

Auszug des Mieters: Vorsicht, Schlüsselfalle!



Foto: imago images/Westend61

Was nach dem Auszug so einfach zu sein scheint, hat seine Tücken – nämlich die Rückgabe der Haus- und Wohnungsschlüssel an den Vermieter. Rechtlich ist das im wahrsten Sinne des Wortes ein Schlüsselmoment. Denn die sogenannte Wohnungsübergabe ist ordnungsgemäß erst dann erfolgt, wenn die Schlüssel in den Besitz des Vermieters gelangt sind.

Nicht ohne Zeugen!

Bei persönlicher Aushändigung an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten ist es unproblematisch. Zur Si-

cherheit sollte man sich aber alles quittieren lassen. Nützlich ist in jedem Fall ein neutraler Zeuge. Es darf aber niemand sein, der auch im Mietvertrag stand. Das ist vor allem dann wichtig, wenn der Vermieter Schäden beanstandet, die angeblich der Mieter verschuldet hat.

Übrigens: Mieter müssen nichts unterschreiben. Ein Übergabeprotokoll ist gesetzlich nicht vorgesehen. Verweigert der Vermieter zum Beispiel deshalb die Annahme des Schlüssels, ist er im Verzug und kann sich später nicht darauf berufen.

Schlüsselfalle vermeiden

Aufpassen heißt es, wenn der Vermieter zum vereinbarten Übergabetermin nicht erscheint und sich auch nicht meldet. Ob das Zufall oder böse Absicht ist, kann dahingestellt bleiben. Ohne fristgemäße Wohnungsrückgabe riskiert der Mieter, weiter für die Wohnung zahlen zu müssen, über das sogenannte Nutzungsentgelt. Was also tun? Kennt der Mieter die Adresse des Vermieters am Ort, sollte er unverzüglich dort die Schlüssel abgeben (Quittung!) beziehungsweise in den Briefkasten werfen.

Gerade hier ist ein neutraler Zeuge wichtig (Datum, Zeit und Name notieren).

Ist die Briefkastenlösung nicht möglich, insbesondere wenn der Vermieter nicht am gleichen Ort wohnt, hilft nur noch der Versand per Post. Die Schlüssel – auch wieder in Anwesenheit eines neutralen Zeugen – in einen stabilen Umschlag (gibt's bei der Post) stecken und als Einwurfeinschreiben an die Adresse des Vermieters schicken.

Schlüssel wegen Kautions zurückbehalten?

Das sollten Mieter auf gar keinen Fall. Die Übergabe der Wohnung beziehungsweise der Schlüssel und die Rückzahlung der Mietkaution sind rechtlich zwei verschiedene Paar Schuhe. Gibt es da Probleme, kann der Mieterverein helfen.

Vorbereitung ist alles

Auszug und Übergabe der Wohnung wollen also rechtzeitig vorbereitet werden. Erst aus Schaden klug zu werden ist keine gute Alternative. ■

Der laute Nachbar

Die meisten Mieter möchten zu Hause ihre Ruhe haben. Das ist in Mehrfamilienhäusern oft schwierig. Da stöckelt die Nachbarin mit High Heels über das Parkett, Kinder toben, der Nachbar übt sich als Flötenspieler, andere Leute feiern eine Party. Sollte es zu laut werden, reicht oft ein freundlicher Hinweis. Aber was, wenn Nachbarn uneinsichtig sind, Ruhezeiten nicht

einhalten und Mieter um den Schlaf bringen?

Missachten Mieter das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, können andere das als Grund für eine Mietminderung anführen. Minderung ist zulässig, wenn die Wohnqualität durch den Lärm erheblich beeinträchtigt ist, z.B. wenn die Nachtruhe regelmäßig gestört wird oder laute Musik beim Arbeiten stört.

Der Mangel muss dem Vermieter angezeigt werden. Es ist hilfreich, ein Lärmprotokoll zu führen, um die dauernde Beeinträchtigung zu dokumentieren. Dort sollten die Art des Lärms, der Verursacher, Datum, Uhrzeit und Dauer bzw. Häufigkeit und Lautstärke erfasst werden.

Wir raten, das Lärmprotokoll mindestens zwei Wochen genau zu führen, bevor Sie es dem Vermieter vorlegen. Idealerweise führen Sie Zeugen

auf: Das können Mitglieder Ihres Haushaltes oder Nachbarn sein. Ohne Zeugen hat das Protokoll wenig Gewicht, da Lärmempfinden sehr individuell ist.

Der Vermieter muss sich dann mit den Ruhestörern auseinandersetzen. Dies kann durch ein Gespräch mit dem störenden Mieter erfolgen oder auch per Abmahnung. In schweren Fällen kann sogar die Kündigung ausgesprochen werden. ■

Umzug – wer übernimmt die Renovierungskosten?

