

CHRISTIAN
KLAGES

SO GEHT RECHT



**SPIEGEL
Bestseller**

Was du darfst und andere nicht
Die wichtigsten Rechtsfragen kurz
und verständlich erklärt

riva

CHRISTIAN
KLAGES

**SO
GEHT
RECHT**

**CHRISTIAN
KLAGES**

SO GEHT RECHT

Was du darfst und andere nicht
Die wichtigsten Rechtsfragen kurz
und verständlich erklärt

riva

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen

info@rivaverlag.de

Wichtiger Hinweis

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wurde auf eine genderspezifische Schreibweise sowie eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Originalausgabe

2. Auflage 2023

© 2023 by riva Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Redaktion: Dr. Annalisa Viviani

Umschlaggestaltung: Marc-Torben Fischer

Umschlagabbildung: © Christian Klages

Abbildung im Innenteil: © shutterstock.com / OLYVIA (Kapitelaufmacher)

Satz: abavo GmbH, Buchloe

Druck: CPI

Printed in the EU

ISBN Print 978-3-7423-2314-9

ISBN E-Book (PDF) 978-3-7453-2106-7

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-7453-2107-4



**Wir produzieren
nachhaltig**
www.m-vg.de

Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

www.rivaverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

INHALT

VORWORT	7
IHRE RECHTE ALS MIETER UND VERMIETER	9
IHRE RECHTE ALS ARBEITNEHMER UND ARBEITGEBER	35
IHRE RECHTE IM STRASSENVERKEHR	93
IHRE RECHTE UND PFLICHTEN IM ALLTAG	131
WAS DARF EIGENTLICH DIE POLIZEI? UND WELCHE RECHTE UND PFLICHTEN STEHEN MIR ZU?	149
ÜBER DEN AUTOR	189

VORWORT

Liebe Leser,

den meisten von Ihnen bin ich sicherlich eher durch die Social-Media-Kanäle auf TikTok, Instagram und YouTube bekannt. Ich habe dort im Jahre 2021 begonnen, Rechtstipps in sogenannten Kurzvideos bis zu einer Länge von maximal einer Minute hochzuladen. Von der Resonanz, das heißt von den Zuschauerzahlen und den Abonnentenzahlen, bin ich völlig überrascht worden. Zahlreiche Videos haben mehrere Millionen Aufrufe. Das meistgesehene Video hat gar mehr als sieben Millionen Aufrufe.

Aufgrund des anhaltenden Interesses entstand die Idee, die bereits in Videoform vorhandenen Rechtstipps für Sie im Rahmen eines Buches zum Nachlesen niederzuschreiben. So haben Sie die Möglichkeit, unterteilt nach den jeweiligen Rechtsgebieten Mietrecht, Arbeitsrecht, Verkehrsrecht, Verbraucherrecht und Ihren Rechten und Pflichten gegenüber der Polizei diese Tipps in etwas ausführlicherer Form nachzulesen. In Form eines Buches haben Sie dann sozusagen Ihre Rechte immer in der Hand und griffbereit.

Zudem habe ich festgestellt, dass nicht nur auf Social Media, sondern auch im gesamten Internet im Hinblick auf Ihre Rechte ganz viel gefährliches Halbwissen verbreitet wird. Durch meine Social-Media-Kanäle und insbesondere auch durch dieses Buch möchte ich Sie gerne im Hinblick auf Ihre Rechte aufklären und zugleich den zahlreichen im Netz existierenden Unwahrheiten und Falschinformationen entgegenreten.

Ich wünsche Ihnen ganz viel Spaß und Freude beim Lesen!

IHRE RECHTE ALS MIETER UND VERMIETER



WELCHE SIND DIE HAUPTPFLICHTEN DES VERMIETERS? UND WELCHE SIND SEINE NEBENPFLICHTEN?

