

Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter im Wohnraummietverhältnis nach deutschem Mietrecht

Rechte und Pflichten des *Vermieters*

| | |
|---|---|
| Allgemeines | <p>Eine grundlegende Pflicht des Vermieters ist, dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch zu überlassen (Gebrauchsüberlassung der Mietsache). Das heißt, der Mieter kann generell jeden zulässigen vertragsgemäßen Gebrauch von der Mietsache machen. Die Schlüsselübergabe sowie die bezugsfertige Herstellung der Mieträume gehören unter anderem dazu.</p> <p>Der Vermieter hat im Gegenzug das Recht auf Zahlung der Miete. Dies entspricht der Mietzahlungspflicht des Mieters.</p> |
| Kautio | Der Vermieter darf von dem Mieter eine Kautio , dessen Betrag die Höhe von drei Monatskaltmieten nicht übersteigen darf, verlangen. Damit sichert sich der Vermieter gegen eventuelle Forderungen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses noch bestehen, gegen den Mieter ab. |
| Instandsetzungspflicht | Liegt eine Beeinträchtigung des vertragsmäßigen Zustands des Mietobjekts vor und ist das Verschulden nicht auf den Mieter zurückzuführen, liegt die Instandsetzungspflicht beim Vermieter. Diese hat ihre Grenze, wenn die Mieträume völlig zerstört oder die Aufwendungen für die Instandsetzung unverhältnismäßig hoch sind. |
| Verkehrssicherungspflicht | Ist die Verkehrssicherungspflicht (z.B. Winterdienst) im Vorfeld nicht auf die Mieter übertragen worden, tritt der Vermieter in die Pflicht. |
| Prüfungspflicht | Die Prüfungspflicht besteht beispielweise bei Gasleitungen, Abflussrohren oder Aufzügen. Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, Elektroleitungen und Elektrogeräte in der Mietwohnung regelmäßig zu inspizieren. |
| Beheizungspflicht | Der Vermieter ist dazu verpflichtet, die Mieträume zu beheizen . Der Vermieter wird selbst dann nicht von dieser Pflicht befreit, wenn er Wärme und Warmwasser von einer Drittfirma bezieht und diese ausfällt. Seine Verpflichtung kann auch während der Heizperiode, Oktober bis April, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier gilt: sinkt die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21 Uhr auf unter 12 Grad ab, muss ebenfalls eine Beheizung gewährleistet werden. |
| Herstellung eines Mindeststandards | Zwar kann der Mieter auf die Verstärkung von Elektroleitungen keinen Anspruch erheben, da dies zu Modernisierungsmaßnahmen zählt. Jedoch kann er einen Mindeststandard der Elektroausstattung erwarten, wenn er Mieter eines Altbaus ist. Der Mieter muss also die Möglichkeit haben, sowohl ein elektrisches Großgerät als auch ein zusätzliches haushaltsübliches Elektrogerät betreiben zu können. |

Rechte und Pflichten des *Mieters*

| | |
|--|---|
| Mietzinszahlung | Der Vermieter hat einen Anspruch auf Mietzinszahlung des Mieters. Die Mietzinszahlung ist eine Schickschuld, das heißt, der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der vereinbarte Mietzins sicher und fristgemäß beim Vermieter ankommt. Die Höhe des Zinses ist grundsätzlich frei wählbar, es gibt allerdings Schutzvorschriften gegen Mietwucher. Die Fälligkeit der Zahlung kann vertraglich frei gewählt werden. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter die Zahlung spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen die Miete bemessen ist, zu entrichten hat. Der Mieter ist nämlich vorleistungspflichtig. |
| Allgemeine Nutzung der Mieträume | Als Besitzer hat der Mieter das Recht, die Mieträume umfassend zu nutzen und Dritte vom Besitz auszuschließen, auch den Vermieter. Dennoch ist der Mieter dazu verpflichtet, dem Vermieter in regelmäßigen Abständen oder zu besonderen Anlässen die Besichtigung der Mieträume zu gestatten. Der Mieter darf darüber hinaus Besuch empfangen. [...] |
| Allgemeine Sorgfaltspflicht | Der Mieter ist dazu verpflichtet, die Mietsache sorgsam zu behandeln und vor Verschlechterung zu schützen. Er darf keine Eingriffe in die Bausubstanz, keine Umbauten, Anbauten, o.Ä. vornehmen. Reparaturen oder Renovierungen beschädigter, verunstalteter oder abgenutzter Teile, die der Erhaltung der Mietsache dienen, sind vom Vermieter zu tragen. |
| Schönheitsreparaturen | Zu den Schönheitsreparaturen zählen u.a. das Streichen und das Tapezieren von Wänden sowie Decken. Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in folgenden regelmäßigen Abständen durchzuführen: <ul style="list-style-type: none"> • Nach 3 Jahren: Küchen, Bäder, Duschen • Nach 5 Jahren: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten • Nach 7 Jahren: Nebenräume |
| Einbeziehung von Hausordnungen in den Mietvertrag | Falls eine Hausordnung besteht, muss sie wirksam mit in den Mietvertrag einbezogen werden. Dies ist nicht der Fall, wenn der Vertrag lediglich eine Klausel beinhaltet, die so oder so ähnlich lautet: „Die anliegende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages“. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Beweislastumkehr zum Nachteil des Mieters. |
| Duldungspflicht | Der Mieter hat Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, die zu einer Einsparung von Energie oder Wasser führen oder neuen Wohnraum schaffen. Die Maßnahme darf allerdings keine besondere Härte für die Familie darstellen oder zu einer außergewöhnlichen Mieterhöhung führen. |
| Anzeigepflicht | Bei Auftritt von Schäden oder Mängeln an der Mietsache hat der Mieter die Pflicht , dies anzuzeigen . Diese Anzeige hat unverzüglich zu erfolgen. Geschieht dies nicht, hat der Vermieter Schadensersatzpflicht gegenüber dem Vermieter. |

