

Präsentiert  
von Jurafakten



**PATRICK BUROW  
& DALLAN SAM**

# Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen

**DIE GRÖßTEN  
IRRTÜMER RUND  
UMS MIETRECHT**



ullstein

## Die Autoren



Dr. iur. Patrick Burow, geboren 1965 in Hamburg, promovierte in seiner Geburtsstadt und ist seit 1996 Richter in Sachsen-Anhalt. Unter seinem Pseudonym Falk van Helsing veröffentlichte er bereits 14 Humorbücher beim Eichborn- und Lappan-Verlag mit einer Gesamtauflage von rund 130.000 Exemplaren. Bei Ullstein erschien von ihm unter anderem "Ich habe nicht geschossen, nur ein bisschen".

Dallan Sam ist deutscher Unternehmer, Buchautor und Gründer von Jurafakten. Mit mehr als 12 Millionen deutschsprachiger Abonnent:innen auf Instagram und Facebook zählt seine Firma Dasa Media zu den größten deutschen Medienunternehmen.

## Das Buch

Dieses Buch gehört in jede Mietwohnung. Denn es gibt kaum so viele Missverständnisse, Fehlannahmen und fest im kollektiven Gedächtnis eingebrannte Mythen wie beim Mietrecht, und diese können richtig teuer werden. Manche glauben etwa, mit drei präsentierten Nachmietern kämen sie aus dem Mietvertrag raus, oder sie könnten das Treppenhaus liebevoll

mit ihren Topfpflanzen verzieren. Vermieter wiederum denken zum Beispiel, sie könnten das Halten von Haustieren in den von ihnen vermieteten Räumlichkeiten generell verbieten oder grundsätzlich einen Ersatzschlüssel der Wohnung behalten. Auch darüber, was man sich von Nachbarn bieten lassen muss und was nicht, herrscht oft Unkenntnis. Patrick Burow und Dallon Sam versammeln in ihrem Buch *Mythen, Irrtümer, brisante und hilfreiche Fakten rund ums Mietrecht – zur Aufklärung wie zur Unterhaltung*.

Patrick Burow und Dallon Sam

# **Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen**

Irrtümer und Mythen rund ums Wohnen

Ullstein

Besuchen Sie uns im Internet:

[www.ullstein.de](http://www.ullstein.de)

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

© Ullstein Buchverlage GmbH, Berlin 2022

Marketing: Dasa Media GmbH, Dallan Sam

Umschlaggestaltung: zero-media.net, München

Titelabbildung: © Zanna Pesnina / alamy images (Haus);

© FinePic®, München

E-Book powered by pepyrus

ISBN: 978-3-8437-2744-0

Emojis werden bereitgestellt von [openmoji.org](http://openmoji.org) unter der Lizenz [CC BY-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Auf einigen Lesegeräten erzeugt das Öffnen dieses E-Books in der aktuellen Formatversion EPUB3 einen Warnhinweis, der auf ein nicht unterstütztes Dateiformat hinweist und vor Darstellungs- und Systemfehlern warnt. Das Öffnen dieses E-Books stellt demgegenüber auf sämtlichen Lesegeräten keine Gefahr dar und ist unbedenklich. Bitte ignorieren Sie etwaige Warnhinweise und wenden sich bei Fragen vertrauensvoll an unseren Verlag! Wir wünschen viel Lesevergnügen.

#### *Hinweis zu Urheberrechten*

Sämtliche Inhalte dieses E-Books sind urheberrechtlich geschützt. Der Käufer erwirbt lediglich eine Lizenz für den persönlichen Gebrauch auf eigenen Endgeräten. Urheberrechtsverstöße schaden den Autoren und ihren Werken, deshalb ist die Weiterverbreitung, Vervielfältigung oder öffentliche Wiedergabe ausdrücklich untersagt und kann zivil- und/oder

strafrechtliche Folgen haben.

In diesem E-Book befinden sich Verlinkungen zu Webseiten Dritter. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass sich die Ullstein Buchverlage GmbH die Inhalte Dritter nicht zu eigen macht, für die Inhalte nicht verantwortlich ist und keine Haftung übernimmt.

# Einleitung

Die Deutschen sind zu 57,9 Prozent Mieter<sup>[1]</sup> und leben in 22 Millionen Mietwohnungen<sup>[2]</sup>. Die eigene Wohnung ist der Lebensmittelpunkt und von existenzieller Bedeutung. Im Schnitt wenden wir mehr als ein Viertel unseres Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten auf<sup>[3]</sup>. Schon diese paar Zahlen belegen die enorme Bedeutung des Mietrechts für unseren Alltag.

