

Präsentiert
von Jurafakten



**PATRICK BUROW
& DALLAN SAM**



Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen

**DIE GRÖßTEN
IRRTÜMER RUND
UMS MIETRECHT**



ullstein



ullstein

Dieses Buch gehört in jede Mietwohnung. Denn es gibt kaum so viele Missverständnisse, Fehlannahmen und fest im kollektiven Gedächtnis eingebrennte Mythen wie beim Mietrecht, und diese können richtig teuer werden. Manche glauben etwa, mit drei präsentierten Nachmietern kämen sie aus dem Mietvertrag raus, oder sie könnten das Treppenhaus liebevoll mit ihren Topfpflanzen verzieren. Vermieter wiederum denken zum Beispiel, sie könnten das Halten von Haustieren in den von ihnen vermieteten Räumlichkeiten generell verbieten oder grundsätzlich einen Ersatzschlüssel der Wohnung behalten. Auch darüber, was man sich von Nachbarn bieten lassen muss und was nicht, herrscht oft Unkenntnis. Patrick Burow und Dallan Sam versammeln in ihrem Buch Mythen, Irrtümer,brisante und hilfreiche Fakten rund ums Mietrecht – zur Aufklärung wie zur Unterhaltung.

DR. IUR. PATRICK BUROW, geboren 1965 in Hamburg, promovierte in seiner Geburtsstadt und ist seit 1996 Richter in Sachsen-Anhalt. Unter seinem Pseudonym Falk van Helsing veröffentlichte er bereits 14 Humorbücher beim Eichborn- und Lappan-Verlag mit einer Gesamtauflage von rund 130 000 Exemplaren. Bei Ullstein erschienen von ihm *Ich habe nicht geschossen, nur ein bisschen und Jurafakten*.

DALLAN SAM ist deutscher Unternehmer, Buchautor, Experte im Aufbau und Betreiben großer Social Media Brands und Gründer von »Jurafakten«. Mit mehr als 15 Millionen deutschsprachigen Abonnenten auf Instagram und Facebook zählt seine Firma Dasa Media zu den größten deutschen Medienunternehmen.

PATRICK BUROW & DALLAN SAM

**WAS
VERMIETER
UND
NACHBARN
NICHT
DÜRFEN**

Die größten Irrtümer
rund ums Mietrecht

Ullstein

Besuchen Sie uns im Internet:
www.ullstein.de

Wir verpflichten uns zu Nachhaltigkeit



- Klimaneutrales Produkt
- Papiere aus nachhaltiger Waldwirtschaft und anderen kontrollierten Quellen
- ullstein.de/nachhaltigkeit

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.



Originalausgabe im Ullstein Taschenbuch

1. Auflage April 2022

© Ullstein Buchverlage GmbH, Berlin 2022

Marketing: Dasa Media GmbH, Dallan Sam

Umschlaggestaltung: zero-media.net, München

Titelabbildung: © Zanna Pesnina / alamy images (Haus);

© FinePic®, München

Satz: LVD GmbH, Berlin

Gesetzt aus Berkeley Oldstyle

Druck und Bindearbeiten: CPI books GmbH, Leck

ISBN 978-3-548-06628-8

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Einleitung | 7 |
| 1. Wohnungsbewerbung | 9 |
| 2. Der Mietvertrag | 13 |
| 3. Mieterhöhungen und andere Änderungen im laufenden Mietverhältnis | 18 |
| 4. Die zweite Miete: die Betriebskosten | 27 |
| 5. Projekt mietfrei wohnen – die Mietminderung | 35 |
| 6. Lärmbelästigungen | 55 |
| 7. Rauchen und anderer Gestank | 60 |
| 8. Die Kautions | 65 |
| 9. Schönheitsreparaturen | 69 |
| 10. Wenn der Vermieter zweimal klingelt | 75 |
| 11. Wenn Vermieter und Nachbarn kein Herz für Tiere haben | 79 |
| 12. Was Sie schon immer über Sex in der Wohnung wissen wollten | 88 |
| 13. Rauchmelder | 93 |
| 14. Der Schlüssel zur Wohnung | 97 |

| | |
|---|-----|
| 15. Reparaturen – ein ewiges Streitthema | 100 |
| 16. »Verboten« – das Lieblingswort von Vermietern | 104 |
| 17. Minenfeld Treppenhaus | 110 |
| 18. Nachbarn gegen Nachbarn | 120 |
| 19. Kündigung ist ein scharfes Schwert | 123 |
| 20. Das große Finale | 144 |
| | |
| Abkürzungsverzeichnis | 151 |
| Anmerkungen | 153 |
| Register | 163 |

Einleitung

Die Deutschen sind zu 57,9 Prozent Mieter¹ und leben in 22 Millionen Mietwohnungen². Die eigene Wohnung ist der Lebensmittelpunkt und von existenzieller Bedeutung. Im Schnitt wenden wir mehr als ein Viertel unseres Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten auf³. Schon diese paar Zahlen belegen die enorme Bedeutung des Mietrechts für unseren Alltag.

