

# „Im Prinzip können Sie nur Fehler machen“

Rechtsanwalt Wolfgang Liening informiert Unternehmer-Frauen über Miet- und Wohneigentumsrecht

VON ILSE OKKEN

**Osterholz-Scharmbeck.** Mit seinem Vortrag zum zunächst einmal recht trocken klingenden Thema „Miet- und Wohneigentumsrecht“ überraschte der Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Liening die Unternehmerfrauen im Handwerk, die sich auf Einladung der Vorsitzenden Simona Rolf-Pisarczyk in Tietjens Hütte trafen. „Die Eigentumsquote ist hierzulande relativ gering. Die Deutschen mieten lieber.“ Mit dieser Aussage sorgte der Jurist zu Beginn seiner Ausführungen für Verblüffung.

In der Folge schilderte der Rechtsanwalt vorwiegend aus dem Blickwinkel des Vermieters Fälle aus seiner beruflichen Praxis, klärte über Spitzfindigkeiten hinsichtlich der entsprechenden Gesetzeslage auf und gab Tipps zum Umgang mit Mietern. Ein Mietvertrag müsse aus sich heraus verständlich sein und sollte zu Beweis Zwecken in schriftlicher Form abgefasst werden, stellte er fest. Hinsichtlich der Betriebskosten riet der Fachmann zu einer klaren Definition. Es gelte, die entsprechenden

Kästchen im Mietvertrag anzukreuzen, damit für beide Seiten klar sei, was erhoben würde. Liening warnte davor, Mustermietverträge aus dem Schreibwarenladen zu verwenden. Stattdessen plädierte er für Vordrucke von anerkannten Institutionen wie dem Haus- und Grundbesitzerverein, wobei auf die Aktualität der Formulare zu achten sei. Wer unterschreibe, müsse vorher genau lesen. Dieser Grundsatz gelte für alle Verträge, bekräftigte er.

Aber nicht nur der Abschluss, sondern auch die Beendigung eines Mietvertrages sei nicht selten problematisch. Selbst bei vertragswidrigem Verhalten des Mieters, zum Beispiel säumige Mietzahlungen oder Mietnomadentum, sei es nicht einfach, ein Mietverhältnis von Seiten des Vermieters aus zu beenden, so der Referent. Oft sei es sehr schwierig, eine Kündigung durchzusetzen, meinte er mit Hinweis auf den Mieterschutz. Als eine Methode der

Zwangsräumung, die jedoch bei mittellosen Mietern oft ins Leere laufe, erläuterte unter dem Schlagwort Vermieterpfandrecht das „Berliner Modell“. „Bei der Räumung einer Wohnung immer Zeugen mitnehmen“ so sein Tipp an die Vermieter in Sachen Schadensersatzpflicht.

Weitere Stichpunkte waren Mietminderung, Kündigung wegen Eigenbedarf, Schönheitsreparaturen, Vorkaufsrecht, und Übergabeprotokolle. Auch über die Modalitäten für die Durchsetzung von Mieterhöhungen und die Schwierigkeiten bei der Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten informierte der Rechtsanwalt ausführlich. „Das Mietrecht ist komplex. Im Prinzip können Sie nur Fehler machen und stolpern von einem Fettnäpfchen ins nächste. Denn jeder Fall ist anders“, so sein Fazit. „Vor Abschluss eines Mietvertrages genau hinschauen“, diesen Rat gab er Mietern und Vermietern gleichermaßen mit auf den Weg.



Referent Wolfgang Liening. FOTO: OKKEN