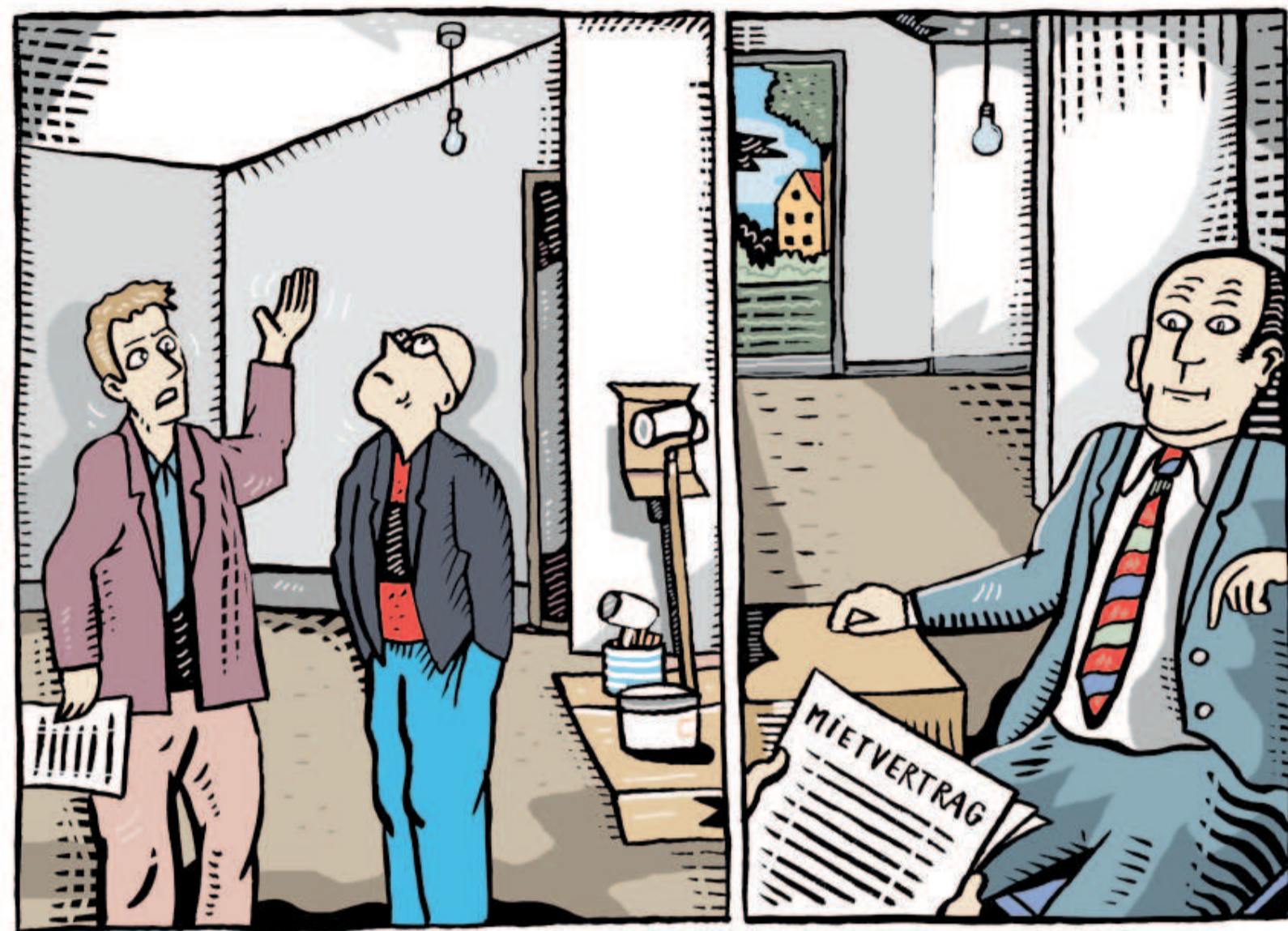




Die große Serie
vom 4.10. – 25.10.08

Folge 15: Mieter und Vermieter. Eine schier unendliche Geschichte, eine mit vielen Facetten: Sie handelt von denen, die wohnen wollen, und denen, die Wohnungen anbieten. Mietern und Vermietern also. In den allermeisten Fällen vertragen sich beide recht gut, manches Mietverhältnis überdauert viele Jahrzehnte. Manchmal aber gibt es auch Streit – den die Parteien dann oft bis zur höchsten Gerichtsinstanz ausfechten.