| | |
|--|--|
| <p>Tonwiedergabe und Musikausübung</p> | <p>Regelungen hierüber findet man häufig in der jeweiligen Hausordnung. Die Beschränkung des Musizierens auf Zimmerlautstärke, kann einem völligen Ausschluss des Musizierens gleichkommen, z.B. bei Klavierspielen. Deshalb muss das Musizieren hingenommen werden, wenn es sich im engen zeitlichen Rahmen und außerhalb der Nachtruhe bewegt. Die Beschränkung der Tonwiedergabegeräte auf Zimmerlautstärke sowohl außerhalb und während der Nachtruhe erscheint zumutbar.</p> |
| <p>Nutzung von Gemeinschaftsflächen</p> | <p>Abstellen von Kinderwagen Kinder sowie die für sie erforderlichen Einrichtungen sind gegenüber anderen Regelungsgegenständen privilegiert. Das bedeutet, dass eine Vereinbarung, die das generelle Abstellen von Kinderwagen im Hausflur oder Ähnliches verbietet, nichtig ist. Unter diesen Schutz fallen allerdings nicht Kinderwagen Hausfremder.</p> <p>Abstellen von Fahrzeugen Bei Fahrrädern, Motorrädern oder Mopeds gilt als zumutbar, diese im Freien und mit entsprechender Sicherung gegen Diebstahl abzustellen. Dennoch müssen in diesem Zusammenhang Durchgangswege für Feuerwehr und Co. Freigehalten werden.</p> <p>Abstellen von Gehhilfen Ähnlich wie bei Kinderwagen, kann auch das Abstellen von Rollatoren im Hausflur nicht verboten werden. Allerdings wird bei den Gehhilfen im Gegensatz zu den Kinderwagen angenommen, dass diese zusammenklappbar sind.</p> |
| <p>Nutzung von Haushaltsgeräten</p> | <p>Moderne Haushaltsgeräte zu benutzen gehört zur Gebrauchsüberlassung. Dazu zählen zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülmaschinen sowie Wäschetrockner. Eine Vereinbarung über das fach- und standortgerechte Anbringen dieser Geräte mit in die Hausordnung und/oder in den Mietvertrag mit aufzunehmen, wird als sinnvoll eingestuft. Der Vermieter kann darüber hinaus vorschreiben, dass der Mieter eine Privathaftpflichtversicherung abschließen muss.</p> |
| <p>Tierhaltung</p> | <p>In erster Linie ist die Tierhaltung des Mieters von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Diese Zustimmungsvereinbarung darf allerdings keine schriftliche Zustimmung des Vermieters verlangen, ansonsten ist die Vereinbarung nämlich nichtig. Der Mieter kann die Haltung eines Tieres, ausgenommen der von Ziervögeln, Zierfischen und Kleintieren, nach eigenem Belieben ausschließen. Die Grenze hierbei ist lediglich der Einwand des Rechtsmissbrauchs (z.B. wenn einem Blinden aus nicht triftigen Gründen die Haltung eines Blindenhundes untersagt wird). Die Erlaubnis zur Tierhaltung muss aus einem wichtigen Grund widerrufen werden, z.B. wenn konkrete Gefährdung, unzumutbare Belästigung oder Störung vorliegt. Wird ein Tier ohne Erlaubnis gehalten, kann dies Unterlassung der Haltung und/oder sogar die Wohnungskündigung zur Folge hat.</p> |