

Sonntag, 26. April 2015

Mythen, Märchen, Gerüchte

Häufige Irrtümer im Mietrecht

Nachmieter, Mietminderung, Feiern oder Grillen: Zwischen Vermietern und Mietern gibt es viele strittige Themen. Mitunter sollten Mieter einem gut gemeinten Rat misstrauen. Denn manchmal ist eine vermeintliche Weisheit nur ein altes Märchen.

Mieter ist irgendwann fast jeder einmal in seinem Leben. Klar, dass natürlich auch fast jeder glaubt, sich mit allen rechtlichen Fragen rund um das Thema Wohnen auszukennen. Doch das ist oft ein Irrtum: "Das Mietrecht ist sehr komplex", sagt die Berliner Mietrechtsanwältin Beate Heilmann.

"Allein der Bundesgerichtshof fällt jedes Jahr zahlreiche Urteile in diesem Bereich", erläutert Heilmann, die in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV) tätig ist. Selbst Juristen kennen sich daher oft nicht in jedem Winkel dieses Rechtsgebietes aus.

Irrtum 1: Mieter dürfen Nachmieter stellen

Fast jeder kennt das: Die neue Wohnung ist frei, der alte Mietvertrag läuft aber erst in drei Monaten aus. Doppelte Mietzahlungen gehen ins Geld. "Viele glauben, wenn sie drei Nachmieter stellen, kommen sie früher aus dem Vertrag", erläutert Heilmann. Doch das ist falsch. "Mieter müssen sich grundsätzlich an die Kündigungsfristen halten." Anders verhält es sich nur, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass ein Nachmieter gestellt werden darf.

Bei Zeitmietverträgen können Härtegründe vorliegen, die es für Mieter unzumutbar machen, noch jahrelang in der alten Wohnung zu leben. Zum Beispiel, wenn der Mieter berufsbedingt den Wohnort wechselt oder in ein Altenheim zieht. In diesen Fällen reicht ein geeigneter Nachmieter aus, um das Mietverhältnis zu beenden.

Irrtum 2: Zahlt ein Untermieter drei Monate Miete, ist er im Mietvertrag

Gerade in größeren Wohnungen leben Mieter nicht alleine, sondern gemeinsam mit Untermietern. Will der Hauptmieter die Wohnung an den Untermieter übergeben, gibt es einen oft genannten Trick: Wer dreimal hintereinander die Miete überweist, ist automatisch im Mietvertrag. "Das ist falsch", sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. "Vertragspartner des Vermieters bleibt immer der Hauptmieter, egal wer das Geld an den Vermieter überweist."

Irrtum 3: Lebenspartner dürfen ohne Erlaubnis in die Wohnung aufgenommen werden

Irgendwann stehen viele Paare vor der Frage: Wollen wir zusammenziehen? Und gleich im Anschluss stellt sich die nächste Frage: zu mir oder zu dir? "Grundsätzlich kann jeder seinen Partner in die eigene Wohnung aufnehmen", erklärt Mietrechtsanwältin Heilmann. "Allerdings müssen sie den Vermieter darüber informieren und sein Einverständnis einholen."

Ablehnen kann ein Vermieter das in der Regel nicht. "Das geht nur wenigen in Ausnahmefällen, zum Beispiel, wenn die Wohnung dann überbelegt wäre", sagt Heilmann. Mieter sollten aber trotzdem die Erlaubnis einholen. Versäumen sie dies, riskieren sie unter Umständen eine Kündigung. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden (Az.: VIII ZR 74/10).

Irrtum 4: Mietminderung muss der Vermieter genehmigen

Schimmel in der Wohnung oder zugige Fenster - immer wieder treten in Mietwohnungen Mängel auf. In solchen Fällen können Mieter grundsätzlich die Miete mindern. "Viele denken, sie brauchen dafür die Zustimmung des Vermieters", sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Doch das ist falsch.

Voraussetzung für die Minderung ist, dass Mieter ihren Vermieter über den Mangel informieren. "Bis der Mangel beseitigt ist, dürfen Mieter die Miete kürzen", stellt Ropertz klar. "Hierüber muss der Vermieter nicht unterrichtet werden." Die Höhe der

Mietminderung muss der Mieter selber einschätzen.

Irrtum 5: Mieter dürfen einmal im Monat laut feiern

Geburtstag, Hochzeit, Karneval oder Silvester - manche Mieter feiern gerne laut. Einmal im Monat ist das auch erlaubt, hört man an dieser Stelle immer wieder. "Das ist falsch", sagt Ulrich Ropertz. "Bei allen Partys und Feiern, egal aus welchem Anlass, ist Rücksicht auf die Nachbarn im Haus zu nehmen." Das bedeutet: Ab 22.00 Uhr gilt die Nachtruhe.

Quelle: n-tv.de