

FAQ Mietrecht

Darf der Vermieter einen Schlüssel der Immobilie für sich behalten?

Nein. Es ist keinesfalls erlaubt, dass Vermieter Schlüssel einbehalten. Wer trotzdem einen Zweitschlüssel behält, muss damit rechnen, dass sich Mieter dadurch massiv beeinträchtigt fühlen. Ihnen ist es daher sogar erlaubt, für die Dauer des Mietverhältnisses das Schloss der Wohnung zu tauschen. Auch eine Minderung der Miete oder eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses kommen unter Umständen in Betracht.

Ist eine zeitliche Befristung des Wohnraummietverhältnisses zulässig?

Eine Befristung des Wohnraummietverhältnisses ist grundsätzlich nicht vorgesehen und nur in den Grenzen des § 575 BGB zulässig. Gerne beraten wir Sie zu den Möglichkeiten der Befristung und der entsprechenden Gestaltung des Mietvertrages.

Mein Vermieter hat die Immobilie verkauft / ist verstorben oder ich habe eine vermietete Immobilie erworben / geerbt. Was nun?

Der Mietvertrag gilt mit seinen bisherigen Regelungen mit dem neuen Eigentümer weiter. Eine Abänderung ist nur durch einvernehmliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter möglich.

Der Mieter ist verstorben. Was nun?

Nach dem Tod des Mieters haften die Erben für alle offenen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Das Mietverhältnis endet nicht automatisch, sondern geht in der Regel mit allen Rechten und Pflichten auf den Erbberechtigten über. Wenn dies nicht gewünscht ist, sind eine entsprechende Erklärung bzw. die Kündigung des Mietverhältnisses erforderlich. Hierzu beraten wir Sie gerne.

Kann ich das Wohnraummietverhältnis jederzeit kündigen?

Als Vermieter einer Wohnung können Sie das Mietverhältnis nur dann ordentlich kündigen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. Dies ist z.B. der Fall, wenn Sie die Wohnung für sich selbst oder einen Familienangehörigen als Wohnung benötigen (Eigenbedarf) oder der Mieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis erheblich schuldhaft verletzt.

Bei besonders schwerwiegenden Vertragsverletzungen kann das Mietverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. erheblichem Zahlungsverzug) auch außerordentlich fristlos gekündigt werden.

Als Mieter dagegen benötigen Sie keinen Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses. Grundsätzlich können Sie dieses zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen, wenn die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats dem Vermieter zugeht. Auch Mieter haben unter gewissen Voraussetzungen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Die Wohnung ist an mehrere Mieter vermietet. Einer der Mieter möchte nun aus dem Mietvertrag ausscheiden. Ist das möglich?

Grundsätzlich gilt, dass Mietverhältnisses nur von allen bzw. gegenüber allen Mietern beendet werden können. Das Ausscheiden eines einzelnen Mieters ist in der Regel nicht vorgesehen. Abweichungen bedürfen einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung.

Ich möchte eine weitere Person in die Wohnung aufnehmen. Geht das?

Grundsätzlich ist für die Aufnahme von Mitbewohnern, die keine engen Familienangehörigen sind, die Erlaubnis des Vermieters die wesentliche Voraussetzung. Der Einzug enger Familienangehöriger ist dem Vermieter zumindest anzuzeigen.

Kann ich früher aus dem Mietvertrag ausscheiden, wenn ich dem Vermieter einen Nachmieter anbiete?

Auch wenn sich dahingehende Gerüchte nachhaltig halten, ist ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Mietvertrag durch das Angebot eines Nachmieters nicht möglich. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine dahingehende Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien besteht.

Mein Vermieter verlangt bei Auszug die Renovierung der Wohnung. Muss ich diese tatsächlich vornehmen?

Dies ist abhängig davon, ob und welche Aussage der Mietvertrag zu den Schönheitsreparaturen trifft. Sind diese überhaupt nicht vom Mietvertrag erfasst, besteht eine Renovierungspflicht nicht. In allen anderen Fällen kommt es auf die Formulierung der Klausel im Mietvertrag an. Die Rechtsprechung hat hierzu bereits diverse Entscheidungen getroffen, im Rahmen derer verschiedene Klauseln für unwirksam erklärt wurden. Gerne prüfen wir Ihren Mietvertrag auf die Wirksamkeit der dort vorgesehenen Schönheitsreparatur-Klauseln.

Achtung: Auch wenn Ihr Mietvertrag eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter erhält, heißt dies nicht, dass diese bei Auszug zwangsläufig fällig sind. Hier kommt es unter anderem auf den Grad der Abnutzung der Wohnung an. Außerdem fällt nicht jede optische Beeinträchtigung unter den Begriff der Schönheitsreparaturen. Möglich ist auch bei unwirksamer Schönheitsreparatur-Klausel, dass Sie für Schäden, die über die „normale Abnutzung“ hinausgehen (z.B. Bohrlöcher, zerkratzte Türen, Brandflecken im Bodenbelag) ersatzpflichtig sind.

Wie kann die Miete unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden?

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeiten der Staffelmiete, der Indexmietvereinbarung sowie der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Während für die Staffelmietterhöhung und die Indexmietterhöhung gesonderte Vereinbarungen im Mietvertrag erforderlich sind, ist die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Regelfall. Liegt die vereinbarte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Vermieter den Mieter auffordern, einer Mieterhöhung zuzustimmen. Aber Achtung: Das Erhöhungsverlangen bedarf einer entsprechenden Begründung und ist der Höhe nach prozentual, sowie nach zeitlichen Abständen begrenzt. Es bedarf zwingend der Zustimmung des Mieters. Wird diese nicht erteilt, muss sie erforderlichenfalls eingeklagt werden.

Wann bzw. wie kann ich die Miete mindern?

Eine Möglichkeit zur Minderung der Miete besteht für den Mieter dann, wenn die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt bzw. aufgehoben ist. In diesem Fall sollten Sie den Mangel unbedingt dem Vermieter anzeigen.

Bitte beachten Sie: bevor Sie als Mieter nur noch eine geminderte Miete zahlen, sollten Sie sich beraten lassen. Bei fehlerhafter bzw. unberechtigter Mietminderung drohen die Zahlungsklage und ggf. sogar die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.