

Mietrecht – Mieter wissen oft besser Bescheid!

Die Deutschen sind mit einer Wohnungseigentumsquote von 45 % ein Volk von Mietern – jedenfalls im Europäischen Durchschnitt (60 %) und erst recht im Vergleich zu Ländern wie den USA. (66 %). Somit spielt das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte Mietrecht für unser Zusammenleben eine wesentliche Rolle, auch hier vor Ort.

KB hat bei der Kocheler Anwaltskanzlei Müller nachgefragt, wo in der Praxis die Probleme liegen, und sprach mit RA Jens Müller.

„Das Mietrecht ist ein Indikator für gesellschaftspolitische Entwicklungen. Nirgendwo anders kommt der in Art. 14 GG enthaltene Grundsatz *Eigentum verpflichtet* so deutlich zum Tragen wie im Mietrecht“, erklärt uns der Anwalt gleich zu Beginn und fährt fort: „Unterm Strich hat sich das Mietrecht auch wegen der fast immer „mieterfreundlichen“ Entscheidungen des BGH, z.B. in Sachen Schönheitsreparaturen, zum Leidwesen der Eigentümer in ein reines Mieterschutzrecht gewandelt.“

Im Rahmen seiner Beratungspraxis muss RA Müller immer wieder feststellen, dass es gerade auf Seiten der Vermieter an entsprechender Rechtskenntnis fehlt: „Während die Mieter über ihre Rechte meist recht gut Bescheid wissen, muss ich gerade bei den Vermietern Defizite feststellen.“ Dabei gehöre es nach Aussage Müllers doch heute fast zur Allgemeinbildung, dass man einen Mieter nicht „grundlos“ hinauswerfen kann oder dass eine „Ansammlung von handgekritzelten Zetteln“ nicht als Nebenkostenabrechnung herhalten kann.

Mit der formalen Abwicklung eines Mietverhältnisses sei der Vermieter nach Ansicht Müllers ohnehin regelmäßig überfordert, egal ob Kündigung, Mieterhöhung oder Abmahnung: „Klassische und häufige Fehler sind die Nichteinhaltung der Form oder die unvollständige

Bezeichnung des Kündigungsadressaten.“ Müller weiter: „Dass der Vermieter nach dem Gesetz angehalten wird, den Mieter mit der Kündigung gleichzeitig über dessen Widerspruchsrecht zu informieren, sei für einen Vermieter schon gar nicht nachvollziehbar.“

Rechtsanwalt Müller kann in all diesen Fällen nur dringend empfehlen, Expertenrat einzuholen. „Die Kosten für eine anwaltliche Beratung liegen bei einem Bruchteil der Folgekosten für die Nichteinhaltung von Formalien.“ Darüber hinaus kann der Anwalt von vorneherein einschätzen, ob z.B. eine Kündigung des Mieters möglich ist oder nicht. Grundsätzlich sei es nämlich schwer bis unmöglich, einen Mieter aus der Wohnung herauszubringen. Einzig und alleine der Eigenbedarf, wenn also der Vermieter die Wohnung für sich oder einen Angehörigen benötigt, sei – so Müller - ein einigermaßen praxistauglicher Kündigungsgrund. „Allerdings nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist und – je nachdem ob der Mieter von seinem gesetzlichen Widerspruchsrecht Gebrauch macht oder nicht – mit der Folge eines kostenintensiven Räumungsprozesses.“

Einzig und alleine in Fällen des Mietrückstands kenne der Gesetzgeber keine Gnade. Müller: „Wer zweimal hintereinander seine Miete nicht bezahlt, ist raus aus der Wohnung, und zwar fristlos. Ebenso derjenige, der über längere Zeit Mietrückstände aufbaut, die insgesamt 2 Monatsmieten ausmachen.“

Zum genossenschaftlichen Wohnen - in der Region recht verbreitet – ergänzt Müller: „Natürlich gilt hier der Schutz des Mieters genauso!“ und fügt schmunzelnd hinzu: „Hieran mussten wir jedoch den Vorstand einer mächtigen Wohngenossenschaft vor Ort, die einem ihrer Mitglieder wegen interner Querelen gekündigt hatte, erst wieder mit Hilfe des Gerichts erinnern...mit Erfolg!“

Das Gespräch führte KB mit RA Jens Müller, Fachanwalt für Arbeitsrecht.