

Beweissicherung durch Gutachter

■ Wenn es zu Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter kommt, ist die Sachlage gelegentlich nicht ganz klar, wird unterschiedlich interpretiert oder dem jeweils anderen einfach keinen Glauben geschenkt.

Die verlässlichste rechtliche Beratung, zum Beispiel bei Wohnungsmängeln, hilft wenig, wenn der Vermieter nicht akzeptiert, dass ein Mangel vorliegt oder dem Mieter dafür die Schuld gibt.

Um hier seinen Mitgliedern qualifiziert helfen zu können, kooperiert der Mieterverein Leverkusen mit mehreren Gutachtern, die fachgerecht bauliche Gegebenheiten erkennen und mittels schriftlicher Ausführungen eine verlässliche Basis für eine Konfliktbeilegung schaffen.

Auch besteht die Möglichkeit, sich bei Terminen mit dem Vermieter und bei Wohnungsabnahmen professionell begleiten

zu lassen und so Unsicherheiten zu vermeiden.

Folgende Punkte sollten aber vor der Entscheidung für einen Gutachter bedacht werden:

● Die Gutachter des Mietervereins werden keine „Gefälligkeitsgutachten“ ausstellen. Natürlich sind die Gutachter dem Auftraggeber verpflichtet und lassen ihre Ergebnisse, wenn diese für den Mieter negativ sind, nicht der Gegenseite zukommen, der Mieterverein Leverkusen legt aber im Interesse der Glaubwürdigkeit Wert darauf, dass der sachliche Zustand auch dann korrekt festgehalten wird, wenn dies für die Rechtsposition des Mieters ungünstig ist.

● Ein Gutachten kostet Geld. Leider können, im Gegensatz zur kostenlosen Rechtsberatung für Mitglieder, Gutachterkosten nicht durch den Verein abgedeckt werden. Die Gutachter, die mit dem Mieterverein Leverkus-

en kooperieren, machen zwar Sonderpreise, dennoch muss für die hochqualifizierte Arbeit je nach Aufwand zwischen etwa 80 und mehreren 100 Euro eingeplant werden. Nicht in allen Fällen ist es möglich, diese Kosten für das Privatgutachten an den Vermieter weiterzugeben.

● Ein Gutachter ist keine Garantie dafür, dass der Vermieter ihn auch wirklich akzeptiert. Auch wenn in den meisten Fällen Vermieter professionellen Ausführungen folgen, kommt es immer wieder dazu, dass im Streitfall ein Gegengutachten bestellt oder das Gutachten angezweifelt wird. Hier hilft nur, vorab mit dem Vermieter den Gutachter gemeinsam auszuwählen und zu vereinbaren, dass das Ergebnis als verbindlich angesehen wird. Ist dies nicht möglich, muss im schlimmsten Fall ein gerichtlich bestellter Sachverständiger eingeschaltet werden, was aber nochmals mit deutlich

höheren Kosten verbunden ist.

● Die Erstellung eines Gutachtens kann etwas Zeit in Anspruch nehmen. Besonders bei komplizierteren Mangelgutachten kann zwar häufig die Besichtigung zeitnah erfolgen, ein verlässlicher schriftlicher Bericht wird jedoch gelegentlich mehrere Wochen oder sogar einige Monate später erstellt. Anders ist dies bei Wohnungsabnahmen, bei denen meistens das Protokoll direkt im Termin erstellt wird.

Insgesamt zeigt dennoch die Erfahrung, dass ein Gutachten gerade bei komplizierten baulichen Sachverhalten, wie zum Beispiel Schimmelproblemen, häufig die beste Wahl ist. Sofern Sie für eine Sachfrage die Dienste eines Gutachters in Anspruch nehmen möchten, können sich Vereinsmitglieder persönlich oder telefonisch an die Geschäftsstelle des Mietervereins Leverkusen wenden. ■

Kaution: Abwohnen kann teuer werden

■ Eine Fehlannahme einiger Mieter besagt, man könne die beim Vermieter hinterlegte Kaution „abwohnen“, also die Mietzahlung der letzten Monate aussetzen. Das ist nicht nur falsch, sondern kann auch zu hohen und unnötigen Kosten führen, weil der Vermieter bei solchen Rückständen die ihm entstehenden Mahn- und Rechtsverfolgungskosten als Schadensersatz geltend machen darf.