Dringende Empfehlung der Prüfung des Mietvertrages

Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, das heißt zu Tapezier- und Anstreicharbeiten, in der Mietwohnung verpflichtet. Diese gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend. Deshalb enthalten fast alle Mietverträge Bestimmungen, die den Mieter zu Renovierungsarbeiten während der Mietzeit oder beim Auszug verpflichten. Jedoch sind viele Vertragsklauseln unwirksam, weil sie Mieter unangemessen benachteiligen. Folge ist in diesem Fall, dass Mieter nicht streichen und tapezieren oder die Renovierungskosten zahlen müssen.

Da sich die mietvertraglichen Regelungen, gerade im Bereich der Schönheitsreparaturklauseln, immer wieder ändern und es neue Urteile des Bundesgerichtshofs gibt, empfehlen wir unbedingt, vor Auszug den Mietvertrag genau prüfen zu lassen, inwiefern Renovierungsverpflichtungen tatsächlich bestehen. Hier lassen sich viele Kosten sparen. Am Tag der Übergabe der Wohnung sollten Sie eine Fotodokumentation erstellen und darauf achten, dass Sie Zeugen für den Zustand der Wohnung haben. Wichtig ist dabei, dass im Mietvertrag genannte Mieter, zum Beispiel Eheleute, nicht

füreinander als Zeugen aussagen können.

Beachten Sie, dass es keine Verpflichtung gibt, ein gemeinsames Übergabeprotokoll zu erstellen oder ein Protokoll des Vermieters zu unterzeichnen. Sind Sie mit dem Inhalt des vom Vermieter oder der Hausverwaltung erstellten Protokolls nicht einverstanden, unterschreiben Sie besser nicht und fertigen mit den Zeugen ein eigenes an.

Haben Sie nach einem Beratungsgespräch mit einem unserer Juristen noch kurze Nachfragen zu mietrechtlichen Belangen, können Sie von Montag bis Donnerstag von 10.00 bis 11.00 Uhr so-

wie von 16.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 10.00 bis 11.00 Uhr (Durchwahl: 0241/94 97 93 0) die telefonische Kurzberatung des Mietervereins Aachen nutzen. ■



Foto: imago images/U. J. Alexander

Tierhaltung: Immer eine Frage des Einzelfalls

Eventuell liegt es daran, dass sich in den vergangenen „Lockdowns“ viele Menschen nach Gesellschaft gesehnt haben, jedenfalls kann festgestellt werden, dass in den vergangenen Monaten Anfragen zur Tierhaltung beim Mieterverein Aachen deutlich häufiger auftraten als in den vergangenen Jahren.

Viele Vermieter hätten gerne ein pauschales, allgemeines Verbot von Tierhaltung. Sie befürchten Ärger wegen Lärm, stärkerer Abnutzung der Wohnung, Dreck und vor allem Auseinandersetzungen zwischen den Mietern. Darum steht in vielen, besonders älteren Mietverträgen ein Passus, der den Mietern die Haltung von Hunden und Katzen untersagt.

Diese Klauseln verstoßen gegen geltendes Recht und sind in dieser Form unwirksam. Dies hat auch der Bundesgerichtshof bereits in seiner Entscheidung vom 20. März 2013 (AZ: VIII ZR 168/12) erkannt. Pauschal, ohne besondere Gründe, kann ein Vermieter dem Mieter selbst dann nicht die Tierhaltung

untersagen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag festgehalten ist. Auch wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Vermieter Tierhaltung „genehmigen“ oder „erlauben muss, darf er nicht nach Gutdünken Anfragen des Mieters ablehnen.

In all diesen Fällen – wie auch bei Mietverhältnissen, in denen Tierhaltung im Mietvertrag nicht angesprochen wird – gilt der Grundsatz, dass der Mieter normalerweise nach freier Entscheidung Tiere halten darf, solange keine besonderen Gründe dagegensprechen.

„Kleine“ Tiere machen keinen Lärm und verlassen die Wohnung nicht, wie Hamster, Meerschweinchen, Zierfische und Ziervögel. Auch wenn Sie gerne harmlose Echsen und ungefährliche kleine Schlangen streicheln – bitte sehr. Haben Sie diesen Geschöpfen Ihr Herz geschenkt, muss der Vermieter das immer akzeptieren. Seine Erlaubnis brauchen Sie nicht.

Trotzdem empfiehlt der Mieterverein Aachen allen Mietern, vor der Anschaf-

fung eines Tieres den Vermieter um Erlaubnis zu bitten oder zumindest eine Stellungnahme zu verlangen. Für Tiere, die keine Kleintiere sind, gilt dies umso mehr. Wenn es nämlich individuelle Sachgründe gibt, die gegen die Haltung des Tieres sprechen und die schwerer wiegen als die Entscheidung des Mieters zur Tierhaltung, kann der Vermieter die Haltung untersagen.

