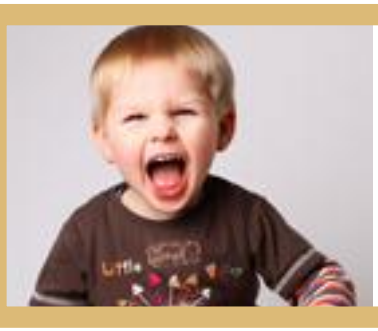


GKS Rechtsanwälte
Geißler · Koepsell · Schneider

Die 3 größten Streitpunkte zwischen Mieter und Vermieter

Familienzuwachs, Untermieter und Tierhaltung im Mietrecht

Streitpunkt 1: Familienzuwachs – Rechte und Pflichten des Mieters

Ein typischer Fall:
Der Vermieter hat an einen Single vermietet. Nun möchte der Mieter, dass seine Freundin bei ihm einzieht.

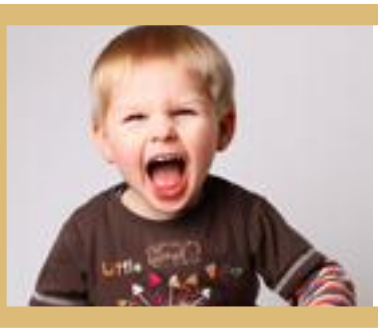
Das sagt das Mietrecht:
Wer einen Lebenspartner aufnimmt, muss den Vermieter fragen. Er hat aber letztendlich einen Anspruch auf Zustimmung, da sein Interesse an dem Zusammenziehen berechtigt ist – aber nur, wenn dieses Interesse nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist. Das heißt also: Der Mieter muss fragen, der Vermieter wiederum muss in der Regel aber auch zustimmen.
Wer seine eigenen Kinder oder einen Ehepartner aufnehmen will, braucht nicht die explizite Zustimmung des Vermieters.
Einem Paar, das kinderlos eine Wohnung angemietet hat und dann Nachwuchs erwartet, kann nicht deshalb gekündigt werden. Es besteht keine Verpflichtung, den Vermieter in die Familienplanung einzubinden.

Folgende Einschränkungen gibt es:

- Lebenspartner aufnehmen: Der Vermieter kann einwenden, dass die Wohnung überbelegt ist. Wenn die Mietwohnung z.B. 30 qm groß ist, ist sie für 2 Personen zu klein.
- Nachwuchs: Wenn die Mieter wegen ihres neuen Nachwuchses aus einer zu kleinen Wohnung ausziehen wollen, sind sie an die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten gebunden.

Wenn Kinder lärmen:
Kinderlärm ist in Mehrfamilienhäusern häufig ein Grund für Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn. Vor allem, wenn dort ursprünglich keine Kinder wohnten.

Das sagt das Mietrecht:
Es gibt keine Grenzwerte oder Gesetze für durch Kinder verursachten Lärm. Das Bundesimissionsschutzgesetz stellt seit dem 20.07.2011 ausdrücklich fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Viele Mietverträge enthalten Hausordnungen, in denen solche Dinge geregelt sein können.



GKS Rechtsanwälte
Geißler · Koepsell · Schneider

So können Sie sich in der Praxis einigen:
Vermieter und Mieter sollten auf eine Lösung solcher Konflikte hinarbeiten – auch hierfür sind Anwälte da, um zu vermitteln, bevor es zum Prozess kommt.
Ein Lösungsansatz kann sein, dass man sich auf bestimmte Ruhezeiten einigt.
Normalerweise ist zwischen 22.00 und 6.00 Uhr und in der Mittagszeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr auf Ruhe zu achten.
Babygeschrei allerdings muss in der Regel immer geduldet werden.

Leidiges Thema Gartennutzung:
Gemeinschaftsflächen wie Flur, Treppenhaus oder Garten können entsprechend von den Mietern genutzt werden, wenn das im Mietvertrag vereinbart ist.

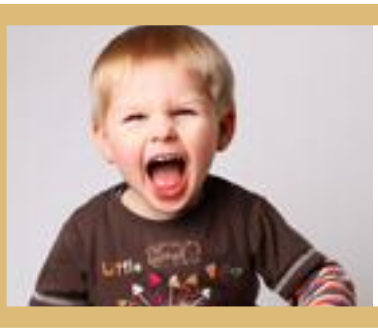
Das sagt das Mietrecht:
Der Garten ist grundsätzlich Eigentum des Vermieters, deshalb sollte der Mieter nicht ohne weiteres z.B. einen Sandkasten graben. Das müsste er im Einzelfall mit dem Vermieter abstimmen.
Das Treppenhaus ist grundsätzlich von allen Mietern als Gemeinschaftsfläche nutzbar. Wenn ausreichend Platz ist und die Brandschutzverordnungen eingehalten werden, kann der Mieter hier auch seinen Kinderwagen abstellen.

