

ENDLICH EINE EIGENE WOHNUNG UND NIX ALS ÄRGER!

Traum(a) Mietwohnung



Egal wie schön es im Hotel Mama auch sein mag, irgendwann will man raus und sich endlich mal alleine behaupten auf diesem spannenden Planeten. Was Sie neben der Nennung der neuen Adresse für Ihr SBZ Monteur-Abo noch wissen sollten, lesen Sie hier.



Bild: Goodluz / thinkstock

Klar ist jedenfalls, dass man sich viel Ärger ersparen kann, wenn man die Hintergründe dieses milliarden-schweren Geschäfts beachtet.

FALL 1: NEUER VERMIETER – TEURERE MIETE?

Max ist bei seinen Eltern ausgezogen und hat seine erste eigene Wohnung. Einige Monate später wird die Wohnung verkauft. Der neue Vermieter kommt zu Max und sagt, dass er jetzt 100 Euro mehr Miete pro Monat bezahlen muss. Kann das sein? Ein wichtiger Grundsatz im Mietrecht heißt „Kauf bricht Miete nicht.“ Das bedeutet, dass der Verkauf einer Mietwohnung nichts am Mietverhältnis ändert. Der Vermieter kann also nicht einfach ohne die Zustimmung des Mieters die Miete erhöhen. Will der Vermieter einen anderen Mietvertrag, so muss der Mieter zustimmen und den neuen Mietvertrag unterschreiben. Ansonsten gilt der gleiche Mietvertrag weiter und folglich die gleichen Bedingungen wie vor dem Verkauf der Wohnung. Max muss sich also keine Sorgen machen, wenn seine Wohnung verkauft wird, die Miete bleibt gleich.

FALL 2: ICH SOLL AUSZIEHEN?

Nachdem Max die Angelegenheit mit der Miete geklärt hat, flattert eine Kündigung des Vermieters ins Haus. Der Vermieter kündigt Max, weil seine Tochter Veronika in die Wohnung einziehen möchte.

Eine Mietwohnung kann jederzeit (natürlich unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist) wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Dies gilt nicht nur für den Fall, dass der Vermieter seine Wohnung selbst nutzen möchte, sondern auch dann, wenn enge Angehörige des Vermieters in die Wohnung einziehen wollen. Will also die Tochter des Vermieters die Wohnung beziehen, so ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich möglich. Nicht zulässig ist eine Eigenbedarfskündigung allerdings, wenn nur vorgetäuscht wird, dass der Vermieter die Wohnung selbst (oder ein naher Angehöriger von ihm) nutzen möchte. Auch wenn bereits beim Abschluss des Mietvertrags erkennbar war, dass die Wohnung kurze Zeit später für eigene Zwecke zur Verfügung stehen soll, kann nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.

FALL 3: NUR EINE KLEINE GRILLPARTY ...

Solange Max noch in der Wohnung wohnen bleiben kann, lädt er ein paar Freunde ein, um auf dem Balkon zu grillen. Als sein Vermieter Wind davon bekommt, sagt er zu Max, es sei verboten, auf dem Balkon zu grillen. Darf der Vermieter das Grillen verbieten?

Grundsätzlich ist es Mietern erlaubt, auf dem Balkon oder auf der Terrasse zu grillen. Selbstverständlich muss sich der Grillmeister rücksichtsvoll verhalten. Die Nachbarn und der Vermieter müssen es akzeptieren, dass es ab und an (in Maßen) qualmt und nach Würstchen riecht. Etwas anderes gilt aber, wenn im Mietvertrag ausdrücklich steht, dass der Mieter nicht grillen darf. Dann muss er sich auch daran halten.

FALL 4: IMMER DIESER BAULÄRM!

Vor der Wohnung ist eine riesige Baustelle. Der Lärm stört Max von 8 Uhr am Morgen bis 17 Uhr am Abend. Max sieht es jetzt nicht ein, noch so viel Miete wie bisher zu bezahlen. Kann Max die Miete mindern?