Mehr im Internet: www.swp.de/wohnen – **Am Mittwoch lesen Sie:** Pflanzen in der Wohnung



INTERVIEW

Wir versuchen, Konflikte zu vermeiden

Steigende Betriebskosten machen den Mietern am meisten zu schaffen, sagt Udo Casper, Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbundes.

LORENZ KOCH

Wie ist denn das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern?
UDO CASPER: Das ist sicher in den allermeisten Fällen gut und problemlos. Wir in den Beratungsstellen des Mieterbundes lernen allerdings meist nur die Problemfälle kennen.

Wo liegen die Hauptprobleme?
CASPER: Klar bei den Betriebskosten, der so genannten zweiten Miete. Die ist in den letzten Jahren um fast 13 Prozent gestiegen, wobei Heizkosten den größten Teil ausmachen. Wir stellen fest, dass fast jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft ist. Oft aus formalen Gründen, weil Angaben falsch sind oder weil die Kosten falsch auf die Wohnungen verteilt worden sind.

Führt das dann zum Prozess, zum Wiedersehen vor Gericht?
CASPER: Es ist ja meist nicht böser Wille der Vermieter, der die Fehler auslöst, sondern Unwissenheit. Also versuchen wir, mit der Bera-

INTERVIEW

Eine klare Regelung muss her

Eigentümer hätten es immer schwerer, es gebe ein Ungleichgewicht der Interessen. Sagt Ottmar H. Wernicke vom Landesverband Haus & Grund.

LORENZ KOCH

Urteilen die Gerichte allzu mieterfreundlich aus Sicht der Haus- und Wohnungseigentümer?
OTTMAR H. WERNICKE: Dass die Rechtsprechung insgesamt zu mieterfreundlich ist, kann man laut einer Statistik des Mietgerichtstages nicht sagen. Aber es gibt in den letzten Jahren eine auffällige Tendenz des Bundesgerichtshofs BGH in diese Richtung – wie die Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen.

Was sagen diese Urteile aus?
WERNICKE: Es geht darum, wann Schönheitsreparaturen gemacht werden müssen und von wem. Früher sollten sie nach Bedarf fällig sein. Diese Regel war der Rechtsprechung zu unbestimmt. Daher hat man in den letzten zwei Jahrzehnten feste Fristen vereinbart und ist damit gut gefahren. Ab 2004 waren dem BGH diese Regelungen zu starr – und Klarheit ist zu Unklarheit geworden. Damit hat man beiden Seiten nur Steine statt Brot gegeben.

Die gefühlte Gerechtigkeit

Rechtsprechung wird von Mietern und Vermietern unterschiedlich gesehen

Justitia hat beide Augen verbunden. Und doch klagen Mieter wie Vermieter – wechselseitig –, sie schaue mehr auf den jeweils anderen. Aber die Waagschalen des Rechts haben keine eindeutige Tendenz.

LORENZ KOCH

Ulf Börstinghaus ist Freund deutlicher Worte. „Der Tornado des Bundesgerichtshofs BGH fegt seit 2004 durch die Schönheitsreparaturen“, sagt der Dortmunder Amtsrichter, der als Präsident des Deutschen Mietgerichtstages eine anerkannte Koryphäe für alles ist, was zwischen Mieter und Vermieter zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führt.

Zwei Drittel bis drei Viertel der in Mietverträgen üblicherweise enthaltenen Klauseln zu Schönheitsreparaturen – seiner Schätzung nach allein in schon in über sechs Millionen Mietverträgen der Mitglieder des GdW, des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen enthalten – seien „in der Regel unwirksam“, sagt Börstinghaus. Und: „Rein theoretisch“ müsse der Vermieter die Schönheitsreparaturen vornehmen, könne sie der Mieter nach sieben, acht Jahren verlangen. Und der Vermieter dürfe wegen seiner Zuständigkeit dafür auch keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete erheben.

Wenn es dann zu Prozessen komme, gehe es immer um viel

Geld, um etliche tausend Euro, merkt Börstinghaus an, und vor allem um große Fallzahlen. Letzteres alleine sei schon ein Grund, warum Vermieter sich von der Rechtsprechung benachteiligt fühlen, nachdem der Bundesgerichtshof 2004 die bis dahin über Jahrzehnte geltenden Schönheitsreparatur-Klauseln für unwirksam erklärt habe, die dafür Fristen festgelegt hatten.