Solche Sachgründe sind:

- Lage und Größe der Wohnung
- Beeinträchtigung der Nachbarn, besonders wenn die Gesundheit betroffen ist
- Anzahl der Tiere
- bisherige Handhabung bzw. bereits vorhandene Tiere im Haus

Sollte der Vermieter aus solchen nachvollziehbaren Gründen die Tierhaltung untersagen, muss sich der Mieter an das Verbot halten – selbst wenn das Tier schon angeschafft wurde!

Natürlich gibt es besondere Situationen: Das Interesse an einem Blindenhund wiegt selbstverständlich stärker



Foto: imago images/Westend61

als der reine Wunsch nach Tierhaltung. Auch wenn z.B. für die Entwicklung von Kindern psychologisch ein Hund empfohlen wird, muss der Vermieter dies stärker berücksichtigen. Übrigens spricht üblicherweise nichts gegen unregelmäßigen und kurzfristigen Besuch von Tieren. Selbst wenn die Haltung von Tieren in einer Miet-

wohnung berechtigterweise untersagt ist, gilt dies nicht für den Fall, dass ein Mieter für wenige Stunden den Hund oder die Katze eines Familienmitglieds oder Freundes hütet. Wenn Sie als Mieter in eine neue Wohnung einziehen wollen, ist es eine schwierige Entscheidung, ob Sie eine geplante Tierhaltung ansprechen sol-

len. Einerseits gehen Sie damit das Risiko ein, dass der Vermieter einen anderen Interessenten vorzieht, der keine Tiere halten will, andererseits riskieren Sie, sich ansonsten entweder wieder von der Wohnung oder vom Tier trennen zu müssen.

Probleme mit der Tierhaltung im Mehrparteienhaus können dramatische Züge annehmen: So gab es den Fall, dass seit mehreren Jahrzehnten eine Mieterin im Haus wohnte, die eine schwere Allergie gegen Tierhaare hatte. Der Vermieter, eine große Wohnungsgesellschaft, vermietete die Wohnung auf derselben Etage dann an eine Familie mit zwei großen Hunden. Dies führte zu so starken Beeinträchtigungen, dass die alteingesessene Mieterin nach mehreren Krankenhausaufenthalten ausziehen musste.

Zwar wurde eine Umzugsbeihilfe erreicht, aber der Fall zeigt deutlich, dass bei Problemen mit Tieren, egal ob sie momentan vorhanden sind, präventive Maßnahmen wie Absprache mit dem Vermieter immer besser sind als ein nachträglicher Streit. Der Mieterverein unterstützt seine Mitglieder bei Fragen rund um die Tierhaltung gern. ■

Kündigungsausschluss oder -verzicht

Möglicher Fallstrick beim Abschluss eines neuen Mietvertrages

Mietverträge mit Kündigungsausschluss sind „Zwitter“ und mitunter eine echte Falle für Mieter. Die Verträge sind einerseits unbefristete Mietverträge, andererseits können sie aber nicht jederzeit gekündigt werden, sondern erst nach einem im Vertrag festgelegten Zeitraum. Der normale unbefristete Mietvertrag hat kein vorab bestimmtes Vertragsende. Er endet, wenn einer der beiden Vertragspartner kündigt. Mieter können den unbefristeten Mietvertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen

mit einer Frist von drei Monaten ordentlich kündigen. Das Gegenstück zum unbefristeten Mietvertrag ist der Zeitmietvertrag. Hier wird bei Vertragsabschluss die Vertragslaufzeit vereinbart und ein konkreter Grund für die zeitliche Befristung genannt. Während der Laufzeit des Zeitmietvertrages können weder der Vermieter noch der Mieter kündigen. Anders wiederum bei einem unbefristeten Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss. Hier kann

formulärmäßig vereinbart werden, dass das Kündigungsrecht für Mieter und Vermieter für sechs Monate, zwei bzw. sogar vier Jahre ausgeschlossen wird (u.a. BGH, VIII ZR 27/04). Folge ist, dass Mieter auch bei einem solchen Mietvertrag für die Dauer des vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht ordentlich kündigen können. Sie sind an den Mietvertrag, d.h. an die Wohnung, gebunden. In der Regel profitiert nur der Vermieter von einer solchen Regelung. Beim Mieter könnte durch die Än-

derung persönlicher Umstände eine frühere Kündigung erforderlich sein, die dann gegebenenfalls nicht möglich ist.

Ist die Zeitspanne in einem Formularmietvertrag länger als vier Jahre, ist der Kündigungsausschluss von Anfang an unwirksam. Die Frist wird dabei ab Vertragsschluss, nicht erst ab Einzug gerechnet. Die Kündigung muss unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist zum Ende des vierten Jahres möglich sein. Vertragsklauseln, die bestimmen, dass der Mieter frühestens nach vier Jahren kündigen kann, sind deshalb unwirksam (u.a. BGH, VIII ZR 86/10). ■