

Beratung zum Thema Mietverträge

durch die Mietrechtsanwält*innen Benjamin Hersch und Carola Handweg

Beide engagieren sich bei der Initiative „Kotti & Co.“ und führen dort jeden 1. und 3. Montag 18.30 – 19.30 eine kostenfrei Mietrechtsberatung durch.

Die folgenden Infos können nur einen Überblick verschaffen und ersetzen keine Rechtsberatung. Bei einer Auseinandersetzung sollte deshalb unbedingt noch eine individuelle Rechtsberatung eingeholt werden, da Mietverträge sehr unterschiedlich ausgestaltet sind, und die verschiedenen Kammern auch unterschiedlich entscheiden können.

Ein Mietvertrag wird zwischen Mieter*in und Vermieter*in abgeschlossen.

Ehepartner*innen und Kinder dürfen ohne gesonderte Genehmigung mit in der Wohnung wohnen, auch wenn sie nicht im Vertrag stehen.

Bei Partner*innen muss eine Genehmigung von dem/der Vermieter*in eingeholt werden.

Diese muss in der Regel erteilt werden. Nur in besonderen Fällen, z.B. bei erwiesener Gewalttätigkeit der/des Partner*in gegen den/die Vermieter*in darf sie verweigert werden. Die Genehmigung muss vor Einzug eingeholt werden. Zweifeln Vermieter*innen die Lebenspartnerschaft an, muss dies vor Gericht geklärt werden. Mieter*in und Partner*in müssen dies dann per Erklärung bezeugen. Besteht ein gemeinsamer Mietvertrag und ein*e Partner*in zieht aus, besteht kein Anspruch aus dem Vertrag auszuschneiden.

Kinder dürfen bei den Eltern wohnen, das bedarf keine Genehmigung durch die Vermieter*innen.

Kinder dürfen in die Wohnung der Eltern zurück ziehen, wenn sie schon mal ausgezogen waren, aber die Wohnung kann nicht den Kindern überlassen werden, falls die Eltern ausziehen. Kinder bzw. Partner*innen können aber den Mietvertrag erben, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes der Eltern bzw. Partner*in der gemeinsamen Wohnung lebten und gemeldet waren, auch wenn sie nicht im Mietvertrag standen. Bei einer Scheidung besteht die Möglichkeit gleich beim Scheidungsgericht zu klären, wer die Wohnung behält und wer aus dem Vertrag ausscheidet.

Bei einem WG-Mietvertrag müssen Vermieter*innen neue Hauptmieter*innen aufnehmen und alte entlassen. In allen anderen Fällen müssen die Vermieter*innen dem Austausch von Hauptmieter*innen nicht zustimmen, d.h. es besteht kein Anspruch darauf, dass Nachmieter*innen akzeptiert werden.

In einer WG haben Hauptmieter*innen den Anspruch, z.B. bei Auszug eines Hauptmieters, nicht genutzte Zimmer unterzuvermieten.

Mieter*innen haben allgemein grundsätzlich Anspruch bei berechtigtem Interesse, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten. Eine ungenehmigte Untervermietung stellt einen Kündigungsgrund dar.

Dafür muss aber vorab die Genehmigung der Vermieter*innen eingeholt werden und der Antrag begründet werden, zB.:

- wirtschaftliche Gründe
- wenn einzelne Hauptmieter*innen ausziehen
- eine WG gegründet werden soll
- man* im Alter nicht alleine wohnen möchte

Die vorgeschlagene Person sollte mit Geburtsdatum und bisheriger Adresse mitgeteilt werden.

Eine ganze Wohnung darf nicht untervermietet werden, mind. ein Raum muss von Hauptmieter*innen weiter genutzt werden, und sei es um dort nur die eigenen Möbel unterzustellen und sich ab und zu mal aufzuhalten.

Eine Untervermietung darf nicht abgelehnt werden, weil die Wohnung zu klein ist, wenn sie mind. zwei separate Zimmer hat. Ein Teil der Wohnung muss aber noch selber genutzt werden.

Wer wegen eines Auslandsaufenthalts untervermieten möchte, muss mind. einen Raum für die eigene Nutzung behalten. Vermieter*innen dürfen grundsätzlich einen Untermietszuschlag verlangen, vor allem, wenn dann mehr Personen in der Wohnung wohnen. Ggf. kann die Höhe vor Gericht geklärt werden. Da die Mieter*innen die Klage führen müssten, sollte eine Mietrechtsschutzversicherung bestehen.

Für die Rückzahlung der Kautions bei Auszug gilt die Frist, die im Mietvertrag steht. Wenn dort dazu nichts steht, gilt ein halbes Jahr. Dies wird Vermieter*innen eingeräumt zur Überprüfung eventueller Ansprüche. Danach muss die Kautions zurückgezahlt werden.

Wenn der Vertrag schon mit einem Voreigentümer abgeschlossen wurde, gilt der Vertrag für die neuen Vermieter*innen weiter mit allen Details, z.B. muss die gleiche Anzahl Schlüssel zur Verfügung gestellt werden und die Nutzung von Gemeinschaftsräumen ermöglicht werden, wenn dies im Mietvertrag festgehalten wurde.