

## **E-Mail Beratungsprozess:**

### **Ein Beispiel aus dem Rechtsgebiet des Mietrechts**

**In folgendem Beispiel erörtern wir Ihnen transparent den Ablauf und den Umfang einer schriftlichen E-Mail-Beratung und geben Ihnen den Überblick, „was Sie für Ihr Geld“ bekommen. Dargestellt wird ein typischer Fall aus dem Mietrecht.**

#### **1. Der Ratsuchende, Herr Mustermann, stellt eine kostenlose, anonyme und unverbindliche Beratungsanfrage und erläutert den Sachverhalt:**

Guten Tag.

Wir wohnen seit 21 Jahren in einer gemieteten Eigentumswohnung. Unser Vermieter hat uns vor 2 Jahren mitgeteilt, dass er die Wohnung verkaufen möchte und diesbezüglich einen Makler beauftragt hat. Bitte beantworten Sie uns die nachfolgenden Fragen, die aus diesem Sachverhalt resultieren und geben uns, wenn möglich weitere Tipps zu unseren Problemen:

A) In der Wohnung (110 qm) liegt noch der "erste" Teppichboden - Müssen wir das mit dem Argument "Ich verkaufe ja die Wohnung - darum kein neuer Teppich" erdulden?

B) Seit 2 Jahren kommen Kaufinteressenten in unsere Wohnung zur Besichtigung. Wie lange muss man diese (besonders für meine Frau) "psychische Belastung" erdulden?

Mit freundlichen Grüßen

Herr Mustermann

**2. Spätestens innerhalb von einem Werktag erhält die Ratsuchende vom Anwalt, Herrn**

**Beispiel, ein Angebot, das Dauer, Umfang und Preis der schriftlichen Beratung  
beinhaltet**

=====

RA Bernd Beispiel hat am XX.YY.ZZZZ um 18:00:00 Uhr ein Angebot erstellt

Angebot: 49,90 EUR Kommentar zum Angebot:

-----

Sehr geehrter Herr Mustermann,

Ihre Anfrage vom 05.05.2004 habe ich geprüft und kann Ihnen mitteilen, dass ich Ihnen zum oben angegebenen Preis eine individuelle rechtliche Beurteilung des Sachverhalts geben kann.

Bitte beantworten Sie mir für eine individuelle schriftliche Expertise Ihrer Anfragen folgendes:

Wie ist der Zustand des Teppichbodens?

Wie oft kommen die Kaufinteressenten in Ihre Wohnung?

Meine Antwort wird Ihnen dabei binnen drei Werktagen ab Zugang der Annahmeerklärung zugegangen sein. Ich würde mich freuen, wenn Sie mein Beratungsangebot in Anspruch nehmen

würden und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Beispiel

**3. Nimmt Herr Mustermann das Angebot an, so beantwortet der Rechtsanwalt die  
Anfrage gemäß dem Angebot schnell und kompetent und erstellt eine individuelle  
schriftliche Expertise. Lehnt er dieses ab, fallen keinerlei Kosten an**

Herr Mustermann hat das Angebot von RA Beispiel angenommen.

#### **4. So sieht die Antwort von Rechtsanwalt Beispiel aus**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

auf Ihre Anfrage hin darf ich Ihnen wie folgt antworten:

1. Den Zustand des Teppichs müssen Sie, mit dem Argument des Vermieters, nicht hinnehmen. Ein Teppich ist in der Regel, je nach Qualität und Beanspruchung, nach 8 bis 12 Jahren abgenutzt, wobei immer der konkrete Zustand zu betrachten ist.

Da den Vermieter bei einem mitvermieteten Teppich die Instandhaltungspflicht trifft, muss dieser den Teppich austauschen, wenn er abgewohnt ist.

Tut er dies nicht, so haben Sie im Grunde drei Möglichkeiten:

Entweder Sie verklagen den Vermieter auf die Durchführung der konkreten Maßnahme, also auf Ersatz des Teppichs, oder aber Sie setzen dem Vermieter eine Frist und führen nach Ablauf der Frist eine sog. Ersatzvornahme durch.

Das bedeutet, dass Sie selbst eine Fachfirma mit der Verlegung eines Teppichs beauftragen und dann Ersatz der Aufwendungen vom Vermieter verlangen können. Der Mieter kann in diesem Fall sogar vom Vermieter einen Vorschuss fordern (KG Berlin, RE WM 88, 142).

Leistet der Vermieter den Vorschuss nicht freiwillig, so kann er daraufhin verklagt werden.