Ist dies einmal geschehen, kann oft auch die Beratung beim Mieterverein nur noch für eine gewisse Schadensbegrenzung sorgen, indem ein weiterer Kostenanstieg verhindert wird.

Besser ist es, vorher die Hintergründe zu klären: Der Mieter ist nämlich keineswegs rechtlos, wenn er tatsächliche Zweifel hat, dass der Vermieter ihm die Kaution zurückzahlt. Mietern steht die Möglichkeit zur Verfügung, beim Vermieter unter Fristsetzung zu verlangen, dass ein Nachweis über die ordnungsgemäße Anlage der Kaution erbracht wird. Erbringt der Vermieter diesen nicht, hat der Mieter das Recht, Mieten in Höhe der Kaution einzubehalten, bis ein Nachweis erfolgt.

Wenn hingegen für den Mieter das Geld, besonders wegen einer eventuellen Doppelbelastung zu knapp wird, lohnt es oft, mit dem

Vermieter der alten Wohnung ein klärendes Gespräch zu führen. Sofern der Wohnungszustand nämlich gut ist, der Mieter eine Haftpflichtversicherung nachweist und der Vermieter nicht mit anderen Nachzahlungen, zum Beispiel wegen Betriebskosten, rechnen muss, hat er häufig an der Kaution wenig Interesse und erlaubt sogar ein Abwohnen. So eine Erlaubnis sollte sich der Mieter aber auf jeden Fall schriftlich bestätigen lassen.

Nach Auszug gilt als „Faustformel“, dass der Vermieter sechs Monate Zeit für die Rückzahlung hat. Auch wenn diese pauschale Frist rechtlich eigentlich unhalt-

bar ist, urteilen viele Amtsrichter immer noch nach diesem Prinzip. Natürlich gibt es in beide Richtungen Abweichungen bei individuellen Besonderheiten: Bestätigt ein Vermieter den vertragsgemäßen Rückgabestatus und kommen auch sonst keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr in Betracht, muss die Kaution unverzüglich abgerechnet und ausgezahlt werden, wenn hingegen komplizierte und teure Streitigkeiten wegen alter Probleme (zum Beispiel vergangener Mietminderungen oder Betriebskosten) geführt werden, darf der Vermieter bis zum Abschluss dieser Streitigkeiten die Kaution behalten. ■

Mietspiegel für Leichlingen und Burscheid

■ Nachdem der Mietspiegel für Leverkusen bereits im April erschienen ist, haben nun auch die beiden Nachbarkommunen Leichlingen und Burscheid auf Basis des Leverkusener Mietspiegels eigene Mietspiegel erhalten.

In Zusammenarbeit mit dem Mieterverein und dem Haus- und Grundeigentümerverschein haben die jeweiligen Kommunen wie bereits in der Vergangenheit ihre Mietspiegel auf ihre jeweilige Situation angepasst. Für Leichlingen bedeutet dies unveränderte Werte im Vergleich zu Leverkusen, für Burscheid wird pauschal ein Abschlag von 0,15 Euro gemacht.

Dennoch gibt es einige Unterschiede: Im Gegensatz zum Le-

verkusener Mietspiegel besteht in Burscheid und Leichlingen nicht die Eigenschaft „qualifiziert“. Damit sind die Angaben in den Nachbarstädten nicht ganz so verlässlich, dennoch empfiehlt der Mieterverein aus der Erfahrung, sie als beste Orientierungshilfe zu beachten.

Außerdem verfügen die beiden Städte im Gegensatz zu Leverkusen nicht über eine Lagekarte, stattdessen werden die Lagekriterien wie bei den früheren Mietspiegeln genutzt.

Schließlich gilt weder in Leichlingen noch in Burscheid die „Mietpreisbremse“. Im Gegensatz zu Leverkusen ist daher bei Anmietung einer neuen Wohnung der Mietspiegel rechtlich nicht verbindlich, sondern kann nur

als Information genutzt werden. Die bisherigen Erfahrungen aus Leverkusen zeigen, dass sich in den meisten Fällen durch den neuen Mietspiegel wenig ändert. Zwar gibt es in Einzelfällen nun mehr Spielraum für den Vermieter, die Miete zu erhöhen, bei der überwiegenden Anzahl der Mietverhältnisse sind die Erhöhungen aber moderat.