Eine „gefühlte“ Ungerechtigkeit gesteht Börstinghaus den Vermietern auch bei den Streitfällen um Räumungsklagen zu. Wenn Mieter zwei Monate lang keine Miete bezahlt haben, kann ihnen der Vermieter kündigen. In der Regel tut er das aber nicht sofort, sondern wartet noch einige Zeit. Denn auch die Vermieter wissen, dass Mieter nicht einfach aus bösem Willen die Miete nicht zahlen (bis auf die verschwindend geringe Zahl der „Mietnomaden“, die sich vorsätzlich so verhalten), sondern dass es wirtschaftliche Rückschläge wie Arbeitslosigkeit oder ähnliches sind, die Zahlungsrückstände auftreten lassen. „Die großen Wohnungsunternehmen versuchen, da hilfreich zu sein“, sagt Udo Casper, Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Baden-Württemberg, weil es oft um Menschen gehe, die „einfach überfordert“ seien.

Wird also nach dieser Wartezeit eine Räumungsklage angestrengt, dann dauert es nochmals einige Monate, bis ein Ur-

teil ergeht. „Bei uns in Dortmund geht es schnell, innerhalb eines Monats“, sagt Börstinghaus – in anderen Teilen der Bundesrepublik kann sich das aber hinziehen.

Mit dem Räumungsurteil hat der Vermieter aber noch keine freie Wohnung: „Wenn der Beklagte sich bockig stellt, kann er die Zustellung der Räumungsklage verzögern, dann dauert es wieder Wochen.“ Und bis es dann der Gerichtsvollzieher schafft, dann sind vom ersten Nicht-Zahlen der Miete schnell acht bis neun Monate ins Land gegangen, in denen der Vermieter keinen Cent gesehen hat. Ottmar H. Wernicke, Geschäftsführer der Eigentümererschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Württemberg, beziffert die Zeitdauer, bis Mieter wirklich die Wohnung räumen müssen, auf „in der Regel eineinhalb Jahre“.

Richter Börstinghaus dazu: Dann zweifle der Vermieter zu Recht am Rechtsstaat. Abhilfe könne schaffen, meint der Mietgerichtstags-Präsident, wenn in die Zivilprozessordnung, nach der die Räumungsklagen verhandelt werden, eine Regelung ähnlich wie im Arbeitsrecht aufgenommen werden könnte. Dort müssen Kündigungsschutzklagen bevorzugt behandelt werden – das sollte auch für Räumungsklagen gelten.

Ungerechtigkeit gegenüber den Vermietern empfindet Haus & Grund-

geschäftsführer Wernicke auch, weil es ihnen „sehr schwierig“ gemacht werde, über Miet-Interessenten im Voraus eine Bonitäts- oder Liquiditäts-Auskunft zu erhalten: „Es kann nicht sein, dass wir nicht nach der Solvenz des Mieters fragen dürfen.“

Sieht Wernicke eine Bevorzugung der Mieter in der Rechtsprechung „schon, wenn's um die wesentlichen belastenden Aspekte im Mietverhältnis geht“, so hat Börstinghaus in einer Untersuchung mit vielen Belegen festgestellt, dass sich Justitias Waagschale nicht nur nach einer Seite neigt. „Wer in den letzten Monaten an Veranstaltungen zum Mietrecht insbesondere von Eigentümer- oder Verwalterverbänden teilgenommen hat, konnte erleben, dass sich dort der Eindruck breit macht, der BGH... hätte eine Hatz auf Vermieter eröffnet.“ Wo Interessen aufeinander stießen, gebe es manchmal statt sachlicher Argumente persönliche Angriffe. Das sei „in unserer (Medien-)Gesellschaft wahrscheinlich der leichtere Weg, wahrgenommen zu werden.“

Man könne sicher an einzelnen Urteilen Kritik üben, „Was sich zur Zeit aber... abspielt, ist etwas anderes.“ Da komme „wieder das alte Misstrauen gegen Mietrichter auf. Ähnlich der Diskussion im Arbeitsrecht, wo Arbeitsrichter auch unter dem Generalverdacht stehen, immer zugunsten der Arbeitnehmer zu entscheiden, haben auch Mietrichter mit dem Dauervorwurf zu leben, dass Vermieter vor Gericht die schlechteren Karten hätten.“



Udo Casper, Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Baden-Württemberg.



Ottmar H. Wernicke, Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Württemberg.

tung Streit und Konflikte vor Gericht zu vermeiden. Die Wohnung als Ort des eigenen Lebens sollte streitfrei bleiben. Nur zwei Prozent der Beratungsfälle müssen dann von Gerichten geklärt werden. Oft sind dies Streitigkeiten um die Mietkaution.