Dabei steckt im Mietrecht jede Menge Zündstoff, denn es ist von gegensätzlichen Interessen der Vertragsparteien geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie am maximalen Ertrag seines Kapitals interessiert. Er will einen pflegeleichten Mieter, der pünktlich eine möglichst hohe Miete zahlt und keine Ansprüche stellt. Der Mieter dagegen ist an preiswertem, gut ausgestattetem Wohnraum interessiert. Er will, dass der Vermieter sich um die Instandhaltung des Hauses kümmert und ihn ansonsten in Ruhe lässt.

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind in der Regel juristische Laien. Die Unkenntnis des Mietrechts – gekoppelt mit den erwähnten gegensätzlichen Interessen – führt oft zu einer jeweils einseitigen Auslegung des Rechts. Fast jeder Mieter glaubt, er dürfe einmal im Monat in der Wohnung hemmungslos feiern, solange er die Party mit einem Zettel im Hausflur ankündigt; dass er, wenn er drei Nachmieter stellt, sofort aus dem Mietvertrag rauskommt; und natürlich könne er die Kautionsam Ende der Mietzeit »abwohnen«, meint er. Der Vermieter dagegen ist der festen Überzeugung, er dürfe einen Zweitschlüssel behalten,

um bei Bedarf jederzeit in die Wohnung zu kommen. Oder er könne das Halten von Haustieren generell verbieten, und der Mieter müsse bei seinem Auszug grundsätzlich renovieren.

Rechtsirrtümer halten sich durch Mund-zu-Mund-Propaganda besonders hartnäckig. Es gibt kaum ein anderes Rechtsgebiet, auf dem sich so viele Fehlvorstellungen so dauerhaft halten, wie das Mietrecht. Sie führen zu Unsicherheit und nicht selten zum Streit. Über 200 000 Mietrechtsprozesse verhandeln die deutschen Gerichte jedes Jahr.⁴ So versuchen Vermieter grundlos die Miete zu erhöhen, während Mieter die Miete ungerechtfertigt mindern. Viele Prozesse beruhen auf den Irrtümern sowohl von Vermietern als auch von Mietern und wären so gesehen vermeidbar.

Die häufigsten Mythen rund ums Mietrecht werden in diesem Buch dokumentiert und richtiggestellt. Mit diesem Buch möchten wir aber nicht nur aufklären und die harten Fakten des Mietrechts dokumentieren, sondern Sie werden sehen, dass manche kuriosen Rechtsstreits und Urteile auch jede Menge Unterhaltung zu bieten haben.

Wohnungsbewerbung

In Zeiten von Wohnungsnot treibt der Kampf um die raren Unterkünfte manchmal seltsame Blüten. Doch darf der Vermieter nur »an Deutsche« vermieten? Darf er die Bezahlung des Maklers oder gar Sex verlangen? Darf umgekehrt der Mieter bei der Bewerbung lügen oder den Vermieter bestechen?

Darf der Vermieter ein unmoralisches Angebot machen?

Manche Vermieter versuchen, die Wohnungsnot, vor allem in den Großstädten, skrupellos auszunutzen und erwarten als Gegenleistung für die Vermietung einer Wohnung allen Ernstes sexuelle Gefälligkeiten seitens der Interessentinnen. Strafrechtlich ist das Angebot allerdings unbedenklich: Es liegt keine sexuelle Nötigung vor, da de jure keine Macht situation ausgenutzt wird.¹

Darf der Vermieter Wohnungen nur »an Deutsche« vermieten?

Ein bayerischer Vermieter annoncierte eine Wohnung mit dem Zusatz »an Deutsche«. Ein Interessent, der aus Burkina Faso stammt, meldete sich telefonisch auf das Inserat. Der Vermieter erkundigte sich nach seiner Herkunft – nachdem er sie erfahren

hatte, legte er auf. Der Anrufer fühlte sich diskriminiert und verklagte den Vermieter.

