

# Mietirrtümer

---

## So handeln wir richtig, oder ...?

Selbst Vermieter fühlen sich oft hilflos im Mietrechtsdschungel. Es gibt Themen, um die sich regelrechte Mythen ranken. Was stimmt und was nicht?

Ob Mieten oder Vermieten. Viele Menschen in Deutschland geht das Thema etwas an. Kein Wunder also, dass die meisten Menschen glauben, bestens Bescheid zu wissen. Aber genau das ist ein Irrtum. Wie Mietrechtsexperten immer wieder feststellen, wissen manchmal sogar Vermieter nicht, was erlaubt ist. Wir greifen die häufigsten Mietirrtümer auf.

## Neun häufige Irrtümer

### 1. Irrtum: Vermieter dürfen sowohl eine Kautions als auch eine Bürgschaft verlangen.

Vermieter können mehrere Sicherheiten von ihrem künftigen Mieter verlangen. Die Mietsicherheiten dürfen allerdings insgesamt die Höhe von drei Monatsmieten nicht übersteigen. Wer drei Monatsmieten als Kautions bezahlt, muss keinen Bürgen stellen.

### 2. Irrtum: Mieter dürfen ohne weiteres Teile ihrer Wohnung untervermieten

In der Regel muss die Untervermietung vom Vermieter des Hauptmieters genehmigt werden und der Mieter muss im Streitfall die Erlaubnis nachweisen können.

Allerdings gibt es Ausnahmen. So zählt die Aufnahme folgender Personengruppen nicht als Untermiete und ist daher nicht erlaubnispflichtig:

- Nahe Familienangehörige, wie Ehegatte, Eltern oder Kinder
- Besucher, auch über längere Zeiträume (etwa 6 bis 8 Wochen)
- Hausangestellte oder Pflegepersonal

Entferntere Verwandte, aber auch Geschwister oder der Lebensgefährte zählen nicht dazu. Wohnen sie zur Untermiete, muss das vom Vermieter genehmigt werden (BGH-Urteil vom 5.11. 2003 – VIII ZR 371/02).

Wer ein berechtigtes Interesse an der Teil-Untervermietung seiner Wohnung vorweisen kann, hat laut BGH-Urteil ein Recht auf Untervermietung. Als berechtigtes Interesse gilt u. a.:

- finanzielle Not des Mieters
- ein zeitweiliger Leerstand der Wohnung, weil der Mieter sie aus beruflichen Gründen nicht nutzen kann
- persönliche Gründe, wie im Alter nicht allein leben oder Aufnahme eines Untermieters zur Kinderbetreuung
- Aufnahme von in Wohnungsnot geratenen Geschwistern

Sollte der Vermieter dem Mieter die Zustimmung versagen, kann er sein Recht einklagen oder hat ein Sonderkündigungsrecht.

Der Vermieter darf eine Teiluntervermietung ablehnen, wenn

- der Mieter die Wohnung an Touristen untervermieten möchte
- die Wohnung durch einen weiteren Bewohner überbelegt wäre
- es Indizien dafür gibt, dass der Untermieter den Hausfrieden stören könnte

### **3. Irrtum: Vermieter müssen einen Zweitschlüssel haben**

Betritt der Vermieter ohne Vorankündigung oder ohne Erlaubnis des Mieters die Wohnung, ist das Hausfriedensbruch und kann strafrechtliche Konsequenzen haben. Grundsätzlich muss der Vermieter bei der Wohnungsübergabe dem Mieter sämtliche Schlüssel der Wohnung überlassen. Einen Schlüssel für sich selbst darf der Eigentümer nur behalten, wenn der Mieter dem zustimmt.

Im Notfall (Brand, Wasserrohrbruch) könnte der Vermieter die Wohnung durch die Polizei oder Feuerwehr öffnen lassen.

