

Mythos und Wahrheit im Mietrecht

Niemand maßt sich an, als juristischer Laie ein Experte im Arzthaftungsrecht, im Recht der Kapitalanlagen oder im Bereich wasserrechtlicher Genehmigungen zu sein. So etwas begegnet dem Normalbürger ja auch nur selten im Leben. Wahrscheinlich aber hat jeder Erwachsene mindestens einmal in seinem Leben eine Wohnung gemietet oder vermietet. Hier meint man auch als Nichtjurist, zumindest im Groben Bescheid zu wissen. Doch stimmt das? Im Folgenden werden einige vermeintlich eherne Grundsätze im Mietrecht und dessen Umfeld auf ihren Wahrheitsgehalt untersucht:

1. Den Makler bezahlt immer der Mieter.

Das ist falsch. Nun schon seit einiger Zeit gilt das sogenannte „Besteller-Prinzip“. Das bedeutet, derjenige der den Makler beauftragt, muss letztlich auch die Kosten dafür tragen. Lässt sich also ein Vermieter bei der Suche nach einem neuen Mieter unterstützen, so muss er den Makler bezahlen. Ist jemand auf der Suche nach einer Wohnung und beauftragt einen Makler, so muss er diesen Makler bezahlen. Alle Konstruktionen, die diese gesetzliche Regelung umgehen sollen, sind mit äußerster Vorsicht zu genießen.

2. Nach Ende eines Mietverhältnisses muss man die Wohnung immer weiß gestrichen zurück geben.

Auch das ist falsch. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass extreme und besonders dunkle Farben, grelle Farben oder starke Musterung nicht zulässig sind. Helle und gedeckte Farben sind jedoch immer erlaubt, auch wenn sie nicht weiß sind, sondern z.B. helle Gelb-, Beige-, Blau-, oder Grüntöne. Auch dass immer die Tapete abzuziehen ist, ist nicht richtig, das gilt ebenfalls nur dort, wo ein starkes Muster nicht überstreichbar wäre.

3. Küche und Badezimmer müssen alle drei Jahre, alle übrigen Räume mindestens alle fünf Jahre renoviert werden.

Auch das stimmt so nicht. Der Bundesgerichtshof hat allenfalls zugelassen, dass solche zeitlichen Fristen als Gerüst herhalten dürfen. Es muss jedoch zwingend eine Möglichkeit geben, auf Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. Wenn z.B. eine Wohnung nicht ständig bewohnt ist sondern den zweiten Wohnsitz eines Arbeitnehmers bildet oder sonstige Besonderheiten vorliegen, die eine geringe Nutzung der Wohnung bedeuten, dann dürfen diese Abstände durchaus auch größer sein. Umgekehrt kann es auch vor Ablauf dieser Frist notwendig sein, Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

4. Zieht ein Mieter zwischen solchen Regelintervallen aus, muss er sich nach einer Quote an den Kosten der Renovierung beteiligen.

Das ist richtig. Hier war der Bundesgerichtshof sogar einmal Vermieter-freundlich (was sonst nicht oft vorkommt) und nimmt als Maßstab die Kosten eines Fachmanns. Das führt in der

Regel dazu, dass ein ausziehender Mieter sich sagt, ehe er die Hälfte der Kosten eines professionellen Handwerkers trägt, streicht der die Wohnung lieber selbst neu, weil ihn das günstiger kommt, als die entsprechende Quote.

5. Übernimmt man als Mieter eine unrenovierte Wohnung darf man sie auch unrenoviert zurückgeben, zwischendurch müssen in diesen Regelabständen jedoch Schönheitsreparaturen vorgenommen werden.

Auch das ist falsch! Erst vor ganz kurzer Zeit hat der BGH entschieden, dass in den Fall, in dem ein Mieter ein unrenovierte Wohnung übernimmt, alle bisher gebräuchlichen Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen ungültig sind! Theoretisch könnte der Mieter, der eine unrenovierte Wohnung übernommen hat, zwanzig Jahre lang nicht renovieren und dann die Wohnung zurückgeben. Für den Vermieter bedeutet das schon beinahe die Gefahr des Substanzverlustes. Ein Vermieter wird sich als in Zukunft gut überlegen, ob er eine unrenovierte Wohnung übergibt oder ob er frisch renoviert, obwohl eigentlich der Mieter dies sogar gerne selbst übernehmen würde, weil er dann seine Vorstellungen realisieren kann. Nur wenn er selbst renoviert und die Wohnung im renovierten Zustand übergibt, kann er die entsprechenden Klauseln über Schönheitsreparaturen zur Anwendung bringen.

Diese Liste an Mythen ließe sich noch verlängern. Man kann daraus erkennen, dass auch in einem Gebiet, in dem vermeintlich der gesunde Menschenverstand einem schon das Wesentliche erläutert, erhebliche Überraschungen möglich sind. Im Zweifelsfall sollte man also fachlichen Rat einholen, für Vermieter könnte dies der Haus- und Grundbesitzerverband sein, für Mieter der Mieterschutzverein oder für beide ein Anwalt, der im Mietrecht über entsprechende Erfahrungen verfügt.