Das Amtsgericht Augsburg sah in dem Ausschluss sämtlicher »Nicht-Deutschen« eine Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft.² Der Vermieter musste dem Interessenten 1000 Euro Entschädigung zahlen. Außerdem darf er die Formulierung »an Deutsche« künftig nicht mehr in Inseraten verwenden. Tut er es dennoch, droht ihm ein hohes Ordnungsgeld.

Darf ich den Vermieter anlügen?

Vermieter verteilen bei Wohnungsbesichtigungen gern Fragebögen an die Interessenten. Muss man den wahrheitsgemäß ausfüllen? Der Wohnungssuchende fürchtet nicht zu Unrecht, mit der Wahrheit die begehrte Wohnung vielleicht nicht zu bekommen. Die Antwort hängt davon ab, ob es sich um zulässige oder unzulässige Fragen handelt.

Berechtigt sind Fragen des Vermieters nach der Zahl der Wohnungsnutzer, ihrem Familienstand, Arbeitgeber, Nettoeinkommen und ihren Vermögensverhältnissen. Der Vermieter will wissen, ob man die Wohnung überhaupt bezahlen kann. Wenn man solche Fragen falsch beantwortet, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten oder fristlos kündigen.

Unberechtigt sind Fragen nach dem Privatleben. Fragen nach der sexuellen Orientierung, Familienplanung, Hobbys oder dem Musikgeschmack des Bewerbers braucht man nicht wahrheitsgemäß zu beantworten. Mit Fragen nach der Mitgliedschaft im Mieterverein oder einer Rechtsschutzversicherung will der Vermieter herausfinden, ob man ein streitlustiger Zeitgenosse ist. Bei diesen unzulässigen Fragen hat der Befragte das Recht zur Lüge.

Auch über seinen Geisteszustand braucht ein Interessent dem Vermieter selbstverständlich keine Auskunft zu erteilen. Es gehört zum Risiko des Vermieters, wenn er unglücklicherweise an einen psychisch gestörten Messie oder sonst wie Verhaltensauffälligen gerät.

Muss immer der Mieter die Maklerprovision zahlen?

Viele Mieter glauben, sie würden um die Zahlung der Maklerprovision nicht herumkommen, wenn eine Wohnung von einem Makler annonciert oder dieser eingeschaltet wird. Das stimmt nicht, denn 2015 wurde das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt. Danach ist es dem Makler untersagt, eine Provision vom Mieter zu verlangen, es sei denn, er sucht ausschließlich im Auftrag des Mieters (vgl. § 2 Abs. 1a WoVermRG). Damit soll derjenige die Kosten des Immobilienmaklers tragen, der ihn beauftragt hat – also meist der Vermieter.

Darf der Makler eine Besichtigungsgebühr verlangen?

Ein Makler annoncierte eine gemütliche Zweizimmerwohnung im Herzen von Stuttgart. Für die Besichtigung im Rahmen eines Sammeltermins verlangte er eine Gebühr von 34,99 Euro, für einen Einzeltermin 49,99 Euro. Die Gebühr sei vor Ort in bar zahlbar, und sie werde bei Nichtabschluss eines Mietvertrages auch nicht erstattet.

Das Landgericht Stuttgart erklärte die Besichtigungsgebühr für unzulässig.³ Der Makler habe damit gegen das Bestellerprinzip (wonach derjenige, der die Dienstleistung eines Immobilienmaklers beauftragt, auch die Kosten für den Makler zahlen

muss) sowie gegen das Verbot von Nebenentgelten verstossen. Nach Letzterem ist selbst bei erfolgreicher Vermittlung einer Wohnung das Vereinbaren von weiteren Kosten wie Schreibgebühren, Einschreibegebühren und sonstige Auslagen verboten. Nichts anderes gilt für die Besichtigungsgebühr.

Muss ich dem Vormieter eine Ablöse bezahlen?

Der Vormieter hat in der Wohnung eine Küche, Einbauschränke und einen Parkettfußboden eingebaut und fordert vom Nachmieter dafür eine Ablösezahlung. Rechtlich handelt es sich hierbei um einen Kaufvertrag – und eine Rechtspflicht, diesen abzuschließen, besteht für den Nachmieter nicht. Aus Sicht des Wohnungsbewerbers wird es daher vor allem darauf ankommen, ob der Vermieter die Übernahme der eingebrachten Sachen als entscheidend für den Mietvertragsabschluss ansieht oder nicht (er kann genauso gut vom Vormieter verlangen, alle von ihm getätigten Einbauten wieder zu entfernen).

Darf ich den Vermieter bestechen?

In Großstädten wie München, Hamburg oder Berlin herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Auf eine Wohnung kommen nicht selten 50 Interessenten. Mancher überlegt, ob er seine Chancen beim Kampf um die begehrte Wohnung mit Bargeld verbessern kann.

