

Ich möchte meine Wohnung aufgeben

Was muss ich dabei bedenken?

1. Kann der Mietvertrag gekündigt werden? Wer glücklich eine neue Wohnung gefunden hat, stellt oft fest, dass der bisherige Mietvertrag gar nicht so schnell gekündigt werden kann. Das gilt besonders dann, wenn der Mietvertrag **auf bestimmte Zeit** fest abgeschlossen wurde oder wenn die **Kündigung** für einen bestimmten Zeitraum **ausgeschlossen** ist. In einem solchen Fall sollten Sie sich mit dem Vermieter auf eine vorzeitige Vertragsbeendigung einigen (Mietaufhebungsvertrag). Treffen Sie die Vereinbarung schriftlich!

Ansonsten gilt grundsätzlich, dass der Mieter einen Mietvertrag mit einer Frist von **drei Monaten** kündigen kann. Einen besonderen Kündigungsgrund braucht der Mieter – im Gegensatz zum Vermieter – nicht.

Nur wenn der Vermieter mit der Stellung von Nachmietern einverstanden ist, können Sie ihm einen Mietnachfolger vorschlagen.

Beachten Sie ferner, dass für die Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses die **Schriftform** zwingend vorgeschrieben ist. Eine Kündigung per E-Mail, SMS oder Fax ist wirkungslos! Zur Schriftform gehört die **Original-Unterschrift des Kündigenden**. Wenn auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen stehen, muss das Schreiben von allen an alle Beteiligten gerichtet und von allen Kündigenden unterschrieben sein.

2. Unterschreiben Sie ohne vorherige rechtliche Beratung keinerlei Vereinbarung, die mit dem Mietende zusammenhängt, zum Beispiel bezüglich der Vertragsbeendigung, der Verpflichtung zur Renovierung oder zur Entfernung von Einbauten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Sie Verpflichtungen übernehmen, die Ihr Mietvertrag gar nicht vorsieht.

3. Die Miete muss bis zum Ablauf des Vertrages in voller Höhe, also einschließlich der Nebenkosten, weitergezahlt werden. Sobald aber der Nachmieter einzieht oder der Vermieter tiefgreifende Umbauarbeiten in der Wohnung durchführt, die nicht der schnelleren Wiedervermietung dienen, entfällt die Zahlungspflicht.

4. Ihre Einbauten müssen Sie grundsätzlich entfernen. Anders kann es sich mit auf Dauer angelegten Veränderungen verhalten, die mit Einverständnis des Vermieters und fachmännisch vorgenommen wurden, wie zum Beispiel Fliesenarbeiten und Heizungseinbau.

Eine andere Frage ist, ob Sie vom Vermieter eine Bezahlung hierfür bekommen. Grundsatz: Nur wenn es vereinbart wurde oder wenn der Vermieter Ihre Einbauten übernehmen will, muss er sie bezahlen. Will er dies nicht und besteht auf deren Entfernung, müssen Sie sie ausbauen und den früheren Zustand wieder herstellen.

Natürlich können Sie dann auch versuchen, mit dem Nachmieter einen „Abstand“ für die Übernahme auszuhandeln. Versuchen Sie dabei aber bitte nicht, aus der Wohnungsknappheit Kapital zu schlagen: Überhöhte Forderungen sind unzulässig, § 4a Wohnungsvermittlungsgesetz.

5. Renovieren müssen Sie nur, soweit durch die Abnutzung während der Mietdauer ein Renovierungsbedarf entstanden ist. **WICHTIG:** Eine Renovierungspflicht des Mieters setzt immer voraus, dass sie wirksam vereinbart wurde. Deshalb empfiehlt es sich, rechtzeitig vor Mietende durch den MIETERVEREIN ZU HAMBURG prüfen zu lassen, ob Ihnen die Schönheitsreparaturen wirksam auferlegt wurden. Beispielsweise ist die formularmäßige Vereinbarung einer Schlussrenovierung meist ungültig. Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt, ohne dass der Mieter dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat, ist ebenfalls unwirksam.

Beachten Sie bitte Folgendes:

- Wände und Decken dürfen nicht übermäßig abgenutzt sein (Wandmalereien von Kindern, Kratzspuren von Tieren, starke Nikotinablagerungen).
- Es darf nicht um Schränke herum tapeziert/gestrichen sein.
- In den einzelnen Räumen muss die Dekoration (Tapeten, Anstrich) einheitlich sein.
- Tapeten müssen fest sitzen und auf Stoß geklebt sein.
- Anstriche müssen deckend – also nicht streifig – sein.

>>>>

- Deckenverkleidungen, insbesondere aus Styropor, sind zu entfernen.
- Lackanstriche dürfen keine „Tropfnasen“ aufweisen.
- Nägel und Dübel sind zu entfernen, Dübellöcher zu schließen.
- Angebohrte Wandkacheln brauchen nicht ersetzt zu werden, sofern nicht übermäßig viele Löcher gebohrt wurden.
- Ungewöhnliche, insbesondere grelle Farbanstriche werden meist von den Gerichten beanstandet.

