



Bürogemeinschaft der Mietervereine

Merkblatt 07

Die mietrechtlichen Märchen

Vermeidbare Irrtümer und Fehler von Mietern und Vermietern

Leider hat sich im Bewusstsein vieler Mieter und Vermieter eine Reihe von Irrtümern eingenistet, die den partnerschaftlichen Umgang miteinander unnötig erschweren. Wir haben diese „Märchen“, die unseren Juristen immer wieder erzählt werden, gesammelt und führen sie nachstehend mit der notwendigen juristischen Korrektur auf.

I. Die Märchen der Mieter

1. Das Märchen von den drei Nachmietern

Viele Mieter meinen, man könne sich durch Stellung von drei Nachmietern aus langfristigen Mietverhältnissen oder längeren Kündigungsfristen vorzeitig lösen.

Das ist falsch! Nur aufgrund beiderseitiger Vereinbarung kann ein Mietverhältnis abgekürzt werden, sei es mit oder ohne Nachfolgemietler.

2. Das Märchen vom lauten Feiern

Mancher Mieter glaubt, er habe das Recht, einmal im Monat eine laute Feier zu veranstalten. Man stelle sich dies einmal in einem großen Mietshaus mit sehr vielen Wohnungen vor: Dort könnte man kaum noch eine Nacht in Ruhe schlafen. Lautstarkes Feiern ist grundsätzlich verboten.

3. Das Märchen vom Abwohnen der Kautions

Wer auszieht, möchte natürlich bald seine Kautions zurückhaben. So berechtigt der Wunsch ist: Es ist nicht möglich, die letzten Mieten einzubehalten und die Kautions dadurch „abzuwohnen“. Dies kann nur bei Vermietern empfohlen werden, die nachweislich in finanziellen Schwierigkeiten sind. Ansonsten kann der Einbehalt der Mieten teuer werden, denn der Vermieter kann einen Anwalt einschalten oder einen gerichtlichen Mahnbescheid beantragen.

4. Das Märchen von der provozierten Kündigung

Eine weitere Variante zum Thema vorzeitige Vertragsbeendigung geistert durch die Köpfe von Mietern: „Wenn ich vorzeitig aus dem Vertrag raus möchte, brauche ich nur die Miete nicht mehr zu zahlen. Der Vermieter kündigt dann fristlos und die Sache ist für mich erledigt.“

So einfach geht das nicht! Auch wenn die Rechnung mit der Kündigung meistens aufgehen sollte, muss die Miete weitergezahlt werden, bis ein neuer Mieter gefunden ist. Zudem drohen Verzugskosten, die der Mieter zahlen muss.

5. Märchen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln

- Weist die Wohnung Schäden („Mängel“) auf, so behalten viele Mieter die gesamte Miete ein. Davon ist dringend abzuraten! Die Miete ist nur insoweit gemindert, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt ist. Daher empfiehlt sich grundsätzlich eine Beratung beim MIETERVEREIN über die angemessene Höhe der Minderung.
- Irrig ist weiterhin die Annahme, die im Wege der Mietminderung gekürzten Beträge müssten nach Beseitigung des Wohnungsmangels nachgezahlt werden.
- Irrig ist ferner die Ansicht, eine Mieterhöhung sei ausgeschlossen, solange Mängel bestehen. Eine ordnungsgemäß geltend gemachte Mieterhöhung muss anerkannt werden. Allerdings kann die erhöhte Miete dann angemessen gemindert werden, bis der Vermieter die Schäden behebt.

6. Das Märchen vom Rücktritt vom Vertrag

Kaum hat man endlich eine neue Wohnung gefunden und den Mietvertrag unterschrieben, da wird einem eine noch schönere und sogar billigere Wohnung angeboten. Kein Problem, sich vom ersten Vertrag zu lösen?

Weit gefehlt! Ein Recht, vom Mietvertrag binnen sieben Tagen zurückzutreten, gibt es nicht. Es bleibt nur der Weg, fristgemäß zu kündigen oder sich mit dem Vermieter zu einigen, dass der Vertrag hinfällig ist.

7. Drei Märchen beim Auszug

- Endet das Mietverhältnis im Laufe einer Nebenkosten- Abrechnungsperiode, so erwartet mancher Mieter eine sofortige Zwischenabrechnung. Zu Unrecht: er muss sich vielmehr gedulden, bis die turnusmäßige Abrechnung erstellt wird.
- Wenn das Mietverhältnis gekündigt wurde und der Mieter vorzeitig auszieht, möchte er von da an keine Nebenkostenvorschüsse mehr zahlen, sondern nur die Nettomiete. Das ist falsch: Die Vorschüsse müssen bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe weiter erbracht werden.
- Es gibt ein Urteil, dass man beim Auszug nicht mehr renovieren muss. Stimmt so leider nicht. Nur wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist, braucht der Mieter nicht zu renovieren.

