

Welche Rechte und Pflichten habe ich als Mieter ? – Antworten auf häufige Fragen
Ein Mietverhältnis oder gar ein Wohnungswechsel kann besonders dann zum schwierigen Unterfangen werden, wenn sich Mieter und Vermieter aufgrund ihrer unterschiedlichen Interessen nicht einig sind, wen welche Rechte und Pflichten treffen. Dieser Artikel soll die häufigsten Fragen hierzu beantworten und kann hoffentlich das eine oder andere Missverständnis in diesem Bereich aufklären.

Muss mein Vermieter die Betriebskosten unmittelbar nach Ende der Abrechnungsperiode abrechnen?

Nein, Vermieter müssen nicht, wie oft angenommen, unmittelbar nach Ende der Abrechnungsperiode abrechnen. Sie haben nach deren Beendigung vielmehr ein Jahr Zeit dazu (vergl. § 566 Abs. 3 Satz 2 BGB). Sollte dem Mieter aber andersherum innerhalb dieser Frist keine Abrechnung zugehen, kann der Vermieter auch keine Betriebskostennachzahlung mehr verlangen. Ein Mieter kann bei Versäumung der Abrechnungsfrist des § 556 III 2 BGB die nach § 556 III 3 BGB ausgeschlossene Betriebskostennachforderung sogar zurückverlangen, wenn er diese bereits an den Vermieter geleistet hat.

Die Jahresfrist gilt allerdings - mit Ausnahme von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus des I. Förderwegs - nur für Abrechnungen jener Abrechnungsperiode, die mit Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 noch nicht abgeschlossen waren.

Muss ich die Wohnung beim Auszug renovieren?

Grundsätzlich ja, da dies in den meisten Standardmietverträgen so vereinbart ist. Allerdings kann der Vermieter vom Mieter nicht verlangen, alle möglichen Arbeiten durchzuführen. Es gibt bestimmte Renovierungsarbeiten, die er vom Mieter verlangen kann. Dies sind vor allem die üblichen Malerarbeiten (Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Außentüren und Fenster von innen, gegebenenfalls das Streichen von Fußböden, Tapezieren). Der Mieter ist jedoch nicht zu weitergehenden Arbeiten verpflichtet, wie beispielsweise Abschleifen und Versiegeln von Parkett, Austausch des Teppichbodens, Streichen der Fenster und Türen von außen.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nur dann, wenn der Mieter Gegenstände beschädigt oder der Verschleiß übermäßig groß ist. Dann muss der Mieter gegebenenfalls für die entstandenen Schäden aufkommen oder diese beheben.

Die Erhaltung der Mietsache und damit die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist grundsätzlich Angelegenheit des Vermieters. Oft werden diese Pflichten jedoch mit dem Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Aus der mietvertraglichen Regelung ergibt sich dann der Umfang der vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen und Renovierungsmaßnahmen. So kann auch der Fall eintreten, dass der Mieter gar nicht zur Renovierung verpflichtet ist. Das ist zum einen dann der Fall, wenn nichts im Mietvertrag vereinbart wurde. Zum anderen, wenn die Renovierungsklauseln im Formularmietvertrag ungültig sind. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen (so eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 21. August 2003 Aktenzeichen: VIII ZR 335/02).

Bei Klauseln mit dem folgenden Inhalt kann beispielsweise von einer Unwirksamkeit

ausgegangen werden:

- Klauseln mit zu kurzen Renovierungsfristen: zwei Jahre (Küche, Bad) bis fünf Jahre (Wohn- und Nebenräume) sind zu kurz.
- Starre Renovierungsfristen sind ebenso unwirksam, wenn der Mieter also laut Fristenplan zu Schönheitsrenovierungen gezwungen wird, obwohl diese noch gar nicht nötig sind.
- Doppelte Renovierungsklauseln, die Renovierungen gemäß Fristenplan und zusätzlich beim Auszug vorsehen sind unwirksam, nachzulesen in der Bundesgerichtshofentscheidung vom 30.07.2004 mit dem Aktenzeichen VIII ZR 361/03.
- Ebenso sind Endrenovierungsklauseln unwirksam, die den Abnutzungsgrad der Wohnung unberücksichtigt lassen.

