

Die häufigsten Irrtümer im Mietrecht

Stand 5/2020

In der Beratungspraxis zeigt es sich 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, welches jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Der Irrtum von drei Nachmietern:

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

Dies ist eine weit verbreitete Legende. Es gibt kein generelles Recht auf Nachmieterstellung. Der Mieter hat die Kündigungsfristen zu beachten. Etwas anderes gilt, wenn Vermieter und Mieter eine Nachmieterregelung vereinbart haben. Dann ist eine solche Vereinbarung für den Vermieter bindend. Bei einer langen Vertragsbindung oder einer langen Kündigungsfrist kann dem Mieter aber 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 vom erlaubten 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 unnötig gestört werden. Die Hausordnung, die allgemeinen Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr und das Gebot der Rücksichtnahme sind zu beachten.

Der Irrtum von 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 besitzen - 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 bzw. wie er im Notfall erreichbar ist.

Der Irrtum vom Abwohnen der Kautio:

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

Falsch. Ein „Abwohnen“ der Kautio ist nicht zulässig. Der Vermieter hat bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses Anspruch auf die vollständige Miete. Zahlt der Mieter diese nicht, besteht die Gefahr einer Zahlungsklage durch den Vermieter.

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 gar nicht genug gewarnt werden: Denn bis ein neuer Mieter gefunden ist, muss die Miete weitergezahlt werden! Dem Vermieter stehen darüber hinaus möglicherweise auch Schadensersatzansprüche zu, z.B. für Makler- und Anwaltskosten. Es kann also teuer für Mieter werden.

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 Nebenkostenvorschüsse bis zum Ende der Mietzeit in voller Höhe pünktlich weitergezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter schon vor Vertragsende ausgezogen ist

**Mieterbund Wiesbaden
und Umgebung e.V.**
Mitglied im
DEUTSCHEN MIETERBUND

Vorsitzender:
Helmut Domann

Geschäftsführerin:
Eva-Maria Winkelmann

Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 7165470
Fax: 0611 71654779

www.mieterbund-wiesbaden.de
info@mieterbund-wiesbaden.de

Postbank
IBAN: DE28 5001 0060 0107 7206 02
BIC: PBNKDEFF
Nassauische Sparkasse
IBAN: DE80 5105 0015 0100 0319 22
BIC: NASSDE55

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE92ZZZ00000185717

Vereinsregister-Nr. 1105
Amtsgericht Wiesbaden

Irrtümer bei Wohnungsmängeln:

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

Auch davon kann nur dringend abgeraten werden: Die Miete darf nur insoweit angemessen gemindert werden, als die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich eingeschränkt ist.

Der [Name des Vereins] empfiehlt, vorab Rechtsrat über die mögliche 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, ggfls. kann der Mieter auch bis zur Mängelbeseitigung eine Mietminderung bis zur Höhe der geforderten Erhöhung geltend machen.

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 voreiligen 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, dann 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 gehört nicht dem Mieter, ist nicht mitgemietet. Kein Problem ist es allerdings, wenn der Mieter kurzfristig ein paar Schuhe oder einen Regenschirm auf seine Fußmatte stellt.

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

Der Irrtum vom Gewohnheitsrecht:

„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 vereinbart 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 Wäschtrocknen 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. Dabei muss er aber eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung treffen. 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 gar nicht. Die Kündigung eines Mietvertrages muss eigenhändig unterschrieben werden, bei mehreren Vermietern oder Mietern von allen. Daher sind Kündigungsschreiben per E-Mail oder per Fax unwirksam. Das gilt für die Kündigung durch den Vermieter oder durch den Mieter.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Wiesbaden vereinbaren.

Kontakt:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.
Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Telefon: 0611-7165470
Fax: 0611-71654779

www.mieterbund-wiesbaden.de
info@mieterbund-wiesbaden.de