



Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.
Vorstand

Rundschreiben Februar 2012

Nr.: 1/2012

Verehrte Vereinsmitglieder,

in diesem Rundschreiben möchten wir Sie weiter über einige Probleme informieren, die in unseren Beratungsgesprächen immer wieder eine Rolle spielen.

1. Vermieter muss Möbel abbauen

Will der Vermieter in der Mieterwohnung Reparaturen oder Sanierungsarbeiten durchführen, muss er auch für den notwendigen Auf- und Abbau des Mietermobiliars sorgen, nicht der Mieter selbst, entschied das Landgericht Berlin (LG Berlin 65 S 62/08).

Der Vermieter musste in der Zwei-Zimmer-Wohnung eines Mieters Feuchtigkeits- und Bauschäden beseitigen. Er machte den Beginn der Arbeiten davon abhängig, dass der Mieter „Baufreiheit“ schafft, also in seiner vollgestellten Wohnung Möbel abbaut, umrückt usw.

Hierzu ist der Mieter nach der Entscheidung des Gerichts aber nicht verpflichtet. Der Mieter muss die notwendigen Arbeiten in seiner Wohnung lediglich dulden, ihn trifft aber keine Mitwirkungspflicht daran. Es ist Sache des Vermieters, die notwendigen Auf- und Abbauarbeiten von Möbeln vorzunehmen. So lange der Vermieter mit den Reparatur- und Sanierungsarbeiten nicht beginnt, kann der Mieter die Miete mindern.

2. Einrichtung mitgemietet

Alle Einrichtungsgegenstände, die sich bei Beginn des Mietverhältnisses in der Wohnung befinden und die der Mieter nicht von seinem Vormieter übernommen oder gekauft hat, sind grundsätzlich mitvermietet. Hierzu gehören so selbstverständliche Einrichtungen, wie Waschbecken, Badewanne und Toilette. Hierzu können außerdem gehören: Teppichboden, Warmwasseraufbereitungsgerät, Wandschrank, Einzelöfen, Einbauküche oder Herd, Kühlschrank und Spüle. Vereinbart sollte das beim Einzug in einem Wohnungsübergabeprotokoll werden.

Für Reparaturen und Erneuerungen bei mitgemieteten Einrichtungsgegenständen ist der Vermieter zuständig. Haben die Einrichtungsgegenstände größere Mängel, können Mieter sogar die Miete kürzen: zum Beispiel 5 Prozent bei einer undichten Spüle, 3 Prozent bei einer stark aufgerauten Badewanne, 2 Prozent bei einem defekten Herd. Sind die Geräte oder Einrichtungen defekt, kann der Vermieter sie nicht einfach wegnehmen oder gegen minderwertigere Geräte austauschen. Mieter haben Anspruch darauf, dass die Einrichtungsgegenstände in der gleichen Qualität zur Verfügung gestellt werden wie bei Abschluss des Mietvertrages.

Der Mieter darf die mitvermieteten Einrichtungen und Gegenstände im Rahmen des üblichen Gebrauchs nutzen. Der damit verbundene Verschleiß ist durch die Zahlung der Miete abgegolten. Nur für übermäßige Abnutzungen oder schuldhaft herbeigeführte Schäden haftet der Mieter. Außerdem ist über die so genannte „Kleinreparaturklausel“ denkbar, dass der Mieter kleinere Schäden an den Einrichtungsgegenständen (Reparaturkosten bis 75 / 90 Euro) selbst zahlt. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag.

3. Wohnungsrückgabe

Am Ende der Mietzeit muss der Mieter die Wohnung zurückgeben. Das bedeutet, die Mieter müssen ausziehen, Wohnung, Keller, Speicher und Garage leer räumen, alle Schlüssel zurückgeben und, soweit nicht anders vereinbart, Einbauten entfernen und bauliche Veränderungen rückgängig machen. Außerdem müssen von Mietern herbeigeführte Schäden beseitigt und je nach Vertragsgestaltung eventuell auch Renovierungsarbeiten durchgeführt werden.

