

Die 50 wichtigsten Fragen und Antworten rund ums Wohnen

**R**ätsel Mietrecht – was ist nun erlaubt und was nicht?



Das hat Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München, nun ein für alle mal geklärt. Mit seinem Kollegen Michael Koch beantwortete 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. Wir verraten Ihnen heute und morgen die 50 wichtigsten Fragen und Antworten. S. SASSE

**U**ntervermieten erlaubt?

Darf der Mieter einen Untermieter aufnehmen? Ja – wenn es nur um einen Teil der Wohnung geht und wenn er daran 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 dem Vermieter aber einen konkreten Untermieter nennen.



**K**ürzen 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.

**R**auchen in der Wohnung?

Ist der blaue Dunst erlaubt? Grundsätzlich ja – rauchen in der Wohnung 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 belastigt werden, der Bundesgerichtshof nimmt hier den „verständigen durchschnittlichen Menschen“ als Maßstab und verordnet im Streitfall rauchfreie Zeiten.

Das **tz**-Miet-Lexikon

**W**ie stark darf man mindern?



Gesetzlich ist nicht festgelegt, um welchen Anteil man die Miete mindern darf, wenn's einen Mangel gibt – es kommt immer 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! Einigen Sie sich später mit dem Vermieter auf die Quote!



**G**ewerbe in Wohnung?

Grundsätzlich darf der Mieter in einer Wohnung nur wohnen – für eine gewerbliche Nutzung braucht er 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 Parteienverkehr braucht es auf alle Fälle die Zustimmung des Vermieters – etwa bei einer Tagesmutter wie Evi Pietsch (Foto oben).

**A**lle 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 Betriebskosten in der Miete enthalten sind (Inklusivmiete) oder wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist.

**S**chlüssel futsch – was nun?

Wer haftet bei Schlüssel-Verlust? 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 ihn beim Verlust keine Gefahr trifft – oder durch den verlorenen Schlüssel keine Gefahr entsteht. Beispiel: Wenn dieser etwa bei einer Dampferfahrt über Bord ging und ins tiefe Wasser fiel.

**W**as sind die Betriebskosten?

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



Fotos: Westermann, Rehle, imago, Kurzendörfer, Jantz, dpa



**A**nrecht auf TV-Schüssel?

Grundsätzlich darf der Mieter (in diesem Fall tz-Leserin Theresia Lämmchen) nicht einfach eine Satellitenschüssel am Balkon anbringen – außer, das Gerät ist nicht sichtbar und damit keine optische Beeinträchtigung. 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.

**M**usizieren im Haus?

Sind Klavier & Co. erlaubt? Ja! Außerhalb der Ruhezeiten dürfen Mieter grundsätzlich 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 Stunden lang.

**I**st Lärm ein Grund für weniger Miete?

Dr. Felas Al-Saleh (großes Foto) musste sich wegen Baulärms die Ohren zuhalten – und Christa B. (kleines Foto links) war verzweifelt, als sie sich im Februar an die tz wandte. In beiden Fällen ging es um ein Problem, das viele betrifft: nerventönder Krach! Bei Christa B. war ein Nachbar der Urheber – er ließ ständig nachts die lärmende Lüftung im Gäste-WC laufen. B. konnte nicht schlafen und führte Protokoll über die Störungen, schrieb ihrem Vermieter. Sie forderte ein Einschreiten des Eigentümers, einer städtischen Gesellschaft. Das geschah nach dem tz-Bericht – seitdem ist es still. Rechtliches Druckmittel der Mieter, 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.

**W**ie zahle ich weniger?

Angenommen, eine Mietminderung ist – zum Beispiel wegen eines Heizungsausfalls – grundsätzlich angebracht, und der Prozentsatz ist auch klar. Dann stellt sich die Frage: Worauf wird dieser Prozentsatz angerechnet? Hier gilt grundsätzlich: Schauen Sie auf die Brutto-Miete – also die Gesamtmiete inklusive Nebenkosten. Es kommt dabei nicht darauf an, ob etwa die Betriebskosten vorausgezahlt werden.



