

Antworten auf die zehn häufigsten Fragen

Im Laufe eines Mietverhältnisses tauchen bestimmte Fragen immer wieder auf. Hier finden Sie kurze Antworten auf die zehn wichtigsten von ihnen.

Frage 1

Ist eine Hausordnung für den Mieter verpflichtend?

Wenn Sie Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sind, hilft die Hausordnung dabei, Ruhezeiten oder die Benutzung von Gemeinschaftsräumen oder -gärten oder auch Reinigungs- und Kehraufgaben festzulegen. Eine Hausordnung ist nur dann verpflichtend, wenn sie im

Mietvertrag vereinbart wird. Was bei der Hausordnung zu beachten ist, erfahren Sie im Kapitel „Den Mietvertrag erstellen“ ab S. 22. Einen Vordruck für eine Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag finden Sie im Formulareil (Formular D, Übersicht auf S. 78/79).

Frage 2

Darf der Mieter untervermieten?

Gemäß § 540 BGB darf der Mieter die Wohnung nicht ohne die Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Etwas anderes gilt nur, wenn es im Mietvertrag anders geregelt ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter einen Anspruch darauf haben, Teile der Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zu Unrecht, darf

der Mieter außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Näheres dazu finden Sie im Abschnitt „Probleme mit dem Mieter lösen“, S. 56. Ein Formular zur Genehmigung einer Untervermietung sowie eines zur Ablehnung einer Untervermietung finden Sie im Formulareil (Formulare K und L, Übersicht auf S. 78/79).

Frage 3

Darf der Mieter in der Wohnung Haustiere halten?

Kleintiere in geringer Anzahl dürfen Mieter immer dann halten, wenn von ihnen keine Gefahren für die Gesundheit der Bewohner oder die Substanz des Mietobjekts ausgehen können. Ansonsten kommt es auf die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung an. Es ist nicht zulässig, Haustierhaltung komplett auszuschließen. Klauseln im Mietvertrag, die Katzen- und Hundehaltung pauschal verbieten, sind laut Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 20.03.2013, Az. VIII ZR 168/12) unwirksam.

Im Formulareil finden Sie einen Vordruck für einen Mietvertrag, in dem die erlaubten Klauseln für Tierhaltung berücksichtigt sind. Unter welchen Umständen Sie Tierhaltung verbieten können, erläutern wir im Abschnitt „Probleme mit dem Mieter lösen“ ab S. 56. Hält der Mieter trotz Verbots Tiere, können Sie ihn abmahnen. Ändert der Mieter sein Verhalten trotz Abmahnung nicht, können Sie ihm kündigen.

Frage 4

Darf der Mieter auf dem Balkon grillen?

Wenn im Mietvertrag keine anderweitigen Regelungen getroffen sind, ist das Grillen auf dem Balkon in einem üblichen Umfang (also nicht täglich) und ohne Belästigung der Nachbarn zulässig. Eine gesicherte Rechtsprechung, wie oft genau der Mieter in diesem Fall grillen darf, gibt es nicht. Es kommt hier sehr stark auf die örtlichen Gegebenheiten an: auf den Abstand zum Nachbarn, die Art des Grillens und die Belästigungen, die davon ausgehen. Befindet sich Ihre Wohnung in einer Wohnungseigentums-

anlage, sollten Sie die Pflichten, die Sie als Wohnungseigentümer treffen, im Mietvertrag an den Mieter weitergeben. Anderenfalls müssen Sie damit rechnen, dass die anderen Wohnungseigentümer beziehungsweise deren Mieter Schadensersatzforderungen an Sie richten.

Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte das Grillen auf dem Balkon komplett untersagen. Wir haben ein entsprechendes Verbot in unsere Anlage Hausordnung aufgenommen.

