

Mieten, streiten, wohnen - Was Sie als Mieter und Vermieter rechtlich wissen sollten



© See attached file: © Antonioguilllem - Fotolia_klein.jpg

Ganz gleich ob aus Überzeugung oder finanziellen Gründen: Deutlich mehr Deutsche leben in einem Mietverhältnis als in den eigenen vier Wänden. Wer mietet, wird jedoch mit vielen Fragen konfrontiert: Darf der Vermieter einfach die Miete erhöhen? Wie hoch darf die Kautions maximal sein? Und kann er mir verbieten, einen Hund zu halten? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke aus der Kanzlei Solmecke Rechtsanwälte erklärt, welche Rechte und Pflichten Mieter haben.

Mieterhöhung: Wie weit darf der Vermieter gehen?

Sie sind so beliebt wie Fußpilz: Mieterhöhungen. Aber wann darf der Vermieter überhaupt die Miete anheben? Und in welchem Umfang? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke erklärt: „Wenn es im Mietvertrag nicht etwa durch eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart ist, kann der Vermieter eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.“ Das gilt jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen: „So darf die Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach der letzten geltend gemacht werden. Außerdem gibt es eine sogenannte Kappungsgrenze bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nach der sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen darf – in manchen Kommunen sogar nicht mehr als 15 Prozent.“ Unabhängig davon kann der Vermieter übrigens unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen verlangen.

Kautions: Was ist erlaubt?

Eine Kautions dient dem Vermieter als Sicherheit. Ist eine Wohnung nach dem Auszug eines Mieters beschädigt oder wurde die Miete nicht gezahlt, ist die Kautions eine Art Rückversicherung. Doch wie hoch darf die Kautions sein? Und wann muss sie wieder zurückgezahlt werden? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke stellt klar: „Die Kautions darf drei Monatsmieten (ohne Vorauszahlung für Nebenkosten) nicht übersteigen. Auch kann der Mieter grundsätzlich sofort nach der Wohnungsrückgabe die Kautions zurückverlangen.“ Häufig halten Vermieter jedoch die

Zahlung noch zurück – wegen angeblicher Schäden oder ausstehender Kostenabrechnungen. Rechtsanwalt Kai Solmecke: „Nach Vertragsende und Rückgabe der Wohnung hat der Vermieter bis zu sechs Monate Zeit, um Ansprüche gegen die Kautions geltend zu machen.“ Ist dieser Zeitraum abgelaufen, muss der Vermieter die Kautions zurückzahlen, sollte er keine Mängel festgestellt haben oder sollten keine Nebkostennachzahlungen ausstehen.

Rausschmiss: In welchen Fällen darf mir der Vermieter kündigen?

Einmal ein Zuhause gefunden, das bezahlbar ist und in dem man sich wohlfühlt, möchte man nicht mehr so schnell ausziehen. Aber was ist, wenn der Vermieter kündigt? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke kann beruhigen: „Der Vermieter darf ein Mietverhältnis nur dann kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Grund dazu hat.“ Das ist dann der Fall, wenn der Mieter seine Vertragspflichten schuldhaft verletzt, der Vermieter die Wohnung selbst benötigt oder diesem durch die Weitervermietung wirtschaftliche Nachteile drohen. „Eine Verletzung der Vertragspflichten liegt zum Beispiel dann vor, wenn der Mieter seine Miete dauerhaft unpünktlich oder gar nicht zahlt“, erklärt Rechtsanwalt Kai Solmecke. Oft kommt es auch vor, dass im Mietvertrag eine Klausel zum sogenannten Kündigungsverzicht steht. Aber ist das überhaupt rechtens? „Ja, aber nur dann, wenn der Kündigungsausschluss nur die ordentliche, also fristgerechte Kündigung erfasst, für beide Vertragspartner gilt und nicht länger als maximal vier Jahre dauert“, so der Rechtsexperte.



© See attached file: RA_Kai Solmecke.jpg
Rechtsanwalt Kai Solmecke

Untermieter: Was muss man beachten?

Gerade für Studenten, die ein Auslandssemester machen wollen, scheint es die ideale Lösung, um keine unnötigen Kosten zu verursachen: die Untervermietung. Doch muss der Vermieter erst seine Erlaubnis dafür geben? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke: „Unbedingt! Ohne die Zustimmung des Vermieters darf die Wohnung nicht vollständig untervermietet werden. Wird jedoch beispielsweise nur ein Zimmer untervermietet, kann der Mieter vor Gericht Anspruch auf die Erlaubnis erheben, wenn er wirtschaftliche oder persönliche Gründe für die teilweise Untervermietung hat.“ Der Vermieter hat übrigens kein Mitspracherecht bei der Entscheidung, wer als Untermieter einzieht. „Dafür haftet der Hauptmieter aber auch für seinen Untermieter“, warnt Rechtsanwalt Kai Solmecke.

Hund, Katze, Maus: Wer darf mit in die neue Wohnung einziehen?

Immer wieder hört man von

Wohnungsbesichtigungen, bei denen schon von vornherein die Tierhaltung verboten wird. Aber ist das überhaupt rechtens? ROLAND-Partneranwalt Kai Solmecke stellt klar: „Das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung ist unwirksam.“ Doch schränkt der Rechtsanwalt ein: „Es kommt darauf an, ob die vom Mieter geplante Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört.“ So herrscht zum Beispiel Einigkeit darüber, dass Kleintiere wie Hamster, Schildkröten oder Zierfische gehalten werden dürfen. Bei Hunden oder Katzen müssen die Parteien jedoch abwägen: Passen Art und Größe des Tieres zur Größe der Wohnung und zu den Interessen der Mitbewohner oder Nachbarn? Rechtsanwalt Kai Solmecke rät, den Punkt der Tierhaltung offen anzusprechen und alle Interessen zu berücksichtigen.

Pressekontakt:

Dr. Jan Vaterrodt
Telefon: 0221 / 8277 - 1590
Fax: 0221 / 8277 - 17 - 1590
E-Mail: presse@roland-gruppe.de

Unternehmen

ROLAND - Gruppe
Deutz - Kalker Straße 46
50679 Köln

Internet: www.roland-rechtsschutz.de

Über ROLAND - Gruppe

Die Gesellschaften der ROLAND-Gruppe gehören zu den führenden Anbietern von Rechtsschutz-, Prozessfinanzierungs-, Schutzbrief- und Assistance-Leistungen. Die Gruppe hat 1.495 Mitarbeiter und Bruttobeitragseinnahmen von 436,5 Millionen Euro sowie Umsatzerlöse und sonstige Erträge von 54,5 Millionen Euro (Geschäftsjahr 2015).

Geschäftsbereiche und Produktprogramme:

ROLAND Rechtsschutz: 1957 gegründet; gehört heute zur Spitzengruppe deutscher Anbieter; in mehreren europäischen Ländern erfolgreich; Rechtsschutz-Lösungen für Privat-, Unternehmens- und Industriekunden

Jurpartner Rechtsschutz: bietet als Rechtsschutz-Zweitmarke im Konzern eine preiswerte Absicherung für den Privatkunden

ROLAND ProzessFinanz: finanziert Prozesse gegen Erfolgsbeteiligung

ROLAND Schutzbrief: drittgrößter deutscher Schutzbriefanbieter; innovative Schutzbriefpakete und inkludierte Schutzbriefe

ROLAND Assistance: B2B-Deckungskonzepte in den Geschäftsfeldern Automotive, Health Care & Life Services, Insurance