Ohne entsprechenden Vorschuss erhalten zu haben, geht der Mieter aber das Risiko ein, selbst gegenüber dem Handwerker als Auftraggeber zu haften und dann seinem Geld hinterher zu laufen, was wiederum den Weg zu Gericht nahe legt.

Schließlich können Sie eine Mietminderung vornehmen.

Eine Mietminderung ist die beste Waffe des Mieters, um eine Behebung vorhandener Mängel zu erreichen. Entweder gibt der Vermieter dem finanziellen Druck des Mieters nach, wenn nicht, so hat sich der Mieter immerhin etwas von seiner Miete eingespart.

Eine Mietminderung kommt immer dann in Betracht, wenn während der Mietzeit Mängel oder Fehler auftreten oder aber der Vermieter die Beseitigung von bereits bei Mietbeginn vorhandenen Mängeln verspricht und dies in der Folge nicht einhält.

Dann darf der Mieter die Miete kürzen - wobei nach

dem Gesetz die Miete automatisch gemindert ist und der Mieter dies nicht gesondert beantragen

muss, solange ein Mangel vorliegt, so dass es z.B. keiner Fristsetzung durch den Mieter bedarf.

Bei verschlissenen Teppichböden kann entsprechend bereits ergangener Präzedenzurteile, je nach Umfang der konkreten Beeinträchtigung, durchaus eine Mietminderung in der Größenordnung von ca. 10 % angesetzt werden.

2. Im Falle eines geplanten Verkaufs steht dem Verkäufer für seine Kaufinteressenten auch unabhängig einer vertraglichen Vereinbarung ein Besichtigungsrecht zu.

Die genaue Ausgestaltung dieses Besichtigungsrecht wird von den Gerichten unterschiedlich geregelt. Folgendes muss der Vermieter aber beachten:

– er muss die Termine rechtzeitig ankündigen; diese Ankündigung muss bei berufstätigen Mietern mind. 3 bis 4 Tage voraus erfolgen;

– die Anzahl der Besichtigungen darf nach Auffassung mancher Gerichte drei Besichtigungen im Monat nicht übersteigen (vgl. LG Ffm. NZM 2002, 696). Andere Gerichte erlauben die Besichtigung einmal wöchentlich während drei Vormittagsstunden und gestehen nur in Eilfällen einen weiteren Tag zu. Im Übrigen ist der Vermieter gehalten, Sammeltermine zu arrangieren.

Nicht eindeutig beantwortet ist die Frage, die Sie hauptsächlich interessieren dürfte, über welchen Zeitraum sich dieser Zustand erstrecken darf. Einige Monate wird ein Wohnungsverkauf üblicherweise durchaus dauern können, zieht sich der Verkauf aber über zwei Jahre oder länger hin, so wird die Grenze des Zumutbaren nach meiner Auffassung erreicht sein. Dennoch wird man dem Vermieter als Eigentümer sein Eigentumsrecht, aus welchem das Besichtigungsrecht abzuleiten ist, auch dann nicht gänzlich versagen können. Es ist dann aber daran zu denken, die Besichtigungstermine bzgl. deren Anzahl weiter einzuschränken. Auch kann darüber nachgedacht werden, ob nicht aufgrund dieses Umstandes eine weitere Mietminderung anzusetzen sein kann. Sofern Sie über den Streitpunkt „Besichtigungsrecht“ mit dem Vermieter keine Einigung finden, so liegt leider nur der Weg zu Gericht nahe.

Vorsicht empfiehlt sich allerdings, falls Sie dem Vermieter für seine Interessenten den Zugang verwehren wollen. Zwar kann sich der Vermieter nicht gewaltsam den Zutritt verschaffen, allerdings besteht die Gefahr, dass Sie sich unter Umständen schadenersatzpflichtig machen, wenn etwa durch Ihre Weigerung ein interessierter potentieller Käufer abspringt, natürlich abhängig von der Frage, ob

die „Grenze des Zumutbaren“ bereits erreicht war und Sie berechtigt gehandelt haben oder nicht.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit meinen Ausführungen weiterhelfen, stehe aber auch für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Beispiel

**Sowohl der Rechtsratsuchende als auch der Anwalt haben einer anonymisierten**

**Veröffentlichung der E-Mail Beratung zugestimmt**

Noch Fragen? Das anwalt.de-Team steht Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

So erreichen Sie uns:

anwalt.de services AG

Rollnerstr. 8

D-90408 Nürnberg

Info-Telefon: 0911-180-2400

E-Mail: [support@anwalt.de](mailto:support@anwalt.de)