Und wie entscheiden dann die Gerichte – pro oder contra Mieter?
CASPER: Es gibt keine generelle mieter- oder vermietterfreundliche Tendenz. Denn das Recht stellt ja einen Interessenausgleich her.

Info

Udo Casper ist seit 1990 Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Baden-Württemberg, der rund 160 000 Mitglieder hat.

Info

Ottmar H. Wernicke ist Geschäftsführer von Haus & Grund Württemberg, Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit 90 000 Mitgliedern.

Mieten und heizen

Urteile zur Wärme-Versorgung der Wohnung

Selbst wenn der Mieter unzufrieden ist mit der Beheizung der Wohnung, sollte er nicht eigenmächtig handeln. Ein Mann aus dem Ruhrgebiet hatte den Installateur gerufen, der diverse Mängel beseitigte. Die Rechnung schickte er dem Eigentümer und verwies darauf, dass schon im Mietvertrag stand „Heizung muss dringend kontrolliert werden“. Das reichte dem Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 222/06) nicht aus. Der Mieter habe versäumt, den Eigentümer mit Hinweis auf die Mängel erst zu mahnen, ihn damit in Verzug zu setzen. Deswegen bleibe er auch auf den Kosten für die Reparatur sitzen.

Heizungen müssen auch einmal erneuert werden. Das ist unangenehm für die Nutzer der Wohnung, aber nicht zu vermeiden. Doch darf ein Mieter erwarten, dass er rechtzeitig und ausführlich informiert wird, welche Belastungen auf ihn zu-

kommen. Insbesondere, wenn ein sofortiger Austausch der alten, aber funktionstüchtigen Anlage nicht nötig war. Das Amtsgericht Stuttgart (Az. 30 C 3132/05) sprang in diesem Fall dem Mieter bei. Das kurze Anknüpfungsschreiben des Eigentümers sei nicht ausreichend gewesen, deswegen müsse der Mieter den Umbau vorerst nicht dulden.

Keinesfalls sollten sich Mieter als Heizungsbauer betätigen. Einer hatte das gemacht, indem er Abschlussklappe, Sicherungssperrring und Rücklaufventil am Heizkörper entfernte. Das führte zu erheblichem Wasserschaden. Dafür musste er selbst aufkommen, entschied das Landgericht Düsseldorf (Az. 21 S 471/02). So hieß es im Urteil: „Dass in der Heizung Wasser ist, weiß jeder Laie, ebenso, dass dieses austritt, wenn am Heizkörper ein Ventil abgeschraubt wird.“

Die berüchtigten „Mietnomaden“ – nur ein Schauer Märchen?

Professionelle Nicht-Zahler für betroffene Hauseigentümer ein großes Ärgernis, aber nur eine verschwindend kleine Zahl

Seit einiger Zeit geistert uns Schlagwort durch die Diskussion ums Mieten und Vermieten: „Mietnomaden“. Wer nur die dicksten Schlagzeilen las, konnte zum Schluss kommen, hier gebe es durch Mieter, die niemals vorhaben, für den Wohnraum auch nur einen Cent zu bezahlen, und die sich darauf verlassen, dass sie nicht so schnell aus der

Wohnung herauszuklagen sind, ein Problem, das Vermieter in großem Stil um ihr Geld bringe, das sie in ihrer Existenz bedrohe.

„Kriminelle Machenschaften“ attestiert Udo Casper vom baden-württembergischen Mieterbund den wenigen, die in eine Wohnung ziehen mit der vollen Absicht, keinerlei Miete zu zahlen – und die Me-

dien stellten das als Massenphänomen da. Ulf Börstinghaus, Präsident des Deutschen Mietgerichtstages, schätzt die Zahl solcher Mietnomaden in ganz Deutschland auf rund 1000, „also im Nano-Bereich“. Im juristischen Sinne seien sie Betrüger. Die werde es immer geben – etwa wie Heiratsschwindler oder Ebay-Betrüger.

Börstinghaus gesteht aber auch zu, dass ein solcher Mietnomade für den betroffenen Wohnungseigentümer ein großes Problem sei: „Wer einen erwischt, ist übel dran.“ Insgesamt aber sei hier „eine Pseudodiskussion“ um das Mietrecht entstanden, weil dieses Problem nicht durch Änderungen der bestehenden Vorschriften zu lösen sei. Ik

