

Das Merkblatt Nr. 37: Ärger vermeiden - Welche Mieterpflichten und Mieterrechte man kennen sollte

Als Mieter in einem Mehrfamilienhaus sollte man sich möglichst so verhalten, dass man weder beim Vermieter noch bei den Nachbarn unnötig "aneckt". Im Mietvertrag steht dazu einiges, besonders in der meist dazu gehörenden Hausordnung. Nachstehend haben wir eine Reihe von Spielregeln zusammengestellt, die man beherzigen sollte, damit es keinen Ärger gibt.

Treppenhaus:

Das Treppenhaus ist nicht mitgemietet. Gegen eine Fußmatte ist natürlich nichts einzuwenden. Alles andere, wie Schuhe oder gar Möbelstücke, gehört in die Wohnung.

Pflanzen oder Bilder bringen Sie im Treppenhaus nur in Absprache mit dem Vermieter an bzw. unter.

Lüften dürfen Sie, um für gute Luft im Treppenhaus zu sorgen. In der kalten Jahreszeit denken Sie aber daran, das Fenster unaufgefordert wieder zu schließen. Das Treppenhaus ist übrigens keine Abluftvorrichtung, mit der Mieter ihre Küchengerüche hinauslüften dürfen!

Kinderwagen dürfen im Hausflur jedenfalls tagsüber abgestellt werden, wenn der Transport in die Wohnung oder in den Keller unzumutbar wäre und wenn niemand behindert wird, insbesondere nicht die Feuerwehr oder Rettungspersonal im Einsatz. Fahrräder braucht der Vermieter im Treppenhaus nicht zu dulden. Treppenhaus, Hausflur, Keller- und Bodengänge sind auch nicht zum vorübergehenden Abstellen von Unrat oder Sperrmüll da.

Andererseits: Wer als Mieter eine Wohnung anmietet, hat nicht nur ein Recht, die Mieträume selbst zu nutzen. Er hat auch das Recht, die Gemeinschaftsflächen des Hauses mitzubedenken, entschied der Bundesgerichtshof am 10.11.2006 (V ZR 46/06). Diese Rechte haben Mieter im Regelfall bei Gemeinschaftsflächen:

- Ein Mieter ist berechtigt, einen Kinderwagen oder einen Rollstuhl im Hausflur abzustellen, wenn er hierauf angewiesen ist und die Größe des Hausflures das Abstellen zulässt.
- Sendungen, die nicht in den Briefkasten passen, kann der Mieter dadurch entgegennehmen, dass die Sendungen im Hausflur abgelegt werden. Das gilt auch für Sendungen, die nicht individuell adressiert sind und für mehrere oder alle Mieter eines Hauses bestimmt sind. Voraussetzung ist, dass von der Ablage im Hausflur keine Belästigungen, wie Vermüllung, und keine Gefährdungen ausgehen.
- Die übliche Benutzung von Gemeinschaftsflächen bedeutet auch, dass Kinder im Hof spielen dürfen.
- Das Mieterrecht deckt alle mit dem Wohnen und der Benutzung von Geschäftsräumen typischerweise verbundenen Umstände ab, wie zum Beispiel die Belieferung mit einer Tageszeitung.

Wände:

Nägel für Bilder etc. darf man natürlich einschlagen. Aber auch das Anbohren der Wände ist nicht zu beanstanden. Selbst an Kachelwänden (Bad und Küche) darf gebohrt werden, damit man die üblichen Einrichtungsgegenstände anbringen kann. Man darf auch in die Fliesen bohren, wenn Löcher in den Fugen nicht passen würden. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass man nach Mietende die angebohrten Kacheln auswechselt - auch nicht, wenn es im Mietvertrag steht.

Umbauten:

Für bauliche Veränderungen wie Wanddurchbrüche oder Veränderungen der Sanitär- oder Elektroinstallationen sowie der Heizeinrichtungen brauchen Sie die Erlaubnis des Vermieters. Dasselbe gilt für die Anbringung von Sicherungseinrichtungen, wenn sie mit nicht nur geringfügigen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist. (Türspion, Querriegel). Auch eine akustische und/oder optische Alarmanlage dürfen Sie an der Außenseite des Hauses nur mit Einwilligung des Vermieters anbringen.

Balkon:

Auf Ihrem Balkon dürfen Sie die üblichen Balkonmöbel sowie Blumentöpfe und dergleichen aufstellen. Am Balkongeländer dürfen Sie - auch außen - Blumenkästen anbringen, aber bitte so gesichert, dass ein "Absturz" ausgeschlossen ist. Und seien Sie vorsichtig beim Blumengießen, auf die unteren Balkone darf nichts herunterregnen.

Eine Verkleidung dürfen Sie als Sichtschutz am Balkongeländer anbringen, sollten dabei aber den Wunsch des Vermieters nach einheitlicher Fassadengestaltung berücksichtigen. Eine Markise (Sonnenschutz) oder eine sonstige Verkleidung, die in der Fassade verankert wird und den Gesamteindruck der Fassade beeinträchtigen würde, darf nur mit Einverständnis des Vermieters montiert werden.

Eine mobile Satellitenantenne dürfen Sie auf den Balkon stellen, sofern nicht der Anblick des Hauses dadurch beeinträchtigt wird. Bohren Sie aber nicht die Balkontür oder ein Fenster an, um das Antennenkabel durchzuziehen.

Das Grillen auf Balkon oder Terrasse ist nicht zulässig, es sei denn dass eine Belästigung für andere Bewohner ausgeschlossen ist.

Gewerbliche Nutzung:

Eine Wohnung kann für berufliche Zwecke mitgenutzt werden, wenn es sich um eine Schreibtisch Tätigkeit oder um Heimarbeit handelt, die keine Störungen der anderen Mieter mit sich bringt. Dagegen muss der Vermieter gefragt werden, wenn Angestellte in der Wohnung arbeiten oder nicht nur gelegentlich Besucher erscheinen.

