

Mieter gegen Mieter!

Immer mehr Nachbarschaftsstreitigkeiten

Es lärmt in Leverkusen! Und zwar nicht zu knapp. Ob Laufgeräusche, Knallen von Türen, Stühle rücken oder Geschrei – das Thema Lärm durch andere Mieter ist derzeit in den Beratungen des Mietervereins Leverkusen präsent.

Der Mieterverein hilft immer, wenn Mieter Probleme mit ihren Vermietern oder Verwaltern haben. Egal ob Nebenkosten, Wohnungsmängel, Fragen zum Mietvertrag oder rund um das Thema Ein- und Auszug, die rechtlich und technisch geschulten Juristen beim Mieterverein können fachkundig beraten.

Leider entwickelt sich in den letzten Jahren eine Tendenz zu einer ganz anderen Art von Problemen: Immer mehr Mieter, besonders in Mehrfamilienhäusern, führen in erster Linie gar keine Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter, sondern streiten sich mit Nachbarn. Die Themen sind oft Lärm, Verstöße gegen die Hausordnung oder mangelnde Reinlichkeit, aber auch schlimmere Belästigungen, Bedrohungssituationen und Angriffe bis hin zu Straftaten kommen öfter vor.

„Noch vor wenigen Jahren war es die Ausnahme, wenn ein Nachbarschaftsstreit zum Mieterverein getragen wurde. In den letzten zwei Jahren hat sich die Quote von Streitigkeiten unter den Mietern so stark erhöht, dass inzwischen regelmäßig mehrere Fälle pro Woche in der Geschäftsstelle auflaufen“, sagt der Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen, André Juffern. Eine Lösung dieser Streitigkeiten ist oft problematisch: Zum einen gibt es regelmäßig weniger klare Regeln im Umgang der Mieter untereinander als beispielsweise bei Betriebskostenabrechnungen, zum anderen darf der Mieterverein als Schutzorganisation



aller Mieter in Leverkusen nicht einfach direkt gegen andere Mieter vorgehen, sondern kann nur beraten und die Auseinandersetzung über den Vermieter führen. Der Vermieter hat nämlich die Pflicht, bei Auseinandersetzungen der Mieter die Einhaltung der Hausordnung zu überprüfen und tätig zu werden, wenn einer der Mieter sich unzulässig verhält. Diese theoretisch von keinem Vermieter ernsthaft abgelehnte Pflicht wird jedoch gern umgangen: Oft wird verlangt, dass zuerst Beweise für die Verstöße vorgelegt werden, Proto-

koll geführt wird. Dazu ist es regelmäßig bei verhärteten Auseinandersetzungen so, dass die andere Mietpartei „den Spieß umdreht“ und gezielt nach – echtem oder vorgeschobenem – Fehlverhalten der Nachbarn sucht. So entsteht dann oft eine Situation, bei der alle Mieter verlieren: Der Vermieter weiß kaum, wem er glauben soll, und handelt gar nicht oder zaghaft, die Belästigungen selber hören nicht auf und werden durch den offenen Streit meist noch stärker und intensiver wahrgenommen, und das Verhältnis zwischen

den Mietern untereinander, aber auch mit dem Vermieter wird schlechter.

Im schlimmsten Fall endet so ein Streit nach Monaten mit dem Auszug des Mieters, der keine Kraft mehr hat – der häufig nicht der „Verursacher“ der Störung, sondern der Leidtragende ist.

Besser lässt man es gar nicht so weit kommen. Man sollte mit den Menschen, die unter demselben Dach wohnen, zunächst versuchen, in einem klaren, vernünftigen und nicht aggressiven Gespräch Probleme zu klären.

Falls dieser Weg nicht erfolgreich ist und der Nachbar keine Einsicht zeigt, ist der Weg zum Mieterverein richtig: Aber damit die Rechtsanwälte auch wirklich gut arbeiten können, ist es nötig, dass jedenfalls für einen gewissen Zeitraum Protokolle über Störungen geführt werden und idealerweise Zeugen vorhanden sind.

