



Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Mietern den Gebrauch der Wohnung zu gewähren. Symbol dafür ist die Schlüsselübergabe.

Fotos: dpa

Was Mieter dürfen – und was nicht

RECHT Wer eine Wohnung mietet, muss nicht darin wohnen. Man kann sie auch leer stehen lassen oder als Lager nutzen – solange man ein paar Regeln einhält.

VON MONIKA HILLEMACHER, DPA

BERLIN. Eine Wohnung ist zum Wohnen da. Oder auch nicht. Denn niemand ist verpflichtet, in eine gemietete Wohnung auch einzuziehen. Mieter können sich durchaus entscheiden, die Räume ungenutzt zu lassen. „Ich darf dort alles machen, was mit Wohnen zu tun hat“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB) in Berlin. „Auch Nicht-Wohnen.“ Wer seine Wohnung nicht bewohnen will, muss aber dennoch Regeln einhalten.

Grundsätzlich gilt: Anders als das Gewerbemietrecht kennt das Wohnraummietrecht keine Gebrauchspflicht. Das folgt aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB, Paragraph 535) und einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Az.: VIII ZR 93/10). Der Unterschied, dass es dem Mieter überlassen bleibt, wo er „seinen Lebensmittelpunkt begründet und im herkömmlichen Sinne wohnt (Schlafen, Essen, regelmäßiger Aufenthalt)“. Daraus leiten Mietrechtsexperten ab, dass eine vermietete Wohnung auch komplett leer stehen kann. Für Eigentümer besteht die Pflicht, ihrem Mieter den Gebrauch der Wohnung zu gewähren. Symbol dafür ist die Schlüsselübergabe.

Was darf ein Mieter in seiner Wohnung denn machen? Selbstverständlich darin wohnen: täg-

lich, nur am Wochenende, nur einmal im Vierteljahr, nur während des Urlaubs – darüber entscheidet er selbst. Er kann lange Zeit ins Ausland reisen und die Wohnung deshalb gar nicht nutzen. Es ist möglich, in den Räumen eigene Möbel und Hausrat abzustellen und Kartons bis unter die Decke zu stapeln.

Erlaubt ist sogar, dort abgestellten Hausrat aus der Wohnung heraus zu verkaufen, wie DMB-Sprecher Ropertz erläutert. Er beruft sich auf das BGH-Urteil aus dem Jahr 2010. In dem damaligen Fall ging es um einen Mieter, der über Zeitungsinserate ererbten und in einer Zweitwohnung aufbewahrten Hausrat zum Verkauf anbot. Der Vermieter musste das laut BGH genauso hinnehmen wie den Besuch von Kaufinteressenten in der Wohnung.

Büroarbeit ja, Verkaufsraum nein

Auch berufliche Tätigkeiten sind durchaus zulässig – allerdings in Grenzen. Erlaubt ist im Prinzip, was die Nachbarn nicht stört: Klausuren korrigieren und Büroarbeiten erledigen zum Beispiel. Einen Verkaufsraum einzurichten, gehört in der Regel nicht zum Erlaubten.

Auch das Einrichten der Wohnung ist Teil des in Paragraph 537 BGB beschriebenen Gebrauchsrechts des Mieters. „Das bedeutet auch, dass er sie dekorieren darf“, sagt Inka-Marie Strom vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Es kann jedoch passieren, dass der Mieter beim Auszug allzu kräftig aufgetragene Farben wieder entfernen muss (BGH, Az.: VIII ZR 416/12). Ansonsten darf er tun, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Das kann von Mietvertrag zu Mietvertrag variieren.

Bindend sind die Regeln, die im Mietvertrag stehen. Und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung nun genutzt wird oder nicht. An erster

Stelle kommt das Zahlen der Miete plus der Nebenkosten. Dann kommt das Einhalten der Hausordnung – sofern es eine gibt. Sollte etwa die Hausordnung fordern, zweimal pro Woche den Flur zu putzen, muss der Mieter auch zweimal zum Schrubber greifen, erläutert Mietrechtsanwalt Rainer Burbulla aus Düsseldorf. Kann der Wohnungsbesitzer die Pflicht nicht erfüllen, hat er Sorge zu tragen, dass

GENOSSENSCHAFTSRECHT



► **Rechte und Pflichten von Mietern** einer Wohnungsgenossenschaft richten sich nicht nur nach dem Mietvertrag. Hier kommt auch das Genossenschaftsrecht sowie das Statut oder die Satzung der Genossenschaft zur Geltung, erklärt der Deutsche Mieterbund. ► **Wichtig ist vor allem** der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz. Der verbietet etwa, eine Mieterhöhung nur gegen die Mietpartei auszusprechen, die in der Vergangenheit wiederholt gerichtlich und außergerichtlich ihre Rechte geltend gemacht hat.

► **In einem vor Gericht** verhandelten Fall erhöhte eine Wohngenossenschaft einem Mieter die Miete. Die unterschiedliche Behandlung der Mieter und Genossenschaftsmitglieder im Haus erklärte die Genossenschaft damit, dass der eine Mieter durch die ständige Geltendmachung seiner Rechte einen extrem hohen Verwaltungsaufwand verursache. Das Amtsgericht Köln kassierte die Mieterhöhung wieder (Az.: 205 C 592/12). Die Mieterhöhung dürfe keine Sanktion gegenüber einem Mieter darstellen, der seine gesetzlichen Rechte geltend macht. (dpa)

jemand anderes die Arbeit für ihn erledigt. Darüber hinaus übernimmt der Mieter mit Entgegennahme des Schlüssels Obhuts- und Sorgfaltspflichten vom Vermieter. „Der Mieter hat auf den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung zu achten“, sagt Burbulla. Das bedeutet: Der Mieter muss aufpassen, dass nichts passiert und die Wohnung unbeschadet bleibt – auch oder gerade dann, wenn sie leer steht.

Um Schäden zu vermeiden soll der Mieter beispielsweise im Winter einen Rohrbruch durch ausreichendes Heizen verhindern, bei Sturm die Markise einfahren oder Schäden dem Vermieter melden. „Ansonsten kann sich der Mieter schadenersatzpflichtig machen“, warnt Inka-Marie Storm. Sicherheitshalber sollte deshalb bei längerer Abwesenheit irgendwo ein Schlüssel deponiert werden, damit andere bei Zeiten nach dem Rechten sehen können.

Mietvertrag hat Grenzen

Die Grenzen des Erlaubten sind meistens erreicht, wenn der Mieter gegen den Mietvertrag verstößt und wenn er seinen Nachbarn auf die Nerven geht. Storm beschreibt dies anhand von gelagertem Hausrat: „Spätestens, wenn durch die Lagerung der Hausfrieden etwa durch Gerüche oder Ungeziefer gestört wird, kann der Mieter abgemahnt und gekündigt werden.“ Für den DMB ist Schluss, sobald jemand zum Beispiel Mobiliar aufkauft, lagert und weiterverkauft: „Hier kommt dann eine gewerbliche Nutzung der Wohnung in Betracht, die nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht“, sagt Ulrich Ropertz.

Ähnliches gilt für kurzzeitiges Weitervermieten, wie es über Buchungsportale möglich ist. Das käme einer Untervermietung gleich. Dazu ist aber eine Erlaubnis des Vermieters erforderlich (Paragraph 540 BGB und BGH, Az. VIII ZR 349/13). Es sei denn, das Untervermieten ist bereits im Mietvertrag vereinbart.

Mietexperte
Ulrich
Ropertz