Strafrechtlich ist es kein Problem, eine Mietwohnung zu ergattern, indem man dem Vermieter einen Obolus zukommen lässt. Denn nur die Bestechung von Amtsträgern ist gemäß § 334 StGB strafbar.

Der Mietvertrag

Um den Mietvertrag rankt sich eine ganze Reihe von falschen Annahmen. So trifft man auf Vermieter, die glauben, sie könnten für das Ausstellen des Mietvertrages eine Gebühr verlangen. Und es gibt Mieter, die fest davon überzeugt sind, dass sie den Mietvertrag innerhalb von zwei Wochen widerrufen könnten. Nicht nur in diesen Fällen droht den Beteiligten juristischer Schiffbruch.

Kann der Mietvertrag nur schriftlich geschlossen werden?

Nein. Auch mündliche Mietverträge sind gültig, denn sie sind formfrei. Und: Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er gemäß § 550 BGB für unbestimmte Zeit.

Der Nachteil eines nur mündlich geschlossenen Mietvertrages besteht darin, dass im Streitfall Wort gegen Wort steht. Wer sich auf nicht schriftlich festgehaltene Regelungen beruft, muss diese vor Gericht beweisen können. Das ist oft schwierig, da Vermieter und Mieter bei Vertragsverhandlungen meist unter sich sind und Zeugen fehlen.

Darf der Vermieter für das Ausstellen des Mietvertrages eine Gebühr verlangen?

Manche Vermieter verlangen für den Mietvertrag eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150 Euro. Die meisten Gerichte billigen dem Vermieter keine Bearbeitungsgebühr für Verträge zu. Denn der Vermieter darf kein Geld für eine Leistung verlangen, die er als Verwaltungstätigkeit ohnehin erbringen muss. Außerdem dient der Abschluss eines Formularmietvertrages vorwiegend den Interessen des Vermieters, daher würde eine Bearbeitungsgebühr den Mieter unangemessen benachteiligen.

Gibt es Obergrenzen für die Miete?

Grundsätzlich gilt bei der Miethöhe die Vertragsfreiheit. Vermieter können so viel Miete verlangen, wie Mieter ihnen bereit sind zu zahlen. Eine Obergrenze ist der Mietwucher gemäß § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB. Er liegt vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt.

Manche Bundesländer mit Wohnungsnot haben per Verordnung eine Mietpreisbremse erlassen, etwa Bayern, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Der Vermieter darf hier bei Neuvermietungen nicht mehr als 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Darf der Vermieter eine Staffelmiete verlangen?

Bei der Staffelmiete erhöht sich die Miete nach bestimmten Zeiträumen automatisch um einen festgelegten Betrag. Der Vermieter darf diese Staffelmiete gemäß § 557a Abs. 1 BGB aber nur verlangen, wenn die Staffelmiete bereits im Mietvertrag aus-

drücklich vereinbart worden ist. Dann allerdings ist sie rechtmäßig. Eine zeitliche Obergrenze sieht das Gesetz für die Laufzeit der Staffelvereinbarung nicht vor, sodass sich die Miete jedes Jahr erhöhen kann.

Wie lange ist die Mietdauer?

Im Mietvertrag steht meist, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird. Es dauert also an, bis entweder der Vermieter oder der Mieter kündigt.

Sind Zeitmietverträge gültig?

Dem Interessenten gefällt die Wohnung, der Vermieter will aber nur einen zeitlich befristeten Vertrag abschließen. Zulässig ist allerdings lediglich ein qualifizierter Zeitmietvertrag gemäß § 575 Abs. 1 BGB. Danach muss der Vermieter einen ganz konkreten Grund der hier aufgeführten Befristungsgründe nennen, um den Mietvertrag befristen zu können. Diese Gründe sind Eigenbedarf, größere Sanierung der Mietsache oder die Vermietung als Werkswohnung, zum Beispiel an einen Hausmeister. Ohne einen solchen Grund gilt das Mietverhältnis automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, es kann nicht befristet werden.

Die Ehefrau wird automatisch Mieterin

Dieser Auffassung sind viele Vermieter, vor allem dann, wenn der Ehemann keine Miete mehr zahlt. Doch da liegt der Vermieter falsch. Schließt ein Ehemann einen Mietvertrag ab, so wird die Ehefrau nicht automatisch Vertragspartnerin, auch dann nicht, wenn sie von dem Vertrag weiß und darin benannt wird.

