

"Trautes Heim ..."

...Recht muss sein!

Wohnen ist zwar nicht alles, aber alles ist nichts ohne ein eigenes Dach über dem Kopf. Wer erst mal vor die Tür gesetzt wurde, verliert schnell den Boden unter den Füßen. Aber keine Angst: Als Mieter haben Sie zwar Pflichten, aber auch weitreichende Rechte.

In allen mietrechtlichen Fragen ist Ihr Anwalt Ihr Gesprächspartner. Die anwaltliche Beratung ist, anders als bei interessengebundenen Vereinigungen, nicht mit dem Nachteil einer unter Umständen mehrjährigen Mitgliedschaft verbunden. Er schätzt Ihre Erfolgsaussichten ein und nimmt ausschließlich Ihre Interessen wahr.

Mietvertrag: zählt der Handschlag?

Mündliche Mietverträge? Durchaus erlaubt. Sicherer ist aber immer die Schriftform. Dafür üblich sind Formularymietverträge (Musterverträge). Ungelesen sollten Sie einen Mietvertrag natürlich nie unterschreiben. Am sichersten ist es, ihn von Ihrem Anwalt auf Herz und Nieren prüfen zu lassen. Er greift ein, wenn der Vermieter unberechtigte Änderungen zum Nachteil des Mieters vornimmt.

Erhöhungen und kein Ende?

Verstehen Sie beim Punkt Mieterhöhungen nur noch Bahnhof? Der Vermieter muss sich auf jeden Fall an ein bestimmtes Verfahren halten. Modernisiert er die Wohnung und erhöht damit den Wohnwert, kann er die Miete ebenfalls anheben. Um wie viel in welchem Fall – das weiß Ihr Anwalt. Er kennt zum Beispiel den Mietspiegel, der über die ortsübliche Vergleichsmiete informiert, die Miethöhe also, die für vergleichbaren Wohnraum zulässig ist.

Untervermietung verboten?

Eine Untervermietung setzt das Einverständnis des Vermieters voraus. Das aber muss er geben, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Das eindeutig zu formulieren ist zwar keine Hexerei, aber eine Sache für Ihren Anwalt. Das Aufnehmen Ihres Lebenspartners in die Wohnung ist zum Beispiel noch lange kein Grund zur Kündigung.

Renovierung - da müssen Sie mal ran!

Eigentlich ist die Renovierung Sache des Vermieters. Es hat sich jedoch in letzter Zeit eingebürgert, dass der Vermieter die Renovierung auf den Mieter überträgt. Doch nicht jede vertragliche Vereinbarung ist wirksam.

Angesichts einer Fülle von verschiedener Rechtsprechung zu diesem Thema ist anwaltlicher Rat gefragt. Sie wollen ja schließlich nicht viel Zeit und Geld investieren, wenn Sie zur Renovierung nicht verpflichtet sind. Auf der anderen Seite hat man auch nicht gerne einen kostenträchtigen Streit mit dem Vermieter, wenn man dann nachher im Unrecht ist. Hier hilft der Anwalt weiter.

Schicksalsschlag Kündigung?

Nicht unbedingt. Besteht ein sogenanntes Dauerwohnrecht, entfällt jede vom Mieter nicht gewollte Kündigungsmöglichkeit. In jedem Fall muss der Vermieter schriftlich kündigen, Kündigungsgründe nennen und eigenhändig unterschreiben. Sie können einer Kündigung auch widersprechen, wenn sie eine Härte bedeutet, die sich nicht durch berechnete

Interessen des Vermieters rechtfertigen lässt.

Aber das sind nur einige Möglichkeiten, wie Sie - von Ihrem Anwalt beraten - eine ungerechtfertigte Kündigung unwirksam machen können.

Natürlich: Es gibt auch berechtigte Kündigungen. Zum Beispiel, wenn Sie die Miete einfach nicht mehr bezahlen.

Hilfe: Eigenbedarf!

Keine Bange! Der Vermieter darf nur dann auf Eigenbedarf pochen, wenn er die Wohnung aus plausiblen Gründen für sich oder Angehörige benötigt.

Auch wenn Ihre Miet-Wohnung in Eigentum umgewandelt und dann verkauft wird, sind Kündigungsfristen zu beachten. Diese betragen 3,5 aber auch 10 Jahre. Verwirrend? Ihr Anwalt hilft weiter. Das Mietrecht aber kann noch weiter gehen. Besonders, wenn die Räumung eine besondere Härte darstellt. Falls der Besitzer Ihrer Wohnung einen Eigenbedarf nur vortäuschen will, macht Ihr Anwalt ihm unmissverständlich klar, wie teuer ihn ein möglicher Schadensersatz zu stehen kommt.

Anwaltshonorar... wer soll das bezahlen?

Hier haben viele ein völlig falsches Bild: Fragen Sie Ihren Anwalt gleich zu Beginn einer Beratung nach den voraussichtlichen Kosten. Das ist für Sie ein Stück Sicherheit und für ihn selbstverständlich. Ihr Anwalt sagt Ihnen außerdem, ob Sie Anspruch auf Beratungs- oder Prozesskostenhilfe haben.

Anwaltskanzlei Kabus & Kollegen
Kaiserstraße 57
D 88348 Bad Saulgau
Telefon: 07581 / 3000 und 3009
Telefax: 07581 / 4647
mail@kanzlei-kabus.de
www.kanzlei-kabus.de