Alle Gegebenheiten, die orts- und sozialüblich sind, müssen hingenommen werden. Darunter fallen beispielsweise normaler Verkehrslärm, Lärm spielender Kinder etc. Tritt allerdings ein erheblicher Mangel auf, hat der Mieter einen Anspruch darauf, die Miete entsprechend zu mindern. Er muss dafür nicht zuerst klagen und auf ein Urteil warten, sondern kann den Vermieter von dem Mangel in Kenntnis setzen und entsprechend weniger Miete überweisen. Wie viel Miete er allerdings abziehen darf, kann nicht pauschal beantwortet werden. Am besten einigt er sich mit dem Vermieter auf einen Betrag. Ist das nicht möglich, kann ein Anwalt einschätzen, welcher Betrag eine angemessene Mietminderung darstellt.

FALL 5: FRIEREN IN DER WOHNUNG ...

Es ist Dezember und die Heizung in der Wohnung fällt aus. Max erreicht seinen Vermieter nicht, deshalb ruft er einen Handwerker. Der Vermieter ist aufgebracht. Er meint, er hätte einen günstigeren Handwerker gekannt, und ist jetzt nicht bereit, die Rechnung des Handwerkers zu bezahlen. Muss der Vermieter die Handwerkerrechnung bezahlen?

Für notwendige Reparaturen ist grundsätzlich der Vermieter zuständig. Bei Mängeln muss der Mieter zunächst den Vermieter darüber informieren. Dieser gibt dann einem Handwerker den Auftrag, den Mangel zu beheben. Ist der Vermieter allerdings nicht erreichbar und liegt eine Notsituation vor, so darf der Mieter die Reparaturarbeiten auch selbst in Auftrag geben. Der Vermieter ist dann dennoch verpflichtet, die Rechnung zu bezahlen. Fällt im Winter also die Heizung aus und ist der Vermieter nicht erreichbar, so darf Max einen Handwerker (auf

Kosten des Vermieters) mit der Reparatur beauftragen. Ersetzt werden müssen aber immer nur die „notwendigen“ Kosten.

FALL 6: AROUND THE WORLD

Max ist mit seiner Ausbildung fertig und möchte ein halbes Jahr um die Welt reisen. In der Zeit möchte er natürlich keine Miete für seine leer stehende Wohnung bezahlen. Deshalb sucht er sich einen Untermieter. Muss er seinen Vermieter fragen, ob er die Wohnung untervermieten darf?

Ohne Zustimmung des Vermieters darf eine Wohnung grundsätzlich nicht untervermietet werden. Stimmt der Vermieter der Untervermietung allerdings nicht zu, hat der Mieter das Recht, die Wohnung mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Das gilt auch dann, wenn eine feste Mietzeit vereinbart ist und die Wohnung aus anderen Gründen nicht kündbar wäre. Will ein Mieter seine Wohnung hingegen nicht wirklich untervermieten, sondern seine Eltern oder Kinder in die Wohnung mit aufnehmen, so braucht er keine Zustimmung des Vermieters.

FALL 7: WIESO SOLL ICH FÜR DEN NACHMIETER RENOVIEREN?

Max hat beschlossen, mit Moritz eine WG zu gründen, und zieht aus seiner Wohnung aus. Am Tag des Auszugs kommt sein Vermieter und „erinnert“ ihn daran, dass er laut Mietvertrag noch verpflichtet sei, die Wohnung zu streichen. Max sieht es jedoch gar nicht ein, bei Auszug zu streichen. Schließlich hat er dann nichts mehr von der Renovierung. Muss Max dem Verlangen seines Vermieters dennoch nachkommen?

Es ist nicht zulässig, im Mietvertrag generell zu regeln, dass die Wohnung vom Mieter beim Auszug gestrichen werden muss, egal ob es notwendig ist oder nicht. Ungültig sind auch Regelungen, wonach der Mieter innerhalb bestimmter Fristen Renovierungsarbeiten durchführen muss, beispielsweise die Wände alle drei Jahre streichen. Die allermeisten Regelungen zu Renovierungsarbeiten in Mietverträgen sind im Übrigen unzulässig.



AUTOR



**Julia Reisch ist Rechtsanwältin
in der Kanzlei
Reuter / Hald & Partner
E-Mail: Reisch@hald-partner.eu**