Dabei steckt im Mietrecht jede Menge Zündstoff, denn es ist von gegensätzlichen Interessen der Vertragsparteien geprägt. Der Vermieter ist in erster Linie am maximalen Ertrag seines Kapitals interessiert. Er will einen pflegeleichten Mieter, der pünktlich eine möglichst hohe Miete zahlt und keine Ansprüche stellt. Der Mieter dagegen ist an preiswertem, gut ausgestattetem Wohnraum interessiert. Er will, dass der Vermieter sich um die Instandhaltung des Hauses kümmert und ihn ansonsten in Ruhe lässt.

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind in der Regel juristische Laien. Die Unkenntnis des Mietrechts – gekoppelt mit den erwähnten gegensätzlichen Interessen – führt oft zu einer jeweils einseitigen Auslegung des Rechts. Fast jeder Mieter glaubt, er dürfe einmal im Monat in der Wohnung hemmungslos feiern, solange er die Party mit einem

Zettel im Hausflur ankündigt; dass er, wenn er drei Nachmieter stellt, sofort aus dem Mietvertrag rauskommt; und natürlich könne er die Kautions am Ende der Mietzeit »abwohnen«, meint er. Der Vermieter dagegen ist der festen Überzeugung, er dürfe einen Zweitschlüssel behalten, um bei Bedarf jederzeit in die Wohnung zu kommen. Oder er könne das Halten von Haustieren generell verbieten, und der Mieter müsse bei seinem Auszug grundsätzlich renovieren.

Rechtsirrtümer halten sich durch Mund-zu-Mund-Propaganda besonders hartnäckig. Es gibt kaum ein anderes Rechtsgebiet, auf dem sich so viele Fehlvorstellungen so dauerhaft halten, wie das Mietrecht. Sie führen zu Unsicherheit und nicht selten zum Streit. Über 200 000 Mietrechtsprozesse verhandeln die deutschen Gerichte jedes Jahr.<sup>[4]</sup> So versuchen Vermieter grundlos die Miete zu erhöhen, während Mieter die Miete ungerechtfertigt mindern. Viele Prozesse beruhen auf den Irrtümern sowohl von Vermietern als auch von Mietern und wären so gesehen vermeidbar.

Die häufigsten Mythen rund ums Mietrecht werden in diesem Buch dokumentiert und richtiggestellt. Mit diesem Buch möchten wir aber nicht nur aufklären und die harten Fakten des Mietrechts dokumentieren, sondern Sie werden sehen, dass manche kuriosen Rechtsstreits und Urteile auch jede Menge Unterhaltung zu bieten haben.



# 1

## Wohnungsbewerbung

In Zeiten von Wohnungsnot treibt der Kampf um die raren Unterkünfte manchmal seltsame Blüten. Doch darf der Vermieter nur »an Deutsche« vermieten? Darf er die Bezahlung des Maklers oder gar Sex verlangen? Darf umgekehrt der Mieter bei der Bewerbung lügen oder den Vermieter bestechen?

### **Darf der Vermieter ein unmoralisches Angebot machen?**

Manche Vermieter versuchen, die Wohnungsnot, vor allem in den Großstädten, skrupellos auszunutzen und erwarten als Gegenleistung für die Vermietung einer Wohnung allen Ernstes sexuelle Gefälligkeiten seitens der Interessentinnen. Strafrechtlich ist das Angebot allerdings unbedenklich: Es liegt keine sexuelle Nötigung vor, da de jure keine Machtsituation ausgenutzt wird.<sup>[5]</sup>

## **Darf der Vermieter Wohnungen nur »an Deutsche« vermieten?**

Ein bayerischer Vermieter annoncierte eine Wohnung mit dem Zusatz »an Deutsche«. Ein Interessent, der aus Burkina Faso stammt, meldete sich telefonisch auf das Inserat. Der Vermieter erkundigte sich nach seiner Herkunft – nachdem er sie erfahren hatte, legte er auf. Der Anrufer fühlte sich diskriminiert und verklagte den Vermieter.

Das Amtsgericht Augsburg sah in dem Ausschluss sämtlicher »Nicht-Deutschen« eine Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft.<sup>[6]</sup> Der Vermieter musste dem Interessenten 1000 Euro Entschädigung zahlen. Außerdem darf er die Formulierung »an Deutsche« künftig nicht mehr in Inseraten verwenden. Tut er es dennoch, droht ihm ein hohes Ordnungsgeld.

## **Darf ich den Vermieter anlügen?**

Vermieter verteilen bei Wohnungsbesichtigungen gern Fragebögen an die Interessenten. Muss man den wahrheitsgemäß ausfüllen? Der Wohnungssuchende fürchtet nicht zu Unrecht, mit der Wahrheit die begehrte Wohnung vielleicht nicht zu bekommen. Die Antwort hängt davon ab, ob es sich um zulässige oder unzulässige Fragen handelt.

Berechtigt sind Fragen des Vermieters nach der Zahl der Wohnungsnutzer, ihrem Familienstand, Arbeitgeber, Nettoeinkommen und ihren Vermögensverhältnissen. Der Vermieter will wissen, ob man die Wohnung überhaupt bezahlen kann. Wenn man solche Fragen falsch beantwortet, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten oder fristlos kündigen.

Unberechtigt sind Fragen nach dem Privatleben. Fragen nach der sexuellen Orientierung, Familienplanung, Hobbys oder dem Musikgeschmack des Bewerbers braucht man nicht wahrheitsgemäß zu beantworten. Mit Fragen nach der Mitgliedschaft im Mieterverein oder einer Rechtsschutzversicherung will der Vermieter herausfinden, ob man ein streitlustiger Zeitgenosse ist. Bei diesen unzulässigen Fragen hat der Befragte das Recht zur Lüge.

Auch über seinen Geisteszustand braucht ein Interessent dem Vermieter selbstverständlich keine Auskunft zu erteilen. Es gehört zum Risiko des Vermieters, wenn er unglücklicherweise an einen psychisch gestörten Messie oder sonst wie Verhaltensauffälligen gerät.

### **Muss immer der Mieter die Maklerprovision zahlen?**

Viele Mieter glauben, sie würden um die Zahlung der Maklerprovision nicht herumkommen, wenn eine Wohnung von einem Makler annonciert oder dieser eingeschaltet wird. Das stimmt nicht, denn 2015 wurde das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt. Danach ist es dem Makler untersagt, eine Provision vom Mieter zu verlangen, es sei denn, er sucht ausschließlich im Auftrag des Mieters (vgl. § 2 Abs. 1a WoVermRG). Damit soll derjenige die Kosten des Immobilienmaklers tragen, der ihn beauftragt hat – also meist der Vermieter.

### **Darf der Makler eine Besichtigungsgebühr verlangen?**

Ein Makler annoncierte eine gemütliche Zweizimmerwohnung im Herzen von Stuttgart. Für die Besichtigung im Rahmen eines Sammeltermins verlangte er eine Gebühr von 34,99 Euro, für einen Einzeltermin 49,99 Euro. Die Gebühr sei vor Ort in bar zahlbar, und sie werde bei Nichtabschluss eines Mietvertrages auch nicht erstattet.

Das Landgericht Stuttgart erklärte die Besichtigungsgebühr für unzulässig.<sup>[7]</sup> Der Makler habe damit gegen das Bestellerprinzip (wonach derjenige, der die Dienstleistung eines Immobilienmaklers beauftragt, auch die Kosten für den Makler zahlen muss) sowie gegen das Verbot von Nebenentgelten verstoßen. Nach Letzterem ist selbst bei erfolgreicher Vermittlung einer Wohnung das Vereinbaren von weiteren Kosten wie Schreibgebühren, Einschreibgebühren und sonstige Auslagen verboten. Nichts anderes gilt für die Besichtigungsgebühr.

### **Muss ich dem Vormieter eine Ablöse bezahlen?**

Der Vormieter hat in der Wohnung eine Küche, Einbauschränke und einen Parkettfußboden eingebaut und fordert vom Nachmieter dafür eine Ablösezahlung. Rechtlich handelt es sich hierbei um einen Kaufvertrag – und eine Rechtspflicht, diesen abzuschließen, besteht für den Nachmieter nicht. Aus Sicht des Wohnungsbewerbers wird es daher vor allem darauf ankommen, ob der Vermieter die Übernahme der eingebrachten Sachen als entscheidend für den Mietvertragsabschluss ansieht oder nicht (er kann genauso gut vom Vormieter verlangen, alle von ihm getätigten Einbauten wieder zu entfernen).

### **Darf ich den Vermieter bestechen?**

In Großstädten wie München, Hamburg oder Berlin herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Auf eine Wohnung kommen nicht selten 50 Interessenten. Mancher überlegt, ob er seine Chancen beim Kampf um die begehrte Wohnung mit Bargeld verbessern kann.

Strafrechtlich ist es kein Problem, eine Mietwohnung zu ergattern, indem man dem Vermieter einen Obolus zukommen lässt. Denn nur die Bestechung von Amtsträgern ist gemäß § 334 StGB strafbar.

## 2

# Der Mietvertrag

Um den Mietvertrag rankt sich eine ganze Reihe von falschen Annahmen. So trifft man auf Vermieter, die glauben, sie könnten für das Ausstellen des Mietvertrages eine Gebühr verlangen. Und es gibt Mieter, die fest davon überzeugt sind, dass sie den Mietvertrag innerhalb von zwei Wochen widerrufen könnten. Nicht nur in diesen Fällen droht den Beteiligten juristischer Schiffbruch.

### **Kann der Mietvertrag nur schriftlich geschlossen werden?**

Nein. Auch mündliche Mietverträge sind gültig, denn sie sind formfrei. Und: Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er gemäß §550 BGB für unbestimmte Zeit.

Der Nachteil eines nur mündlich geschlossenen Mietvertrages besteht darin, dass im Streitfall Wort gegen Wort steht. Wer sich auf nicht schriftlich festgehaltene Regelungen beruft, muss diese vor Gericht

beweisen können. Das ist oft schwierig, da Vermieter und Mieter bei Vertragsverhandlungen meist unter sich sind und Zeugen fehlen.

### **Darf der Vermieter für das Ausstellen des Mietvertrages eine Gebühr verlangen?**

Manche Vermieter verlangen für den Mietvertrag eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150 Euro. Die meisten Gerichte billigen dem Vermieter keine Bearbeitungsgebühr für Verträge zu. Denn der Vermieter darf kein Geld für eine Leistung verlangen, die er als Verwaltungstätigkeit ohnehin erbringen muss. Außerdem dient der Abschluss eines Formularmietvertrages vorwiegend den Interessen des Vermieters, daher würde eine Bearbeitungsgebühr den Mieter unangemessen benachteiligen.

### **Gibt es Obergrenzen für die Miete?**

Grundsätzlich gilt bei der Miethöhe die Vertragsfreiheit. Vermieter können so viel Miete verlangen, wie Mieter ihnen bereit sind zu zahlen. Eine Obergrenze ist der Mietwucher gemäß § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB. Er liegt vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt.

Manche Bundesländer mit Wohnungsnot haben per Verordnung eine Mietpreisbremse erlassen, etwa Bayern, Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Der Vermieter darf hier bei Neuvermietungen nicht mehr als 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

## **Darf der Vermieter eine Staffelmiete verlangen?**

Bei der Staffelmiete erhöht sich die Miete nach bestimmten Zeiträumen automatisch um einen festgelegten Betrag. Der Vermieter darf diese Staffelmiete gemäß § 557a Abs.1 BGB aber nur verlangen, wenn die Staffelmiete bereits im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist. Dann allerdings ist sie rechtmäßig. Eine zeitliche Obergrenze sieht das Gesetz für die Laufzeit der Staffelveinbarung nicht vor, sodass sich die Miete jedes Jahr erhöhen kann.

## **Wie lange ist die Mietdauer?**

Im Mietvertrag steht meist, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird. Es dauert also an, bis entweder der Vermieter oder der Mieter kündigt.

## **Sind Zeitmietverträge gültig?**

Dem Interessenten gefällt die Wohnung, der Vermieter will aber nur einen zeitlich befristeten Vertrag abschließen. Zulässig ist allerdings lediglich ein qualifizierter Zeitmietvertrag gemäß § 575 Abs.1 BGB. Danach muss der Vermieter einen ganz konkreten Grund der hier aufgeführten Befristungsgründe nennen, um den Mietvertrag befristen zu können. Diese Gründe sind Eigenbedarf, größere Sanierung der Mietsache oder die Vermietung als Werkwohnung, zum Beispiel an einen Hausmeister. Ohne einen solchen Grund gilt das Mietverhältnis automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, es kann nicht befristet werden.



## **Die Ehefrau wird automatisch Mieterin**

Dieser Auffassung sind viele Vermieter, vor allem dann, wenn der Ehemann keine Miete mehr zahlt. Doch da liegt der Vermieter falsch. Schließt ein Ehemann einen Mietvertrag ab, so wird die Ehefrau nicht automatisch Vertragspartnerin, auch dann nicht, wenn sie von dem Vertrag weiß und darin benannt wird.

Ein Fall dazu: Ein Mann hatte 2010 allein einen Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen. Als er ins Gefängnis musste, zahlte er keine Miete mehr. Sechs Jahre später wollte der Insolvenzverwalter des damaligen Vermieters die rückständige Miete von der Ehefrau des Mannes eintreiben. Sie verweigerte die Zahlung.

Zu Recht, wie das Landgericht Stuttgart urteilte.<sup>[8]</sup> Denn der Ehemann hatte den Mietvertrag nicht im Namen und in Vollmacht der Frau unterschrieben, und beim Abschluss eines Mietvertrages handelt es sich auch nicht um ein Geschäft zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs. Letzteres wäre etwa der Kauf von Lebensmitteln, Kleidung und Haushaltsgeräten.

## **Muss der Mieter während eines laufenden Mietverhältnisses einen neuen Mietvertrag unterschreiben?**

Manch alter Mietvertrag wird irgendwann nachteilig für den Vermieter. So hat der Bundesgerichtshof zahlreiche Klauseln über Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Mit einem neuen Mietvertrag, der entsprechend nachgebesserte Klauseln beinhaltet, will der Vermieter dem Mieter nun aber doch noch die Malerarbeiten aufs Auge drücken. Unter dem Vorwand, der Mietvertrag solle der aktuellen