

Häufig gestellte Fragen

Frequently Asked Questions, kurz FAQ oder FAQs, englisch für häufig gestellte Fragen oder auch meistgestellte Fragen, sind eine Zusammenstellung von oft gestellten Fragen und den dazugehörigen Antworten.

In der Beratung der Rechtsberater beim Mieterverein Leverkusen kommen einige Fragen und Probleme immer wieder vor, die sich häufig in Vorfeld sehr schnell lösen könnten. Wenn aber erst einmal Fehler passiert sind, kann es teilweise teuer werden.

Einige dieser Fragen werden im Folgenden pauschal beantwortet. Achtung! Fast immer gilt im Recht die Grundregel: Keine Regel ohne Ausnahme. Wenn Sie wirklich sichergehen wollen, sollten Sie die Rechtsberatung im Mieterverein in Anspruch nehmen.

● Wie lange ist meine Kündigungsfrist?

Kündigt der Mieter selber, hat er grundsätzlich eine Frist von drei Monaten einzuhalten. Der laufende Monat zählt hierbei nur, wenn die Kündigung innerhalb der ersten drei Werktage beim Vermieter eingeht.

Kündigt der Vermieter, gilt eine gestaffelte Kündigungsfrist, die sich nach fünf Jahren auf sechs Monate und nach acht Jahren Mietzeit auf neun Monate verlängert. Seltene Ausnahmen gibt es gelegentlich bei Mietverträgen, die vor 2001 geschlossen wurden.

● Welche Fristen sind bei Abrechnungen zu beachten?

Nach Ende des Abrechnungszeitraums hat der Vermieter ein Jahr Zeit, eine Abrechnung zu erstellen. Verpasst er diese Frist, kann er keine Nachzahlung mehr verlangen. Der Mieter kann aber jedenfalls noch drei Jahre lang die Nachabrechnung verlangen und hat bei einem Gutha-



Viele Streitigkeiten lassen sich vermeiden, wenn Mieter sich zuerst informieren

Foto: imago

ben einen Rückerstattungsanspruch.

Für Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter ebenfalls ein Jahr Zeit.

● Muss bei Auszug noch renoviert werden?

Hier gibt es keine pauschale Antwort. Oft halten sich Gerüchte, dass es „neue Gesetze“ geben würde, nach denen der Mieter nicht mehr renovieren müsse. So pauschal ist das gefährlich falsch. Im Grundsatz gilt: Die Renovierungspflicht kann wirksam im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden. In diesem Fall muss der Mieter dann auch renovieren, wenn es denn nötig ist.

Allerdings hat in den letzten Jahren der Bundesgerichtshof sehr strenge Regeln aufgestellt, in welchen Fällen eine Übertragung nicht rechtmäßig ist: wenn zum Beispiel die Wohnung unrenoviert an den Mieter übergeben wurde oder wenn der Vertrag „starre“ Fristen ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Wohnungszustand enthält.

Von den regelmäßigen „Schönheitsreparaturen“ müssen aber echte Umgestaltungen unterschieden werden: Wenn der Mieter während seiner Wohnzeit ungewöhnlich oder sehr individuell dekoriert (zum Beispiel Fototapeten, dunkle Farben), muss er beim Auszug wieder in „neutra-

len“ Farben tapezieren oder streichen.

● Wann muss der Vermieter die Kautionsrückzahlung?

Im Regelfall sechs Monate nach Auszug. Diese Frist gesteht das hiesige Amtsgericht den Vermietern als „Prüfungsfrist“ zu, ob noch Forderungen offenstehen. Ausnahmen gibt es, wenn der Vermieter zum Beispiel im Übergabeprotokoll bestätigt, dass keine Ansprüche mehr bestehen. Auf der anderen Seite darf ein Vermieter, der vernünftigerweise eine Nachzahlung bei den Nebenkosten erwarten darf (zum Beispiel weil in den letzten Jahren immer Nachforderungen bestanden), einen entsprechenden Kautionsanteil bis nach der Abrechnung einbehalten.

● Darf ich als Mieter einen Hund halten?

Auch hier gibt es keine pauschale Antwort: Der Vermieter muss im Einzelfall prüfen, ob Gründe gegen die Tierhaltung sprechen.

