

Mieter: „Am Fenster hängen 100 Spinnen“ *Pro Vermieter*

Wohnung hatte angeblich 121 Mängel / Kläger sagt: Betrug / Mieter und Vermieter im Clinch

VON KARL-HEINZ WEIGEL, MZ

REGENSBURG. Sinkende Real-einkommen, steigende Kosten! Vor dem Kadi streiten Mieter und Vermieter immer verbissener. Zivilrichter Thomas Frick (60) kann davon ein traurig Lied singen. Etwa 20 Prozent seiner Fälle beschäftigen sich mit Mietstreitigkeiten, ähnlich geht es den anderen acht Richter-Kollegen am Amtsgericht. An diesem Tag sind es gleich vier Fälle, die zu verhandeln sind.

Richter Frick hat es heute mit fast allem zu tun, was bei Mietstreitigkeiten relevant ist: Offene Mietforderungen, unbezahlte Neben- bzw. Betriebskosten, Schäden an der Ausstattung, mangelhafte Schönheitsreparaturen. Stets um den Vergleich bemüht, sucht Frick auch an diesem Tag nach Kompromissen.

Fall 1: Studenten sind aus der Innenstadt-WG ausgezogen. Es gibt Ärger. Der Vermieter stellt fest, dass die Schönheitsreparaturen schlampig ausgeführt worden sind. Dich-

tungsringe sind überpinselt, überall sieht man Farbspritzer. Eine Fachfirma muss den Schaden reparieren; allein das hat den Vermieter gut 1300 Euro gekostet. Türen und ein Fenster sind beschädigt. Außerdem schulden die WG'ler über 2000 Euro Nebenkosten. Und dann hat der Mieter eine Mietminderung geltend gemacht, da die Dusche eine Woche lang nicht funktionierte. Fazit: Frick erreicht einen Vergleich in Höhe von 3500 Euro.

Jetzt droht Räumungsklage

Fall 2: Ein Behinderter, der einen Offenbarungseid leisten musste, ist wohl unter wohl falschem Namen in eine Wohnung eingezogen. Er schuldet dem Vermieter viel Geld. Die Miete (834 Euro monatlich) hat der Mann nie bezahlt. Ist er ein Betrüger, ein Miet-Nomade, wie der klagende Anwalt vermutet, weil er sich unter „Vorspiegelung falscher Tatsachen“ einmietet? „Der Schaden liegt mindestens bei 10 000 Euro“, klagt der Jurist.

Der Beklagte sieht die Sache anders, Tenor: Die Wohnung hatte 121 Mängel, sie war unbewohnbar und



Zivilrichter Thomas Frick

Foto: Weigel

nicht renoviert. Ja, an einem Fenster hängen 100 Spinnen! Außerdem habe man ihm den Lift vom Erdgeschoss bis zum Hochparterre nicht eingebaut. Fazit: Frick sagt, dass die Kündigung gerechtfertigt ist. Und dass der Beklagte mit einer Räumungsklage rechnen muss.

Kein Geld mehr für die Kanzlei

Fall 3: Anwalt im Pech. Wegen einer Krankheit und fehlender Berufsunfähigkeitsversicherung kann er die Miete für seine 90 Quadratmeter große Kanzlei nicht aufbringen. „Sieben volle Monate wurde nicht gezahlt“, so der Anwalt des Vermieters. Die Schulden sind auf zigtausende Euro angewachsen. Zur Debatte steht eine Räumungsklage. Fazit: Frick muss den Fall ans Landgericht Regensburg überweisen, weil der

Streitwert bei über 5000 Euro liegt.

Fall 4: Ein Mieter hat die letzte Miete (400 Euro netto) nicht gezahlt, ist ausgezogen und hat die Styropor-Decke im Bad nicht entfernt, was den Vermieter 200 Euro kostet. Der soll das „Minus“ mit der Kaution über 1220 Euro verrechnen, so der Vorschlag des Ex-Mieters; er hat auch Mietminderungsbeträge geltend gemacht: Dachdeckerarbeiten und das Gerüst auf der Terrasse hätten die Wohnqualität geschmälert. Fazit: Frick erreicht einen Vergleich. Der Kläger zahlt an den Ex-Mieter 500 Euro. „Und alles ist abgegolten“, zieht Frick einen Schlusstrich für heute.

Arbeit wird der Richter auch in Zukunft sicher genug haben. Frick über Mietstreitigkeiten: „Die Situation verschärft sich eher noch.“



Dauerthema: Schimmel in der Wohnung

Foto: MZ-Archiv/Uwe Moosburger

„Stoßlüften“ hält den Schimmel fern

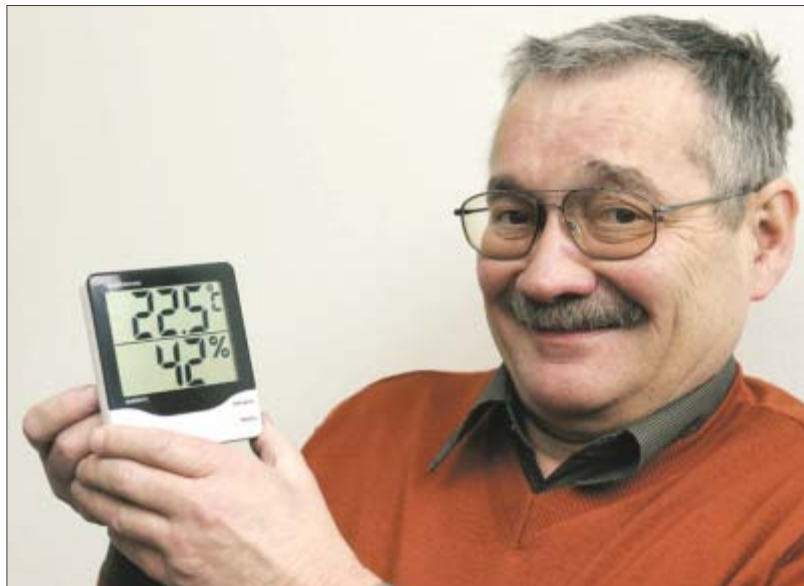
Mieterbund-Chef empfiehlt auch Messapparat

