



Foto: BilderBox

Renovieren ohne Pflicht: Teuer für den Vermieter

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ führt immer wieder zu Streit: Die Vermieter und deren Vertreter, die Formulare für Mietverträge entwerfen, haben in den letzten Jahrzehnten immer versucht, die Mieter mit möglichst vielen Renovierungspflichten zu belasten. Der Bundesgerichtshof hat dieser Praxis gleich mehrere Riegel vorgeschoben. Inzwischen gibt es eine klare Rechtslage für die meisten Altverträge zugunsten der Mieter: Wenn die Klausel den Mieter unzulässig stark belastet, ist sie unwirksam, und der Mieter hat keinerlei Renovierungspflicht. Allgemein anerkannt ist

diese Rechtslage beispielsweise bei unzulässigen Farbvorschriften, bei „starrten Fristen“ oder wenn der Mieter bei Auszug renovieren soll, obwohl die Wohnung noch nicht renovierungsbedürftig ist.

In all solchen Fällen trifft den Mieter keine Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen, so dass er die Wohnung, selbst wenn sie eigentlich renovierungsbedürftig ist, unrenoviert und besenrein zurückgeben darf.

Viele Vermieter, teilweise auch ansonsten seriöse Wohnungsgesellschaften, wollen diese klare Rechtslage nicht akzeptieren und

versuchen mit Tricks, den Mieter trotzdem zur Ausführung der Renovierungsarbeiten zu bewegen. Das kann teuer für den Vermieter

werden: Wenn der Mieter nämlich auf Aufforderung des Vermieters renoviert, ohne dazu verpflichtet gewesen zu sein, hat er Schadensersatzrechte gegen den Vermieter. Vor dem Amtsgericht Leverkusen hat so ein Mitglied des Mietervereins Leverkusen die gesamten Renovierungskosten zugesprochen bekommen. Wenn die Arbeiten durch eine Fachfirma ausgeführt werden, können besonders bei großen Wohnungen leicht mehrere tausend Euro anfallen. Hier sollte man natürlich alle Quittungen aufbewahren, aber auch wenn man selber zum Pinsel greift, hat man Schadensersatzansprüche. Neben den Materialkosten können mindestens Helferstunden abgerechnet werden.

Vorsicht: Wenn der Mieter tatsächlich wirksam zur Renovierung verpflichtet war, darf der Vermieter nach Fristsetzung eventuell gegen ihn diesen Schadensersatzanspruch geltend machen.

Vor dem Auszug empfiehlt sich immer eine Beratung beim Mieterverein. Dort kann der Vertrag geprüft und es können weitere Tipps zum Auszug gegeben werden. ■

Mietspiegel 2015: Neuer Ansatz

Seit Jahren gibt es in Leverkusen einen hervorragenden Mietspiegel, der von Mietern, Hauseigentümern und den meisten Wohnungsgesellschaften akzeptiert und richtig angewendet wird. Darum sind in Leverkusen gerichtliche Streitigkeiten bei Mieterhöhungen deutlich seltener als in anderen Städten. Dennoch will sich die Mietspiegelrunde weiter verbessern und noch genauer feststellen, wie hoch die angemessenen Mieten in Leverkusen sind. Aus diesem Grund wird der für das nächste Jahr geplante neue Mietspiegel auf einer nach wissenschaftlichen Prinzipien durchgeführten Umfrage beruhen. In der Vergangenheit hatten stets Mieter und Vermieter nach Fragebögen, beispielsweise hier in der MieterZeitung, Daten geliefert. Wenn also bei Ihnen in den nächsten Monaten ein Institut Daten über Ihre Wohnung und Ihren Mietvertrag anfragt, können Sie diese gern weitergeben. Sie helfen damit, den nächsten Leverkusener Mietspiegel noch genauer zu machen. Der derzeitige Mietspiegel kann gegen eine Schutzgebühr von fünf Euro in der Geschäftsstelle des Mietervereins erworben werden.

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Hilfe beim Eigentümerwechsel

Der Eigentümerwechsel der Bahner-Wohnungen steht nun unmittelbar bevor. Die Deutsche Annington übernimmt Ende des Jahres die 822 Häuser aus dem Bestand der GEWG in Opladen. Auch im Bereich privater Wohnungen kommen vermehrt Wohnungsverkäufe und Erbfälle vor, die Mieter erhalten also einen neuen Vermieter, obwohl sie in derselben Wohnung bleiben.