II. Die Märchen der Vermieter

1. Das Märchen vom Ausschluss der Mietminderung

Auch Vermieter irren, wenn es um die gesetzliche Mietminderung wegen bestehender Schäden geht. Viele nehmen an, dass der Mieter nicht mindern darf, wenn der Vermieter den Mangel nicht selbst verursacht hat oder wenn er sich bemüht, ihn zu beheben, dies jedoch nicht sofort schafft.

Beides ist falsch. Eine Minderung ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsbeginn kannte oder wenn er ihn selbst verursacht hat.

Irrig ist auch die Ansicht, der Mieter müsse die Minderung einen Monat vorher ankündigen. Richtig ist, dass eine Minderung sofort ab Schadenseintritt geltend gemacht werden kann.

2. Das Märchen vom ungehinderten Zutritt

Viele Vermieter wollen es nicht wahrhaben, dass der Mieter der „Herr“ seiner Wohnung ist. Dem Vermieter steht deshalb kein Wohnungsschlüssel zu. Will der Vermieter die Wohnung besichtigen, so muss er sich rechtzeitig vorher anmelden und den Grund nennen.

3. Das Märchen vom Raushalten

Wenn zwei sich streiten, hält der Kluge sich heraus. Anders bei Streitigkeiten unter Mietern: Hier muss der Vermieter einschreiten, wenn es um Verstöße gegen die Hausordnung oder Störungen des Hausfriedens geht. Selbst wenn die Mietverträge anderslautende Klauseln enthalten: Der Vermieter muss für Ruhe sorgen.

4. Das Märchen vom Widerruf

Wenn es Ärger gibt zwischen Mieter und Vermieter, so wird gern zu Repressalien gegriffen, zum Beispiel indem die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen untersagt wird. So nicht! Langjährig gestattete Nutzungen (zum Beispiel Waschmaschine, Garten) können, wenn überhaupt, nur bei Vorliegen triftiger Gründe widerrufen werden.

5. Das Märchen vom schlechten Lüften

Tausende von Wohnungen zeigen Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden. Dann wird dem Mieter gern vorgehalten: „Sie lüften und heizen zu wenig. Sie haben die Schäden selbst verursacht.“

So einfach ist es meistens nicht! Erfahrungsgemäß haben Feuchtigkeitsschäden oft bauliche Ursachen. Dem Vermieter gelingt es selten, dem Mieter tatsächlich nachzuweisen, dass dieser zu wenig geheizt und gelüftet hat. Billiger wird es, den Schaden fachmännisch begutachten und beheben zu lassen, statt mit dem Mieter einen teuren Prozess zu führen!

6. Das Märchen vom unerlaubten Untervermieten

„Sie wollen ein Zimmer untervermieten? Kommt bei mir nicht in Frage!“, heißt es fast jedes Mal, wenn ein Mieter untervermieten möchte.

Wenn bei dem Mieter ein triftiger Grund eintritt, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, muss der Vermieter grundsätzlich einverstanden sein.

7. Das Märchen vom Selbermachen

Oft heißt es nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten in Vermieterschreiben: „Dekorationsschäden müssen die Mieter nach Abschluss der Arbeiten selbst beheben.“

Müssen sie nicht! Werden Wände und Decken bei Modernisierungsarbeiten beschädigt, muss der Vermieter sie renovieren lassen. Tut er dies nicht, hat der Mieter Anspruch auf Erstattung seiner Malerkosten.

8. Das Märchen von den sechs Monaten Kautionsfrist

Viele Vermieter meinen, dass sie bei Ende des Mietverhältnisses grundsätzlich sechs Monate Zeit haben, die Kautionsabrechnung zu erstellen und zurückzuzahlen.

Einen solchen Grundsatz gibt es nicht. Die Abrechnung hat in angemessener Frist zu erfolgen. Wenn keine Gründe für einen Einbehalt vorliegen, insbesondere wenn die Wohnung in vertragsgerechtem Zustand zurückgegeben wurde, reichen drei Monate bei weitem aus. Ist noch eine Nebenkosten-Nachforderung zu erwarten, kann nicht die ganze Sicherheit, sondern nur ein angemessener Teil bis zur turnusmäßigen Nebenkostenabrechnung einbehalten werden.