Pauschale Verbote in Mietvertragsklauseln sind unwirksam. Wenn aber zum Beispiel im Haus Allergiker wohnen, darf die Erlaubnis verweigert werden. Darum sollte vor Anschaffung eines Tieres immer zunächst bei den anderen Mietern im Haus Rücksprache gehalten und dann der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden. Diese darf aber nicht ohne Grund verweigert werden.

● Gilt die Rauchmelderpflicht/Mietpreisbremse/Dämmpflicht schon?

Rauchmelder müssen bei Neubauten schon seit 2013 in allen Schlafräumen und Fluren angebracht sein. Für Bestandsbauten gibt es aber noch eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2017. Die „Mietpreisbremse“, das heißt die Begrenzung bei Wiedervermietungen, gilt in NRW noch nicht, weil die Landesregierung bis jetzt noch keine Verordnung erlassen hat, in welchen Gebieten sie gelten soll. Bereits jetzt ist aber der Grundsatz des Bestellerprinzips bei Maklern in Kraft.

Eine „allgemeine Dämmpflicht“ oder eine sonstige Pflicht zur Modernisierung durch den Vermieter gibt es nicht. Lediglich die oberste Geschossdecke oder das Dach müssen gedämmt werden. Hier gilt aber noch eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2015.

Ganz sicher gehen Sie natürlich, wenn Sie für sich ganz konkret Ihre Fragen den Rechtsberatern beim Mieterverein stellen. Hierfür können Sie die telefonischen Sprechzeiten montags von 10.00 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 16.00 bis 18.00 Uhr nutzen oder einen persönlichen Termin vereinbaren. ■

Wohnpark Steinbüchel verkauft!

Bei Redaktionsschluss war es noch nicht offiziell, auch der Käufer hat sich noch nicht offenbart, aber die „Noah Asset“ hat die circa 350 von der Wertgrund verwalteten Wohnungen in der Albert-Schweitzer-Straße und Fichtestraße verkauft.

Der Mieterverein Leverkusen empfiehlt allen Mietern, die wegen Mietverhältnissen in dieser Siedlung noch Ansprüche geltend machen (zum Beispiel Rückzahlungen von Betriebskostenguthaben oder Kautionen), einen Rechtsberatungstermin zu vereinbaren.

Verzögerungen beim Mietspiegel

Seit Jahren konnte der Mietspiegel erfolgreich als gemeinsames Projekt der Stadt Leverkusen, des Mietervereins, Haus & Grund und den Akteuren des Wohnungsmarkts erstellt werden. Die hohe Qualität und die einfache Anwendung haben ihn zu einem hervorragenden Friedensinstrument gemacht, mit dem sich viele Rechtsstreite vermeiden ließen. Sowohl die Vermieter als auch die im Bereich Leverkusen tätigen Gutachter haben sich ganz überwiegend an diesen Mietspiegel gehalten. Der Mietspiegel gibt die Realität der Leverkusener Mietverhältnisse verlässlich wieder.

Der Leverkusener Mietspiegel erscheint normalerweise im zweijährigen Rhythmus. Weil aber die zugrunde liegenden statistischen Untersuchungen schon einige Jahre alt sind und diese nach wissenschaftlichen Methoden auf die jeweiligen Mietspiegeljahre angepasst wurden, ist es nun zur Verlässlichkeit besser, eine neue, grundlegende Statistik zu erstellen. Insbesondere weil in der letzten Zeit Gerichte teilweise Mietspiegel sehr kritisch überprüft haben und die Bedeutung von Mietspiegeln im Zusammenhang mit dem Gesetz über die Mietpreisbremse deutlich zunehmen wird, soll Lever-

kusen einen absolut verlässlichen, aktuellen Mietspiegel erhalten. Hierzu waren sich die Beteiligten zunächst einig, dass keine Kosten und Mühen gescheut werden sollten. Gerade das Thema Kosten war dann doch für die Stadt Leverkusen ein Problem. Während alle anderen Beteiligten nach ihrer wirtschaftlichen Fähigkeit sich teils sehr großzügig an der (teuren) statistischen Untersuchung beteiligen wollen, gibt es bei der Kommune nun doch größere Probleme, die Finanzierung maßgeblich zu unterstützen, als anfangs angenommen. Dadurch verzögert sich das Ver-

