

Wohnungsauszug: So läuft er reibungslos

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Rechte und Pflichten beim Auszug eines Mieters.

Worauf muss ein Mieter beim Auszug aus der Wohnung achten? Welche Forderungen darf der Vermieter stellen, was ist überzogen oder gar unzulässig?

Eine weit verbreitete Legende besagt, dass ein Mieter nur drei potentielle Nachmieter stellen müsse, um vorzeitig aus einem Mietvertrag aussteigen zu können. Diese Annahme entbehrt allerdings jeglicher Substanz - ein Mieter hat keinerlei Anspruch darauf, vor Ablauf der Kündigungsfrist (in der Regel drei Monate) aus seinem Vertrag entlassen zu werden. Und nach Ablauf derselben hat er mit der Nachmietersuche nichts zu schaffen.

Einzige Ausnahmen sind eine selten in Verträgen zu findende Nachmieterklausel oder aber ein nachgewiesener Härtefall. Letzterer kann vorliegen, wenn der Mieter in ein Pflegeheim umziehen muss, bei beruflich bedingtem Orts-

wechsel oder bei Nachwuchs.

Beim Auszug aus einer Mietwohnung muss diese in einem dem Mietvertrag entsprechenden Zustand übergeben werden. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass eine Endrenovierung Pflicht ist. Häufig stellt der Vermieter im Vertrag einen so genannten Fristenplan für Schönheitsreparaturen auf. Ein solcher Passus muss jedoch so formuliert sein, dass er einer Empfehlung entspricht. Zu starre Vorgaben werden regelmäßig von deutschen Gerichten bemängelt.

Vor kurzem hat der Bundesgerichtshof zudem die so genannte Quotenregelung gekippt. Zweck einer solchen Regelung ist es, den Mieter bei einem früheren Auszug anteilmäßig an den Kosten zu beteiligen. Wenn allerdings im Vertrag vom „Kostenvorschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“ die Rede ist, ist die Regelung hinfällig und der Mieter kann ausziehen, ohne zu zahlen.

Allgemein fallen unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ Arbeiten wie Tapezieren oder Anstreichen. Klempner- oder Glaserarbeiten gehören eindeutig nicht dazu. Allerdings müssen Mieter im Zweifelsfall alle in die Wohnung verbrachten Dinge entfernen. Dazu zählen auch Bodenbeläge oder die Einbauküche. Schließlich ist ein von beiden Seiten zu



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

unterzeichnendes Auszugsprotokoll hilfreich.

Ist das Mietverhältnis beendet und der Mieter ausgezogen, muss der Vermieter unverzüglich die gestellte Kautionszahlung zurückzahlen. Teile der Kautionszahlung dürfen allerdings zurückbehalten werden, wenn noch Mietzahlungen offen sind oder als Ersatz für Schäden. Auch für eine noch zu erwartende Betriebskostenabrechnung darf Geld einbehalten werden - jedoch niemals die gesamte Kautionszahlung und nur über eine angemessene Frist.

Beim Thema Kautionszahlung kann ebenfalls das oben erwähnte Übergabeprotokoll helfen: Bestätigt darin der Vermieter durch Unterschrift, dass die Wohnung in einwandfreiem, vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben wurde und keine offenen Forderungen mehr bestehen, steht der Kautionsrückzahlung nichts mehr im Wege.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de