Auch beim Mieterverein ist übrigens der Weg nicht zwangsweise auf „Streit“ programmiert: Mediations- und Schiedsgespräche bringen in vielen Fällen Erfolg. Oft helfen auch technische oder bauliche Mittel, um das zugrunde liegende Problem zu beseitigen. Der Mieter, der regelmäßig mit Stühlen über dem Boden rückt, wird, nachdem er dort „Möbelgleiter“ für unter fünf Euro angebracht hat, deutlich weniger wahrgenommen. Auch das Verlegen von Teppichböden dämmt Lärm und erhöht gleichzeitig den Wohnkomfort. Sollten Sie in einen Nachbarschaftsstreit hineingezogen werden oder wenn Ihr Nachbar Sie beeinträchtigt, gilt vor allem: Nicht die Nerven verlieren, lassen sie sich erst fachkundig beim Mieterverein beraten, ehe Sie eventuell Schritte unternehmen, die sich nachher als ungünstig herausstellen. ■

Grundregeln bei Nachbarschaftsstreitigkeiten

- Suchen sie zuerst ein vernünftiges Gespräch mit dem Nachbarn.
- Ruhezeiten sind von 7.00 bis 22.00 Uhr, dann ist Zimmerlautstärke einzuhalten.
- Kinderlärm muss meist geduldet werden.
- Es gibt kein Recht auf „Vergeltung“. Klopfen, Gegenlärm und ähnliche Maßnahmen verschlimmern die Situation, anstatt zu helfen.
- Wenn Sie Hilfe suchen, wird meistens ein Protokoll über Zeit und Art der Störung benötigt – Formulare erhalten Sie in der Geschäftsstelle des Mietervereins.
- Wenn der Nachbar Störungen leugnet, benötigen Sie Beweise, zumindest einen Zeugen, der Ihnen bestätigt, dass die Störungen tatsächlich stattgefunden haben.
- Bei echten Bedrohungssituationen und massivem Lärm in den Ruhezeiten hilft die Polizei.

Bei Umzug renovieren?

Komplizierte Rechtslage, viele Mieter machen Fehler

Im Internet gibt es viele Seiten, auf denen „hilfreiche“ Tipps in Rechtsfragen gegeben werden. Bedauerlicherweise sind viele dieser Aussagen oft verkürzt oder sogar falsch. So kann man regelmäßig lesen, dass aufgrund von „neuen Gesetzen“ Mieter bei Auszug nie renovieren müssen. Das stimmt so nicht. Die eigentliche Rechtslage ist viel komplizierter und kann ohne genaue Prüfung des Mietvertrages nicht verlässlich eingeschätzt werden.

Richtig ist, dass heute nur noch in seltenen Fällen der Mieter wirklich renovieren muss. Steht im Vertrag nichts von Schönheitsreparaturen, ist der Mieter auch nicht zur Renovierung verpflichtet. Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag unwirksame Renovierungsklauseln enthält. Unwirksam sind Klauseln, die Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan vorschreiben (BGH, Az: VIII ZR 361/03, 152/05 und 178/05) oder schwammig formuliert sind (BGH, Az: VIII ZR 339/03). Starr bedeutet, dass der Mieter laut Mietvertrag nach Ablauf der Fristen auf jeden Fall renovieren muss. Schwammig sind Klauseln, nach denen Mieter die

Wohnung „in vertragsgemäßem Zustand“ oder „wie überlassen“ zurückgeben sollen. Folge: Ist eine Klausel unwirksam, muss der Vermieter renovieren – und nicht der Mieter.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter ist laut Gesetz für die Renovierungsarbeiten zuständig. Im Mietvertrag darf der Vermieter diese Pflicht aber auf den Mieter abwälzen. Allerdings darf dem Mieter nicht mehr aufgebürdet werden, als er „verwohnt“ hat. Zulässig ist etwa die Klausel: „Schönheitsreparaturen sind vom Mieter zu tragen.“ Oder: Der Vermieter verpflichtet den Mieter, „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder „üblicherweise“ etwa alle drei Jahre in Küchen und Bädern und alle fünf Jahre in Wohn- und Schlafräumen Renovierungsarbeiten durchzuführen. Die Klausel zu Schönheitsreparaturen ist wirksam, wenn ein „weicher“ Fristenplan zugrunde liegt. Durch solche Klauseln ist die Flexibilität des Mieters gewährleistet.