fahren, so dass nun wohl mit einiger Sicherheit gesagt werden kann, dass in diesem Jahr der fällige Mietspiegel nicht mehr veröffentlicht werden wird. Der Mietspiegelkreis arbeitet mit Hochdruck daran, dass sobald wie möglich die Probleme gelöst werden und der neue Mietspiegel kommt. So lange gilt der Mietspiegel vom 1. September 2013 weiter. Achtung: Viele Vermieter versuchen, mit sogenannten „Mietspiegeln“ von Internetportalen eine höhere Miete durchzusetzen. Solche Statistiken sind vom Gesetz nicht zugelassen, weil in einen echten Mietspiegel nicht nur die durchschnittlichen Neuvermietungen, sondern auch laufende Mietverhältnisse einfließen müssen. ■

Gratulation! Walter Goch zum 70. Geburtstag



Konzentriert und nachdenklich: Walter Goch

Der Mieterverein Leverkusen gratuliert seinem 1. Vorsitzenden Walter Goch zum 70. Geburtstag. Seit mehr als 40 Jahren ist Walter Goch in der Mieterorganisation tätig und immer noch für die Belange der Mieter aktiv. Nicht nur als ehrenamtlicher Vorsitzender des Mietervereins Leverkusen wirkt er in seinem „Unruhestand“. Auch in zwei weiteren Mietervereinen ist er im Vorstand tätig, außerdem berät er für die Verbraucherzentrale in Leverkusen. Als ausgewiesener Spezialist für

das Recht des öffentlich geförderten Wohnraums und unermüdlicher Kämpfer für Mieterrechte unterstützt er die Arbeit der Geschäftsstelle. Auch im Landesverband NRW ist er stets präsent, im Beirat und auch in Fachveranstaltungen setzt er sich für hohe inhaltliche Qualität der Mietervereine ein. Danke Walter Goch für das Engagement, die Kraft und die harte Arbeit. Herzlichen Glückwunsch zum 70. Geburtstag und viele weitere gute Jahre wünscht das gesamte Team des Mietervereins Leverkusen! ■

Bitte! Bitte! Bitte!

Auf dringende Bitte der freundlichen Damen in der Anmeldung des Mietervereins nochmals ganz herzlich folgende Bitten:

- Bitte rufen Sie nicht in der Telefonsprechstunde an, wenn Sie lediglich einen Termin mit einem Rechtsberater vereinbaren wollen. Dies können Sie gerne während der üblichen Bürozeit außerhalb der Telefonsprechstunden erledigen. Sie tragen dann dazu bei, dass der Andrang in der Telefonsprechstunde nicht mehr ganz so stark ist.
- Bitte schicken Sie dem Verein keine Originale, sondern fertigen Sie in einem Copyshop oder in einem befreundeten Büro lesbare Kopien Ihrer Unterlagen an. So ist der Verein in der Lage, für Sie eine Akte anzulegen und auch telefonische Rückfragen anhand der dann hier geführten Akten zu beantworten. Von Kopieraufträgen in der Geschäftsstelle bittet der Verein nur im äußersten Notfall Gebrauch zu machen, da ansonsten der Service in der Anmeldung wie auch am Telefon deutlich beeinträchtigt wird.
- Bitte informieren Sie den Verein möglichst schnell, wenn Ihr Vermieter Ihnen eine Abrechnung, eine Abmahnung oder gar eine Kündigung schickt. Dies gilt auch für Mahnbescheide, besonders auch für Klagen: Bitte bringen Sie hier nicht nur die Klage nebst Verfügung mit, sondern insbesondere auch den gelben Umschlag. Dieser ist eine Zustellurkunde und darf keinesfalls weggeworfen werden. Der Mieterverein hofft, dass durch diese kurzen, aber prägnanten Bitten die Abläufe in der Geschäftsstelle in Ihrem wohlverstandenen Interesse verbessert und damit für alle Beteiligten erfreulich gestaltet werden können.



MIETERVEREIN 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