabhängigen – Dritten, also einen Zeugen hinzu. Was brauche ich beim Anwalt?

Wenn Sie sich entschieden haben, zu uns zu kommen, bringen Sie bitte – soweit vorhanden – folgende Unterlagen mit:

- Mietvertrag mit etwaigen Änderungsvereinbarungen
  - Übergabe- und Abnahmeprotokolle
  - Nebenkostenabrechnungen
  - sämtliche Kündigungsschreiben
  - bereits mit der Gegenseite geführte Korrespondenz
- Mit der Beauftragung eines Anwaltes und dessen anschließenden Leistungen werden Gebühren für bestimmte, gesetzlich festgelegte Tätigkeiten fällig. Welche Tätigkeiten der Anwalt ausführt, hängt von dem an den Anwalt erteilten Auftrag ab. Ein pauschaler Betrag für eine Angelegenheit X kann daher hier nicht erörtert werden. Regelmäßig hat die Kosten einer außergerichtlichen oder gerichtlichen Auseinandersetzung der Vermieter zu tragen, wenn er z.B. eine rechtswidrige Kündigung ausgesprochen hat. Umgekehrt muss der Mieter die Kosten tragen, wenn der entstandene Rechtsstreit auf seinem Fehlverhalten beruht, er z.B. die Miete zu Unrecht oder in zu hohem Maße gemindert hat. Da es im Mietrecht insoweit keine Besonderheiten gibt, bitten wir Sie sich unter der Seite Anwaltskosten weiter zu informieren. Der dort beschriebene – für die Gebühren entscheidende - Gegenstandswert bemisst sich im Mietrecht zumeist nach der Jahresbruttomiete. Wenn Sie im Monat also 500,00 € Miete zahlen, beträgt die Jahresmiete 6000,00 €. Wenn Sie mit der Gegenseite um die Zahlung von Mietrückständen z.B. 3 Monatsmieten a 500,00 € streiten, beträgt der Gegenstandswert 1.500,00 €.