

RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

Mieter haben Rechte, aber auch Pflichten. Diese Mieterpflichten sollten sie beachten, damit das Mietverhältnis reibungslos abläuft.

Verträge verpflichten – das gilt auch und insbesondere für Mietverträge. Denn neben vielen Rechten haben Mieter auch einige Pflichten. Die sieben wichtigsten Mieterpflichten im Überblick.

Mieterpflichten

- Mietkaution zahlen**
- Pünktlich Miete zahlen**
- Mängel melden**
- An die Hausordnung halten**
- Heizpflicht**
- Untermieter oder Umbauten: Vermieter fragen**
- Schönheitsreparaturen durchführen**
- Reparaturkosten bei übermäßigem Verschleiß übernehmen**
- Pflichten bei der Wohnungsübergabe**

Mietkaution zahlen

Gleich zu Beginn des Mietverhältnisses steht der Mieter in der Pflicht, eine Mietkaution zu zahlen, sofern dies vertraglich vereinbart wurde. Deren Höhe beläuft sich auf maximal drei Monatsmieten. Allerdings muss der Mieter die Kautions nicht zwingend auf einmal zahlen. Er hat das Recht, diese in den ersten drei Mietmonaten in gleichen Raten an den Vermieter zu überweisen.

Pünktlich Miete zahlen

Die Hauptpflicht des Mieters besteht darin, regelmäßig und pünktlich seine Miete und die Nebenkosten – sofern vereinbart - zu zahlen. Spätestens am dritten Werktag eines Monats muss der Mieter die Überweisung bei seiner Bank anweisen (BGH VIII ZR 222/15).

Verletzt er hier seine Pflichten, muss er im schlimmsten Falle mit der fristlosen Kündigung rechnen: Diese kann der Vermieter aussprechen, wenn der Mieter zweimal hintereinander die Miete nicht oder nur zum Teil zahlt und der Mietrückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt. Oder dann, wenn in einem längeren Zeitraum ein Mietrückstand aufläuft, der mehr als zwei Monatsmieten beträgt. Auch wer fortwährend unpünktlich die Miete zahlt, muss unter Umständen mit einer Kündigung rechnen.

Mängel melden

Ein Mieter hat nicht nur das Recht, dass der Vermieter Mängel beseitigt, sondern auch die Pflicht, Mängel zu melden. Macht er das nicht, und es entstehen deshalb Folgeschäden, kann er unter Umständen sogar zu Schadensersatz verpflichtet sein.

RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

An die Hausordnung halten

Zu den Mieterpflichten gehört auch gegenseitige Rücksichtnahme. Insbesondere beim Thema Lärm sollten Mieter dies beherzigen. Es gibt kein Recht, ab und an laut zu feiern und auch Musik in Disco-Lautstärke ist nicht akzeptabel. Kinderlärm müssen die Mitbewohner allerdings in der Regel erdulden. Auch in anderer Hinsicht gilt es, auf die Belange der anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen: So ist zum Beispiel das Treppenhaus kein Ort, um Unrat aufzubewahren. Besonders schwere Verfehlungen können auch hier eine Kündigung zur Folge haben.

Heizpflicht

Mieter haben nicht nur das Recht auf eine funktionierende Heizung, sondern die Pflicht, diese auch zu betreiben. Denn bildet sich wegen einer schlecht oder nicht beheizten Wohnung Schimmel, oder friert gar ein Rohr ein, muss der Mieter im schlimmsten Fall Schadensersatz leisten.

Untermieter oder Umbauten: Vermieter fragen

Der Mieter kann in seiner Mietwohnung nicht in allen Belangen schalten und walten, wie er möchte. Will ein Mieter beispielsweise größere Ein- und Umbauten in der Wohnung vornehmen, so darf er das nur mit Erlaubnis des Vermieters. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter auf eigene Kosten zum Beispiel das Bad sanieren will, denn sämtliche Einbauten sind Eigentum des Vermieters. Solche Fälle sollten zudem detailliert schriftlich geregelt werden, um späterem Streit vorzubeugen.

Kleinere Änderungen wie die farbliche Gestaltung der Wände darf der Mieter allerdings ohne Rückfrage vornehmen. Auch das lose Verlegen eines neuen Bodenbelags ist unproblematisch. Allerdings kann der Vermieter fordern, dass dieser zum Ende des Mietverhältnisses wieder ausgebaut und so der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Auch neuen Mitbewohnern oder Untermieter dürfen in der Regel nicht ohne Erlaubnis des Vermieters einziehen.

Schönheitsreparaturen durchführen

Gesetzlich ist geregelt, dass der Vermieter für den Erhalt der Mietsache zuständig ist. Das betrifft auch die Schönheitsreparaturen, also die typischen Malerarbeiten. Allerdings kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter diese Arbeiten übernimmt.

Allerdings sollten Mieter prüfen, ob die Renovierungsklausel im Mietvertrag wirksam ist. In vielen Fällen sind solche Klauseln nämlich zum Beispiel wegen zu kurzer oder starrer Fristen unwirksam. Das hat zur Folge, dass der Mieter nichts machen muss. Ist die Klausel allerdings wirksam, so ist der Mieter in der Pflicht.

RECHTE UND PFLICHTEN DES MIETERS

Reparaturkosten bei übermäßigem Verschleiß übernehmen

Sind Renovierungen wegen eines normalen Verschleißes notwendig, ist üblicherweise der Vermieter zuständig. Das gilt etwa dann, wenn ein von ihm gestellter Teppichboden nach vielen Jahren verschlissen ist und erneuert werden muss. Bei einem übermäßigem Verschleiß sieht dies anders aus: Wenn ein neuer und hochwertiger Teppichboden schon nach ein oder zwei Jahren hinüber ist, muss der Mieter für den Schaden haften.

Pflichten bei der Wohnungsübergabe

Sofern der Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparatur-Klausel enthält, so ist der Mieter beim Auszug nur dann zu den Arbeiten verpflichtet, wenn diese aufgrund des Zustandes der Wohnung auch fällig sind. Hat die Wohnung nur leichte Abnutzungserscheinungen, muss er nichts tun. Das gilt auch dann, wenn die Klausel über die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam ist. Dann ist der Mieter nur verpflichtet, die Wohnung besenrein zu übergeben.



Die wichtigsten Dokumente sind aber der Mietvertrag und die Hausordnung. Hier finden Sie alles was das Zusammenleben zwischen den Mietern und dem Verhältnis zwischen Eigentum des Vermieters und rechte und Pflichten des Vermieters regelt.