

## rauchen?

Rauchen gehört so lange zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts, wie hiervon keine Störungen anderer Mieter ausgehen. Sobald der Mieter durch extremes Rauchen andere Mieter belästigt (zum Beispiel bei geöffnetem Fenster oder auf dem Balkon), kommt eine Abmahnung oder Kündigung in Betracht. Mietvertragliche Regelungen, die ein absolutes Rauchverbot im Mietobjekt vorsehen, sind jedoch in der Regel unwirksam.

## Frage 6

**Darf der Mieter ohne Zustimmung Ehegatten oder Kinder in das Mietobjekt aufnehmen?**

Seinen Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner darf ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters in das Mietobjekt aufnehmen, denn ein Ehegatte gilt laut Rechtsprechung nicht als Dritter. Dasselbe gilt für Kinder und Stiefkinder.

Wenn ein Mieter nicht verheiratet ist und seinen Lebensgefährten in das gemietete Objekt aufnehmen möchte, bedarf es der Erlaubnis des Vermieters. Hierauf hat der Mieter jedoch im Regelfall einen Anspruch.

Egal ob Ehepartner, Kind oder Lebensgefährte: In jedem Fall muss der Mieter den Vermieter über die Personen, die einziehen sollen, und den Zeitpunkt des Einzugs informieren.

## **Frage 7**

### **Darf der Vermieter dritten**

## Personen Hausverbote erteilen?

Ist der Vermieter gleichzeitig der Eigentümer des Hauses, kann er Dritten dann den Zugang versagen beziehungsweise ihnen ein Hausverbot erteilen, wenn diese Dritten in der Vergangenheit mehrfach Gemeinschaftsräume beschädigt oder verunreinigt oder den Hausfrieden gestört haben.

Gegenüber sonstigen Personen kann er ein Hausverbot nur dann aussprechen, wenn keiner der Mieter dem Verbot widerspricht.

Einem Mieter darf der Vermieter kein Hausverbot erteilen. Mit der Übergabe des Mietobjekts geht das Hausrecht des Vermieters auf den Mieter über.

## Frage 8

### Kann der Mieter eine Nebenkostenabrechnung verlangen?

Wenn Sie im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Nebenkosten vereinbart haben, müssen Sie diese gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB jährlich abrechnen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Danach können Sie als Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen.

Wenn Sie einen Mietvertrag abschließen, bei dem die Nebenkosten in der zu zahlenden Miete enthalten sind, kann der Mieter keine Abrechnung verlangen. Wie Sie die Nebenkosten abrechnen, erfahren

Sie im Abschnitt „Die Nebenkostenabrechnung erstellen“, S. 46. Formulare für die Nebenkostenabrechnung finden Sie im [Formularteil](#) ab S. 82.

## Frage 9

### Darf der Vermieter die Schlösser austauschen?

Vermieter, die sich ohne einen Räumungstitel Zugang zu einem Mietobjekt verschaffen, riskieren eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und anderer Delikte. Wer den Mieter ohne einen Räumungstitel auf die Straße setzt, muss zudem damit rechnen, dass dieser umgehend mit einer einstweiligen Verfügung zurückkehrt. Das hätte dann entsprechende Kostenfolgen für den Vermieter.