



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Riegelsberg

Telefon d. 06897 810 3231
Telefon pr. 06806 953 208
Telefax d. 06897 810 3239
Höchlingstraße 12
66292 Riegelsberg
<https://www.hug-riegelsberg.de>
hug@saarjur.de

Grundzüge des Mietrechts: Vortrag von Rechtsanwalt Horst Altmeyer

20.10.2015. Vom Abschluss eines Mietvertrages über Probleme bei einem bestehenden Mietverhältnis bis hin zur Kündigung des Mietvertrages reichte die Thematik des Vortrags, zu dem Haus & Grund Riegelsberg eingeladen hatte. Rechtsanwalt Horst Altmeyer, Saarbrücken-Dudweiler, Vorsitzender des Vereins referierte über häufig auftretende Probleme bei Mietverhältnissen.

Für die Vermieter ist sowohl bei der Auswahl der Mieter als auch während des Mietverhältnisses das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, AGG aus dem Jahr 2006 zu beachten. Ziel des Gesetzes ist es, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen. Dies gilt ausdrücklich auch bei der Vermietung von Wohnraum. Wer zum Beispiel Mieterhöhungen allein nur gegen seine ausländischen Mieter durchsetzen will, riskiert eine Strafzahlung von mehreren 10.000 Euro, so das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg in einem Urteil aus dem Jahr 2014.

Die so genannten Betriebs- oder Nebenkosten können auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass dies im Mietvertrag klar und deutlich vereinbart wurde. Es ist zwar üblich, dass der Mieter auch die Nebenkosten zu zahlen hat, wenn im Mietvertrag jedoch nur die Umlage „der üblichen Nebenkosten“ vereinbart wurde, reicht dies nach der Rechtsprechung nicht aus, insoweit eine wirksame Zahlungsverpflichtung des Mieters zu begründen. Folge: der Vermieter hat die Nebenkosten allein zu tragen. Umgelegt werden dürfen aber nur solche Nebenkosten, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind. Nicht umlegbar sind deshalb beispielsweise Kosten einer Hausverwaltung, oder Kosten für die Anfertigung der Betriebskostenabrechnung, dies ist im Gesetz ausdrücklich ausgeschlossen.

Selbst wenn seitens des Mieters ein Fehlverhalten vorliegt, kann es sein, dass dies dem Vermieter zugerechnet wird. Das heißt es gibt Urteile, die trotz falschem Lüften des Mieters dem Vermieter die Folgen anlasten, wenn er den Mieter nicht ausdrücklich darüber belehrt hat, wie richtig zu lüften und zu heizen ist. Dies ist der Grund dafür, dass auf der Homepage von Haus & Grund Riegelsberg ein Link zu dem Hinweisblatt des Deutschen Mieterbunds über „Richtiges Heizen und Lüften“ zu finden ist.

Eine Hinweispflicht des Vermieters besteht aber zum Beispiel auch dann, wenn der Marmorbelag der Toiletten beschädigt wird durch das „Pinkeln im Stehen“. Trotz der - Originalton des Gerichts – „zunehmenden Domestizierung des Mannes“ sei dieses Verhalten noch üblich, weshalb ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter dann ausscheide, wenn der Vermieter nicht auf die Empfindlichkeit des Marmorbodens nachweisbar hingewiesen hat.

Der Vortrag machte deutlich, wie sehr das Mietrecht dem Wandel der Anschauungen und des Zeitgeistes unterworfen ist. Zudem: Die meisten Rechtsstreitigkeiten vor Gericht in Deutschland betreffen das Mietrecht.