Lesen Sie heute die ersten 25 – von viel zu hohen Betriebskosten bis hin zum Vorschuss

### N

#### Neuer Lift: Muss ich zahlen?



Muss der Mieter auch neu entstandene Betriebskosten bezahlen? Werden zum Beispiel Lift oder Rauchmelder eingebaut, müssen Mieter die Betriebskosten, die neu entstehen, bezahlen, wenn der Vermieter in der Ankündigung der Modernisierung die „voraussichtlich künftigen“ Betriebskosten mitgeteilt hat. Bei dieser Angabe kann der Vermieter aber auch Bezug auf die durchschnittlichen Werte von Vergleichsobjekten nehmen.

### H

#### Hausmeister zu teuer?

Dürfen die Betriebskosten über dem örtlichen Betriebskostenspiegel liegen? Das kommt drauf an. Ist zum Beispiel 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. Im Falle eines Prozesses reicht es aber nicht, einfach nur pauschal auf den niedrigeren Betriebskostenspiegel zu verweisen.

### K

#### Kopie der Rechnungen?

Der Vermieter muss dem Mieter keine Kopien seiner Rechnungsbelege geben, wenn es etwa um Gebäudereinigung oder Ähnliches geht. Er muss dem Mieter aber Einsicht in die Originalbelege gewähren. Der Mieter darf die Belege dann fotografieren oder sich Notizen machen. Nur dann, wenn das dem Mieter nicht zuzumuten ist – etwa weil der Ort, an dem die Belege aufbewahrt werden, weit weg ist, kann der Mieter Kopien verlangen.

### H

#### 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. Höchstens 30 bis 50 Prozent der Heizkosten darf man nach der Zahl der Bewohner oder der Quadratmeter berechnen.




### V

#### Vorauszahlung senken?

Darf der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlung erhöhen – beziehungsweise darf der Mieter eine Herabsetzung verlangen? Ja, das ist grundsätzlich möglich! Sind die tatsächlichen Kosten höher oder niedriger, dürfen beide Parteien – also Mieter und Vermieter – durch einseitige Erklärung die Vorauszahlung in angemessener Höhe anpassen.

### B

#### Bohren in der Wohnung?



Darf der Mieter die Wohnung innen umbauen? Grundsätzlich braucht er zwar 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 Änderungen rückgängig machen und 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 – beispielsweise für den behindertengerechten Umbau des Bades.

### N

#### Nebenkosten falsch – was tun?

Einfach nur pauschal zu bestreiten, dass eine Nebenkosten-Abrechnung richtig 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. Bei tz-Leserin Rita Fuhrmann (re.) ging es zum Beispiel um eine erhöhte Wasserrechnung.



### W

#### 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 aufbruchshemmende Türen und Fenster.



Morgen die nächsten 25 Fragen & Antworten

### M

#### Messgeräte zu alt?

Wie modern müssen eigentlich 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 wurden, und alte Warmwasserkostenzähler, die vor dem 1. Januar 1987 installiert wurden, mittlerweile keine Rechtsgültigkeit mehr.


### V

#### Vorschüsse verweigern?

Was ist, wenn der Mieter Vorschüsse leistet, der Vermieter aber keine fristgerechte Abrechnung liefert? Dann kann der Mieter die Zahlung weiterer Vorschüsse so lang verweigern, bis der Vermieter eine Abrechnung vorlegt. Nach dem Ablauf der Jahresfrist kann der Vermieter keine Betriebskostennachzahlung mehr verlangen (siehe auch unten). Macht er das trotzdem und bezahlt der Mieter die Nachforderung, kann er diesen Betrag zurückverlangen.

### W

#### Warmwasser 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 funktionieren haben.

### F

#### Fristen für Rechnung?

Die Betriebskosten können einen markanten Betrag ausmachen, der das Konto der Mieter ordentlich belasten kann. Fragt sich: Darf der Vermieter die Abrechnung zu einem Zeitpunkt seiner Wahl machen, ohne Limit? Klare Antwort: Nein! Die Abrechnung muss 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.

### L

#### Limit für Einwände?

Manchmal braucht man Zeit, um Dokumente zu studieren und Experten zu konsultieren. Wie lang hat ein Mieter dafür Zeit, wenn er Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung geltend machen will? Hier gilt grundsätzlich ein Jahr als Frist. Ist der Mieter zu spät dran, muss er auch falsch berechnete Kosten bezahlen. Wenn aber die Betriebskostenabrechnung Formfehler enthält, beginnt die Frist erst zu laufen, wenn der Mieter eine fehlerfreie Kostenabrechnung erhält.