Muss ich die Renovierungsarbeiten von Fachfirmen durchführen lassen?

Nein, der Mieter darf bei den erforderlichen Arbeiten auch selbst Hand anlegen und muss beispielsweise keinen Maler mit dem Streichen der Wände beauftragen. Hierbei wird eine Arbeit mittlerer Art und Güte geschuldet, die nicht an die Qualität von Fachpersonal heranreichen, aber auch durchschnittlichen Anforderungen genügen muss.

Selbst die Wahl der Wandfarben kann dem Mieter nicht einseitig vom Vermieter vorgeschrieben werden. So entschied zuletzt der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 mit dem Aktenzeichen VIII ZR 224/07.

Da ja die laufenden Schönheitsreparaturen nicht erst am Ende des Mietverhältnisses zu erbringen sind, schreibt die Klausel dem Mieter nach Auffassung des BGH nicht erst für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, sondern bereits während der Mietzeit vor, für die Schönheitsreparaturen helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden. Hiernach verletzt die Klausel eines Mietvertrages, nach der die Wände in gedeckten, hellen Farben zu streichen sind, den Mieter laut BGH unangemessen in seinen Rechten.

Kann ich die gesetzliche Kündigungsfrist umgehen, wenn ich drei akzeptable Nachmieter stelle?

Nein, die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für den Mieter drei Monate. Das diese Frist durch das Stellen von angemessenen Nachmietern umgangen werden kann, ist ein weit verbreiteter Irrglaube insofern, als der Vermieter auf diesem Wege nicht verpflichtet werden kann, Sie vor Ablauf der Kündigungsfrist aus dem Mietvertrag zu entlassen. Allerdings wird sich der eine oder andere Vermieter vielleicht zu einem solchen Kompromiss überreden lassen, wenn seine Mieteinkünfte, um die es ihm ja vordergründig geht, weiterhin gesichert sind.

Kann mir mein Vermieter mein Haustier verbieten?

Ja und nein. Bei dieser Frage kommt es entscheidend darauf an, ob Sie mit Hamster Goldi oder Bernhardiner Bello in Ihre neue Wohnung einziehen wollen. Die Haltung von Kleintieren kann dem Mieter grundsätzlich nicht untersagt werden, da diese in der Regel einem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht. Regelmäßig beeinträchtigen solche Tiere weder die Mietsache noch stören sie die Nachbarn. Zu den Kleintieren rechnet man z.B. Ziervögel, Zierfische, Hamster und Schildkröten, somit solche, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden (vergl. z.B. BGH Urteil vom 14.11.2007 mit dem Aktenzeichen VIII ZR 340/06). Die Haltung größerer Tiere wie Hunde oder Katzen, von denen Geräuschemissionen ausgehen und die eventuell auch Beschädigungen an der Mietsache verursachen können, darf der Vermieter aber grundsätzlich ausschließen.

Neben den juristischen Ratschlägen sei noch darauf aufmerksam gemacht, dass ein entspanntes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter zumeist das beste Mittel für die unkomplizierte Abwicklung von Wohnraummietverhältnissen ist, so dass sich beide Parteien in ihrem eigenen Interesse hierum bemühen sollten.

Sollte dies nicht gelingen, ist es durchaus empfehlenswert, als Mieter über seine eigenen Rechte und Pflichten gut informiert zu sein, um Konflikte mit dem Vermieter soweit wie möglich zu vermeiden. Ich hoffe in diesem Sinne mit diesem Artikel einige Fragen beantwortet zu haben, mit denen Sie auch schon einmal konfrontiert waren oder sind.

Sollten hiernach noch Fragen offen geblieben sein, stehe ich Ihnen zur Beantwortung jederzeit gerne zur Verfügung.

Textbeitrag: Rechtsanwältin
Christine Burmester, Gehrden
Tel.: 05108/913 57 10
E-mail: kanzlei-pb@t-online.de
Internet: www.kanzlei-pb.de