Die Hauptpflichten des Vermieters ergeben sich aus § 535 Abs. 1 BGB. Dazu gehört zunächst die vertragsgemäße Gebrauchsunterlassung der Mietsache. Außerdem ist der Vermieter zur Instandhaltung, so zum Beispiel zur Reparatur von Mängeln während der Mietzeit verpflichtet. Oftmals findet sich in Mietverträgen eine Regelung zu den sogenannten Schönheitsreparaturen. Diese werden darin häufig per Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) auf den Mieter abgewälzt. Dies verstößt zwar grundsätzlich nicht gegen § 307 BGB, allerdings darf diese Abwälzung auf den Mieter nicht unbillig/unklar sein. Den Vermieter treffen zudem Schutzpflichten gemäß § 241 Abs. 2 BGB für die Rechtsgüter des Mieters. Dazu zählt auch, dass der Vermieter die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist (circa drei bis sechs Monate) zurückzahlen beziehungsweise mit noch offenen Forderungen abrechnen muss.

WELCHE SIND DIE HAUPTPFLICHTEN DES MIETERS?

Die Hauptpflichten des Mieters ergeben sich aus § 535 Abs. 2 BGB. Dazu gehört zunächst die Zahlung der Miete inklusive Betriebskosten und die Ausführung der ihm in der Regel übertragenen Schönheitsreparaturen, falls die Klausel wirksam geschlossen wurde. Gemäß § 320 BGB ist die Miete erst ab Gebrauchsunterlassung geschuldet, sie erfolgt in der Regel durch Einzug in die Wohnung. Auch den Mieter treffen Nebenpflichten gemäß § 241 Abs. 2 BGB. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache.

DARF DER VERMIETER EINEN WOHNUNGSSCHLÜSSEL BEHALTEN?

Grundsätzlich gibt es kein Recht, das besagt, dass der Vermieter einen Schlüssel einbehalten darf. Dies hat das Oberlandesgericht Celle am 05.10.2006 (Az. 13 U 182/06) entschieden. Als Mieter kann man dem Vermieter aber die Zustimmung erteilen, sodass dieser im Notfall, zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch, die Wohnung betreten kann. Das sollte am besten schriftlich erfolgen. Ansonsten darf der Vermieter nie ohne Absprache die Wohnung betreten. Sollte der Vermieter den Zweit- oder Drittschlüssel jedoch nicht herausgeben, stehen dem Mieter mehrere Rechte zu. So kann man beispielsweise bei Betreten der Wohnung durch den Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen, die Herausgabe des Schlüssels verlangen oder sogar das Schloss auswechseln lassen. Die Kosten dafür trägt dann selbstverständlich der Vermieter. Man kann als Mieter jedoch auch den Zweit- oder Drittschlüssel bei Nachbarn oder Freunden hinterlegen, sodass kein Streit mit dem Vermieter entsteht.



Praxistipp: Achten Sie bei Unterschrift eines neuen Mietvertrages am besten darauf, ob es darin eine Klausel gibt, nach welcher der Vermieter einen Schlüssel einbehalten darf. Dies ist nämlich nicht rechtens, und der Vertrag muss so nicht unterschrieben werden.

DARF ICH MEINEN KINDERWAGEN IM HAUSFLUR ABSTELLEN?

Im Allgemeinen gehört der Hausflur beziehungsweise das Treppenhaus zu den mitvermieteten Gemeinschaftsflächen und darf von allen Mietern genutzt werden. Das Abstellen von Gegenständen, die gebraucht

werden, ist daher in der Regel auch ein vertragsmäßiger Gebrauch dieser Flächen. Gemäß der Hausordnung oder des Mietvertrags kann auch das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus untersagt sein. Wichtig ist hier jedoch, dass ein generelles Verbot oftmals unwirksam ist, zum Beispiel dann, wenn die betreffende Mietpartei keinen anderen Platz hat, um den Kinderwagen abzustellen. Wohnen Eltern im zweiten Stock oder höher und ist kein Fahrstuhl vorhanden oder dieser zu klein, kann ein Kinderwagen nach den Grundsätzen des Mietrechts im Treppenhaus abgestellt werden.

KANN ICH MEINEN MIETVERTRAG AUCH MÜNDLICH SCHLIESSEN?