REGENSBURG (hw). „Das soziale Klima hat sich verschlechtert“, erklärt Mieterbund-Chef Kurt Schindler zunehmende Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Sein Verein mit 5000 Mitgliedern und 5000 Beratungsgesprächen im Jahr versteht sich als „Streitverhinderer“. Der Mitgliedsbeitrag: 34 Euro.

Nebenkosten, Wohnungsmängel, Kündigung, Schönheitsreparaturen und Mietkaution... Der Mieterbund in Stadt und Land berät seine Mitglieder bei all diesen Themen. Grundlagen sind der qualifizierte

Mietspiegel und der Betriebskostenspiegel.

„Schimmel ist ein Dauerthema“, so Schindler weiter. „Schimmel blüht bei einer Luftfeuchtigkeit von 75 bis 80 Prozent.“ Um böse Folgen zu vermeiden, empfiehlt der Mieterbund-Chef „Stoßlüften“ zwei Mal am Tag je fünf Minuten. Gut sei der Kauf eines Thermo-Hygrometers (13 Euro), das Zimmertemperatur und Luftfeuchtigkeit im Raum misst. Schindler: Die relative Luftfeuchtigkeit sollte zwischen 35 und 55 Prozent liegen



Um Schimmel zu vermeiden, empfiehlt Kurt Schindler ein Hygrometer – das Gerät zeigt Luftfeuchtigkeit und Zimmertemperatur an. Foto: MZ-Archiv/Kober

hw. Was kann der Vermieter tun, um seine Interessen zu sichern? Anwältin Claudia Weber (Kanzlei Paluka Sobola & Partne) machte im Gespräch auf einige Punkte aufmerksam. Danach sollte die Selbstauskunft des Mieters eingeholt werden. Sinnvoll auch das von beiden Seiten unterzeichnete Wohnungsübergabeprotokoll, am Ende analog das Abnahmeprotokoll, damit Mängel dokumentiert sind.

Der Vermieter sollte die Wohnungsschlüssel erst übergeben, wenn die Kaution – bis zu drei Monatsmieten – überwiesen ist. Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietdauer entstehende Mängel sofort anzuzeigen. Eine Mietminderung darf der Mieter nur geltend machen, wenn der „Gebrauch der Mietsache“ wesentlich beeinträchtigt ist. Zahlt der Mieter nicht, kann der Vermieter nach der zweiten nicht überwiesenen Miete fristlos kündigen.

Ist ein Räumungstitel erreicht, wird der Gerichtsvollzieher aktiv; aber wohl erst dann, wenn ein Kostenvorschuss geleistet wurde. Üblich sind 3000 Euro. Die Themen Betriebskosten und Schönheitsreparaturen stecken voll „Streitpotential“.

Wer hilft weiter?

hw. Wer hilft bei Mietstreitigkeiten weiter? Ratsuchende können sich unter anderem an den Verbrau-

GUT ZU WISSEN

cherschutz am Frauenbergl wenden, Tel. (09 41) 5 16 04; an den Mieterbund Am Römling 7, Tel. (09 41) 5 57 54, www.mieterbund-regensburg.de; oder an Rechtsanwälte.

Pro Mieter

hw. „Mangelhafte Kommunikation“, so Rechtsanwalt Thomas Porubka, führt oft zum hässlichen Streit zwischen Mieter und Vermieter. Der Jurist berät unter anderem Mitglieder des Regensburger Mieterbundes, vertritt Mieter-Interessen auch vor Gericht. Im MZ-Gespräch gab der Anwalt der Bad Abbacher Kanzlei ALP Rechtsanwälte der Regensburger Justiz mit Blick auf Mietstreitigkeiten gute Noten. „Ausgewogen, korrekt“, so das Kompliment.

Mietern rät der Jurist generell, eine Wohnung bei Tageslicht zu besichtigen und den Mietvertrag nicht gleich zu unterschreiben, also überprüfen zu lassen. Manchmal enthalten Mietverträge Klauseln, etwa beim Dauerthema Schönheitsreparaturen, die den Mieter unangemessen benachteiligen und deshalb unwirksam sind – zu berücksichtigen ist hier stets der „Grad der Abnutzung“.

Ähnliches gilt bei der geforderten Renovierung beim Auszug. Die Rückgabe der Kaution ist spätestens sechs Monate nach der Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter kann aber einen Teil zurückhalten, sofern eine Nachzahlung bei den Betriebskosten zu erwarten ist.

10 JAHRE TVA

Fernsehen für
Regensburg
Straubing
Kelheim
Cham

Ausstrahlung

über Kabelkanal 9:
tägl. 18.00 - 06.00

über Digital-Satellit:
ASTRA 1H, Transponder 87

tägl. 18.00 - 19.00 Kennung ONTV

www.tvaktuell.com

Jubiläums-Gewinnspiel
Preise im Wert von über 25.000 €
einschalten und gewinnen!



täglich 50€ und als Hauptgewinn 1 MAZDA MX5 - natürlich vom Autohaus Schindlbeck!

Teilnahme bis 24.03.2006. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.