Ein Fall dazu: Ein Mann hatte 2010 allein einen Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen. Als er ins Gefängnis musste, zahlte er keine Miete mehr. Sechs Jahre später wollte der Insolvenzverwalter des damaligen Vermieters die rückständige Miete von der Ehefrau des Mannes eintreiben. Sie verweigerte die Zahlung.

Zu Recht, wie das Landgericht Stuttgart urteilte.¹ Denn der Ehemann hatte den Mietvertrag nicht im Namen und in Vollmacht der Frau unterschrieben, und beim Abschluss eines Mietvertrages handelt es sich auch nicht um ein Geschäft zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs. Letzteres wäre etwa der Kauf von Lebensmitteln, Kleidung und Haushaltsgeräten.

Muss der Mieter während eines laufenden Mietverhältnisses einen neuen Mietvertrag unterschreiben?

Manch alter Mietvertrag wird irgendwann nachteilig für den Vermieter. So hat der Bundesgerichtshof zahlreiche Klauseln über Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Mit einem neuen Mietvertrag, der entsprechend nachgebesserte Klauseln beinhaltet, will der Vermieter dem Mieter nun aber doch noch die Malerarbeiten aufs Auge drücken. Unter dem Vorwand, der Mietvertrag solle der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden, legt er dem Mieter einen neuen Vertrag zur Unterschrift vor.

Der Mieter ist aber nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben. Er kann auf der Gültigkeit und dem Inhalt des alten Vertrages beharren.

Kann ich die Miete später zahlen, weil mein Arbeitgeber erst später im Monat Gehalt zahlt?

Mancher Mieter bekommt sein Gehalt erst in der Monatsmitte ausgezahlt. Entsprechend möchte mancher die Mietzahlung vom Monatsanfang auf später verschieben.

Das geht jedoch nicht, wie ein Blick ins Gesetz verrät. Die Miete ist gemäß § 556b Abs. 1 BGB »spätestens bis zum dritten Werktag« eines jeden Monats im Voraus zu entrichten. Es genügt allerdings, wenn der Mieter die Miete bis zum dritten Werktag *überwiesen* hat.² Die Miete muss nicht bereits am dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters *eingegangen* sein.

Kann ein Mietvertrag innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss widerrufen werden?

Das Märchen vom Rücktritt vom Mietvertrag hält sich hartnäckig. Kaum ist die Tinte unter dem Mietvertrag trocken, hat mancher Mieter eine schönere und günstigere Wohnung gefunden, und nun will er stattdessen jene anmieten. Der Verbraucher hat sich an zahlreiche Widerrufsrechte, zum Beispiel beim Onlineshopping, gewöhnt. Das müsste doch auch beim Mietvertrag gehen, denkt er sich. Also erklärt er kurzerhand den Widerruf des Vertrags.

Doch beim Mietvertrag gibt es gemäß § 312 Abs. 4 S. 2 BGB kein Widerrufsrecht. Ein Mietvertrag ist nach der Unterzeichnung für Vermieter und Mieter bindend. Es bleibt nur der Weg, mit dem Vermieter einen Mietaufhebungsvertrag zu schließen – oder aber vertragskonform mit der dreimonatigen Frist zu kündigen.

Mieterhöhungen und andere Änderungen im laufenden Mietverhältnis

Mieter sind der Ansicht, eine Wohnung sei wie die Drehtür eines Hotels: Neue Lebenspartner dürfen einfach so einziehen, und Mitmieter können ihr Mietverhältnis durch schlichten Auszug beenden. Vermieter wiederum unterliegen der Fehlvorstellung, sie könnten die Miete beliebig oft, in beliebiger Höhe und ohne ausreichende Begründung erhöhen.

Kann ich mit unbegrenzt vielen Menschen in meiner Wohnung leben?

Zwei Mieter stehen im Mietvertrag. Doch mit der Zeit wird die Wohnung immer voller: Kinder werden geboren, Verwandtschaft oder neue Lebenspartner ziehen ein. Das ist nur zulässig, solange es nicht zu einer Überbelegung der Wohnung führt. Solch eine Überbelegung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, der Vermieter kann dann gemäß § 541 BGB auf Unterlassung klagen (also den Mieter zwingen, manche Mitbewohner wieder zum Auszug zu bewegen) oder den Mietvertrag kündigen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn weniger als zehn Quadratmeter Wohnfläche pro Person vorhanden sind.

In einem Fall des Amtsgerichts München lebten in einer Einzimmerwohnung mit 25,88 m² zwei Erwachsene und zwei Kinder.¹ Der Mietvertrag enthielt wegen der geringen Wohnfläche