

Wohnungsmiete Ihre Rechte und Pflichten

Die Rechtsprechung und insbesondere der Bundesgerichtshof hat im vergangenen Jahr eine Vielzahl von Entscheidungen im Wohnraummietrecht erlassen. Vieles was Jahre und Jahrzehnte galt ist jetzt durch die neue Rechtsprechung verändert worden und hat den Pflichtenkreis von Mietern verändert.

Dieser Artikel soll einzelne Änderungen darlegen und den Rechten- und Pflichtenkreis benennen:

Benutzung des Badezimmers: In vielen Mietverträgen steht, dass die Benutzung des Badezimmers in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht gestattet ist. Eine solche Regelung ist unangemessen und unzulässig, jeder Mieter darf nach Belieben das Bad nutzen, duschen oder baden. Beschränkungen in der Art der Nutzung und der Zeit sind, selbst wenn sie im Mietvertrag stehen, unzulässig.

Umfang der Nutzung der Wohnung: Jeder Mieter kann seine Wohnung grundsätzlich nutzen wie er will.

Mietvertragsregelungen, dass z. B. Waschmaschine und Trockner nur in einem Kellerraum oder in der Waschküche abzustellen sind, sind nicht haltbar. Selbst die hiermit einhergehenden Geräusche haben die anderen Mieter des Hauses zu dulden, wenn sie in den üblichen Zeiten, außerhalb der Nacht und Mittagsruhe, durchgeführt werden.

Auch wenn Sie als Nichtraucher eine Wohnung angemietet haben dürfen Sie selbstverständlich später in der Wohnung rauchen.

Rechte des Vermieters gegen diesen neuen Lebenswandel oder das Rauchen sind nicht vorhanden. Sie dürfen nach Belieben rauchen, wenn nicht das so genannte „übermäßige Maß“ überschritten wird. Nur für den über das „normale Rauchen“ hinausgehenden Schaden sind Sie gegebenenfalls eintrittspflichtig.

Belästigungen im Haus: Jeder Mieter darf Feste veranstalten oder Gäste empfangen. Insofern ist allerdings zu beachten, dass ab 22:00 Uhr der Geräuschpegel stark gesenkt werden muss, um die sogenannte Nachtruhe sicherzustellen.

Geruchsbelästigungen sind nur dann erheblich und zu unterlassen, wenn Sie durch einen gesonderten nicht hinzunehmenden Gebrauch der Mietsache erfolgen.

Die Gerichte haben festgestellt, dass Holzkohlegrills auf einem Balkon unzulässig sind.

Einige Gerichte lassen Elektrogrills auf dem Balkon zu, da die Rauchentwicklung sehr eingeschränkt ist.

Auch beschwerten sich Mitmieter und Vermieter häufig darüber, dass z. B. Kinderwagen im Hausflug abgestellt werden. Dies ist allerdings dann nicht zu verhindern, wenn genügend Platz vorhanden ist ohne weiteres hieran vorbeizugehen. Ist also ein Kinderwagen abgestellt und die Funktion des Treppenhauses nicht beeinträchtigt, so dürfen Sie den Kinderwagen dort abstellen. Anders

verhält es sich mit Fahrrädern, Rollerblades oder Sportgeräten, diese sind in Hausfluren verboten und müssen im Keller, Fahrradraum oder in der Wohnung abgestellt werden.

Art der Nutzung der Wohnung: Jede Wohnung ist schon begriffnotwendig als Lebensmittelpunkt zum einzelnen oder gemeinsamen Wohnen gedacht.

Ein teilweise berufliche Nutzung, wie z. B. bei einem Arbeitszimmer, ist auch für einen Vermieter hinnahmefähig. Ufert allerdings diese berufliche Tätigkeit aus, wird häufig Kundenbesuch durchgeführt oder etwas produziert, so ist dieses nicht erlaubt.

Hierfür ist in jedem Fall die Erlaubnis des Vermieters notwendig, wenn nicht sogar eine Genehmigung durch das Bauamt.

In der Wohnung vorhandene Einrichtungen, wie z. B. Bodenbelag, Badezimmer, Einbauschränke und Möbel dürfen Sie gemäß dem Üblichen nutzen. Gerichtlich entschieden ist, dass Sie auch Bohrlöcher in Wände anbringen dürfen, die sich im üblichen Rahmen halten.

Ein Gericht hat sich sogar die Mühe gemacht in einem Neubau die Anzahl der Bohrlöcher im Badezimmer durchzuzählen, die den üblichen Gebrauch darstellen sollen.

Die Richter haben hier eine Zahl von 26 aufaddiert, die z. B. für Spiegelschrank, Zahnputzhalter, Seifenschale, etc. benötigt werden. Einen in der Wohnung vorhandenen Teppichboden oder sonstigen Bodenbelag muss durch den Vermieter auf eigene Kosten erneuert werden, wenn die durchschnittliche Nutzungsdauer abgelaufen ist und Verschleiß vorliegt.

Ein Teppichboden soll nach Rechtssprechung eine Nutzungsdauer von 10 – 15 Jahren haben, so dass Sie bei vorliegendem Verschleiß insofern ihren Vermieter um Erneuerung bitten dürfen. Haften tun Sie für Schäden an Einrichtungen, die durch nicht sachgemäßen Gebrauch, wie z. B. Brandflecken durch Zigaretten, entstehen. Hierfür haben Sie einzutreten wobei allerdings der sogenannte „Neu für Altabzug“ zu berücksichtigen ist, das heißt die Tatsache, dass Ihr Vermieter durch Sie z. B. einen neuen Teppichboden bekommen und vorher nur einen alten Teppichboden hatte. Dies muss er dem Mieter kostenmindernd anrechnen lassen.

Aufgrund der ausufernden Rechtssprechung und der neuen Entscheidungen ist es für jeden Mieter empfehlenswert, seinen Mietvertrag durch einen qualifizierten Rechtsanwalts überprüfen zu lassen. Über 90 % der Mietverträge enthalten unwirksame Klauseln zu Lasten des Mieters, die einem Mieter viel Geld sparen können, wenn er die Rechtslage kennt.

Der Verfasser dieses Artikels Rechtsanwalts Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/ Ober Eschbach.