Ein mündlicher Mietvertrag entsteht, wenn ein mündliches Angebot eines Vertragspartners vom anderen angenommen wird. Dieses Angebot umfasst, ebenso wie ein schriftlicher Mietvertrag, die Einigung über die wesentlichen Bestandteile des Vertrags. Die wesentlichen Bestandteile sind die jeweiligen Vertragsparteien, der Mietgegenstand, der Zeitpunkt des Einzugs, die Dauer des Mietverhältnisses sowie die Höhe des Entgelts. Für mündliche Mietverträge gelten, ebenso wie für schriftliche, die im BGB ab § 549 ff. festgehaltenen Rechte und Pflichten. Entscheidend für den Abschluss eines mündlichen Mietvertrags ist, dass sich beide Parteien über dasselbe im Klaren waren, da ansonsten eine Anfechtung wegen Irrtum gemäß § 119 BGB möglich wäre. Wird der Mietvertrag für länger als ein Jahr nicht schriftlich geschlossen, gilt er als unbefristet und kann frühestens ein Jahr nach der Überlassung gekündigt werden. Diese Vorschriften gelten für Wohnräume ebenso wie für Geschäftsräume oder Ferienwohnungen. Letztere haben zwar gewisse Sondervorschriften für Vermietungen, die aber lediglich dem Vermieterschutz dienen, indem beispielsweise Kündigungen erleichtert werden.

MUSS ICH DIE MIETE ZWINGEND AM ANFANG DES MONATS ZAHLEN?

Die Fälligkeitsregelung gilt für die Miete von Wohnraum und sonstigen Räumen gemäß § 579 Abs. 2 BGB. Die Miete ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte. Der Bundesgerichtshof hat auch klargestellt (Urteil vom 13.07.2010, VIII ZR 129/09), dass der Samstag wie der Sonntag (Feiertag) nicht als Werktag anzusehen ist, sodass sich bei Ablauf der Dreitagefrist am Samstag oder Sonntag beziehungsweise Feiertag die Fälligkeit auf den Ablauf des darauffolgenden Werktags verschiebt. Den Zahlungsort und Zahlungszeitpunkt regelt § 556b BGB nicht, sodass gemäß §§ 269,270 BGB die rechtzeitige Leistung des Mieters an dem Ort ausreicht, an dem er bei Entstehung des Schuldverhältnisses seinen Wohnsitz hatte, also im Regelfall am Ort der Mietwohnung. Bei Banküberweisung reicht die rechtzeitige Veranlassung der Überweisung – Kontodeckung vorausgesetzt – bei dem Kreditinstitut aus, mit dem der abgeschlossene Girovertrag fortbesteht. Das Risiko, dass die Gutschrift auf dem Konto des Wohnraumvermieters erst nach Ablauf des dritten Werktags erfolgt, trägt der Vermieter, wenn er nicht mit dem Mieter vereinbart hat, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung auf den Eingang auf dem Vermieterkonto ankommt.

DARF DER VERMIETER HUNDE- ODER KATZENHALTUNG IM MIETVERTRAG AUSSCHLIESSEN?

Der Bundesgerichtshof hat sich hierzu in einer Reihe von Grundsatzentscheidungen geäußert. In einer ersten Entscheidung aus dem Jahr 2012 (Hinweisbeschluss des BGH vom 25.09.2012 – VIII ZR 329/11; bestätigt durch Senatsbeschluss vom 22.01.2013 – VIII ZR 329/11)

hatte der Bundesgerichtshof sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Klausel im Mietvertrag, die eine Haustierhaltung (mit Ausnahme von Kleintieren) von einer in das freie Ermessen des Vermieters gestellten Erlaubnis abhängig machte, wirksam ist. Der Senat war insoweit der Auffassung, dass eine solche Klausel einen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt des Vermieters darstelle, für den kein berechtigtes Interesse erkennbar ist. Eine solche Klausel sei daher wegen der entsprechenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam. In einer weiteren Entscheidung aus dem Jahr 2013 (BGH, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12) stellte der BGH sodann fest, dass eine mietvertragliche Klausel, der zufolge der Mieter generell verpflichtet ist, keine Hunde und Katzen zu halten, erst recht unwirksam ist. Denn eine Klausel, welche die Möglichkeit einer vorherigen Zustimmung zur Hunde- oder Katzenhaltung grundsätzlich und von vornherein ausschließt, sei erst recht unwirksam.

