

Abwesenheit des Mieters

Der Mieter von Wohnraum hat ein Gebrauchsrecht, aber keine Gebrauchspflicht. Er ist aus diesem Grunde nicht verpflichtet, die gemieteten Räume zu bewohnen. Selbstverständlich muss der Mieter auch in der Zeit seiner Abwesenheit seine mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen.

Ist er zur turnusmäßigen Hausreinigung oder zum Winterdienst verpflichtet, so muss er dafür sorgen, dass diese Verpflichtung während seiner Abwesenheit von anderen erfüllt wird. Einen Anspruch auf vorübergehende Befreiung von diesen Verpflichtungen hat der Mieter nicht.

Solange der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, kann der Vermieter aus der Abwesenheit des Mieters keine Rechte für sich herleiten. Er kann das Mietverhältnis insbesondere nicht kündigen, und zwar auch dann nicht, wenn der Mieter keinen Bedarf an der Wohnung hat und andere Wohnungssuchende dringend auf die Wohnung angewiesen sind. Dies hat seinen Grund in dem Umstand, dass durch die Kündigungstatbestände - insbesondere durch den hier allein in Betracht kommenden § 573 Abs. 1 BGB (s. "ordentliche Kündigung") - keine Maßnahmen der Wohnraumbewirtschaftung gedeckt werden (BVerfG, Beschluss v. 8.1.1985, 1 BvR 792/83, Weber/Marx, S. VIII/87).

Hinweis

Heizpflicht?

Auch die Wohnungsnachbarn haben gegen den abwesenden Mieter keine Ansprüche, und zwar auch dann nicht, wenn ihre Heizkosten wegen der eingeschränkten Beheizung der nicht bewohnten Wohnung relativ hoch sind.

Der abwesende Mieter muss allerdings dafür sorgen, dass die Mietsache durch seine Abwesenheit keinen Schaden erleidet (BGH, WuM 1972, 25). Ist zur Verhinderung von Frostschäden eine Beheizung erforderlich, so muss der Mieter hierfür Sorge tragen (BGH, Urt. v. 10.1.1983, VIII ZR 304/81, NJW 1983, 1049).

Achtung

Schlüssel hinterlegen

Er muss außerdem einen Schlüssel zur Wohnung bei einer Person seiner Wahl oder beim Vermieter hinterlegen, damit in Notfällen der Zutritt zur Wohnung gewährleistet ist.

Der Mieter kann dem Dritten auch den Aufenthalt in der Wohnung gestatten, damit deren Betreuung sichergestellt ist. In Fällen drohender Gefahr kann der Vermieter die Wohnung bei Abwesenheit des Mieters betreten.