

Das Merkblatt Nr. 20: Die mietrechtlichen Märchen

- Vermeidbare Irrtümer und Fehler von Mietern und Vermietern -

Leider haben sich im Bewusstsein vieler Mieter und Vermieter eine Reihe von Irrtümern eingenistet, die den partnerschaftlichen Umgang miteinander unnötig erschweren. Der **Mieterbund Rhein-Ruhr** hat diese "Märchen", die seinen Juristen immer wieder aufgetischt werden, gesammelt und erklärt Ihnen, was juristisch davon zu halten ist.

I. Die Märchen der Mieter

■ 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! Verträge sind einzuhalten. Nur aufgrund beiderseitiger Vereinbarung kann ein Mietverhältnis oder eine Kündigungsfrist abgekürzt werden, sei es mit oder ohne Nachfolgemietern.

■ 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: Man könnte dort kaum noch eine Nacht ein Auge zutun.

Lautstarkes Feiern ist grundsätzlich verboten! Ausnahmen werden allenfalls bei so wichtigen und seltenen Anlässen wie einer Hochzeit zugelassen.

■ Das Märchen vom Abwohnen der Kautions

Wer auszieht, möchte natürlich bald seine Kautions zurückhaben. So berechtigt der Wunsch ist: Es geht nicht an, 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.

■ 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 will, brauche ich doch nur die Miete nicht mehr zu zahlen. Der Vermieter kündigt dann fristlos, und die Sache ist für mich erledigt."

So einfach geht das nicht! Sicherlich wird die Rechnung mit der Kündigung meistens aufgehen, nur: Bis ein neuer Mieter gefunden ist, muss die Miete weitergezahlt werden - und das kann dauern!

■ Drei 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 auf ein Sperrkonto eingezahlt werden. Derartiges gibt es nicht. Die Minderungsbeträge müssen weder angelegt noch nach Beseitigung des Wohnungsmangels nachgezahlt werden. Bei Zweifeln über die richtige Höhe des Einbehalts lege man das Geld bis zur Klärung auf ein eigenes **Sparkonto**.

Irrig ist ferner die Ansicht, eine Mieterhöhung sei ausgeschlossen, solange Mängel bestehen. Beides hat miteinander nichts zu tun. Eine ordnungsgemäß geltend gemachte Mieterhöhung muss anerkannt werden. Allerdings kann die erhöhte Miete dann angemessen gemindert werden, bis der Vermieter die Schäden behebt.

■ 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! Es gibt bei Mietverträgen nämlich kein Rücktrittsrecht. Also bleibt nur der Weg, fristgemäß zu kündigen oder sich mit dem Vermieter zu einigen, dass der Vertrag hinfällig ist.

■ 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 Nebenkosten-Vorschüsse mehr zahlen, sondern nur die Nettomiete.*

Das ist falsch: Die Vorschüsse müssen bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe weiter erbracht werden. Der geringere Verbrauch des Mieters, z.B. an Heizung, wird später bei der Jahresabrechnung berücksichtigt.

- *Es gibt ein Urteil, dass Mieter beim Auszug nicht mehr renovieren müssen?*

Das stimmt so leider nicht. Nur wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist, braucht der Mieter nicht zu renovieren. Ob Ihre Renovierungsklausel wirksam ist oder nicht, sollten Sie rechtzeitig vor dem Auszug juristisch prüfen lassen.

Soweit die Mieter-"Märchen". Und Sie sind sicher schon gespannt auf die Märchen der Vermieter!