MUSS MAN DEM VERMIETER BEIM AUSZUG DREI NACHMIETER ANBIETEN?

Überall steigen die Mieten, jeder kennt einen, der einen kennt ... Das klassische Problem der Wohnungssuche, gerade in Großstädten. Werde ich nun als Mieter vorher aus meinem Mietvertrag entlassen, und kann ich meine neue Wohnung beziehen, wenn ich meinem Vermieter drei potenzielle Nachmieter vorschlage? Grundsätzlich ist man an eine dreimonatige Kündigungsfrist gebunden. Nach dem Gesetz gibt es kein Recht, das dem Mieter erlaubt, durch diese Mithilfe vorher aus einem Mietvertrag entbunden zu werden. Sollte der Vermieter damit einverstanden sein, dass man als Mieter die Suche nach einem Nachmieter übernimmt, kann dieser aber immer noch alle Bewerber ablehnen und ist nicht verpflichtet, sich für einen der drei vorgestellten Nachmieter zu entscheiden. Es gibt kein Recht oder keine Pflicht für den Vermieter,

den Mieter vorher aus dem Mietvertrag zu lassen. Selbstverständlich kann der Vermieter aus Kulanzgründen eine Absprache mit dem aktuellen Mieter und dem potenziellen Nachmieter treffen, sodass alle Parteien glücklich sind und beide zu einem früheren Zeitpunkt die gewünschte neue Wohnung beziehen können.

MUSS ICH BEIM AUSZUG DIE WOHNUNG RENOVIEREN?

Es gibt keine gesetzliche Pflicht für den Mieter, dass dieser beim Auszug die Wohnung renovieren muss. Vielmehr treffen den Vermieter die gesetzlichen Instandhaltungspflichten. Oftmals werden diese Pflichten aber im Mietvertrag durch versteckte Klauseln auf den Mieter abgewälzt. Doch ist dies rechtens? Pauschale Antwort: Nein! Es ist zum Beispiel unzulässig, eine Klausel aufzunehmen, in der steht, dass der Mieter bei Auszug die Wände weiß streichen muss. Sollte man als Mieter die Wohnung dennoch frisch gestrichen haben, weil es im Mietvertrag so vereinbart war, und erfährt man erst später, dass man das nicht hätte tun müssen, so kann man die Kosten vom Vermieter zurückverlangen. Ein weiterer Hinweis in Mietverträgen ist zudem das Wort »besenrein«. Demzufolge muss die Wohnung grob gereinigt werden, eine ausführliche und sehr umfangreiche Reinigung ist nicht erforderlich. Zudem sollte bei Auszug ein Übergabeprotokoll erstellt werden. Dabei wird die Wohnung im leeren Zustand besichtigt und alle Schäden werden festgestellt.



Praxistipp: Ein solches Protokoll empfiehlt sich natürlich auch beim Einzug in eine neue Wohnung!

MUSS ICH DEN VERMIETER JEDERZEIT IN MEINE WOHNUNG HINEINLASSEN?

Um Einlass in die vier Wände des Mieters zu bekommen, benötigt der Vermieter einen berechtigten Grund. Den hat er, wenn zum Beispiel Heizkostenverteiler oder Wasseruhren abgelesen werden müssen, wenn er gemeldete Mängel oder Reparaturen begutachten will oder einen begründeten Verdacht hat, dass die Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt wird – der Mieter etwa Tiere hält, die Wohnung untervermietet oder verwahrlosen lässt. Auch wenn der Eigentümer die Wohnung Mietinteressenten zeigen möchte, hat er ein Recht, sie zu betreten.

MUSS MAN EINE ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG AKZEPTIEREN?

