

Tipps für künftige Mieter Teil #4 – Verhaltensweisen im Umgang mit Vermietern und Nachbarn

ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/vermietung/tipps-fur-kuenftige-mieter-teil-4-verhaltensweisen-im-umgang-mit-vermietern-und-nachbarn/

Sie konnten bereits in den letzten 3 Artikeln über folgende Themen informieren: zu [Artikel #1](#): die Auswahl der Wohnlage, die Infrastruktur und die Nachbarschaft, zu [Artikel #2](#): das Gebäude, der Wohnraum, die Räumlichkeiten und die Ausstattung sowie zu [Artikel #3](#): Der Mietvertrag, Mietvertragsanlagen und die Mietkonditionen.

Zum Abschluss dieser 4-teiligen Informationsreihe zum Thema "Tipps für künftige Mieter" soll es heute darum gehen, wie Sie sich als Mieter im Umgang mit dem neuen Vermieter und ganz besonders mit Nachbarn verhalten sollten, wenn Sie den abschließenden Schritt, nämlich den Mietvertragsabschluss, gegangen sind.



Der Mietvertragsabschluss mit dem Vermieter ist rein rechtlich betrachtet nichts anderes als ein Geschäft mit einer anderen Person. Nur das dieses Geschäft unter anderem 2 wesentliche Besonderheiten aufweist: es ist ein Geschäft, in dem eine Person einer anderen Person wertvolles Eigentum zum Gebrauch überlässt und das meistens aus dem Privatbesitz heraus. Und zweitens ist es ein Geschäft auf Dauer. Das bedeutet, dass hier auch der Faktor Vertrauen eine ganz besondere Rolle spielt.

Es ist also wichtig, dass sich Mieter und Vermieter, soweit dies nach so kurzer Zeit des Kennenlernens möglich ist, vertrauen können. So sollte auch der Mieter gegenüber dem Vermieter vertrauensvoll handeln, wenn er Gleiches auch vom Vermieter wünscht. Dies gilt natürlich insbesondere für vertragliche Inhalte. Mieterseitig sind dies: pünktliche Zahlung der vereinbarten Kautions, pünktliche Zahlung der vereinbarten Miete samt Nebenkosten, Einhaltung der vertraglichen Regelungen auch und insbesondere in Bezug auf Hausordnung sowie Wohnraumbenutzung und -pflege. "Wie man in den Wald hineinruft, so schallt es heraus", sagt das Sprichwort. Und letztenendes ist dies in einer mietvertraglichen Beziehung nicht anders. Eine Beziehung baut in aller Regel immer auf Geben und Nehmen. Ist eine Mietbeziehung von vorne herein vertrauensvoll und fair aufgebaut, werden immer mal vorkommende Diskussionen wie z.B. der klassische tropfende Wasserhahn, Schäden in der Wohnung durch Feuchtigkeit oder Schimmel oder sonstiges Diskussionspotential im beiderseitigen Einvernehmen schnell und reibungsarm geklärt werden können. Besteht jedoch bereits Ärger und Unmut zwischen Mieter und Vermieter, können sich schon bei kleineren "Vergehen" der einzelnen "Parteien" schnell Spannungen aufbauen, welche nicht selten vor Gericht ein Ende finden.

Daher gilt immer der Rat: Wer vernünftig handelt und nicht immer nur zu 100% einseitig seine Interessen allein vertritt sondern auch Kompromisse eingeht, wird selten von der "Gegenpartei", ob Mieter oder Vermieter, enttäuscht werden. Das bedeutet jedoch nicht, sich mit allem zufrieden zu geben! Klare Worte sind manchmal nötig, um die eigene Position zu wahren. Doch das "wie" entscheidet oftmals über den positiven oder belasteten Fortgang des Mietverhältnisses. Spätestens am Ende der Mietvertragslaufzeit oder nach Kündigung müssen sich Mieter und Vermieter noch einmal über das Wohnungs-Übergabeprotokoll (hier ein Muster) einig werden, ebenso über die Mietkaution. Beide Seiten werden dankbar sein, wenn auch schon während der Mietzeit Einigkeit über die wesentlichen Aspekte des Miteinanders geherrscht hat.

