

Die häufigsten Irrtümer im Mietrecht

Die Beratungspraxis zeigt es immer wieder: Es gibt eine Reihe von Miet-Irrtümern, die sich seit Jahren hartnäckig halten. Ärger, Streit und unnötige Kosten können die Folge sein. Die häufigsten Irrtümer im Mietrecht haben wir auf diesem Merkblatt zusammengestellt.

Der Irrtum von den drei Nachmietern

„Wer seinem Vermieter drei Nachmieter stellt, kann den Mietvertrag ohne Kündigungsfristen beenden.“

Dies ist eine weit verbreitete Legende. Es gibt kein Recht auf Nachmieterstellung. Der Mieter hat die Kündigungsfristen zu beachten. Etwas anderes gilt, wenn Vermieter und Mieter eine Nachmieterregel vereinbart haben. Dann ist eine solche Vereinbarung für den Vermieter bindend. Bei einer langen Vertragsbindung oder einer langen Kündigungsfrist kann dem Mieter ausnahmsweise das Recht einer vorzeitigen Beendigung durch Nachmieter zustehen, wenn ein Härtefall vorliegt: z.B. berufsbedingter Ortswechsel durch Versetzung oder Umzug ins Alters- oder Pflegeheim.

Der Irrtum von lauten Feiern

„Einmal im Monat darf richtig gefeiert werden.“

Falsch. Mieter haben kein Recht darauf, einige Male im Jahr lautstark bis in die Morgenstunden zu feiern, wenn dadurch Nachbarn belästigt werden. Durch das eigene Wohnverhalten dürfen Nachbarn nicht gestört werden. Die Hausordnung, die allgemeinen Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr und das Gebot der Rücksichtnahme sind zu beachten.

Der Irrtum vom Zweitschlüssel

„Der Vermieter oder die Hausverwaltung müssen immer einen Zweitschlüssel haben, schon für Notfälle.“

Das ist nicht richtig. Niemand darf ohne Wissen oder gegen den Willen des Mieters einen Schlüssel für dessen Wohnung haben - weder der Vermieter, noch die Hausverwaltung oder der Hausmeister. Es reicht völlig aus, wenn dem Vermieter bekannt ist, wo der Mieter für

Notfälle, beispielsweise bei Urlaubsabwesenheit, einen Zweitschlüssel deponiert hat.

Der Irrtum vom Abwohnen der Kautions

„Nach der Kündigung des Mietvertrages muss keine Miete mehr gezahlt werden. Der Vermieter kann sich die restlichen Mieten von der Kautions nehmen.“

Falsch. Ein „Abwohnen“ der Kautions ist nicht zulässig. Der Vermieter hat bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses Anspruch auf die vollständige Miete.

Der Irrtum von der provozierten Kündigung

„Um vorzeitig aus dem Vertrag herauszukommen, muss einfach die Miete nicht mehr gezahlt werden. Der Vermieter kündigt dann fristlos, und die Sache ist erledigt.“

Davor kann nur gewarnt werden: Denn bis ein neuer Mieter gefunden ist, muss die Miete weitergezahlt werden! Dem Vermieter stehen darüber hinaus auch Schadensersatzansprüche zu, z.B. für Makler- und Anwaltskosten.

Der Irrtum vom Zahlen der Kaltmiete bei vorzeitigem Auszug

„Nach dem vorzeitigen Auszug muss nur noch die Kaltmiete bis zum Ende der Laufzeit des Mietvertrages gezahlt werden.“

Das ist nicht richtig. Der Vermieter hat ein Recht darauf, dass auch die Nebenkosten-Vorschüsse bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe weiter gezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter schon vor Vertragsende ausgezogen ist.

Irrtümer bei Wohnungsmängeln

„Bei Mängeln in der Wohnung darf die gesamte Miete einbehalten werden.“

Davon kann nur dringend abgeraten werden: Die Miete darf nur insoweit angemessen gemindert werden, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich eingeschränkt ist. Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt empfiehlt,

Rechtsrat über die Höhe der Mietminderungsquote einzuholen.

„Eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen, solange Mängel bestehen.“

Auch das ist nicht richtig. Beides hat nichts miteinander zu tun. Wenn der Vermieter die Mieterhöhung ordnungsgemäß ankündigt und begründet, kann sie nicht mit dem Hinweis auf Wohnungsmängel zurückgewiesen werden. Bei Wohnungsmängeln stehen dem Mieter Gewährleistungsrechte, z.B. die Mietminderung, zu.

Der Irrtum vom Vertragsrücktritt

„Auch wenn der Mietvertrag schon unterschrieben ist, kann der Mieter noch vom Mietvertrag zurücktreten.“

Dieses Recht gibt es nicht. Auch bei einer vorzeitigen Unterschrift unter den Mietvertrag gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Rücktritt vom Mietvertrag ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist. Zeigt der Vermieter Verständnis für den vorzeitigen Vertragsrücktritt, sollten Mieter zur Sicherheit auf einem schriftlichen Aufhebungsvertrag bestehen, der das Ende des Mietverhältnisses angibt.

Der Irrtum davon, dass der Flur zur Wohnung gehört

„Wenn im Flur ausreichend Platz für Schuhe oder ein Schuhregal ist, dürfen sie dort stehen.“

Selbst wenn sich niemand gestört fühlt und genügend Platz vorhanden ist, ist das dauerhafte Abstellen von Gegenständen, z.B. von Schuhregalen / Schuhschränken, im gesamten Treppenhaus grundsätzlich unzulässig. Denn der Raum vor dem Eingangsbereich ist nicht mitvermietet, gehört also nicht dem Mieter. Kein Problem ist es allerdings, wenn der Mieter kurzfristig ein paar Schuhe oder einen Regenschirm auf die Fußmatte stellt.

Ausnahme: Kinderwagen, Gehhilfen oder Rollstühle dürfen im Treppenhaus abgestellt werden, wenn sie nicht den Weg versperren.

Der Irrtum vom Wohnheitsrecht

„Wenn im Hof ausreichend Platz ist, darf ich mein Fahrrad dort abstellen.“

Auch wenn es der Vermieter jahrelang geduldet hat, dass man sein Fahrrad im Hof abstellt: Wenn es nicht ausdrücklich vertraglich verein-

bart wurde, kann der Vermieter dies ohne Angabe von Gründen jederzeit untersagen. Zwar können Verträge auch mündlich geschlossen werden, es reicht aber nicht aus, wenn der Vermieter einmal gesagt hat: „Sie dürfen hier Ihr Fahrrad abstellen“. Dies muss der Mieter nachweisen können. Das gleiche gilt beispielsweise für das Abstellen von Schuhen im Flur oder dem Wäschetrocknen auf dem Dachboden.

Der Irrtum von der Gleichbehandlung

„Mieterhöhungen müssen alle Mieter in einem Haus gleichermaßen treffen.“

Einen Gleichheitsgrundsatz gibt es im Mietrecht nicht. Der Vermieter darf beispielsweise einer Mietpartei die Hundehaltung oder die Untervermietung erlauben und allen anderen nicht. Auch völlig unterschiedliche Miethöhen in einem Mietshaus für gleichwertige Wohnungen sind erlaubt.

Der Irrtum vom Kündigen per E-Mail oder Fax

„Mietverträge können auch per E-Mail oder Fax gekündigt werden.“

Das geht nicht. Die Kündigung eines Mietvertrages muss eigenhändig unterschrieben werden. Daher sind Kündigungsschreiben per Fax oder E-Mail unwirksam. Das gleiche gilt für die Kündigung durch den Vermieter.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 18.05.2018