

 Nicht immer kommen

Reparatur, Renovierung und Lärmbelästigung: Was sind die Pflichten eines Vermieters?

Ein Interview von
Markus Paulsteiner

Aktualisiert am 01. März 2018, 10:07 Uhr

Auch aufgrund der prekären Wohnsituation in den meisten deutschen Großstädten sehen sich Vermieter oft am längeren Hebel und vernachlässigen ihre Pflichten gegenüber dem Mieter. Ulrich Ropertz, Geschäftsführer vom Deutschen Mieterbund, erklärt, was ein Vermieter tun muss und welche Pflichten Sie von ihm einfordern dürfen.

[Mehr Ratgeber für Verbraucher](#)

Vermieter sehen sich oft in der stärkeren Position, auch weil die Nachfrage nach Mietwohnungen vielerorts hoch ist. Doch was sind die gesetzlich festgelegten Pflichten des Vermieters in einem Mietverhältnis? Im Gespräch mit unserer Redaktion beantwortet Ulrich Ropertz, Geschäftsführer vom Deutschen Mieterbund, diese Frage.

Herr Ropertz, was sind die grundlegenden Pflichten eines Vermieters?

Er muss die Wohnung für die Mietzeit zur Verfügung stellen und die Wohnung in dem Zustand halten, in dem sie zu Beginn des Mietverhältnisses war.

In welchen Fällen muss der Vermieter für Reparaturen aufkommen?

Immer wenn etwas kaputt ist, was Eigentum des Vermieters ist, es sei denn, der Mieter ist für den Schaden verantwortlich. Ein Beispiel: Eine Spülmaschine, die zum Inventar der Wohnung gehört und Eigentum des Vermieters ist, geht aufgrund von Verschleiß kaputt. Der Vermieter muss für die Reparatur aufkommen. Wenn der Mieter den Schaden allerdings selbst verursacht hat, muss er die Kosten auch selbst tragen.

Wenn die Spülmaschine Eigentum des Mieters ist - also auch wenn er sie für eine Ablöse vom Vermieter übernommen hat - muss er ebenso selbst für Reparaturen bezahlen.

Ist der Vermieter für das Schneeräumen zuständig?

Sofern es nicht anders im Mietvertrag oder der Hausordnung festgelegt ist, muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass der Zugang zur Wohnung von Schnee und Eis befreit wird.

Muss ein Vermieter einschreiten, wenn sich zwei Mieter aufgrund von Ruhestörung oder Ähnlichem in die Haare kriegen?

Der Vermieter muss grundsätzlich dafür sorgen, dass die Mieter die Regeln des Mietvertrags und die Hausordnung einhalten. Wenn es zum Beispiel eine Regel gibt, die besagt, dass ab 20 Uhr keine Musikinstrumente mehr gespielt werden dürfen, dann muss er für die Einhaltung dieser Regel Sorge tragen.

Notfalls muss der Vermieter den Ruhestörer abmahnen, wenn sich dieser nicht an die Regeln hält.

Muss der Vermieter es akzeptieren, wenn der Mieter seine Wohnung untervermieten oder eine zusätzliche Person in die Wohnung aufnehmen möchte?

Wenn es nicht anders im Mietvertrag festgelegt ist und keine extremen Härtefälle vorliegen, muss der Vermieter das in der Regel akzeptieren. Allerdings muss der Mieter dem Vermieter mitteilen, wenn ein derartiger Fall vorliegt.

Was sind die Pflichten des Vermieters, wenn er eine Modernisierung der Wohnung durchführen möchte?

Modernisierung bedeutet Wohnwertverbesserung oder Energieeinsparung. Wenn er dies vorhat, muss er das drei Monate vorher ankündigen und erklären, wie und wann die Modernisierung durchgeführt werden soll. Außerdem muss er angeben, welche Mietpreiserhöhung daraus resultiert.

Was muss der Vermieter tun, wenn es aufgrund von Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen am eigenen Haus zu erheblichen Lärmbelästigungen oder anderen Beeinträchtigungen für den Mieter kommt?

Zuerst einmal hat der Mieter in so einem Fall das Recht, [eigenständig die Miete zu mindern](#). Je nach Intensität und Dauer der Beeinträchtigung sogar bis zu 50 Prozent, wenn der Mieter zum Beispiel einen Monat lang extremem Baustellenlärm ausgesetzt ist (bei zwei Wochen 25 Prozent und so weiter).

Ist der Vermieter mit der geringeren Miete nicht einverstanden, muss er dies vor Gericht einklagen. Er tut also gut daran, dem Mieter schon im [Voraus eine adäquate Mietpreisminderung](#) anzubieten.

Was muss der Vermieter tun, wenn er die Wohnung besichtigen möchte?

Normalerweise braucht der Vermieter einen triftigen Grund, wenn er Zugang zur Wohnung haben möchte. Wenn er einfach nur nach dem Rechten sehen möchte, ist dies nicht zulässig.

Gründe könnten sein: Wenn er zum Beispiel Modernisierungen oder Reparaturen durchführen möchte oder zur Ablesung der Heizkostenverteiler in die Wohnung muss.

Außerdem darf er die Wohnung betreten, wenn er sie verkaufen oder weiter vermieten und mit Kaufinteressenten oder Nachmietern eine Besichtigung machen möchte. Dafür muss er allerdings im Voraus einen Termin mit dem Mieter vereinbaren.

Was sind die Pflichten des Vermieters, wenn er die Wohnung aufgrund von Eigenbedarf selbst nutzen möchte?

Eigenbedarf ist ein Kündigungsgrund, wenn er die Wohnung zum Beispiel für ein Familienmitglied oder auch sich selbst benötigt. Er muss das im Kündigungsschreiben allerdings so darlegen und begründen.

Außerdem muss er natürlich die Kündigungsfrist einhalten. Diese hängt davon ab, wie lange der Mieter bereits in der Wohnung lebt. Bei bis zu fünf Jahren sind dies drei Monate, bei länger als fünf Jahren sind es sechs Monate. Wenn das Mietverhältnis schon länger als acht Jahre andauert, müssen neun Monate Frist gewährt werden.

Der Mieter hat die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen, wenn für ihn eine unzumutbare Härte vorliegt. Notfalls muss dann das Gericht entscheiden, wessen Interessen vorgehen.

Ist der Vermieter bei einem Mieterwechsel verpflichtet, die Wohnung weiß zu streichen, wenn der Vormieter die Wände bemalt hat?

Nicht grundsätzlich. Dies ist Vereinbarungssache zwischen Vermieter und dem neuen Mieter. Wenn der Vermieter die Wohnung unbedingt an den Mann bringen möchte und der Interessent mit den bemalten Wänden nicht einverstanden ist, tut er gut daran, die Wände zu weißeln.

Wenn der Vermieter aber noch einen anderen Interessenten hat, dem die Wohnung in altem Zustand gefällt, dann ist dieser klar im Vorteil. Allerdings hat der Vermieter das Recht, die Wohnung bei Rückgabe des Vormieters in ursprünglichem Zustand zurückzufordern.

Ulrich Ropertz ist Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds e.V. (DMB) und außerdem Leiter der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für den Verein.