Rauchen:

In Ihrer Wohnung dürfen Sie qualmen, soviel Sie wollen. Auch auf dem Balkon kann es Ihnen nicht verboten werden. Nehmen Sie aber möglichst Rücksicht auf Ihre Nachbarn, die durch Ihren Rauch belästigt werden könnten.

Lärm:

Störende Geräusche sind in Mietwohnungen zu vermeiden, soweit sie nicht üblich und unvermeidbar sind.

Häusliche Arbeiten wie Staubsaugen sind natürlich gestattet, ebenso gelegentliche Handwerksarbeiten. Dabei sind aber stets die Ruhezeiten (meist 13 bis 15 Uhr und 20 bis 7 Uhr) zu beachten.

Musik, Fernseher und Radio dürfen in anderen Wohnungen nicht zu hören sein. Eine Ausnahme gilt nur für das Musizieren (Klavier, Gitarre), das außerhalb der Ruhezeiten erlaubt ist.

Auch lautstarke Feiern sind grundsätzlich nicht erlaubt. Eine Regel, wonach man einmal pro Monat laut feiern darf, gibt es nicht!

Mit dem Lärm von Kindern muss man als Mieter in einem Mehrfamilienhaus leben. Aber die Eltern haben erzieherisch auf ihre Kinder einzuwirken, damit unnötige Lärmbelästigungen vermieden werden, insbesondere in den Ruhezeiten. Das gilt sowohl für die Wohnung als auch für das Spielen im Freien. Das Treppenhaus ist kein Kinderspielplatz.

Baden/Duschen:

Das Baden und Duschen kann auch zur Nachtzeit nicht verboten werden. In hellhörigen Häusern sollte man es dann aber auf das Nötigste beschränken.

Garten:

Der Vermieter kann festlegen, ob der Garten ganz oder teilweise den Mietern überlassen wird. Vermietet er einen Garten(teil) zusammen mit einer Wohnung, so steht die Nutzung ausschließlich dem betreffenden Mieter zu. Eine Umgestaltung sollte aber in Absprache mit dem Vermieter geschehen. Sonst muss man bei Auszug den früheren Zustand wiederherstellen.

Steht der Garten allen Mietern zur Verfügung, so darf er auch von Kindern der Mieter und deren Spielkameraden genutzt werden. Auch das Fußballspielen ist erlaubt. Die Eltern haben aber auf die Einhaltung der Ruhezeiten zu achten.

Tierhaltung:

Ob ein Tier in der Wohnung gehalten werden darf, richtet sich nach dem Mietvertrag und der örtlichen Rechtsprechung. Nähere Einzelheiten können Sie im Merkblatt Nr. 33 nachlesen. Im Mehrfamilienhaus sollte die Anschaffung eines Hundes oder einer Katze mit dem Vermieter abgesprochen werden. Kleintiere wie Meerschweinchen oder Ziervögel sind nicht erlaubnispflichtig. Im Zweifel fragen Sie den Mieterverein. Der Gemeinschaftsgarten ist für Tiere tabu. Ob ein Katzennetz auf dem Balkon aufgespannt werden darf, ist streitig.

Wäsche waschen:

Eine Waschmaschine dürfen Sie in der Wohnung aufstellen, selbst wenn eine Gemeinschaftswaschmaschine vorhanden ist. Beachten Sie beim Betrieb aber die Einhaltung der Ruhezeiten und stellen Sie sicher, dass die Maschine nicht zu starke Vibrationen hervorruft. Das Trocknen größerer Wäschestücke in der Wohnung sollten Sie vermeiden, damit es nicht zu Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelbildung kommt.

Besuch:

Ihre Besucher dürfen Sie, auch für mehrere Monate, in Ihrer Wohnung beherbergen, ohne den Vermieter zu fragen. Anders, wenn Sie jemanden für längere Zeit oder dauerhaft bei sich aufnehmen (Ausnahme: Ehepartner). Erst recht müssen Sie die Erlaubnis des Vermieters für eine Untervermietung einholen. Eine andere Frage ist, ob Sie Anspruch auf die Zustimmung haben. Hierüber berät Sie der Mieterverein.

Haustür:

Die Haustür sollte im Interesse aller Mitbewohner geschlossen bleiben bzw. von außen nur mit einem Schlüssel bzw. mit der Türöffneranlage zu öffnen sein. Das gilt insbesondere zur Nachtzeit.

Schlüssel:

Die übliche Zahl (1 Schlüssel je Bewohner, außer kleinen Kindern) muss der Vermieter Ihnen überlassen. Zusätzliche Schlüssel können Sie auf eigene Kosten anfertigen lassen. Sie können Schlüssel auch an Dritte ausgeben, wie z.B. eine Reinigungskraft, den Briefträger. Ihre zusätzlichen Schlüssel dürfen Sie aber bei Mietende nicht behalten.

Eigentumswohnung:

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung hat der Vermieter oft Vorgaben der Eigentümergemeinschaft zu beachten, insbesondere was die Hausordnung und die äußere Gestaltung von Haus und Grundstück angeht. Aber nicht alle Beschlüsse der Eigentümer sind für den Mieter bindend. Fragen Sie im Zweifel den Mieterverein.

Broschüre:

Weitere Einzelheiten zu den Rechten und Pflichten eines Mieters im Mehrfamilienhaus können Sie in der Broschüre "Mieterrechte und Mieterpflichten - Gesetze, Urteile, Vertragsklauseln" nachlesen. Sie kostet Euro 5,- und ist in der Geschäftsstelle des Mietervereins erhältlich.