Bauliche Schäden, zum Beispiel Wandrisse und Durchfeuchtungsspuren (Wasserränder) brauchen Sie natürlich nicht zu beseitigen. Im Bereich solcher Schäden brauchen Sie auch dann nicht tätig zu werden, wenn eigentlich eine Renovierung fällig wäre. Ebenso wenig müssen Sie zum Beispiel für Schäden an Teppichböden und Fußleisten aufkommen, die bei Mietbeginn schon vorhanden waren.

Auch wenn es nicht im Mietvertrag vereinbart ist, übergibt man die Wohnung selbstverständlich in **gereinigtem** Zustand, wozu auch gehört, dass Kalk- beziehungsweise Fettablagerungen an Installationsgegenständen, Herd und Kühlschrank zu entfernen sind.

6. Besichtigungstermine müssen rechtzeitig, das heißt einige Tage vorher, angekündigt werden. Dabei muss der Vermieter auf die Belange des Mieters (Berufstätigkeit, Verhinderung, Urlaub) Rücksicht nehmen.

Erscheint der Vermieter nicht persönlich, sollten Sie verlangen, dass er Ihnen – am besten schriftlich – mitteilt, welche Personen zur Besichtigung erscheinen wollen. Stattdessen genügt auch eine Vollmacht beziehungsweise Bescheinigung des Vermieters oder der Personalausweis der „Besucher“, die Sie sich vorlegen lassen können.

7. Lesen Sie bei der **Wohnungsübergabe** gemeinsam mit dem Vermieter/Hausverwalter/Hausmeister die Zählerstände für Gas, Wasser, Strom und Heizung ab und halten Sie das Ergebnis schriftlich und in doppelter Ausfertigung fest. Die Zählerstände für Gas, Strom und gegebenenfalls Wasser übermitteln Sie unverzüglich den betreffenden Versorgungsunternehmen zwecks Schlussabrechnung. Die Ablesedaten der Heizkostenverteiler werden von Ihrem Vermieter weitergegeben. Eine Zwischenablesung durch die Heizkostenverteilerfirma sollte aus Kostengründen vermieden werden.

Die Rückgabe der Wohnungsschlüssel lassen Sie sich bitte quittieren.

8. Bei Erstellung eines **Mängelprotokolls** ist äußerste Vorsicht geboten. Wenn Ihnen hierin nicht eindeutig die Rückgabe der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand bescheinigt wird, unterschreiben Sie es vorsichtshalber nicht! Oft enthält der Vordruck die Verpflichtung, dass Sie bestimmte Mängel beheben oder den Vermieter ermächtigen, auf Ihre Kosten Handwerker einzuschalten.

Fordert der Vermieter anlässlich der Übergabe die Durchführung bestimmter Arbeiten, so äußern Sie sich hierzu vorsichtig: **Machen Sie keine Zusage, aber lehnen Sie die Arbeiten auch nicht ab!** Am besten sagen Sie, dass Sie sich hierüber beraten lassen möchten. Anschließend setzen Sie sich sofort mit dem MIETERVEREIN ZU HAMBURG in Verbindung.

9. Wenn Sie eine Kautions (Mietsicherheit) gestellt haben:

Der Vermieter muss hierüber nach dem Mietende unverzüglich abrechnen, also sobald es ihm möglich ist. Auch wenn er – berechnete – Forderungen an Sie hat, sind sechs Monate die längste Frist. Danach ist allenfalls ein Sicherheitseinbehalt für noch abzurechnende Nebenkosten zulässig.

10. Wenn Sie **Einbauten** in der Wohnung hinterlassen, zum Beispiel weil noch keine Einigung mit dem Vermieter oder dem Nachmieter über die Übernahme erzielt werden konnte, denken Sie daran, dass Ihre Ansprüche auf Herausgabe der Einbauten in sechs Monaten **verjähren**, gerechnet ab Beendigung des Mietverhältnisses. Dieselbe Verjährung gilt für Aufwendungen, die der Vermieter Ihnen erstatten muss. Beispiel: verauslagte Handwerkerkosten.

11. Denken Sie unbedingt daran, dem Vermieter am besten schriftlich Ihre neue **Anschrift**, gegebenenfalls auch eine neue Bankverbindung, mitzuteilen.

Auch einige Ämter und Institutionen – natürlich auch Ihr MIETERVEREIN ZU HAMBURG – müssen über Ihre neue Anschrift informiert werden. Unser Info-Blatt 07 enthält eine nützliche Checkliste.

Nähere Einzelheiten zur Renovierung einer Wohnung enthält das **Info-Blatt 42: Renovieren oder nicht? – Streitthema Schönheitsreparaturen**. Hier erfahren Sie auch, wann Renovierungsklauseln wirksam sind und wann nicht.

Über spezielle Renovierungsklauseln in Mietverträgen von Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe informieren wir Sie im **Info-Blatt 43: Unwirksame Renovierungsklausel**.