

# Streitstatistik: Über was Mieter und Vermieter am häufigsten streiten



Foto: © livestockimages - Fotolia.com

**Was denken Sie, über was Vermieter und Mieter am häufigsten streiten? Gerade hat der Deutsche Mieterbund wieder einmal seine Streitstatistik vorgelegt.**

**Die gute Nachricht lautet: 95 % aller Beratungsfälle landeten nicht vor Gericht, sondern wurden außergerichtlich beigelegt. Wer dabei nachgegeben hat? Im Zweifel der Klügere. Zankapfel Nummer 1? Tippen Sie mal!**

Autor: Heidi Schnurr

## **Worum geht es?**

Streit- und Prozessstatistik des Deutschen Mieterbundes.

## Am häufigsten wird um die Heiz- und Betriebskosten gestritten

Wahrscheinlich haben Sie es bereits erraten, worüber Vermieter und Mieter am häufigsten gestritten haben: Es waren wieder einmal – wie schon im Vorjahr – die Betriebskosten. Ein Drittel aller Beratungen drehen sich um die sogenannte zweite Miete, **die Betriebskosten**.

Die Diskussionen bei den Heiz- und Betriebskosten sind leicht gesunken von 34,3 % auf 33,9 %.

## Mietminderungsfälle landeten auf Platz 2 der Streitstatistik

An zweiter Stelle folgen mit knapp 19,8 % die Wohnungsmängel. Gestritten wurde um geminderte Mieten und unterlassene Reparaturen.

Auf Platz drei landeten „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“. Darunter fallen alle möglichen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Das beginnt schon mit dem **Abschluss** des Mietvertrags: Die geforderte Miethöhe muss stimmen. Eine Staffel- oder Indexmiete muss korrekt vereinbart werden. Gefragt waren auch Auskünfte und Informationen, die der Vermieter bei der **Wohnungsbesichtigung** abfragen darf.

Beratungsbedarf bestand auch bei der Tierhaltung, wie oft und wie laut gefeiert werden darf und ob die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder nicht.

## Mietpreisbremse und Bestellerprinzip waren 2015 ein Thema

Erst auf Rang 4 kommen die **Mieterhöhungen** auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit 10,8 % (Vorjahr noch 9,5 %). Die sogenannte „Mietpreisbremse“ und die Maklergebühr nach Einführen des Bestellerprinzips spielten in der Beratungsstatistik 2015 erstmals eine Rolle. Beide wurden zum 1.6.2015 eingeführt.

## Schönheitsreparaturen: Wer kennt sich da schon aus?

Einen leichten Anstieg, wenn auch auf relativ niedrigem Niveau gab es bei Fragen rund um die Schönheitsreparaturen. Die Rangieren auf Rang 5 der "Streit-Hitliste" und sind von 5,9 % auf 6,1 % gestiegen. Kein Wunder, denn der BGH hat mit seiner Rechtsprechung dafür gesorgt, dass Mieter und Vermieter in Fragen rund um die Schönheitsreparaturen doch sehr verunsichert sind.

Jede zehnte Rechtsberatung dreht sich in Großstädten um das Thema Mieterhöhung. Hier ist der Bedarf sogar leicht angestiegen von 9,5 % auf 10,8 %. Ebenso bei Fragen rund um die Vermieterkündigung: Dort zeigt die Statistik einen Anstieg von 2,9 % auf 3,7 %.

## Prozessstatistik: Wohnungsstreitigkeiten weiter ganz vorne

Die Zivilgerichte in Deutschland sind zuständig für Verkehrsunfall-, Kauf-, Bau- und Architekten-, Miet-, Arzthaftungs-, Reise-, Vertrags-, Kredit- und Leasing-, Wohnungseigentums-, Versicherungs- oder Nachbarschaftssachen.

Insgesamt wurden davon 1.119.504 Verfahren **gerichtlich** geklärt. Dabei ging es in 260.990 aller Zivilrechtsprozesse um Fragen des Wohnraummietrechts. Im Vorjahr waren es noch 271.780 Fälle.

## Gute Nachricht: Es wird ein bisschen weniger gestritten

Damit ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht spürbar um 4 % gesunken. Trotzdem sind Mietrechtsstreitigkeiten die häufigste Art von Zivilrechtsprozessen und machen rund 16,8 Prozent aller Gerichtsverfahren vor dem Amts- und Landgericht aus.

### Die häufigsten Beratungsthemen 2015

| Rangliste | Streitthema                      | 2015   | 2014   |
|-----------|----------------------------------|--------|--------|
| 1.        | Betriebskosten                   | 33,9 % | 34,4 % |
| 2.        | Wohnungsmängel                   | 19,8 % | 18,8 % |
| 3.        | Allg.<br>Vertragsangelegenheiten | 11,2 % | 13,3 % |
| 4.        | Mieterhöhung                     | 10,8 % | 9,5 %  |
| 5.        | Schönheitsreparaturen            | 6,1 %  | 5,9 %  |
| 6.        | Mietkaution                      | 4,7 %  | 5,1 %  |
| 7.        | Vermieterkündigung               | 3,7 %  | 2,9 %  |
| 8.        | Mieterkündigung                  | 3,3 %  | 3,6 %  |
| 9.        | Modernisierung                   | 3,0 %  | 3,1 %  |
| 10.       | Umwandlung/<br>Eigentümerwechsel | 1,8 %  | 1,4 %  |

Quelle: Deutscher Mieterbund



### meineimmobilie.de-Tipp

Ganz gleich, ob es um die Betriebskosten, die Kautions oder Schönheitsreparaturen geht: Die beste Streitvermeidungstheorie heißt aufeinander zugehen. Denn lieber einen zufriedenen Mieter behalten, als einen unzufriedenen Mieter verlieren. Das ist meist besser für Ihre Nerven und Ihren Geldbeutel. Dass dieses Prinzip funktioniert, zeigt die Streitstatistik deutlich: Die Anzahl der Streitfälle ist deutlich zurückgegangen.