Frage 5**Darf der Mieter in der Wohnung rauchen?**

Rauchen gehört so lange zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts, wie hiervon keine Störungen anderer Mieter ausgehen. Sobald der Mieter durch extremes Rauchen andere Mieter belästigt (zum Beispiel bei geöffnetem

Fenster oder auf dem Balkon), kommt eine Abmahnung oder Kündigung in Betracht. Mietvertragliche Regelungen, die ein absolutes Rauchverbot im Mietobjekt vorsehen, sind jedoch in der Regel unwirksam.

Frage 6**Darf der Mieter ohne Zustimmung Ehegatten oder Kinder in das Mietobjekt aufnehmen?**

Seinen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner darf ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters in das Mietobjekt aufnehmen, denn ein Ehegatte gilt laut Rechtsprechung nicht als Dritter. Dasselbe gilt für Kinder und Stiefkinder.

Wenn ein Mieter nicht verheiratet ist und seinen Lebensgefährten in das gemietete Objekt aufnehmen möchte,

bedarf es der Erlaubnis des Vermieters. Hierauf hat der Mieter jedoch im Regelfall einen Anspruch.

Egal ob Ehepartner, Kind oder Lebensgefährte: In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter über die Personen, die einziehen sollen, und den Zeitpunkt des Einzugs informieren.

Frage 7**Darf der Vermieter dritten Personen Hausverbote erteilen?**

Ist der Vermieter gleichzeitig der Eigentümer des Hauses, kann er Dritten dann den Zugang versagen beziehungsweise ihnen ein Hausverbot erteilen, wenn diese Dritten in der Vergangenheit mehrfach Gemeinschaftsräume beschädigt oder verunreinigt oder den Hausfrieden gestört haben.

Gegenüber sonstigen Personen kann er ein Hausverbot nur dann aussprechen, wenn keiner der Mieter dem Verbot widerspricht.

Einem Mieter darf der Vermieter kein Hausverbot erteilen. Mit der Übergabe des Mietobjekts geht das Hausrecht des Vermieters auf den Mieter über.

Frage 8

Kann der Mieter eine Nebenkostenabrechnung verlangen?

Wenn Sie im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Nebenkosten vereinbart haben, müssen Sie diese gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB jährlich abrechnen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Danach können Sie als Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen.

Wenn Sie einen Mietvertrag abschließen, bei dem die Nebenkosten in der zu zahlenden Miete enthalten sind, kann der Mieter keine Abrechnung verlangen. Wie Sie die Nebenkosten abrechnen, erfahren Sie im Abschnitt „Die Nebenkostenabrechnung erstellen“, S. 42. Formulare für die Nebenkostenabrechnung finden Sie im Formulareteil ab S. 78.

Frage 9

Darf der Vermieter die Schlösser austauschen?

Vermieter, die sich ohne einen Räumungstitel Zugang zu einem Mietobjekt verschaffen, riskieren eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und anderer Delikte. Wer den Mieter ohne einen Räumungstitel auf die Straße setzt, muss zudem damit rechnen, dass dieser umgehend mit einer einstweiligen Verfügung

zurückkehrt. Das hätte dann entsprechende Kostenfolgen für den Vermieter.

Richtiges Vorgehen: eine Räumungsaufforderung unter Fristsetzung und anschließend eine Räumungsklage. Der Gerichtsvollzieher wird dann mit der Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil beauftragt.

Frage 10

Darf der Mieter die Kautionsrückzahlung mit der Miete verrechnen?

Grundsätzlich nein. Die Kautionsrückzahlung dient dem Vermieter dazu, mögliche Ansprüche gegen den Mieter zu sichern. Der Mieter darf daher nicht eigenmächtig die Kautionsrückzahlungsansprüche gegen die Miete aufrechnen. Sonst wäre der Sicherungszweck der Mietkaution ausgehebelt.

Wie Sie bei der Rückgabe der Wohnung am besten vorgehen und wie Sie die letzten Abrechnungen machen, erfahren Sie im Abschnitt „Wohnungsrückgabe“, S. 72. Im Formulareteil finden Sie Vordrucke für eine Kautionsabrechnung und für ein Wohnungsrückgabeprotokoll.