Bislang kann auch festgestellt werden, dass die Anwendung des neuen Mietspiegels keine zusätzlichen Streitpunkte mit sich bringt. Besonders darauf achten müssen Mieter aber, ob der Mietspiegel überhaupt durch den Vermieter beachtet wird: Gerade die Großvermieter LEG und Vonovia haben auch nach Erscheinen des verbindlichen qualifi-

zierten Mietspiegels immer wieder versucht, die Mieten mit anderen Begründungen über den Mietspiegel hinaus zu erhöhen. Falls Sie eine solche Mieterhöhung – ab sofort auch in Leichlingen und Burscheid – erhalten, in der nicht auf den aktuellen Mietspiegel Bezug genommen wird, empfiehlt der Verein dringend, einen Rechtsberatungstermin bei ihm wahrzunehmen, bevor Sie sich dem Vermieter gegenüber äußern oder sogar zustimmen.

Die beiden Mietspiegel für Leichlingen und Burscheid können, wie auch der aktuelle Leverkusener Mietspiegel, gegen eine Schutzgebühr von fünf Euro ab sofort auch beim Mieterverein Leverkusen erworben werden. ■

■ Verregnete (Sommer-)Monate schlagen nicht nur auf die gute Laune, in der letzten Zeit kam es in der Beratung des Mietervereins Leverkusen verstärkt zu Fällen, in denen Mieter Probleme mit Wasserschäden hatten.

Ob schweres Unwetter, ein Rohrbruch in der Nachbarwohnung oder die ausgelaufene Waschmaschine – ein Wasserschaden ist nicht nur ärgerlich und macht viel Arbeit, er geht auch ins Geld. Doch wer kommt für den Schaden auf?

Wer einen Wasserschaden feststellt, sollte schnell reagieren und das Wasser umgehend beseitigen. Vorher ist es ratsam, Fotos zu machen und Zeugen hinzuzuziehen, um gegenüber dem Vermieter und dem Versicherer Beweise in der Hand zu haben.

Bitte denken Sie auch daran, dass Wasser ein guter elektrischer Leiter ist und deswegen im Zweifel die Stromzufuhr durch Tätigen abgestellt werden sollte, zumindest, bis ein Fachmann hier Gefahren ausschließen kann.

Sobald die ersten Sofortmaßnahmen erledigt sind, sollte unverzüglich der Vermieter informiert werden. So kommen Sie als Mieter einerseits Ihrer Meldepflicht nach und sichern sich andererseits Ihre eigenen Rechte.

Wer für den Schaden aufkommt, hängt zum einen davon ab, was beschädigt wurde, zum anderen davon, ob jemand schuldhaft den Wasserschaden verursacht hat.

Grundsätzlich muss ein Schaden nur dann vom Verursacher ersetzt werden, wenn diesem zumindest Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann. Passiert der Schaden unvermittelt, zum Beispiel aufgrund von Undichtigkeiten im Dach oder einem unabhsehbaren Rohrbruch, bleibt zunächst jeder Geschädigte für seinen Schaden ohne Regress, in

diesem Fall reguliert den Schaden des Mieters höchstens die eigene Hausratversicherung. Hier sollte jedoch die eigene Police geprüft werden: Zwar sind regelmäßig die häufigsten Ursachen für Wasserschäden versichert, aber zum Beispiel Schäden aus auslaufenden Aquarien, aufsteigendes Grundwasser oder Reinigungswasser sind in vielen Versicherungen nicht abgedeckt.

Für die Wiederherstellung der Wohnung ist hingegen stets der Vermieter verantwortlich, er kann seinerseits einen schuldhaften Verursacher in Regress nehmen. Um diesem Risiko nicht

ausgesetzt zu sein, empfiehlt sich für Mieter der Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

Sowohl während des Wasserschadens als auch im Zuge der Beseitigung ist, wenn der Mieter nicht selber am Schaden schuld ist, die Miete gemindert. Die Minderungsquote kann allerdings von „null“, für kleine, rein optisch beeinträchtigende Wasserflecken ohne weitere Auswirkung, bis zu 100 Prozent, wenn die Wohnung insgesamt wegen des Wassers unbenutzbar ist, reichen. Hier empfiehlt sich in jedem Fall ein Beratungstermin beim Mieterverein. Achten Sie aber vorher darauf, dass in der Zwischenzeit erfolgte Mietzahlungen immer mit dem Vermerk „unter Vorbehalt“ überwiesen werden, sonst verlieren Sie eventuell rückwirkend Ihr Minderungsrecht. ■

Wasserschaden: Was nun?



Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen