

Mietrecht auf einen Blick

Haus-und-Grund-Chef klärt in neuem Buch juristische Fragen

Rätsel Mietrecht – was ist nun erlaubt und was nicht? Das hat Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München, nun geklärt. Mit seinem Kollegen Michael Koch beantwortet er die häufigsten juristischen Fragen. „Mietrecht von A-Z, 101 Fragen und Antworten für Mieter und Vermieter“ (Haufe Verlag, 9,95 Euro) heißt sein Buch.

• Alle Kosten separat?

Die meisten Mieter bekommen jährlich eine Betriebskostenabrechnung. Ist diese konkrete Aufstellung gesetzlich geregelt – und muss der Vermieter sie liefern? Grundsätzlich gilt: Die Abrechnung ist dann zwingend, wenn der Mieter Abschlagszahlungen leistet. Keine jährliche Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter vorlegen, wenn die Kosten in der Miete enthalten sind (Inklusivmiete) oder eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist.

• Bohren in der Wohnung

Darf der Mieter die Wohnung umbauen? Grundsätzlich braucht er die Zustimmung des Vermieters – außer, es handelt sich um geringfügige Änderungen wie das Anbringen zusätzlicher Steckdosen oder einer angemessenen Menge von Dübeln in der Wand. Nach dem Auszug muss der Mieter die Wohnung in ihrem ursprünglichen Zustand übergeben. Braucht der Mieter aus gesundheitlichen Gründen Umbauten, kann er (wenn diese nicht unangemessen sind) die Zustimmung des Vermieters verlangen – etwa für den behindertengerechten Umbau des Bades.

• Untervermieten erlaubt?

Ja – wenn es nur um einen Teil der Wohnung geht und wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches besteht etwa, wenn er aus finanziellen Gründen eine Wohngemeinschaft gründen will. Er kann dann die Zustimmung des Vermieters verlangen, muss aber einen konkreten Untermieter nennen.

• Mietkürzung bei Arbeiten?

Ein Bewohner darf bei Modernisierungsarbeiten die Miete kürzen, wenn er dadurch erheblich beeinträchtigt ist. Ausnahme: Bei energetischen Sanierungen ist eine Minderung während der ersten drei Monate nicht möglich. Werden energetische Maßnahmen – etwa eine Dachdämmung – mit anderen kombiniert, kommt es darauf an, welche Beeinträchtigungen auf welche Maßnahme entfallen.

• Rauchen in der Wohnung

Ist der blaue Dunst erlaubt? Grundsätzlich ja – Rauchen gehört zum vertragsmäßigen Gebrauch. Ob der Mieter auf dem Balkon rauchen darf, ist eine Frage des Einzelfalls. Es kommt darauf an, ob andere Bewohner unzumutbar belästigt werden, der Bundesgerichtshof nimmt hier den „verständigen durchschnittlichen Menschen“ als Maßstab und verordnet im Streitfall rauchfreie Zeiten.

• Wie stark mindern?

Gesetzlich ist nicht festgelegt, um welchen Anteil man die Miete mindern darf, wenn's einen Mangel gibt – es kommt auf den Einzelfall an. Fällt die Heizung im Winter aus, ist das ein gravierendes Problem, bei dem teils 50 bis 100 Prozent Minderung möglich sind. Wichtig: Die Miete weiter zahlen, aber mit schriftlichem Vorbehalt! Einige Sie sich später mit dem Vermieter auf die Quote!



Wer zahlt für Arbeiten am Mietshaus? Darf man in der Wohnung munter draufbohren? Rudolf Stürzer (o.) gibt Auskunft. FOTOS: DPA



• Gewerbe in der Wohnung

Grundsätzlich darf man in einer Wohnung nur wohnen – für eine gewerbliche Nutzung braucht es die Zustimmung des Vermieters. Das gilt aber nicht, wenn die gewerbliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist, der Wohnung nicht schadet und Nachbarn nicht stört. Bei Parteiverkehr muss der Vermieter auf jeden Fall zustimmen.

• Betriebskosten

Ein wesentliches Merkmal für Betriebskosten ist, dass sie dem Eigentümer laufend entstehen – etwa für die Müllabfuhr. Einmalige Kosten, etwa die für eine Sperrmüllbeseitigung, sind deshalb keine Betriebskosten. Der Mieter muss nur solche Kosten bezahlen, für die das eindeutig geregelt ist – im Betriebskostenkatalog oder im Mietvertrag.

• Schlüssel weg – was nun?

Wer haftet bei Schlüsselverlust? Das hängt vom Fall ab: Lässt der Mieter einen Wohnungs- oder Haustürschlüssel im Auto liegen und wird dieses aufgebrochen, haftet er. Er kann nicht zur Rechenschaft gezogen werden, wenn ihm ein Verlust keine Schuld trifft – oder wegen des verlorenen Schlüssels keine Gefahr entsteht. Beispiel: Wenn dieser etwa bei einer Dampferfahrt über Bord ging und ins tiefe Wasser fiel.

• Anrecht auf TV-Schüssel?

Grundsätzlich darf der Mieter nicht einfach eine Satelenschüssel am Balkon anbringen – außer das Gerät ist nicht sichtbar. Ausländische Mieter dürfen eine Parabolantenne installieren, wenn sie im Kabelprogramm des Hauses keinen oder nur einen Heimatsender empfangen. Ausnahme von der Ausnahme: Internet oder Digital-Decoder liefern Heimatprogramme.

• Musizieren im Haus

Sind Klavier & Co. erlaubt? Ja! Außerhalb der Ruhezeiten dürfen Mieter musizieren. Wiederholen sie allerdings ein bestimmtes Stück unzählige Male, kann das als Belästigung gelten – der Bundesgerichtshof verordnet in einem solchen Fall Spielzeiten. Als Richtwert kann gelten: An Werktagen darf drei Stunden lang musiziert werden, an Feiertagen zwei.

• Minderung wegen Lärm?

Nerventötender Krach kann zum echten Problem werden. Rechtliches Druckmittel für Mieter, um den Vermieter zum Handeln gegenüber Nachbarn zu bringen, ist die Androhung einer Minderung: „Wenn es ums Geld geht, reagieren die allermeisten Vermieter schnell“, so Stürzer. Er stellt klar: Mindern darf der Mieter nur, wenn die Störungen bewiesen sind – per Lärmprotokoll oder Zeugen. Auch wenn der Vermieter nichts für den Lärm kann, darf der Mieter mindern, allerdings nicht bei Straßen- oder Kinderlärm.

• Wer zahlt den neuen Lift?

Werden etwa Lift oder Rauchmelder eingebaut, müssen Mieter die neuen Betriebskosten bezahlen, wenn der Vermieter in der Ankündigung der Modernisierung die „voraussichtlich künftigen“ Betriebskosten mitgeteilt hat. Bei dieser Angabe kann der Vermieter auch Bezug auf die durchschnittlichen Werte von Vergleichsobjekten nehmen.

• Hausmeister zu teuer?

Dürfen Betriebskosten über dem örtlichen Betriebskostenspiegel liegen? Das kommt drauf an. Ist etwa der Hausmeister deutlich teurer als üblich, kommt ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit in Betracht. Dann reicht es, dass der Mieter konkret darlegt, dass mehrere andere Dienstleister günstiger wären.

• Heizkosten nach Fläche?

Manche Vermieter berechnen die Heizkosten ausschließlich nach Fläche und/oder der Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben. Aber ist das erlaubt? Nur in Ausnahmefällen! Etwa dann, wenn es sich um ein Zweifamilienhaus handelt und der Vermieter eine Wohneinheit selbst bewohnt. Ansonsten gilt: Der Vermieter muss den echten Verbrauch erfassen und diesen auch berechnen. Übrigens: Höchstens 30 bis 50 Prozent der Heizkosten darf man nach der Zahl der Bewohner oder der Quadratmeter berechnen.

• Kosten falsch – was tun?

Einfach nur pauschal zu bestreiten, dass eine Nebenkosten-Abrechnung unrichtig ist,

reicht nicht. Der Mieter muss konkret zu einzelnen Positionen Stellung nehmen und darlegen, was daran nicht stimmt. Dementsprechend darf der Mieter die Nachzahlungsforderung auch nur in den Punkten kürzen, in denen er plausibel dargelegt hat, warum die Berechnung falsch ist.

• Messgeräte zu alt

Wie modern müssen die Geräte sein, mit denen der Vermieter die Heizkosten ermittelt? Hier kann der Mieter nicht verlangen, dass etwa die alten Verdunsterröhrchen durch moderne elektronische Geräte ersetzt werden. Allerdings haben alte Heizkostenverteiler, die vor dem 1. Juli 1981 eingebaut, und alte Warmwasserkostenzähler, die vor dem 1. Januar 1987 installiert wurden, mittlerweile keine Rechtsgültigkeit mehr.

• Wasser falsch berechnet?

Was passiert, wenn der Vermieter Kosten für Warmwasser oder Heizung nicht wie vorgeschrieben nach dem Verbrauch berechnet? Dann darf der Mieter die Rechnung um 15 Prozent kürzen. Das gilt auch dann, wenn die Eichfrist für die Erfassungsgeräte abgelaufen ist. Kein automatisches Kürzungsrecht hat der Mieter, wenn die Geräte nicht richtig funktioniert haben.

• Fristen für Rechnung?

Betriebskosten können das Konto der Mieter ordentlich belasten. Darum muss die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach dem Abrechnungszeitraum erfolgen. Später darf der Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen. Ausnahme: Der Vermieter hat in diesem Zeitraum selber noch keine Belege bekommen.

• Wer zahlt bei Einbruch?

Wer haftet für Schäden durch einen Einbruch – wie etwa für eine aufgebrochene Tür? Grundsätzlich der Vermieter. Er ist dazu verpflichtet, die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zu halten. Kommen Gegenstände des Mieters zu Schaden, haftet der Vermieter im Normalfall nicht, denn ihn trifft an dem Einbruch ja kein Verschulden. Der Mieter kann vom Vermieter keine Verbesserung des Einbruchschutzes verlangen, etwa aufbruchhemmende Türen und Fenster.