Lässt der Mieter diverse Einrichtungsgegenstände oder privates Eigentum in der Wohnung zurück oder bleiben in der Garage alte Autoreifen liegen und im Keller zwei Fahrräder, darf der Vermieter diese Gegenstände nicht einfach vernichten oder wegwerfen. Grundsätzlich ist er verpflichtet, die Sachen aufzubewahren.

Je nach Umfang und Wert der zurückgelassenen Gegenstände muss der Vermieter das Mietereigentum etwa zwei Monate aufbewahren. Um ein Haftungsrisiko auszuschließen, sollte der Vermieter in dieser Zeit den Mieter auffordern, seine Sachen kurzfristig abzuholen. Gleichzeitig sollte der Vermieter die Beseitigung ankündigen und den Wert der zurückgelassenen Gegenstände abschätzen. Steht die Wohnung noch halb voll mit Mietereigentum und kann die Wohnung nicht weitervermietet werden, kann der Vermieter von seinem früheren Mieter eine Nutzungsentschädigung fordern.

Müll, Abfall bzw. wertlose Gegenstände kann der Vermieter dagegen immer auf Kosten des Mieters durch den Sperrmüll abfahren lassen.

4. Verkauf

Wird das Mietshaus oder die Wohnung verkauft, haben viele Mieter Angst vor Mieterhöhungen oder Kündigungen des neuen Vermieters. Zu Unrecht.

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, wird nicht nur neuer Eigentümer, sondern auch neuer Vermieter. Er tritt in den alten, bestehenden Mietvertrag ein und kann nicht verlangen, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Auch Aktualisierungen oder geringfügige Änderungen sind überflüssig. Miete und monatliche Vorauszahlungen für die Betriebskosten müssen an den neuen Vermieter überwiesen werden. Er ist auch für die Betriebskostenabrechnung verantwortlich. Anders nur, wenn es sich um Abrechnungszeiträume handelt, die schon vor dem Verkauf des Hauses abgeschlossen waren. Dann muss der alte Vermieter abrechnen.

Der Käufer des Hauses oder der Wohnung hat die gleichen Rechte, wie sie auch der bisherige Eigentümer und Vermieter hatte. Auch er kann die Miete nur erhöhen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenze und Jahressperrfrist beachtet werden.

Der Neue hat keine besonderen Kündigungsrechte. Er kann nur kündigen, wenn er sich auf einen der im Gesetz genannten Kündigungsgründe stützen kann, zum Beispiel Eigenbedarf. Die gesetzlichen Kündigungsfristen müssen eingehalten werden, je nach Wohndauer zwischen 3 und 9, unter Umständen sogar 12 Monate.

Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution haben Mieter nicht, wenn der Eigentümer und Vermieter wechselt. Die Rückzahlung kann nur verlangt werden, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Der neue Vermieter muss dann die Kautionszahlung zurückzahlen. Wird er zahlungsunfähig, kann sich der Mieter an den Vorgänger halten.

5. Tod des Mieters

Auch mit dem Tod des Mieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Dann treten entweder andere Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, oder es wird mit überlebenden Mitmietern oder den Erben fortgesetzt.

Haben zum Beispiel Eheleute den Mietvertrag gemeinsam unterschrieben, wird das Mietverhältnis beim Tod des Mieters mit dem Überlebenden fortgesetzt. Hatte der Ehepartner den Mietvertrag nicht mit unterschrieben, hat er das Recht, in das Mietverhältnis einzutreten, genauso, wie es auch ein eingetragener Lebenspartner könnte.

Wenn kein Ehepartner in das Mietverhältnis eintritt, können dies die Kinder oder andere Familienangehörige tun, die zusammen mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Tritt niemand in das Mietverhältnis ein, zum Beispiel bei alleinstehenden Mietern, wird das Mietverhältnis mit den Erben des Verstorbenen fortgesetzt. Der Erbe hat ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat nach Kenntnisnahme vom Tod des Mieters. Bis dahin muss er aber die Miete zahlen und ggf. auch ein Saldo aus der Betriebskostenabrechnung ausgleichen. Au-

ßerdem muss er die Wohnung so, wie im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart, zurückgeben, also unter Umständen im renovierten Zustand.

Haben Sie zu diesen Problemen noch weitere Fragen, nutzen Sie unsere Sprechstunden.

Hübler
Vorsitzender