

• RECHTE UND PFLICHTEN DES VERMIETERS

Instandsetzungspflicht

Den Vermieter trifft insbesondere die Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das bedeutet, der Vermieter muss den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache wiederherstellen, sofern die Mietsache einen Mangel aufweist, den der Mieter nicht zu vertreten hat, da durch ihn der vertragsgemäße Gebrauch nicht überschritten worden ist.

Verkehrssicherungspflicht

Weiter trifft den Vermieter die Verkehrssicherungspflicht, sofern er diese nicht wirksam auf den Mieter übertragen hat, was durchaus möglich ist. Hier sollte der Mieter den Mietvertrag aufmerksam durchlesen.

Prüfungspflicht

Auch hat der Vermieter eine Prüfungspflicht bspw. für Abflussrohre, Aufzüge und Gasleitungen. Eine Verpflichtung zur regelmäßigen Inspektion der Elektroleitungen in der Mietwohnung gibt es jedoch nach der Rechtsprechung für den Vermieter nicht, solange keine Anzeichen für Störungen vorhanden sind.

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.

Beheizungspflicht

Der vertragsgemäße Gebrauch nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB umfasst auch eine Beheizungspflicht für den Vermieter. Das bedeutet, dass für einen vertragsgemäßen Zustand der Wohnung deren Beheizbarkeit sichergestellt sein muss, sobald an drei aufeinanderfolgenden Tagen in der Heizperiode zwischen dem 1.10. und dem 30.04. des Folgejahres die Außentemperatur um 21 Uhr auf unter 12 Grad absinkt. Der Vermieter hat zwischen 7.00 und 23.00 Uhr eine Temperatur von etwa 22 Grad in Bädern und Duschräumen und von etwa 20 Grad in zum Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen zu gewährleisten. Nachts kann die Temperatur auf etwa 17 Grad abgesenkt werden.

Besichtigungsrecht

Der Vermieter hat ein Besichtigungsrecht, das häufig in Mietverträgen genauer geregelt ist. Besichtigungen des Vermieters sollten nur in angemessenen Abständen und nach vorheriger Anmeldung stattfinden. Sofern es für den Vermieter keine Veranlassung gibt, gilt ein Zeitraum von etwa 1 – 2 Jahren als angemessen und das bei einer Anmeldung durch den Vermieter, die etwa 2-3 Wochen zuvor zu erfolgen hat. Anderes gilt selbstverständlich im Notfall. Hier kann der Vermieter sofortigen Zugang zu seinem Eigentum verlangen.

• RECHTE UND PFLICHTEN DES VERMIETERS

Recht auf Mieterhöhung

Ist nichts anderes im Mietvertrag vereinbart, haben Vermieter das Recht die Miete im Rahmen der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Mit dieser Art der Mieterhöhung kann der Vermieter die Miete dem aktuellen Wohnungsmarkt anpassen. Eine willkürliche Mieterhöhung ist dementsprechend nicht möglich. Eine Indexmiete oder Staffelmiete im Mietvertrag zu vereinbaren sind weitere Möglichkeiten des Vermieters, die Miete zu erhöhen. Auch nach einer Modernisierung hat der Vermieter das Recht die Miete anzuheben.

Pflicht eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen

Der Vermieter hat das Recht sich bestimmte Kosten, die ihm durch Besitz und den Betrieb seiner Immobilien entstehen, von den Mietern zurückzuholen. Wenn er von den Mietern monatliche Nebenkostenvorauszahlungen verlangt, ist er dazu verpflichtet diese am Ende des Abrechnungszeitraumes mit den Mietern abzurechnen. Welche Nebenkosten der Mieter im Einzelnen übernehmen muss, ist im Mietvertrag geregelt.

Recht fristlos zu kündigen

Das Mietrecht macht es Vermietern nicht leicht Mietern zu kündigen. Nur wenn ein berechtigter Grund wie Vertragsverletzungen des Mieters, Eigenbedarf oder seltener wirtschaftliche Gründe vorliegen, kann der Vermieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Bei schweren Verstößen des Mieters hat der Vermieter jedoch auch das Recht fristlos zu kündigen. Bringt der Mieter die Wohnung in Gefahr, zahlt seine Miete nicht, bedroht den Vermieter oder baut ohne Genehmigung um, kann der Vermieter fristlos kündigen. Die fristlose Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.



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.