

# Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch

Vermieter dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren. Das Gesetz schweigt jedoch dazu, mit welchen Inhalten dieses Recht ausgestattet ist. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Herr Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S Bayreuth, stellt nachfolgend einige der wichtigsten Gebrauchsrechte des Mieters vor:

## 1. Aufnahme dritter Personen

Zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört die Aufnahme der nächsten Familienangehörigen, wie Ehegatte, Lebenspartner, Kinder, Geschwister, Eltern, etc. Die Grenze ist die Überbelegung des Mietobjekts. Die Aufnahme muss dem Vermieter angezeigt werden.

Die Rechtmäßigkeit hängt aber nicht von einer Vermieterzustimmung ab. Auch muss der Vermieter in den meisten Fällen die Aufnahme des Partners erlauben.

Er ist nämlich dazu grundsätzlich verpflichtet, solange der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme einer weiteren Person hat, § 553 BGB. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, kann der Mieter den Mietvertrag entweder außerordentlich kündigen oder die Erlaubnis des Vermieters durch Klage erzwingen.

## 2. Berufsausübung in der Wohnung

Zulässig in einer Mietwohnung sind normale Büroarbeiten, gelegentliche geschäftliche Besprechungen, Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes am Computer, Erteilung von Nachhilfeunterricht, gelegentlicher Musikunterricht. Eine Überschreitung der Zulässigkeitsgrenze ist in der Regel dann gegeben, wenn lebhafter Kundenverkehr stattfindet, mit Laufkundschaft gerechnet wird oder Angestellte zu gewerblichen Zwecken beschäftigt werden.

## 3. Blumenschmuck

Der Mieter ist berechtigt, an den Fensterbrettern Blumenkästen anzubringen sowie Blumentöpfe auf den Fensterbänken abzustellen. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Sicherung vor Herabstürzen oder Wasserschäden.

## 4. Fahrrad

Ist im Mietanwesen ein Fahrradabstellplatz eingerichtet, darf diesen der Mieter auch ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nutzen.

Reicht der vorhandene Platz nicht aus, steht kein Abstellplatz zur Verfügung oder handelt es sich um ein besonders wertvolles Fahrrad, darf der Mieter das Fahrrad in seinem Keller oder in der Wohnung und ggf. im Hausflur abstellen.

## **Rechtsanwalt Michael Schädlich**



**Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht**

Familienrecht, Scheidungsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

## 5. Garage

Garagen darf der Mieter im Rahmen des Vertragszwecks nutzen. Daher darf er sein Kfz und alle Gegenstände abstellen, die im Zusammenhang mit der Kfz-Nutzung stehen, Regale andübeln und Schränke aufstellen, sein Fahrrad oder Motorrad unterstellen. Unzulässig ist die Nutzung der Garage zur Lagerung brennbarer Gegenstände/Flüssigkeiten oder die Nutzung der Garagenfläche als „Ersatzkellerraum“.

## 6. Hausflur

Der Hausflur dient dem freien Zugang der Mieter, ihren Angehörigen sowie ihrer Besucher zu

den jeweiligen Wohnungen. Daraus folgt, dass das Abstellen von Gegenständen im Hausflur grundsätzlich unzulässig ist, soweit diese Gegenstände der Wohnungseinrichtung bzw. dem Wohnungsgebrauch des Mieters zuzuordnen sind. Unzulässig ist daher das Aufstellen eines Schuhregals, das Abstellen der Schuhe, das Aufstellen einer Garderobe, das Abstellen von Abfalltüten. Das Abstellen von Kinderwägen, Rollstühlen oder Gehhilfen ist zulässig, soweit Mitbewohner in der Nutzung und Zweckbestimmung des Hausflurs nicht unangemessen eingeschränkt werden und brandschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden. Zu unterlassen ist dieses, wenn Bewohner wegen des ungünstigen Zuschnitts des Hausflurs erheblich belästigt werden oder wenn man mit Hilfe eines Fahrstuhls z. B. den Kinderwagen zur Wohnung transportieren kann.

## 7. Kinder

In Mehrfamilienhäuser ist insbesondere üblicher Kinderlärm hinzunehmen, der infolge des natürlichen Spiel- und Bewegungstriebes der Kinder unvermeidbar ist, wie z. B. nächtliches Babygeschrei, Kleinkindergeschrei am Morgen im Treppenhaus, gelegentliches Kindergetrappel, Lachen, Schreien und Weinen von Kleinkindern. Bei größeren Kindern muss sich der Mieter diesen gegenüber durchsetzen, insbesondere was die Einhaltung der Ruhezeiten betrifft.

Ansonsten müssen sich Kinder an die allgemeinen Hausregeln halten. Sie dürfen nicht in den Gemeinschaftsräumen oder im Hausflur Rollschuh, Inliner oder Fahrrad fahren, den Aufzug zum Spielen benutzen oder Zier- und Vorgärten zum Spielen benutzen.

## 8. Schlüssel

Die Haus- und Wohnungsschlüssel muss der Vermieter dem Mieter vollständig überlassen. Er darf nicht „für alle Fälle“ einen Schlüssel zurückbehalten. In einer WEG-Anlage kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung ein Generalschlüssel dem Verwalter/Hausmeister überlassen werden. Nur der Mieter darf allein darüber entscheiden, wer Zutritt zu seinen Mieträumen hat; selbst bei Zahlungsverzug und Vorliegen von Kündigungsgründen. Verbleibt mit Einverständnis des Mieters ein Schlüssel beim Vermieter, darf dieser die Wohnung ohne den Willen des Mieters nicht betreten (Hausfriedensbruch). Der Mieter hätte in diesem Fall ein außerordentlich fristloses Kündigungsrecht.

## 9. Meinungsäußerung

Meinungsäußerungen durch z. B. Plakate am Fenster sind generell zulässig, soweit nicht in das Persönlichkeitsrecht des Vermieters widerrechtlich eingegriffen wird. Verunstaltende Plakate sowie beleidigende Äußerungen sind allerdings grundsätzlich zu unterlassen. Auch darf ein Mieter keine Aushänge im Treppenhaus oder an der Fassade des Hauses anbringen, soweit es den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet. Gegenüber Kaufinteressenten kann der Mieter sich über den Kaufpreis äußern, auf seine Rechte bei Umwandlung in eine Eigentumswohnung oder auf Mängel in der Wohnung hinweisen. Gegenüber Mitbewohnern kann der Mieter sachliche Informationen zu Nebenkostenabrechnungen weitergeben, vor Zustimmung zu Mieterhöhungen warnen oder sich zu Mieterinitiativen zusammenschließen. Die Rechtsprechung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache ist komplex. Insoweit gilt: Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen!