

Von dreist bis skurril: Was sich Vermieter erlauben (dürfen)

Bremen, 21. Februar 2023 – Die Verbraucherrechtskanzlei rightmart gibt Einblicke in skurrile Vorstellungen und seltsame Annahmen von Vermietern – und klärt über unwirksame Klauseln in Mietverträgen und Hausordnungen auf.

Eine Mieterin steht unter der warmen Dusche – und ihr Vermieter plötzlich in der Badezimmertür. Er sei schließlich Eigentümer der Wohnung und dürfe diese deshalb ja wohl jederzeit betreten. Geschichten wie diese sind keine Seltenheit, wissen die Rechtsanwälte der Verbraucherrechtskanzlei rightmart, die bereits tausende Mandant:innen bei Problemen mit Vermietern und Hausverwaltungen zur Seite standen. Immer wieder legen Wohnungseigentümer ihre ganz eigenen Rechtsmaßstäbe an und stellen kreative Hausregeln auf, die die gesamte Bandbreite von lächerlich bis dreist bedienen. Da wäre beispielsweise der Vermieter, der den Bewohner:innen vorschreibt, wie viel Restmüll sie pro Woche und Person produzieren dürfen. Oder der Mieter, der die Nebenkostenabrechnung des Vormieters begleichen soll.

Dass Neugier mitunter in Kontrollwahn umschlagen kann, zeigt ein Fall, bei dem ein Mieter-Paar dazu angehalten wurde, über Häufigkeit, Art und Grund von Besuchen Dritter Bericht zu erstatten. Der Vermieter führe bereits seit Jahren ein entsprechendes Protokoll und wolle das auch zukünftig beibehalten. Den Gärtner sparen wollte sich ein Vermieter, indem er ein Mieter-Paar vertraglich zur Pflege seines – für das Paar nicht zugänglichen – Garten verpflichtete. Ebenso fraglich: der Passus, seine Blumenkästen auf dem Balkon stets ansehnlich zu halten. Einen Nachweis wollte ein Vermieter nicht etwa über die Einkünfte seiner künftigen Mieterin, sondern über das Verwandtschaftsverhältnis zu deren Mutter. Diese wollte die Mietbürgschaft übernehmen, trug allerdings einen anderen Nachnamen als ihre Tochter.

Doch warum lassen sich Mieter:innen all das gefallen? Rechtsanwalt Sükrü Sekeryemez, Leiter der Abteilung Miet- und Immobilienrecht bei rightmart, hat eine Theorie: „Zum einen ist die Wohnungsnot mittlerweile so groß oder die Wohnung so ansprechend, dass man über so manch fraglichen Absatz in Mietvertrag und Hausordnung hinwegsieht. Andererseits wissen es viele Mieter:innen nicht besser und hinterfragen derartige Regelungen schlichtweg nicht.“

Mietvertrag und Hausordnung: Diese Klauseln sind unwirksam

Die Annahme, dass der Vermieter jederzeit unangekündigt in die Wohnung spazieren darf, ist übrigens verbreiteter als man vielleicht annehmen würde: „Aber das ist natürlich völliger Quatsch. Genau genommen begeht der Vermieter damit sogar Hausfriedensbruch und macht sich gemäß § 123 StGB strafbar“, so Rechtsanwalt Sekeryemez. „Auch der Besitz eines Ersatzschlüssels ist ihm untersagt. Besuche müssen begründet und mit den Mieter:innen abgesprochen werden.“

Regelmäßig stolpern die Anwälte der Bremer Legal Tech-Kanzlei über unwirksame Klauseln in Mietverträgen und Hausordnungen – angefangen vom generellen Tierhaltungs- und Musizierverbot über nächtliche Dusch- und Badeverbote bis hin zu festgelegten Mindest- und Maximaltemperaturen. Manchmal bittet der Vermieter zusätzlich zur Kautionsum eine Bürgschaft, etwa weil der Wohnungsinteressent noch studiert oder über ein geringes Einkommen verfügt. Beides verlangen darf er allerdings nicht. Und apropos Kautionsum: Ganz gleich, ob im Mietvertrag die einmalige Zahlung vereinbart wurde – diese darf in drei Monatsraten ab Einzug gezahlt werden. Ebenso unwirksam ist die Klausel, in der Mieter:innen auf den im Mietrecht vorgeschriebenen Kündigungsschutz verzichten. Und selbstverständlich entscheiden Mieter:innen ganz allein, wer sie zu welcher Tages- und Nachtzeit besucht. Auch Besuch, der über mehrere Tage bleibt, kann nicht untersagt werden.

Tipps vom Rechtsanwalt: Auf einschlägige Gerichtsurteile verweisen

Konfliktpotenzial bietet zudem das Thema Schönheitsreparaturen. Gerade ältere Mietverträge beinhalten häufig starre Fristen und Zeitpläne zur Renovierung während der Mietzeit, die in dieser Form unwirksam sind. Unverhältnismäßig ist weiterhin ein generelles Abstellverbot für Kinderwagen oder Rollatoren im Treppenhaus, sofern diese keine Fluchtwege versperren. Und wer trotz vorhandenem Trockenraum seine Wäsche in der Wohnung trocknet, darf das auch weiterhin guten Gewissens tun. Führen unwirksame Klauseln zum Streit, rät Sekeryemez, auf einschlägige Gerichtsurteile zu verweisen. „So manch Vermieter zeigt sich dann bereits einsichtig und lässt sich von der Unwirksamkeit der Klausel überzeugen.“

Pressekontakt

Sonja Gersonde | +49421 33 100 320 | presse@rightmart.de

Über rightmart Rechtsanwälte

rightmart (www.rightmart.de) ist eine Legal Tech-Kanzlei, die Verbraucher:innen einen unkomplizierten Zugang zu Rechtsberatung und Rechtsbeistand ermöglicht. Mit seinem Verbraucherfokus deckt das Unternehmen die für Verbraucher:innen relevanten Rechtsgebiete Arbeits-, Miet-, Verkehrs- und Sozialrecht ab. Im Fokus stehen aktuelle Rechtsskandale wie Wirecard, der Abgasskandal oder Kreditwiderrufe. rightmart hat es sich zur Aufgabe gemacht, Recht unabhängig von Einkommen, Vorwissen und guten Beziehungen zugänglich zu machen. In Form von kostenlosen Erstgesprächen bietet die Kanzlei ihren Mandant:innen eine risikofreie und unverbindliche Einschätzung und zeigt mögliche Handlungsoptionen und entstehende Kosten transparent auf.