

Ratgeber Hausrecht

Wenn der Vermieter unbedingt in die Wohnung will, sie vielleicht sogar unangemeldet betreten hat (mit einem Zweit-schlüssel), die sittenstrenge Hauswirtin Damen- (oder Herren-) Besuch nach 22 Uhr nicht mehr duldet, oder wenn nach einer Umwandlung schon der dritte Kaufinteressent in einer Woche die Wohnung besichtigen will - immer dann stellt sich die Frage: Wer ist hier eigentlich „der Herr im Hause“? Dieser Ratgeber erklärt Menschen, die zur Miete wohnen, wo wer das Sagen hat.

Hausrecht

Das Bundesverfassungsgericht hat grundsätzlich festgestellt, dass nicht nur Eigentum, sondern auch Besitz ein Grundrecht und der Mieter Besitzer seiner Wohnung ist. Das heißt, dass der Mieter zwar nicht Eigentümer der Wohnung ist, sie also nicht verkaufen, umbauen oder abreißen darf, ansonsten aber als Besitzer darüber verfügen kann. Zum Beispiel übt er das Hausrecht in seiner Wohnung aus.

Das bedeutet, dass der Mieter bestimmt, wer sich wann in seiner Wohnung aufhalten darf. Jeder, der die Wohnung ohne Erlaubnis des Mieters betritt oder sie trotz Aufforderung nicht unverzüglich verlässt, begeht Hausfriedensbruch (Straftat). Das gilt sogar für den Vermieter: Ohne Erlaubnis des Mieters darf er die Wohnung nur in ganz wenigen Ausnahmefällen betreten. Und auf gar keinen Fall darf er einen Schlüssel dazu haben - es sei denn, der Mieter wünscht es so.

Für den Rest des Hauses hat natürlich der Eigentümer das Hausrecht. Auf Treppen, Fluren, in Kellern und Speichern, in Hof und Garten bestimmt der Vermieter, wer sich dort aufhalten darf. Er muss nicht einmal begründen, wenn er jemand zum Verlassen des Grundstücks auffordert.

Allerdings gibt es zwei wesentliche Einschränkungen:

- Der Vermieter darf den Mieter nicht hindern, seine eigene Wohnung und alle Räume, die er laut Mietvertrag nutzen darf (Garage, Keller, Speicher etc.) zu erreichen. Er kann also das Betreten der dorthin führenden Treppen und Flure nicht verbieten.
- Der Vermieter darf den Mieter nicht hindern, Besuch zu empfangen. Der Besuch darf natürlich alle Flächen betreten, die man zum Erreichen der Wohnung braucht. Ausnahmen gibt es nur bei ganz schwerwiegenden Gründen, die in der Person des Besuchers liegen (beispielsweise, wenn der Besucher den Vermieter schon einmal bedroht oder gar tötlich angegriffen hat).



Besuch

Besuch dürfen Mieter ansonsten uneingeschränkt empfangen, zu jeder Tages- und Nachtzeit, beliebig lang und auch ohne Rücksicht auf das Geschlecht. Ein Vermieter, der sich zum Moralapostel aufschwingt, und speziell den Herren- oder Damenbesuch ganz oder zeitweise verbieten will, hat also schlechte Karten. Denn das in Artikel 2 des Grundgesetzes garantierte Recht auf „freie Entfaltung der Persönlichkeit“ erstreckt sich auch auf das Intimleben. Das berechtigt allerdings niemand zur Ausübung der Prostitution in der Wohnung. Dies wäre „gewerbliche Nutzung“ und hätte die fristlose Kündigung zur Folge.

Übernachten darf der Besuch selbstverständlich auch, und zwar nicht nur ein oder zweimal. Sechs bis acht Wochen kann Besuch bleiben, solange darin keine Untervermietung zu sehen ist (siehe Ratgeber Untermiete) und die Wohnung nicht überbelegt wird. Allerdings muss es der Mieter dann hinnehmen, dass er beispielsweise für den höheren Wasserverbrauch zur Kasse gebeten wird, wenn die Nebenkosten nach Personenzahl umgelegt werden.

Allerdings ist der Mieter auch für seinen Besucher verantwortlich. Stört dieser beispielsweise nachhaltig den Hausfrieden, so kann dies genauso zur Abmahnung und notfalls gar zur Kündigung führen, als wenn es der Mieter selbst gewesen wäre.

Besichtigung

Wie gesagt: Der Vermieter hat kein Recht auf Zutritt zur Wohnung des Mieters, nur um dort mal nach dem Rechten zu sehen - weder regelmäßig noch einmalig. Etwas anderes gilt nur, wenn es im Mietvertrag ausdrücklich so vereinbart ist. Enthält der Mietvertrag eine Klausel, die das Besichtigungsrecht des Vermieters in zumutbarer Weise regelt, kann sich der Mieter nicht auf sein Hausrecht berufen - es sei denn der Vermieter „benimmt sich daneben“ (öffnet Schränke, wird zudringlich etc.).

Prallen Besichtigungsrecht des Vermieters und Hausrecht des Mieters aufeinander, darf der Vermieter nicht gewaltsam den Zutritt erzwingen, sondern muss gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen - also auf Zutritt klagen. Unter Umständen kann der Mieter verlangen, dass ein Bevollmächtigter des Vermieters die Besichtigung durchführt oder neutrale Zeigen dabei sind.

Wichtig ist, dass das Ausüben des vertraglich vereinbarten Besichtigungsrechts für den Mieter zumutbar sein muss. So darf der Vermieter nicht jede Woche auf der Matte stehen, ohne dass es einen konkreten Grund gibt. Außerdem muss er sein Erscheinen ankündigen (mindestens 24 Stunden, bei berufstätigen Mietern auch drei bis 4 Tage vorher) und sich an übliche Zeiten halten (werktags 10 bis 13 und 15 bis 18 Uhr, sonn- und feiertags nur in Ausnahmefällen).

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter aber auch ohne vertragliche Regelung den Zutritt für sich, einen Bevollmächtigten oder einen beauftragten Handwerker verlangen, zum Beispiel wenn

- eine Instandhaltungsmaßnahme oder Reparatur durchgeführt werden muss;
- eine ordnungsgemäß angekündigte Modernisierung durchgeführt werden soll (siehe Ratgeber Modernisierung);
- der Mietvertrag gekündigt wurde (egal von wem) und Mietinteressenten die Wohnung besichtigen wollen;
- die Wohnung verkauft werden soll und Kaufinteressenten sie besichtigen wollen.

Handwerker & Co

Reparaturen müssen Mieter auf jeden Fall dulden. Bei längerer Abwesenheit (Urlaub, Krankenhausaufenthalt) müssen sie sogar sicherstellen, dass der Vermieter notfalls auch ohne sie in die Wohnung kommt. Beispielsweise kann der Schlüssel bei Nachbarn oder anderen Vertrauenspersonen deponiert werden - der Vermieter muss aber wissen, wo.

Geht es gar um Gefahrenabwehr (Rohrbruch, defekte Gasleitung, Feuer), kann der Vermieter auch ohne jede Vorankündigung in die Wohnung und darf die Türe notfalls aufbrechen. Eine defekte Steckdose muss dagegen nicht gerade repariert werden, während der Mieter in Urlaub ist.

Modernisierungsarbeiten muss der Mieter normalerweise dulden. Liegt eine der wenigen Ausnahmen vor, wie sie im Ratgeber Modernisierung beschrieben werden, darf man allerdings die Handwerker nicht in die Wohnung lassen. Denn das würde als Duldung ausgelegt.

Verhalten gegenüber Kaufinteressenten

Lästig für Mieter können Besichtigungen durch Nachmieter oder gar Kaufinteressenten sein - jedenfalls, wenn es viele werden. Verhindern kann man sie nicht, solange es nicht mehr als etwa zwei Termine in einer Woche werden. Doch während einem bei eigenem Auszug der Nachmieter relativ egal sein kann, ist der Käufer einer Wohnung der künftige Vermieter. Hier kann es von entscheidender Wichtigkeit sein, wie man diesem gegenübertritt.

Ein Beispiel:

Eine Wohnungsgesellschaft hat die Mietwohnungen im Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt und zunächst den Mietern zum Kauf angeboten. Nicht alle aber wollten oder konnten kaufen. Nun werden die restlichen Wohnungen Dritten angeboten, die sie natürlich vorher besichtigen wollen.

Für die betroffenen Mieter ist das eine heikle Situation: Während sie bei der Wohnungsgesellschaft sicher vor Eigenbedarfskündigungen waren, kann der neue Vermieter ein reiner Kapitalanleger sein, aber auch jemand, der früher oder später die Wohnung selbst nutzen will. Die Kündigungsfrist nach Umwandlung bietet da nur ein formales Hindernis, und das im Regelfall auch nur für vier Jahre - schützt aber beispielsweise nicht vor Mobbing.

So wäre es denn sicher das Beste, die Gesellschaft fände keinen Käufer und bliebe auf der Wohnung sitzen. Dafür kann man durchaus etwas tun. Zwar darf man weder den bisherigen Vermieter noch die Wohnung ungerechtfertigt schlecht machen. Aber es ist durchaus zulässig, in sachlicher Form darauf hinzuweisen,

- dass man nicht freiwillig ausziehen wird;
- dass man seine Rechte als Mieter kennt und voll ausschöpfen wird (zum Beispiel die Härtefallregel des BGB);
- dass man Mitglied im Mieterverein ist und sich bei Bedarf von ihm vertreten lässt;
- dass die Wohnung Mängel hat, die man auf den ersten Blick vielleicht nicht sieht (diese darf man auch vorzeigen);
- dass man die Beseitigung dieser Mängel schon vom bisherigen Vermieter verlangt hat und auch vom neuen verlangen wird;
- dass man wegen dieser Mängel bereits die Miete mindert oder demnächst mindern wird. Tun sich die Mieter im Haus oder Viertel zusammen, kann der Mieterverein sogar bei der Erstellung von kopier- (und damit verteil-) baren Mängellisten mit Fotos helfen.

Nun soll es aber auch Mieter geben, die es gar nicht schlecht fänden, einen neuen Vermieter zu bekommen, zum Beispiel, weil sie mit der Wohnungsgesellschaft nicht besonders zufrieden waren. Dann geht es darum, möglichst zu verhindern, dass jemand mit Selbstnutzungsinteresse die Wohnung kauft. Hier ist taktisches Verhalten angesagt! Man darf beispielsweise zu Kaufinteressenten, die sich als reine Kapitalanleger zu erkennen geben, viel netter sein als zu anderen. Solange man die Ebene der Sachlichkeit nicht verlässt, kann man sich ganz nach Bedarf als handzahmer oder als störrischer Mieter darstellen. Schauspielerisches Talent schadet nicht!

Näheres zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen enthält Ratgeber Umwandlung, zum Kündigungsschutz Ratgeber Kündigung.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum: Öffnungszeiten:
Brückstraße 58 mo - do 9 - 18 Uhr
44787 Bochum fr 9 - 12 Uhr
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage: 0234 / 9611414

Büro Hattingen: Öffnungszeiten:
Bahnhofstraße 37 di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
45525 Hattingen mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
Tel.: 02324/52524 do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Dezember 2008