In solchen Fällen sollten Mieter immer einige Grundregeln beachten, damit keine Probleme auftreten: Zunächst ist es oft hilfreich, sobald der Mieter vom geplanten Verkauf erfährt, die derzeitige Situation ausreichend zu dokumentieren. Dazu gehört der Zustand von Haus und Wohnung, aber auch alle Absprachen mit dem alten Vermieter. Wenn der Mieter nämlich Rechte eingeräumt bekommen hat, die nicht im schriftlichen Mietvertrag enthalten sind, muss er diese im Streitfall beweisen können. Daher hilft es, hier schriftliche Bestätigungen über solche Rechte beim alten Vermieter einzuholen. Besonders häufig kommen diese nicht dokumentierten Absprachen bei kleineren Umbauten und bei zusätzlichen oder getauschten Kellerräumen und Stellplätzen vor.

Auch Mängel der Wohnung, die der Mieter eventuell hingenommen hat, die aber nicht durch ihn verursacht wurden, sollte man sich spätestens in dieser Situation dokumentieren und bestätigen lassen.

Beim eigentlichen Eigentümerwechsel ändert sich rechtlich für den Mieter wenig: Der Mietvertrag bleibt mit allen Rechten und Pflichten gesetzlich gegen den Erwerber wirksam, umstellen muss man lediglich die Kontoverbindung für die Mietzahlung. Dabei empfiehlt der Mieterverein Leverkusen immer, die Überweisung so klar und detailliert auf-

zuschlüsseln, dass der neue Eigentümer oder Sachbearbeiter den Verwendungszweck erkennen kann, ohne dass es zu Missverständnissen kommt: Ein guter Text ist beispielsweise: „Miete laufender Monat, KM 400 Euro, HK 120, BK 80“. Dadurch kann erkannt werden, wie Heizkosten und Betriebskosten verbucht werden sollen. Außerdem erklärt der Mieter damit eine sogenannte „Tilgungsbestimmung“ und verhindert, dass der Vermieter das Geld auf ganz andere, eventuell fehlerhafte oder streitige Posten buchen darf.

Wichtig ist immer: Der neue Vermieter hat kein Anrecht auf eine Änderung des Mietvertrages. Gerade Privatleute wollen von ihren Mietern oft eine neue Unterschrift. Darauf besteht kein Rechtsanspruch, und meistens verliert der Mieter durch den neuen Vertrag Rechte, die er vorher hatte.

Oftmals hat der Verkäufer in den Monaten vor dem Verkauf wenig in sein Eigentum investiert. Wenn der ehemalige Vermieter bestimmte Mängel am Haus nicht behoben hat, ist es empfehlenswert, dem neuen Vermieter diese unmittelbar nach dem Verkauf nochmals schriftlich anzuzeigen. Zwar muss sich der Erwerber solche Informationen eigentlich beim Verkäufer besorgen, immer wieder kommt es aber vor, dass hier keine Angaben gemacht werden. Das führt dann dazu, dass sich der schlechte Zustand nicht bessert. Außerdem empfiehlt sich zur Sicherheit frühzeitig der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung. Wenn ein Streit erst einmal ausgebrochen ist, ist es dafür nämlich meist zu spät.

Der Mieterverein hilft seinen Mitgliedern bei individuellen Fragen gerne weiter, Termine können unter der Telefonnummer 0 21 71/40 40 70 vereinbart werden. ■

Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Leverkusen lädt alle Mitglieder zu seiner jährlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag, den **27. November 2013**, um 18.00 Uhr in den Ratssaal im Verwaltungsgebäude „Rathaus Opladen“, Goetheplatz 1, ein.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
 2. Ehrung der Jubilare
 3. Wahl der Mandatsprüfungskommission
 4. Bericht des 1. Vorsitzenden
 5. Bericht des Geschäftsführers
 6. Bericht der Revisoren
 7. Aussprache über die Berichte
 8. Entlastung des Vorstandes
 9. Vorstandswahl
 10. Wahl der Kassenprüfer
 11. Verschiedenes
- Kleine Pause mit frischen Brezeln und Getränken
12. Vortrag des Bundesdirektors Lukas Siebenkotten zu aktuellen mieterpolitischen Themen

Anträge und Wahlvorschläge müssen spätestens zwei Wochen vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich vorliegen. Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit.

Für den Vorstand
Walter Goch, 1. Vorsitzender
Miriam Hoffmann,
stellvertretende Vorsitzende