### **4. Irrtum: Haustiere verboten**

Kleintiere wie Nagetiere, Vögel oder Fische dürfen von jedem Mieter gehalten werden, unabhängig davon, was der Vermieter dazu sagt. So regelt es das Mietrecht schon lange. Hunden und Katzen hingegen konnten Vermieter bis Anfang 2013 noch den Zutritt verweigern und deren Haltung in der Wohnung im Mietvertrag von vornherein ausschließen. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20. März 2013 ist eine solche Klausel nicht mehr zulässig. Das ist aber noch kein Freibrief für Hunde- und Katzenliebhaber.

Möchten Mieter Hunde oder Katzen in ihrer Wohnung halten, sieht das Mietrecht vor, dass der Vermieter im Einzelfall entscheiden kann, ob er die Haltung erlaubt oder nicht. Dabei müssen die Interessen von Mietern und Vermieter sowie der übrigen Hausbewohner und Nachbarn gegeneinander abgewogen werden.

Für gefährliche oder ekelerregende Tiere ist immer die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters notwendig. Bei exotischen Tieren muss darüber hinaus geklärt werden, ob sie dem Artenschutzgesetz unterliegen und eventuell nicht in der Wohnung gehalten werden dürfen.

### **5. Irrtum: WEG-Beschlüsse gelten auch für Mieter**

Für Mieter und Wohnungseigentümer gelten unterschiedliche Vorschriften. Eine Regelung im Mietvertrag, wonach sämtliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft für den Mieter verbindlich sind und eine Änderung des Mietverhältnisses bewirken, ist unwirksam. So gehört beispielsweise das Verbot, Hunde und Katzen zu halten zu den Dingen, die eine WEG zwar beschließen, ein Eigentümer aber gegenüber seinem Mieter nicht immer durchsetzen kann.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth beschäftigte sich mit einem Fall, bei dem eine Mieterin ihren gerade erst angeschafften Hund wieder abgeben sollte, weil in der

Eigentumswohnanlage die Tierhaltung nicht gestattet war. Das Gericht stellte sich auf die Seite der Hundebesitzerin mit der Begründung: Bei der von den Vermietern vorgegebenen Regelung handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Die Frage, ob das Halten von Tieren zulässig ist oder nicht, müsse aber im Rahmen einer umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen im Einzelfall geklärt werden. (LG Nürnberg-Fürth, Endurteil vom 16.03.2017 – 7 S 8871/16)

#### **6. Irrtum: Die Kosten für eine Abflussreinigung können auf die Mieter umgelegt werden**

Kosten, die bei der Reinigung von Abflussrohren entstehen, können nicht als Betriebskosten geltend gemacht werden. (AG Berlin-Tiergarten, GE\*\* 1996, Seite 1435)

#### **7. Irrtum: Der Mieter muss bei Beendigung des Mietverhältnisses Bohrlöcher verschließen**

Der Bundesgerichtshof hat entschieden (AZ: VIII ZR 10/92), dass eine Klausel unwirksam ist, wonach vom Mieter verlangt werden kann, dass er Dübel entfernt, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich verschließt und durchbohrte Kacheln ersetzt.

#### **8. Irrtum: Zahlt der Mieter keine Miete, darf der Vermieter Heizung und Wasser abstellen**

Selbst wenn der Mieter keine Miete zahlt, hat der Vermieter nicht das Recht, die Versorgung mit Strom, Wasser oder Heizung einzustellen. Stellt der Vermieter die Versorgungsleistungen unzulässig ein, kann der Mieter die Wiederherstellung verlangen.

#### **9. Irrtum: Vermieter können das Rauchen in ihren Wohnungen verbieten**

Zur Frage, ob ein Rauchverbot wirksam vereinbart werden kann, konnten sich die Gerichte bisher nicht einigen. Es zeichnet sich aber folgende Tendenz ab: Ein vorformuliertes, pauschales Verbot im Mietvertrag ist unwirksam und muss nicht eingehalten werden. Individuelle Vereinbarungen, die die Häufigkeit sowie bestimmte Räume oder Zeiten betreffen, müssen eingehalten werden. Hier kann eine Nichteinhaltung zur Kündigung führen.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**