

Mietrecht: Die größten Irrtümer und Mythen

Mietvertrag ist erst bei Einzug gültig

Es ist ein weit verbreiteter Irrglaube, man könne jederzeit vom Mietvertrag zurücktreten, so lange man noch nicht eingezogen ist. Sobald man die Unterschrift unter den Mietvertrag gesetzt hat, ist dieser gültig. Wer es sich anders überlegt, muss sich an die im Vertrag festgelegte Kündigungsfrist halten.

Bei Eigenbedarf muss der Mieter in jedem Fall raus

Wenn der Vermieter Eigenbedarf anmeldet, muss der Mieter nicht grundsätzlich ausziehen. So haben mehrere Gerichte entschieden, dass beispielsweise Firmen keinen Eigenbedarf geltend machen können. Außerdem wurden schon Eigenbedarfskündigungen gerichtlich gekippt, wenn der Vermieter bereits bei Vertragsabschluss hätte wissen können, dass in absehbarer Zeit Eigenbedarf anstehen würde. Er hätte deshalb einen entsprechend befristeten Mietvertrag abschließen müssen.

Wer drei Nachmieter vorschlägt, kommt früher aus dem Mietvertrag

Wohl eine der am weitesten verbreiteten Legenden ist die von der Drei-Nachmieter-Regelung. Demnach braucht man angeblich nur drei potenzielle Nachmieter vorzuweisen, um den Vertrag nicht bis zum Ende der Kündigungsfrist erfüllen zu müssen. Viele Vermieter lassen sich zwar darauf ein, weil ihnen dadurch die lästige Nachmieter-Suche erspart wird, verpflichtet sind sie dazu allerdings nicht.

Kaution kann verrechnet werden

Ein Umzug ist teuer: Neben neuen Anschaffungen und Transport muss man meist doppelt Miete zahlen und womöglich auch noch eine Makler-Provision. Da kann es schon mal eng werden. Wie gut, dass man wenigstens die Kaution für die alte Wohnung zurück erhält. Wer allerdings glaubt, er könne sich deshalb die ausstehende Miete für die alte Wohnung sparen und sie mit der Kaution verrechnen lassen, der irrt. Die Miete muss bis zum letzten Tag bezahlt werden, ganz unabhängig davon, was mit der Kaution geschieht.

Vermieter kann Tiere generell verbieten

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein generelles Verbot für Haustiere in Mietverträgen nicht wirksam ist (Urteil des VIII. Zivilsenats vom 14.11.2007 - VIII ZR 340/06). Die Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel bedeutet aber nicht, dass der Mieter jetzt nach Belieben Haustiere halten darf. Es gelten lediglich die allgemeinen Regelungen: Kleintiere wie Wellensittiche, Hamster, Kaninchen, Meerschweinchen oder Zierfische sind immer erlaubt. Für Hunde oder Katzen muss der Vermieter seine Zustimmung

Einmal feiern im Monat erlaubt

Es hält sich auch sehr hartnäckig die Mär von einem Recht auf Party, wonach man einmal im Monat, zweimal im Quartal oder dreimal im Jahr ausgelassen feiern darf. Dafür gibt es keinerlei rechtliche Grundlage. Man muss bei jeder Party Rücksicht auf seine Nachbarn nehmen. Das heißt auch: Ab 22 Uhr gilt die Nachtruhe. Wer trotzdem mal so richtig über die Stränge schlagen will, kann Ärger vermeiden, wenn er einfach seine Nachbarn zur Feier einlädt oder sie zumindest vorher informiert und sich höflich entschuldigt.

Vermieter hat Anspruch auf einen Zweitschlüssel

Sehr verbreitet ist der Irrglaube, der Vermieter habe einen Anspruch auf einen Zweitschlüssel. Immerhin ist ja die Wohnung sein Eigentum. Sofern Mieter und Vermieter es nicht anders vereinbart haben, ist der Mieter der einzige mit dem Recht auf einen Schlüssel. Und selbst wenn man sich auf einen Zweitschlüssel für den Vermieter verständigt hat, darf der Hauswirt niemals unangekündigt die Wohnung betreten. Das gilt als Hausfriedensbruch und kann geahndet werden.

Nebenkosten auf steigende Preise anpassen

Auch wenn Heizölpreise und Müllgebühren stark steigen, berechtigt das den Vermieter nicht, die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen zwischendurch einfach mal anzuheben. Erst mit der Jahresendabrechnung darf der Vermieter das gestiegene Preisniveau auf den Mieter umlegen.

Auch für Mieterhöhungen gelten strenge Regeln. Um die Miete anzuheben, muss der Vermieter dies entweder mit dem gestiegenen Mietspiegel, drei höheren Vergleichsmieten oder mit einem Sachverständigengutachten begründen.

Mängel berechtigen zum mindern der Miete

Wenn man einen Mangel in der Wohnung feststellt, berechtigt das noch längst nicht zum Kürzen der Miete. Man muss in jedem Fall zunächst den Mangel beim Vermieter melden und sich mit ihm über die Höhe der Mietminderung verständigen. Dabei ist auch zu beachten, dass die Minderung angemessen sein sollte. Nicht bei jedem kleinen Schaden darf die Miete gekürzt werden.