Streitpunkt 2: Untermiete – Regeln und Vorgaben für Mieter

Grundsätzliches:
Als erstes muss zwischen vollständiger und teilweiser Untervermietung unterschieden werden. In beiden Fällen muss der Vermieter zustimmen.
Geht der Mieter z.B. längere Zeit ins Ausland, dann hat er einen Anspruch auf Zustimmung, da er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung nachweisen kann und dieses Interesse nach der Unterzeichnung des Mietvertrages entstanden ist.
Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn in der Person des Untermieters wichtige Gründe für eine Nicht-Zustimmung vorliegen, beispielsweise wenn er als „Ruhestörer“ bekannt ist.

Höhe der Untermiete:
Der (Haupt-)Mieter kann eine höhere Untermiete verhandeln, als er selbst zahlt. Denn: Die vertraglichen Beziehungen zur Untermiete bestehen zwischen ihm und dem Untermieter. Dies ist nicht von der Genehmigung des Vermieters abhängig.
Der Vermieter wiederum kann die Nettomiete nicht erhöhen, nur weil ein Untermieter eingezogen ist. Erhöhen kann er allenfalls die Betriebskostenvorauszahlung, wenn durch die weitere Person die verbrauchsabhängigen Nebenkosten steigen sollten.

Gut zu wissen: Wer einen Freund oder ein Familienmitglied in seiner Wohnung aufnimmt, kann dies bis zu einer Dauer von 6 bis 8 Wochen einfach tun, ohne den Vermieter zu informieren. Denn er hat das Besitz- und damit auch das Hausrecht an seiner Wohnung.



GKS Rechtsanwälte
Geißler · Koepsell · Schneider

Streitpunkt 3: Tierhaltung – was geht und was nicht erlaubt ist

Haustierhaltung in Mietwohnungen:

Eine Familie will ein Haustier anschaffen. In den meisten Mietverträgen gibt es hierzu Klauseln – der häufigste Fall ist die Zustimmung des Vermieters, denn es gibt kein generelles Verbot für Haustiere, wie z.B. Zierfische oder Wellensittiche. Aber: Katzen- oder Hundehaltung kann verboten sein, und daran muss sich dann auch der Mieter halten.

Hund und Katze sind Verhandlungssache:

Ist im Mietvertrag geregelt, dass der Vermieter einem Haustier zustimmen muss, so muss verhandelt werden. Sprechen jedoch keine gravierenden Gründe gegen das neue Haustier, so hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung. Ein gravierender Grund könnte z.B. sein, dass andere Hausbewohner eine Tierhaarallergie haben.

Wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist:

- Die meisten Gerichte vertreten die Auffassung, dass die Tierhaltung, z.B. eines Hundes, nicht grundsätzlich als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache (also der Wohnung) anzusehen ist
- Es kann nie ausgeschlossen werden, dass andere Mieter sich durch einen Hund oder eine Katze belästigt fühlen.
- Wichtig zu wissen ist auch: Für die Schäden, die ein Tier in der Mietwohnung anrichtet – zerkratzte Wände, angeknabberte Holzleisten – ist in jedem Fall der Mieter verantwortlich. Das gilt auch, wenn er sein Tier ausreichend beaufsichtigt hat, denn die Haftung für von Tieren verursachte Schäden ist unabhängig vom Verschulden, es haftet stets der Halter bzw. der Mieter.
- Deshalb: Vor der Anschaffung des Tieres mit dem Vermieter sprechen. Wer sich in einer solchen Verhandlung unsicher fühlt, ist gut beraten, einen Anwalt hinzuziehen.

Gekündigt wird nur im Extremfall: Nimmt ein Mieter einen Hund für eine begrenzte Zeit in Pflege und die Tierhaltung ist nicht gestattet, ist als erstes zu prüfen, ob der Vermieter überhaupt ein berechtigtes Interesse hat, dass keine Hunde gehalten werden. Wenn das allerdings der Fall ist, muss der Vermieter als erstes eine Abmahnung erteilen mit der Aufforderung, den Hund aus der Wohnung zu entfernen – nur bei gravierenden Vertragsverstößen ist eine Kündigung gerechtfertigt. Erfüllt der Mieter allerdings die Forderung der Abmahnung nicht, kann der Vermieter auch kündigen.

Unser Tipp:

Wenn Sie Fragen haben oder gerade vor einer Verhandlung mit dem Vermieter über Nachwuchs, Untermieter oder Tierhaltung stehen – ein Anwalt an Ihrer Seite ist eine neutrale Person, die Sie fachlich und persönlich unterstützen kann, wenn es Ihnen besonders wichtig ist, dass Ihre Interessen durchgesetzt werden.