Letztlich gilt gleiches für das künftige Miteinander mit der "geliebten" Nachbarschaft. Natürlich muß jeder Mensch selber wissen, wie er mit seinen Mitmenschen umgehen möchte. Gerade in einem Mehrfamilienhaus lebt man jedoch Tür an Tür und so ist man dem Nächsten oftmals näher als gewünscht. Grundsätzlich kann man folgendes gleich zu Anfang empfehlen:

1. Ein kleines **Einstandsgeschenk oder eine kleine Einstandseinladung** erbringen Ihnen als künftigen Mieter und Nachbarn einen guten ersten Eindruck bei den oftmals kritischen Nachbarn.
2. Mindestens sollte man sich jedoch **bei den Nachbarn vorstellen**. Ein Klingeln an der Nachbarstür und ein kurzes: "Ich bin der Neue" wirkt meistens Wunder.
3. Besondere Vorsicht ist beim Einzug zu beachten: Lautstärke, **Schrammen im Treppenhaus und am Türrahmen** erzeugen Mißstimmung gleich zu Anfang.
4. Beachten Sie gleich zu Anfang **die Hausordnung** (Muster) und lassen Sie es nicht soweit kommen, bis der ersten Nachbar Sie belehrt.
5. **Mülltrennung und Treppenhausreinigung** sollten Ihrerseits auch penibel beachtet werden: die Sensibilitäten bei Nachbarn sind hier besonders groß!
6. Das Wichtigste: Ist man neu im Haus, dann sollte man sich zumindest anfangs in gewisser Weise, wie in einer neuen Gesellschaft, **unterordnen und sich eingliedern**, auch wenn es manchmal schwer fällt. Doch soll es auch Nachbarn geben, die sich selber am Anfang so daneben benehmen, daß vorgenannter Grundsatz dann sicherlich nicht lange durchzuhalten ist! Vornehmen sollte man es sich jedoch grundsätzlich immer.

Oftmals ist es bei größeren Mehrfamilienhäusern eher so, daß man anonym lebt, also die Nachbarn zwar ab und zu mal im Treppenhaus oder auf der Straße trifft, aber selten mit Ihnen in längere Gespräche verfällt. Das ist in kleineren Mehrfamilienhäusern in aller Regel völlig anders. Ebenso gilt: in der Großstadt gilt ersteres, im Dorf eher der 2. Grundsatz.

Nicht zu selten haben Nachbarn den Mietvertrag gekündigt, weil das Miteinander im Haus nicht funktioniert hat. Auch hier sollte man versuchen, sich in die "Hausgesellschaft" einzugliedern. Man ist ja nicht Familie und muß diese Leute nicht heiraten. Doch sollte Respekt immer gewahrt sein.

Ein Beispiel für ein gutes Miteinander: Mieter A hat einen Papagei, Mieter B wohnt

nebenan und spielt gerne Klavier. Es wäre wohl unangebracht, wenn Mieter A etwas an dem Klavierspielen von Mieter B aussetzen würde, wenn dessen Papagei täglich die Mittagsruhe stört. Ist jedoch einseitige Belästigung der Fall, sollte freundlich darüber gesprochen werden.

Mit Freundlichkeit kann man manchmal, gerade im Miteinander zwischen Vermietern und Mietern, sowie Mietern untereinander, Berge versetzen. Und man erspart sich so manchen "oftmals selbstgemachten" Ärger!

PS: wer die Gesellschaftssatire "Der Mieter" von und mit Roman Polanski kennt, weiß wovon hier gesprochen wird. Natürlich ist dieses Beispiel stark übertrieben und filmisch inszeniert. Doch es zeigt auch, wie komplex das Miteinander von Hausbewohnern und Mietern untereinander sein kann.

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet.
Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.