Das Anpassungsrecht des Vermieters setzt eine inhaltlich korrekte Abrechnung voraus. Eine lediglich formell ordnungsgemäße Abrechnung reicht entgegen der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr aus. Dies bedeutet, dass die Abrechnung nicht nur keine grundsätzlichen strukturellen (formellen) Fehler aufweisen darf, zum Beispiel falscher Abrechnungszeitraum, Unverständlichkeit, fehlende Nachvollziehbarkeit. Die Abrechnung darf nach der neueren Rechtsprechung auch keine inhaltlichen (materiellen) Fehler aufweisen, beispielsweise Rechenfehler, unzulässiger Ansatz oder unzutreffende Höhe einzelner Betriebskostenpositionen, falscher Umlageschlüssel. Eine Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB setzt nicht voraus, dass die vorangegangene Abrechnung zu einer Nachforderung des Vermieters geführt hat. Bei einer verspäteten Nachforderung sieht das Gesetz über den Nachforderungsausschluss hinaus keine Sanktion für die verspätete Abrechnung vor. Auch eine verspätete

Abrechnung liefert einen schlüssigen Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung der Kosten. Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist daher auch nach verspäteter Abrechnung zulässig.

MUSS ICH DIE KOMPLETTE MIETE WEITERZAHLEN, WENN MEIN PARTNER ODER MEIN WG-MITBEWOHNER AUSZIEHT?

Grundsätzlich haften alle Mieter, sofern sie auch im Mietvertrag aufgeführt sind, gesamtschuldnerisch für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter. Dazu gehört selbstverständlich auch die Miete. Der Vermieter kann sich also bezüglich der monatlich fälligen Mietzahlung an eine der Mietvertragsparteien wenden. Intern, also zwischen den einzelnen Mietparteien, besteht hingegen auch ein interner Ausgleichsanspruch bezüglich der Miete. Sofern nunmehr ein Mieter aus der Wohnung auszieht, ohne dass das Mietverhältnis durch übereinstimmende Erklärung sämtlicher Mieter gegenüber dem Vermieter gekündigt wird und eine Mietpartei in der Wohnung verbleibt, das Mietverhältnis also weiterführt und vor allem die Miete weiterzahlt, stellt sich die Frage, ob der verbleibende Mieter weiterhin einen Zahlungsanspruch bezüglich des anteiligen Mietbetrags gegenüber dem »Ausziehenden« hat? Grundsätzlich steht der verbleibenden Mietpartei gemäß § 426 Abs. 2 BGB ein Ausgleichsanspruch wegen der anteiligen Mietzahlungen gegenüber der ausgezogenen Partei zu. Jedoch ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Anspruch beziehungsweise die Mithaftung des »ehemaligen Mitmieters« auf Mietzahlung in zeitlicher Hinsicht beschränkt ist. Grundsätzlich wird der verbleibenden Mietpartei eine entsprechende Überlegungsfrist eingeräumt, ob sie weiterhin in der Wohnung verbleiben möchte und entsprechend die Miete vollumfänglich alleine zahlt oder ob sie die Wohnung kündigt und das Mietverhältnis entsprechend beendet.

Generell dürfte ein Zeitrahmen von drei Monaten bestehen, der sich an der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten einer Mietpartei orientiert. Jedoch können im Einzelfall auch längere Zeiträume für eine Kündigung beziehungsweise Überlegungsfrist bestehen, sodass auch ein entsprechend längerer Ausgleichsanspruch gegenüber der ausziehenden Partei bestehen dürfte.

KANN DER VERMIETER BEI ZAHLUNGS- RÜCKSTAND EINE FRISTLOSE KÜNDIGUNG AUSSPRECHEN?

Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB kann ein Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Ein »nicht unerheblicher« Mietrückstand liegt gemäß § 569 Abs. 3 S. 1 BGB vor, wenn der Mietrückstand die Miete für einen Monat übersteigt. Ergibt sich der Mietrückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Mieten, reicht demnach ein Mietrückstand von einer Warmmiete plus 0,01 Euro. Ein die fristlose außerordentliche Kündigung rechtfertigender Zahlungsrückstand liegt ebenfalls vor, wenn gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug befindet, der die Miete für zwei Monate erreicht. Diese Variante greift folglich in dem Fall der regelmäßigen Minderzahlungen. Es ist unerheblich, aus welchen Monatsmieten sich der Mietrückstand zusammensetzt. Der Mietrückstand kann sich hier auch aus offenen Mieten von vor einigen Jahren zusammensetzen. Entscheidend ist einzig, dass der Mietrückstand zwei Monatswarmmieten übersteigt.