Welche Klauseln hat der BGH gekippt?

Legt eine Klausel zu kurze Fristen zugrunde, ist sie unwirksam (BGH, Az: VIII ZR 361/03). Folge: Der Mieter muss gar nicht reno-

vieren. Das gilt auch für die „Quotenklausel“, nach der sich ein Mieter anteilig an den Kosten beteiligen soll, und für die „Tapetenklausel“, wonach er beim Auszug alle Tapeten entfernen muss. Es kommt also auf den konkreten Zustand der Räume an. Eine Klausel, wonach Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind, ist ebenfalls unwirksam (BGH, Az: VIII ZR 224/07). Auch Kettenraucher müssen dem Vermieter beim Auszug nur in extremen Fällen für Nikotinspuren Schadenersatz zahlen (BGH, Az: VIII ZR 37/07).

Wie Mieter unwirksame Klauseln erkennen und wie sie reagieren sollten: Bevor Mieter zum

Pinself greifen, sollten sie den Vertrag beim Mieterverein genau prüfen lassen. Das spart Zeit und Geld, wenn die Pflicht zur Herichtung der Wohnung entfällt. Als Faustregel gilt: Vermittelt die Klausel den Eindruck, dass nach einem festgelegten Zeitraum renoviert werden muss, ist sie höchstwahrscheinlich ungültig. Ist die Klausel unwirksam, muss der Vermieter die Renovierung übernehmen. Hat der Mieter bereits renoviert, kann er eventuell das Geld zurückverlangen. Voraussetzung: Es bestand Renovierungsbedarf, und die Arbeiten wurden fachgerecht durchgeführt. Mieter sollten keiner nachträglichen Vertragsänderung zustimmen oder sich im Abnahmeprotokoll verpflichten, doch zu renovieren. ■

EnEV 2014: Neue Regeln bei Wohnungsanzeigen

Der neu eingeführte Paragraph 16a in der Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtet den Anbieter, in Immobilienanzeigen bei Verkauf oder Vermietung verbindlich Pflichtangaben zum energetischen Zustand des Gebäudes zu machen. Der Mieterverein Leverkusen wird, auch im Interesse der Mieter, beobachten, inwieweit sich Makler und Vermieter an diese neuen Regeln halten. Anzugeben sind

- die Art des Energieausweises, ob es sich um einen Energiebedarfsausweis oder einen Energieverbrauchsausweis handelt,
- den im Energieausweis genannten Wert des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs für das Gebäude,

- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
 - bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr und
 - bei Wohngebäuden die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.
- Betroffen sind alle Arten von Immobilienanzeigen in „kommerziellen Medien“ – wie etwa in Printmedien, Immobilienbörsen und in eigenen Internetauftritten. Sollten Sie Anzeigen finden, die diese Informationen nicht enthalten, lassen Sie sich bitte im Mieterverein beraten. Der möchte darauf hinwirken, dass diese wichtige neue Regelung korrekt eingehalten wird. ■

Mehr als eine Versicherung!

Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein Leverkusen ist mehr als eine reine Beratungsleistung und mehr als eine reine Versicherung in Mietsachen. Neben der kostenlosen Beratung allen Fragen rund um das Thema Wohnen leisten wir auch auf lokaler Ebene und über unsere Verbände auch auf Landes- und Bundesebene wichtige Mieterpolitik.

Ein Verein lebt von der Mitarbeit und Unterstützung seiner Mitglieder. So werden immer wieder Helfer gesucht, die auf verschiedene Arten den Verein unterstützen: vom Verteilen von Mieterinformationen in großen Liegenschaften über Hilfe bei Infoständen bis hin zur Arbeit in den Gremien.

Wenn Sie sich für Mitarbeit im Mieterverein interessieren, sprechen Sie uns in unserer Geschäftsstelle an. Auch Kooperationen mit lokalen Firmen, die durch Partnerschaften im Bereich „rund ums Wohnen“ gegenseitig Vorteile für alle bieten wollen, suchen wir immer gern.



MIETERVEIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen