

Mietrechtliche Beratung an der Uni Düsseldorf

Schon seit dem Sommersemester 2013 gibt es eine Kooperation zwischen dem Mieterverein Düsseldorf und dem AStA (Allgemeiner Studierendenausschuss) der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Dort berät der Mieterverein zweiwöchentlich zwischen 14.15 und 16.15 Uhr in den Räumlichkeiten des AStA (Gebäude 25.23.U1.48) im Rahmen einer offenen Sprechstunde. Die aktuellen Termine finden sich im Terminkalender des Sozialreferates auf der Homepage des AStA.

Außerdem besteht für Studierende der Heinrich-Heine-Universität die Möglichkeit, zu vergünstigten Konditionen Mitglied beim Mieterverein Düsseldorf zu werden.

Die bekannt angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Düsseldorf führt oft auch zu Mietproblemen von Studierenden, erst recht, wenn es sich um die erste eigene Wohnung handelt.

Es gibt Besonderheiten, die nicht immer bekannt sind.

Bei Studentenwohnheimen gelten zahlreiche Sonderregelungen. So können Brutto- oder Inklusivmieten vereinbart werden, bei denen nicht mehr über die Betriebs- und Heizkosten abgerechnet wird. Die gesetzlichen Vorschriften zu Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis, das sogenannte Vergleichsmietensystem, gelten nicht, Kündigungsschutzbestimmungen ebenfalls nicht. Die Mietdauer kann fest an die Laufzeit eines Semesters gebunden werden. Letztlich wird die Mietkaution nicht verzinst.

Aber nicht immer, wenn Zimmer oder Apartments in einem Haus an Studentinnen und Studenten vermietet werden, kann von einem Studentenwohnheim die

Rede sein. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, wann ein Wohngebäude als Studentenwohnheim einzustufen ist. Vermieter müssen hier ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit und Rotation praktizieren (BGH VIII ZR 92/11).

Bei einer Wohngemeinschaft wohnen Studentinnen und Studenten zusammen und teilen sich die Miete für die Wohnung. Das hört sich gut an, birgt aber auch Risiken und Probleme. Vorab ist eine Grundsatzfrage zu klären: Soll die Wohnung von einem Hauptmieter angemietet werden oder von allen potenziellen WG-Mitgliedern gemeinsam? Wird die Wohnung gemeinsam angemietet, müssen alle WG-Mitglieder den Mietvertrag unterschreiben. Alle werden Mieter, alle haben die gleichen Rechte und Pflichten. Für die Mietzahlung sind dann alle gemeinsam verantwortlich.

Will eines der WG-Mitglieder ausziehen, kann es nicht einfach kündigen. Mit einem Auszug oder einer Kündigung müssen der Vermieter und alle Mitmieter einverstanden sein. Rechtlich kann das Mietverhältnis immer nur von allen Mietern gemeinsam gekündigt werden. Ist eine Einigung nicht möglich, muss das Mietverhältnis von allen Mietern gemeinsam beendet werden. Notfalls muss derjenige, der unbedingt ausziehen will, die anderen auf Abgabe einer Kündigungserklärung verklagen. Beim Abschluss des Mietvertrages sollte deshalb ein Zusatz mit dem Vermieter vereinbart werden, in dem klargestellt wird, dass an eine WG vermietet wird und die WG berechtigt ist, die Mieter ohne Zustimmung des Vermieters auszutauschen.

Wird nur ein WG-Mitglied Mieter, ist er der Hauptmieter, und er vermietet dann an die anderen WG-Mitglieder weiter. Die werden Untermieter. Das ist nur zulässig, wenn dies von Anfang an mit dem Vermieter so abgesprochen und vereinbart wird. Der Ansprechpartner für den Vermieter ist dann immer nur der Hauptmieter. Er haftet im Verhältnis zum Vermieter allein für die Mietzahlungen. Die Untermieter haben kein Vertragsverhältnis zum Eigentümer, sie hängen von ihrem Hauptmieter und dessen Mietverhältnis zum Vermieter ab. Kündigt der, müssen letztlich alle Mieter ausziehen. Denkbar ist auch, dass der Vermieter mit jedem einzelnen WG-Mitglied einen eigenen Mietvertrag abschließt, beispielsweise über ein Zimmer. Gleichzeitig werden zum Beispiel die Küche und das Bad als Gemeinschaftsräume deklariert. In diesem Fall gibt es mehrere eigenständige Hauptmietverhältnisse, jeweils zwischen dem einzelnen WG-Mitglied und dem Vermieter. Die WG-Mitglieder haben in diesem Fall natürlich keinen Einfluss darauf, ob ein WG-Mitglied ausscheidet und durch wen dieses ersetzt wird.

Probleme kann es geben, wenn einer der Mieter in einer WG mit seiner Miete im Rückstand ist. Der Vermieter hat Anspruch auf die volle Miete. Ob ein Mieter der WG die Miete nicht aufbringt, spielt für ihn keine Rolle. Das ist ein internes Problem der WG. Bei der Variante „Hauptmieter“ muss der Hauptmieter zahlen. Er muss sich dann darum kümmern, dass er die Untermiete oder die anteilige Miete von den jeweiligen WG-Mitgliedern auch erhält. Ist der Hauptmieter mit zwei Monatsmieten im Rück-

stand, kann der Vermieter ihm und damit letztlich der WG fristlos kündigen.

Haben alle WG-Mitglieder den Mietvertrag unterschrieben, kann der Vermieter theoretisch von jedem Einzelnen die volle Miete fordern. Der Zahlungsausfall eines Mieters ist das Problem der WG, nicht das Problem des Vermieters.

Wird ein einzelnes Zimmer außerhalb der Vermieterwohnung angemietet, zum Beispiel im Dachgeschoss, spielt es keine Rolle, ob dieses Zimmer möbliert oder unmöbliert vermietet wird, ob noch andere Mieter im Dachgeschoss wohnen, ob Küche und Bad gemeinsam genutzt werden oder nicht. Hinsichtlich Kündigungsschutz und Mieterhöhungsmöglichkeiten gelten die normalen gesetzlichen Bestimmungen.

Anders ist es aber, wenn das Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung liegt und ganz oder überwiegend vom Vermieter möbliert worden ist. Hier gibt es keinerlei Einschränkungen für Mieterhöhungen und auch keinen gesetzlichen Kündigungsschutz. Auch die Kündigungsfristen sind extrem kurz. Wird die Miete monatlich gezahlt, kann bis zum 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden. Letztlich kann der Mieter nur durch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag – zum Beispiel durch einen Kündigungsausschluss – das Risiko minimieren, „von heute auf morgen“ vor die Tür gesetzt zu werden.

Ein anderer Fall liegt jedoch vor, wenn das anzumietende Zimmer zwar innerhalb der Vermieterwohnung liegt, der Mieter das Zimmer aber überwiegend selbst möbliert hat, oder wenn er eventuell sogar mit seiner Familie einzieht. Dann ist der Kündigungsschutz zwar schlechter als bei einer normalen Wohnung, aber immerhin noch besser als beim klassischen möblierten Zimmer. Die Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate. ■

■ Viele Mieter ärgern sich, wenn sie über die Betriebskostenabrechnung kräftig zur Kasse gebeten werden, tatsächlich das Treppenhaus aber nicht ordnungsgemäß gereinigt wird. Dann stellt sich schnell die Frage: Wie oft muss überhaupt geputzt werden? Und hat man Anspruch auf eine bestimmte Qualität?

Das Reinlichkeitsempfinden der Menschen ist so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Mindestens einmal pro Woche müsse nass durchgewischt und regelmäßig die Fenster und Treppenläufe gereinigt werden, halten viele Mieter für den Mindeststandard. Wenn dann lediglich auf die Schnelle trocken durchgefegt oder in den Ecken „rund“ gewischt wird, sind sie verärgert. Mieter fühlen sich verantwortlich für ihr Haus und möchten es sauber haben.

Aber als Mieter hat man weder Einfluss- noch Kontrollmöglich-

Sauberkeit ist relativ

keiten. Auftraggeber ist der Vermieter, er kann festlegen, wie häufig und wie gründlich gereinigt wird, ob es der Hauswart, eine studentische Hilfskraft oder eine Dienstleistungsfirma macht. Die Frage, in welchem Rhythmus gereinigt werden muss, hängt von den Gegebenheiten vor Ort ab. Unter Umständen besteht überhaupt kein Anspruch auf eine Reinigung. In einem heruntergekommenen Haus kann es ausreichen, die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen, während im hochpreisigen Segment eine wöchentliche Reinigung angemessen ist. Entscheidend ist nämlich der Zustand, der vertraglich vereinbart wurde, die sogenannte „Soll-Beschaffenheit“. Eine Verschlechterung kann jedoch einen Mangel darstellen, wenn etwa jahre-

lang eine wöchentliche Reinigung üblich war und dann auf einen monatlichen Rhythmus umgestellt wird.

Allerdings dürfen selbstverständlich nur solche Kosten umgelegt werden, die auch angefallen sind für Arbeiten, die tatsächlich erbracht wurden. Wichtig ist, die im Zweifelsfall nicht durchgeführte oder schlechte Reinigung mit Fotos und Zeugen zu dokumentieren, und zwar möglichst aktuell. Nach der Abrechnung, die in der Regel wesentlich später erfolgt, sind Nachweise nachträglich kaum zu beschaffen. Manchmal ist der Vermieter auch dankbar für den Hinweis, damit er die beauftragte Firma in die Pflicht nehmen kann.

Einige Hausverwaltungen sind dazu übergegangen, eigene Dienstleistungsfirmen zu grün-

den. Ob „Gefälligkeitsrechnungen“ erstellt werden, ist schwer zu überprüfen. Als Mieter muss man die Rechnungen und Belege einsehen und auf ihre rechnerische Korrektheit kontrollieren. Nicht selten steigen die Kosten um 300 bis 400 Prozent, wenn eine Tochterfirma der Verwaltung die Dienstleistungen übernimmt. Doch auch das ist nur dann zu beanstanden, wenn die Zahlen nicht stimmig sind.

Hinzu kommt, dass es nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs zulässig ist, fiktive Kosten anzusetzen. Wenn der Vermieter die Reinigung selbst ausführt oder eigene Mitarbeiter betraut, darf er trotzdem die eigenen Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag als Betriebskosten abrechnen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte (BGH VIII ZR 41/12). ■

Prozesse sind nur das letzte Mittel

■ 30.000 Beratungsgespräche führen die zwölf Juristen des Mietervereins Düsseldorf jedes Jahr. Vor Gericht landen indes die wenigsten Streitigkeiten. Die Frage, warum es sich lohnt, Mitglied im Mieterverein Düsseldorf zu sein, beantwortet Hans-Jochem Witzke anhand einer einfachen Rechnung. „Nahezu jede zweite Betriebskostenabrechnung ist falsch, da macht sich der jährliche Mitgliedsbeitrag von 66 Euro schnell bezahlt“, sagt der Vorsitzende des 1899 gegründeten Vereins, dem aktuell etwa 33.000 Mieter angehören.

„Wir wissen, dass wir den Mitgliedern einige zigtausend Euro ersparen“, sagt Witzke mit Verweis auf die umfangreiche Beratungstätigkeit des Mietervereins: Auf gut 3.000 Beratungsgespräche kommen zwölf in Diensten des Mietervereins stehende

Volljuristen während des Jahres. Ziel ist es, etwaige Streitigkeiten möglichst außergerichtlich zu klären, doch ist der Mieterverein für alle Eventualitäten gewappnet. „Wenn es sein muss, bringen wir die Dinge so weit, dass sie von externen Rechtsanwälten vertreten werden können“, sagt Hans-Jochem Witzke. Wobei der Mieterverein für seine Mitglieder auch konkreten Rechtsschutz leistet. Ist der Gang vor Gericht nicht zu vermeiden und sind die Erfolgsaussichten gut, leistet der Mieterverein finanzielle Unterstützung, indem er Anwalts- und Gerichtskosten bis zu einem Streitwert in Höhe von 8.000 Euro übernimmt.

Wobei die Prioritäten jedoch klar andere sind. „Wir haben kein Interesse, die Dinge auf die Spitze zu treiben: Ziel ist die Prozessver-

meidung. Es sind unter einem Prozent aller Fälle, die vor Gericht landen“, betont Witzke. Ein Nebeneffekt der Beratungstätigkeit ist oft auch die juristische Aufklärung der Gegenseite: Zumindest kleinere Vermieter seien in den Feinheiten des Mietrechts nicht immer sattelfest, so der Vorsitzende.

Claus Neseemann, stellvertretender Geschäftsführer des Mietervereins und einer seiner Rechtsberater, nennt ein Beispiel: Dass bei einer Betriebskostenabrechnung für eine Eigentumswohnung die Kosten für die Instandhaltungsrücklage und die Bankgebühren vom Vermieter selbst zu tragen sind und nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, ist manchem Vermieter nicht bekannt. Ein weiteres Exempel: Die potenzielle Streitfrage, ob Mieter Schönheitsreparaturen vorneh-

men müssen, stellt sich überhaupt erst dann, wenn sie zuvor in eine frisch renovierte Wohnung eingezogen sind oder einen angemessenen Ausgleich für die unrenoviert übergebene Wohnung erhalten haben.

Hans-Jochem Witzke begrüßt nachdrücklich einen Wandel in der städtischen Wohnungspolitik, der mit einem veränderten Kurs der NRW-Regierung einhergeht: Ihn freut die Vereinbarung von Oberbürgermeister Thomas Geisel und Bauminister Michael Groschek, den Bau von Mietwohnungen in der Stadt mit 40 Millionen Euro zu fördern. „Sechsbis Acht-Parteien-Häuser, die dreigeschossig sind, sich in die vorhandene Struktur eingliedern“, wären Witzke zufolge jedenfalls eine Bereicherung.

**Rheinische Post vom
28. Februar 2017**

