

## **Streitfall Mietverhältnis – was Mieter und Vermieter wissen müssen**



*Mietkaution, Kündigung und Schönheitsreparaturen – Anlass zu Meinungsverschiedenheiten gibt es genug. Kennen aber Mieter und Vermieter ihre jeweiligen Rechte und Pflichten, ersparen sie sich viel Ärger:*

### **Streitfall 1: Mietkaution**

Zieht ein Mieter aus, hat er Anspruch auf seine Kautions. „Der Vermieter sollte allerdings innerhalb der sogenannten Prüfungsfrist von drei bis sechs Monaten sichergehen, dass er keine Nachzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen oder vorliegenden Mängeln hat“, sagt Fachanwalt Jakel. Zahlt er vorbehaltlos die gesamte Kautions zurück, ohne ihm zustehende Beträge einzukalkulieren, kann er sämtliche Schadenersatzansprüche aufgrund der sechsmonatigen Verjährungsfrist verlieren. Ist die Übergabe der mangelfreien Wohnung wiederum in einem Protokoll quittiert und stehen keine Nachzahlungen aus, hat der Mieter rechtlichen Anspruch darauf, sofort die gesamte Kautions – beziehungsweise zumindest den Teil, der nicht für eventuelle Nachzahlungen vom Vermieter einbehalten werden kann – ausbezahlt zu bekommen.

### **Streitfall 2: Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Zum Leidwesen des Bewohners darf der Vermieter eine Wohnung kündigen, wenn er sie für sich oder seine Familienangehörigen benötigt. „Die Gründe, warum die Wohnung beansprucht wird, und wer der zukünftige Nutzer sein soll, muss er aber bereits im Kündigungsschreiben offenlegen“, sagt der ROLAND-Partneranwalt. Sind die Kündigungsgründe vom Vermieter nur vorgetäuscht, weil durch eine anderweitige Vermietung höhere Einnahmen zu erzielen sind, kann der Mieter die Kündigung ablehnen. Ist er bereits ausgezogen, hat er wiederum Anspruch auf Schadenersatz.

### **Streitfall 3: schimmelige Wände**

Schimmel ist Vermietersache, heißt es kurz. Doch ganz so einfach ist es nicht. Häufig wird es zum Streitpunkt, ob der Schimmel auf falsches Lüften oder bauseitige Mängel an der Wohnung zurückzuführen ist. Hat die Wohnung Schimmel an den Wänden, muss der Vermieter erst einmal aufgefordert werden, diesen innerhalb einer zumutbaren Frist zu beseitigen. Erst wenn der Vermieter dem nicht nachkommt, darf der Mieter den Schimmel auf eigene Kosten beseitigen und eine Erstattung einfordern. „Der Bewohner darf auch nicht einfach überstürzt ausziehen, ohne seine Kündigungsfrist einzuhalten“, fügt Fachanwalt Jakel hinzu. Nur wenn der Schimmelbefall wirklich dem Vermieter zuzuschreiben und gesundheitsgefährdend ist, hat der Mieter sogar das Recht zur sogenannten außerordentlichen fristlosen Kündigung.

### **Streitfall 4: Mietminderung**

Sobald der Mieter den Wohnungseigentümer auffordert, einen Mangel innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen, darf er die monatlichen Zahlungen für die Zukunft je nach Bedeutung des Mangels mindern. Sobald der Mangel allerdings behoben ist, muss der Mieter wieder voll zahlen. Hat der Mieter hingegen zu Unrecht die Miete gekürzt, kann der Vermieter neben der Miete auch noch verlangen, dass der Mieter eventuell angefallene Anwaltskos-

ten übernimmt. „Mietkürzungen sollten stets geprüft werden. Denn akzeptieren Vermieter die geminderten Zahlungen über einen längeren Zeitraum widerspruchslos, haben sie in der Regel keinen Anspruch auf Rückzahlung“, merkt ROLAND-Partneranwalt Jakel an. Zahlt wiederum der Mieter weiter, obwohl er den Mangel bereits gemeldet hat, kann auch er rückwirkend keine Forderungen stellen.

### **Streitfall 5: Schönheitsreparaturen**

In vielen Mietverträgen befinden sich Klauseln, die Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichten. Was beide Parteien aber wissen sollten: Viele dieser vertraglichen Regelungen sind unwirksam. „Ein Mietvertrag darf keine Vorschrift mit starren Fristen enthalten, wonach beispielsweise die Küche grundsätzlich alle drei Jahre zu renovieren ist“, erklärt Jakel. Bereits eine unwirksame Klausel kann zur Folge haben, dass der Mieter gar keine der vereinbarten Schönheitsreparaturen durchführen muss. Hat er es trotzdem getan, kann er sogar vom Vermieter verlangen, die Kosten erstattet zu bekommen.

Quelle: <http://www.roland-konzern.de>