

Ich gebe meine Wohnung auf. Was muss ich beachten?

– Tipps für Senioren –

Will ein älterer Mensch seine Wohnung für immer aufgeben, so stellen sich zwei wichtige Fragen:

1. Wie kann ich das Mietverhältnis möglichst schnell lösen?
2. Wie muss ich die Wohnung zum Mietende herrichten?

Hier die Antworten:

1. Die Beendigung des Mietverhältnisses

a)

Die einfachste Möglichkeit ist die Kündigung. Für vom Mieter ausgesprochene Kündigungen gilt grundsätzlich eine einheitliche Frist von drei Monaten – unabhängig von der Wohndauer.

Aber Vorsicht: Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. November 2001 abgeschlossen wurden, gibt es einige Ausnahmen, die zwar nicht häufig sind, aber vorkommen können. Ferner gibt es befristete (Zeit-)Mietverträge, die vor ihrem Ablauf gar nicht kündbar sind, und Verträge mit einem zeitlich befristeten Kündigungsausschluss.

Um sicherzugehen, sollte man deshalb in jedem Fall den MIETERVEREIN fragen, ob der Mietvertrag mit drei-monatiger Frist kündbar ist.

b)

Ist eine (kurzfristige) Kündigung nicht möglich, so ist es ratsam, mit dem Vermieter das Mietende zu vereinbaren („Mietaufhebungsvertrag“), also sich von ihm schriftlich bestätigen zu lassen, dass das Mietverhältnis am ... endet.

c)

Lässt der Vermieter sich hierauf nicht ein, besteht in bestimmten Fällen die Möglichkeit, das Mietverhältnis auch gegen seinen Willen vorzeitig zu beenden. Voraussetzung ist, dass der Mieter durch schwerwiegende Gründe gehindert ist, die Wohnung weiter zu nutzen, insbesondere wegen Gebrechlichkeit oder schwerer Krankheit. Ferner muss ein Nachmieter angeboten werden. Geht der Vermieter hierauf nicht ein, wird der Mieter von der Mietzahlungspflicht frei.

Achtung: Diesen Weg sollten Sie auf keinen Fall ohne die juristische Unterstützung durch den MIETERVEREIN beschreiten. Fehler können teuer werden, denn womöglich müssen Sie die Miete bis zur Neuvermietung weiterzahlen!

d)

Der Vollständigkeit halber sei auf die Kündigungsmöglichkeiten (mit wenigen Monaten Frist) bei Mieterhöhung, Modernisierung oder verweigerter Untervermietung hingewiesen.

2. Der Zustand der Wohnung bei Mietende

a)

Beschädigungen, die vom Mieter verursacht sind, sind auch vom Mieter zu beheben.

b)

Mietereigene Einbauten sind, wenn nichts ausdrücklich vereinbart ist, zu entfernen, wenn sie nicht vom Vermieter genehmigt und zum dauernden Verbleib in der Wohnung bestimmt sind. (Im Zweifel den MIETERVEREIN fragen!)

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 wiederherstellen.

c)

Schönheitsreparaturen (Renovierung) sind nach dem BGB Vermietersache, werden aber meist im Mietvertrag zur Mietersache erklärt. Wenn die Wohnung in regelmäßigen Zeitabständen renoviert wurde und nicht übermäßig abgenutzt aussieht, muss der Mieter in der Regel keine Schlussrenovierung vornehmen.

Wichtig: Auf jeden Fall sollte der MIETERVEREIN ZU HAMBURG rechtzeitig unter Vorlage des Mietvertrags um Rat gefragt werden, ob eine Renovierung zum Auszug erforderlich ist, da viele Mietverträge eine unwirksame Klausel zu Schönheitsreparaturen enthalten.