

1. Dringendes Handeln ist geboten, wenn der Mieter einen Mangel bemerkt, der zu weiteren Mängeln an der Bausubstanz führen kann. In diesen Fällen sollte der Mieter umgehend den Vermieter informieren – sonst haftet er für den Schaden der entsteht, weil der Vermieter beispielsweise einen Leitungsschaden nicht rechtzeitig reparieren konnte.

2. Schimmel als Gesundheitsgefahr: Liegt die Ursache der Schimmelbildung nachweislich im Verantwortungsbe- reich des Vermieters, ist nach vergeblicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung sogar eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich. In diesem Fall kann der Mieter sogar Umzugs- und Maklerkosten ersetzt verlangen.

3. Nachbarschaftslärm kann eine Beeinträchtigung sein, die zu einer Mietminderung berechtigt. Leidet der Nach- schlaf, sind Mietminderungen von teilweise mehr als 10 Prozent möglich. Der Nachweis der Beeinträchtigung ist häufig schwierig. Gegenüber Kindern sollte jedoch Tole- ranz selbstverständlich sein.

4. Rückforderung: Hat man eine Miete trotz Minde- rungsgrund erst einmal vorbehaltlos in voller Höhe ge- zahlt, ist eine Rückforderung kaum möglich. Deshalb bei komplexen Angelegenheiten besser per Einschreiben eine Mietminderung wegen eines Mangels vorbehalten.

5. Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung möglich: Sind Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart erhält der Mieter eine Abrechnung, aus der sich eine Nachzahlung oder eine Gutschrift errechnet. Über die pau- schal entrichteten Kosten wird nicht abgerechnet – eine Nachzahlung entfällt ebenso wie ein mögliches Guthaben. Über Heizkosten muss jedoch stets abgerechnet werden!

6. Nebenkostennachzahlung: Ein komplettes Jahr hat der Vermieter Zeit, über die Nebenkosten abzurechnen. Ver- säumt er diese Frist grundlos, so kann eine Nachzahlung vom Mieter nicht mehr gefordert werden.

7. Zahlung auf Nebenkostennachforderung: Nach einer vorbehaltlosen Zahlung auf eine Nebenkostennachforde- rung kann der Mieter nichts zurückfordern, selbst wenn er im Nachhinein einen Fehler erkennt. Die Zahlung wird insoweit als Anerkenntnis der Richtigkeit gewertet, die nachträgliche Einwendungen ausschließt.

8. Mieterhöhung bei Modernisierung: Bildet eine Mo- dernisierung die Grundlage einer Mieterhöhung, so können 11 Prozent der Investitionen auf die Jahresmiete umgelegt werden. Beispielsweise können nach dem erstmaligen Einbau von Isolierfenstern für 4.000 € ca. 440 € auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die monatliche Mehrbelas- tung steigt damit um rund 37 €.

9. Eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen erheblicher Zahlungsrückstände kann „geheilt“ werden, wenn der Mieter die ausstehenden Beträge umgehend nachentrichtet.

10. Kündigung mehrerer Personen: Sind mehrere Perso- nen Mieter oder Vermieter, so ist die Kündigung in der Regel nur wirksam, wenn sie auch die Unterschrift aller Vertragspartner trägt. Umgekehrt muss eine Kündigung auch an alle Personen adressiert sein, wenn auf der ande- ren Vertragsseite mehrere Personen stehen.

11. Renovierung nach Auszug: Enthält der Mietvertrag eine „vorgedruckte“ Regelung, die den Mieter zur Reno- vierung bei Auszug verpflichten soll – unabhängig vom

tatsächlichen Zustand der Wohnung – so ist diese unwirk- sam. Der Mieter schuldet keinerlei Renovierungsarbeiten.

12. Spezielle Ausführungsart von Schönheitsreparatu- ren: Ein derartiger Passus im Mietvertrag ist unwirksam mit der Folge, dass z.B. keine Streicharbeiten geschuldet sind. Grundsätzlich unwirksam ist ferner die Aufforderung zum Parkettabschleifen, auch wenn dies Vermieter häufig fordern.

13. Anteilige Kostenabgeltung: Ist der Mieter mangels Renovierungsbedarfs bei Auszug nicht verpflichtet zu streichen, kann eine anteilige Kostenabgeltung fällig sein. Eine Regelung, die die Abgeltung wiederum allein von starren Fristen abhängig macht, ist unwirksam - Folge: Keine Zahlungsverpflichtung des Mieters.

14. Schönheitsreparaturen und Arbeiten zur Scha- densbeseitigung: Schönheitsreparaturen sind zu unter- scheiden von (Streich-)Arbeiten zur Schadensbeseitigung. Während erstere dazu dienen, den Verschleiß zu beseiti- gen, der durch die reguläre Nutzung der Wohnung ent- steht, werden Schadensbeseitigungen immer dort nötig, wo ein darüber hinausgehender Schaden verursacht wurde. So kann es auch sein, dass ein Mieter, der keine Schönheitsre- paraturen schuldet, gleichwohl eine Wand oder eine Tür streichen muss, wenn er z.B. in dieser einen Kratzer verur- sacht hat.

15. Kautionsrückzahlung: Die Rückzahlung wird fällig nach Ende des Vertragsverhältnisses und einer angemesse- nen Prüfungs- & Überlegungsfrist des Vermieters. Dabei darf der Vermieter die Rückzahlung nicht treuwidrig verzögern, bei Wohnraum gilt eine Frist von 3-6 Monaten.

(Alle Angaben ohne Gewähr)