

Mieterverein Hannover

Mieterrechte – Mieterpflichten

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft muss möglichst reibungslos funktionieren. Alle Mieter stehen in der Verantwortung. Was der eine möchte, will der andere häufig nicht. Streit kann sich oft aus folgenden Themen ergeben.

Rauchen ist ein Dauerbrenner bei mietrechtlichen Streitigkeiten. Der Grundsatz ist klar: Mieter dürfen in der Wohnung rauchen. Selbst starkes Rauchen kann nicht verboten werden. Der Vermieter kann aus dem Rauchverhalten eines Mieters keinen Kündigungsgrund ableiten. Raucher sind jedoch dazu angehalten, die Wohnung regelmäßig zu lüften.

Auf dem Balkon darf geraucht werden. Allerdings müssen nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entgegenstehende Interessen im Einzelfall ausgeglichen werden. So können für das Rauchen auf dem Balkon „rauchfreie Zeiten“ vereinbart werden.

Baden und Duschen dürfen Mieter so oft und so lange sie wollen. Einzelne Gerichte beschränken jedoch für die Nacht den Duschvorgang in zeitlicher Hinsicht: Er muss nach Ansicht des OLG Düsseldorf innerhalb von 30 Minuten durchgeführt werden. Die Toilette und die Wasserspülung dürfen rund um die Uhr benutzt werden. Der **Kinderwagen** wird oft zum Streitfall zwischen Mietern. Ist der Hausflur günstig geschnitten, können Kinderwagen im Normalfall so abgestellt werden, dass die anderen Mieter den Restflurbereich problemlos nutzen können. Bei ungünstigem Zuschnitt ist eine gefahrlose Nutzung des Flurs u.U. nicht möglich. Dann muss die Hausgemeinschaft eine individuelle Lösung finden.

Geräusche von Mitbewohnern

und Tieren sind ein ständiger Zankapfel in Wohngemeinschaften. Erreichen die Geräusche ständiges und ruhestörendes Niveau, können Mitmieter die Miete mindern. Wer Tiere im Haus hält, muss unzumutbare Störungen vermeiden.

Technische Geräte führen bei Benutzung oft zu überdurchschnittlichem Lärm. Auch hier gilt, dass Nachbarn besonders berücksichtigt werden müssen. Spätestens ab 22.00 Uhr sind die Geräte in den Wohnungen auf Zimmerlautstärke zu stellen.

Sonderfall **Musikinstrumente**: Jeder Mieter darf im Regelfall in der Wohnung musizieren. Verbote bzw. strikte Ruhezeitregelungen sind unzulässig. Anderes kann sich bei hohen Geräuschpegeln oder überdurchschnittlicher Lärmbelästigung der Nachbarn ergeben.

Feste und Feiern sind maßvoll und rücksichtsvoll durchzuführen. In jedem Fall empfiehlt sich die Ankündigung einer privaten Feier. Auf diese Weise können sich Mitmieter darauf einstellen. Auch hier gilt die Nachtruhe. Unzulässiger Lärm währenddessen kann mietrechtlich zu einer Abmahnung führen, auch Bußgelder sind im Einzelfall möglich. Häufig liegt dann auch ein Mangel der Mietsache vor, so dass Mitmieter wiederum die Miete kürzen können. In Zeiten der Corona-Pandemie stellt sich ohnehin die Frage, ob bestimmte Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Fahrräder kann der Mieter sowohl in der Wohnung als auch in seinem Kellerraum abstellen. Regelungen, die etwas anderes vorsehen, sind grundsätzlich unwirksam. Im Hausflur oder im Kellereingang darf das Fahrrad aber bestenfalls kurz abgestellt

werden. Mitbewohner dürfen durch das Abstellen des Fahrrades nicht gestört werden.

Besuch kann jeder Mieter frei handhaben und in seinem Sinne durchführen. Verbote, gleich in welcher Form, sind unzulässig. Ausnahmsweise kann der Vermieter jedoch Personen den Zutritt zum Haus verwehren, die bereits negativ aufgefallen sind. Randalierer und Störer muss der Vermieter in seinem Hause nicht dulden.

Möbel und Gegenstände sind grundsätzlich in jeder Form erlaubt. Jeder Mieter ist frei in der Einrichtung seiner Wohnung. Vorstellungen des Vermieters, wie die Wohnung einzurichten sei, darf der Mieter vollständig ignorieren. Gardinen etwa darf der Mieter nach freier Entscheidung aufhängen, er kann aber auch auf Gardinen verzichten.

Trocknen der Wäsche ist jedem Mieter in der Wohnung möglich. Jedenfalls gilt das für Kleinwäsche. Sollten keine anderen Möglichkeiten gegeben sein, so darf jedes Kleidungsstück in der Wohnung getrocknet werden. Allerdings sollte jeder Mieter beim Aufhängen und beim Trocknen der Wäschestücke darauf achten, dass regelmäßig gelüftet wird, damit Feuchtigkeitsschäden vermieden werden.

Tiere in der Wohnung gehören für viele Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch. Kleintiere darf der Mieter ohne Abstimmung mit dem Vermieter halten, etwa Meerschweinchen, Wellensittiche oder Zierfische. Bei großen Tieren jedoch kann der Vermieter im Einzelfall sein Veto einlegen. Beim Abschluss des Mietvertrages kann der Vermieter etwa die Hunde- oder Katzenhaltung von seiner Zustimmung abhängig machen.

Schlüssel für den Zugang darf der Mieter ohne weiteres beanspruchen. Dies gilt für Schlüssel für Haus- und Wohnungstür, für den Briefkasten, für die Garage, für den Keller und den Speicher. Begrenzungen bei der Anzahl gibt es nicht. Der Mieter kann die Anzahl an Schlüsseln vom Vermieter verlangen, die er benötigt. Denn viele Mieter leben nicht allein. Sie benötigen Schlüssel für Kinder, Lebensgefährten oder andere Personen.

Nur wenn der Mieter es erlaubt hat, darf der Vermieter einen Zweitschlüssel zur Wohnung besitzen. Allerdings ist es ratsam, für Notfälle einen Zweitschlüssel beim Nachbarn zu hinterlegen. Der Vermieter sollte hierüber entsprechend informiert werden.

Jeder Mieter hat einen Anspruch auf einen **Briefkasten**, der heutiges Standardniveau besitzen muss. Bei der Zustellung größerer Sendungen darf es keine Probleme geben.

Schließlich ist noch das **Zutrittsrecht des Vermieters** zur Wohnung zu beachten. Grundsätzlich gilt: Der Mieter muss den Vermieter nur in die Wohnung lassen, wenn der Mietvertrag ein solches Recht vorsieht. Allerdings kann der Vermieter unabhängig von einer solchen Regelung einen besonderen Grund vortragen, warum er die Wohnung betreten möchte. Zum Beispiel für den Fall, dass der Vermieter einen Gegenstand in der Wohnung besichtigen und reparieren möchte. Dann muss der Mieter ihn gewähren lassen. Erforderlich sind aber eine konkrete Terminabsprache sowie die Berücksichtigung der üblichen Tageszeiten. Der Vermieter muss sich vorher anmelden und gegebenenfalls Rücksicht auf Mieterinteressen nehmen. ■



Emil Gitz

den wir mit Dankbarkeit und werden Emil Gitz stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter*innen

Nachruf

Der DMB Mieterverein Bremen trauert um seinen 1. stellvertretenden Vorsitzenden Emil Gitz, der am 24. September 2020 verstorben ist. Gitz war seit 1995 im Vorstand des DMB Mieterverein Bremen tätig. Seine Erfahrung, sein Einsatz und seine Empathie für die Mieterbewegung zeichneten seine Persönlichkeit aus und waren dem Verein eine große Stütze. Unser Gefühl der Trauer und des Abschieds verbinden wir mit Dankbarkeit und werden Emil Gitz stets ein ehrendes Andenken bewahren.

DMB Mieterverein Bremen

Jahresbeitrag 2021

Bitte denken Sie daran, dass im Januar 2021 der Jahresbeitrag für den Mieterverein Bremen fällig wird. Wenn uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat vorliegt, brauchen Sie sich um die Zahlung nicht zu kümmern. Vordrucke des SEPA-Mandats erhalten Sie im Internet oder in der Geschäftsstelle.

Selbstzahler werden gebeten, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis Ende Januar 2021 auf das Konto bei der

Sparkasse Bremen

BIC: SBREDE22XXX

IBAN: DE28 2905 0101 0001 0163 85

zu überweisen oder einzuzahlen. Bitte beachten: Der Beitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig.

„Die Zukunft hängt immer davon ab, was wir heute tun“ – Halten wir zusammen, finden wir gemeinsam Lösungen und atmen wir gemeinsam auf. Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter*innen danken Ihnen herzlich für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in unsere Arbeit in dieser schwierigen Zeit. Wir wünschen Ihnen erholsame und besinnliche Weihnachten verbunden mit der Hoffnung, dass das neue Jahr für uns alle Gutes bereithalten wird.

Ihr Mieterverein Bremen

Mieterverein Verden

Neuer Jahresbeitrag ab 1. Januar 2021

Bei der Mitgliederversammlung im Oktober 2020 haben die Mitglieder des Mietervereins Verden aufgrund der allgemein steigenden Ausgaben eine Beitragserhöhung ab dem 1. Januar 2021 um 8 Euro pro Jahr beschlossen. Der Verein bittet um Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der Überweisung.

Der Vorstand

Weihnachtsferien unserer Verbandsvereine

DMB Mieterverein Buchholz

Die Geschäftsstelle des DMB Mieterverein Buchholz bleibt in der Zeit von Montag, dem 21. Dezember 2020, bis einschließlich Sonntag, dem 3. Januar 2021, geschlossen.

Die erste Beratung nach den Ferien findet statt am Montag, dem 4. Januar 2021. Bitte vereinbaren Sie hierfür mit uns einen Termin! Vielen Dank.

DMB Cuxhaven

Die Geschäftsstelle des DMB Cuxhaven macht in der Zeit von Montag, dem 21. Dezember 2020, bis einschließlich Mittwoch, dem 6. Januar 2021, Weihnachtsurlaub. Die erste Beratung nach den Ferien bieten wir an am Donnerstag, dem 7. Januar 2021 (nur nach vorheriger Terminvereinbarung).

DMB Mieterverein Göttingen

Die Geschäftsstelle des Mietervereins Göttingen bleibt in der Zeit von Donnerstag, dem 24. Dezember 2020, bis einschließlich Montag, dem 4. Januar 2021, geschlossen. In der Zeit vom 24. Dezember 2020 bis einschließlich 4. Januar 2021 sind die Außenstellen in Hann. Münden und Duderstadt geschlossen.

DMB Mieterverein Oldenburg

Unsere Geschäftsstelle bleibt wegen der Feiertage in der Zeit vom 23. Dezember 2020 bis einschließlich 3. Januar 2021 geschlossen. Am Montag, dem 4. Januar 2021, stehen wir unseren Mitgliedern zu den gewohnten Geschäftszeiten wieder zur Verfügung.

Wir wünschen allen Mitgliedern und ihren Familien ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr.



Foto: imago images/Cavan Images

Weihnachtsgruß

Besinnliche Festtage und einen guten Rutsch!

Am Ende des Jahres 2020, das uns allen als ein besonderes Jahr in Erinnerung bleiben wird, möchten sich der Vorstand, Geschäftsführung sowie das ganze Team des

DMB Niedersachsen-Bremen ganz besonders bei allen Leserinnen und Lesern der MieterZeitung für Ihre Treue bedanken.

Wir wünschen Ihnen für dieses Weihnachtsfest sowie den anstehenden Jahreswechsel alles Gute, auch wenn die Feiertage dieses Mal möglicherweise anders begangen werden als üblicherweise. Lassen Sie uns gemeinsam das Jahr 2021 mit voller Kraft gestalten.