

Das Merkblatt Nr. 20, Teil 2 - Die Märchen der Vermieter

■ Das Märchen vom Ausschluss der Mieteminderung

Auch Vermieter irren, wenn es um die gesetzliche Mieteminderung 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.

■ Das Märchen vom ungehinderten Zutritt

Viele Vermieter wollen es nicht wahrhaben, dass der Mieter der "Herr" seiner Wohnung ist. Besichtigungen hat der Vermieter also rechtzeitig vorher anzumelden und zu begründen.

Ebenso wenig stimmt es, dass der Vermieter Anspruch auf einen Wohnungsschlüssel hat. Nur der Mieter hat darüber zu bestimmen, wem er einen Schlüssel überlässt.

■ Das Märchen vom Raushalten

Wenn zwei sich streiten, hält der Kluge sich heraus. Anders bei Streitigkeiten unter Mietern: Hier muss der Vermieter einschreiten, insbesondere wenn es um Störungen des Hausfriedens geht. Selbst wenn die Mietverträge anderslautende Klauseln enthalten: Der Vermieter muss für Ruhe sorgen. Darauf hat der Mieter, der durch einen anderen Hausbewohner gestört oder belästigt wird, Anspruch.

■ Das Märchen vom Widerruf

Wenn es mal Ärger gibt zwischen Mieter und Vermieter, so wird gern zu Repressalien gegriffen, z.B. indem die Benutzung von Gemeinschafts-Einrichtungen untersagt wird.

So nicht ! Langjährig gestattete Nutzungen (z.B. Waschmaschine, Garten) können, wenn überhaupt, nur bei Vorliegen zwingender Gründe widerrufen werden.

■ Das Märchen vom schlechten Lüften

Tausende von Wohnungen zeigen Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden. Dann heißt es auf Vermieterseite gern: "Sie lüften und heizen zuwenig. Sie haben die Schäden selbst verursacht".

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

■ 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.

Bitte mal in's Gesetz schauen (§ 553 BGB)! Wenn bei dem Mieter ein triftiger Grund eintritt, einen Teil der Wohnung abzuvermieten, muss der Vermieter grundsätzlich einverstanden sein.

■ Das Märchen vom Selbermachen

Wo gehobelt wird, fallen bekanntlich Späne. Dies gilt auch, wenn der Vermieter Wohnungen modernisiert. Das Zusammenfegen der Späne ist ja nicht weiter schlimm. Oft heißt es aber in Vermieterschreiben: "Dekorationschäden müssen die Mieter nach Abschluss der Arbeiten selbst beheben."

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

■ **Das Märchen von den 6 Monaten Kautionsfrist**

Viele Vermieter meinen, dass sie bei Ende des Mietverhältnisses grundsätzlich 6 Monate Zeit haben, die Kaution abzurechnen 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 3 Monate bei weitem aus. Ist noch eine Nebenkosten-Nachforderung zu erwarten, kann nicht die ganze Sicherheit, sondern nur ein angemessener Teil weiter einbehalten werden bis zur turnusmäßigen Nebenkosten-Abrechnung.