

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Wohnungsübergabe nach Vertragsende

In der letzten Zeit traten gehäuft Probleme bei Wohnungsübernahmen nach Beendigung des Mietvertrages auf – nicht zuletzt wohl auch dem Umstand geschuldet, dass einige Mieter – sei es durch die Presse oder durch den Mieterbund und gerade nach der Mietrechtsreform – ein wenig „aufgestachelt“ wurden.

Daher gestatten wir uns, nochmals auf die wesentlichen Eckpunkte hinzuweisen:

1. Regelungen im Mietvertrag

Welche Pflichten dem Mieter bei Auszug aus der gemieteten Wohnung obliegen, bestimmt sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Dort ist geregelt, ob der Mieter die Wohnung nur besenrein zu übergeben hat oder ob die heute üblichen Schönheitsreparaturen nachzuweisen sind.

Besenrein heißt dabei:

- frei von mieterseits eingebrachten Einbauten,
- keine mehrlagige Tapete,
- keine extremen Farbgestaltungen.

2. Übergabetermin

Am Übergabetermin sollten zwei Mitarbeiter aus dem Vermietungsunternehmen teilnehmen, die nicht dem Vorstand oder der Geschäftsführung angehören, und damit also als Zeugen zur Verfügung stehen können.

Unbedingt sollte auch ein Übergabeprotokoll gefertigt werden, in dem keine formelhaften Floskeln verwendet werden dürfen sondern der Zustand ganz konkret zu beschreiben ist.

Beispiel:

falsch: Wohnzimmer: Belag fleckig

richtig: Wohnzimmer: roter Fleck von ca. 20 cm Durchmesser auf dem Teppichbelag in der linken hinteren Ecke unter dem Fenster

Notwendig ist auch, auf dem Protokoll zu vermerken, wer den Schaden auf wessen Kosten und bis wann beseitigen soll.

Beispiel für den günstigsten Fall:

„Der Mieter wird den Fleck bis zum 11.11.2002 auf seine Kosten beseitigen.“

Weigert sich der Mieter, eine solche Klausel zu billigen, sollte wenigstens vermerkt werden:

„Der Mieter wird aufgefordert, den Fleck auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Mieter lehnt das ab. Deshalb wird der Vermieter den Fleck beseitigen lassen, um so eine alsbaldige Wiedervermietung zu gewährleisten und die Kosten dem Mieter sodann in Rechnung stellen.“ Der Mieter kann dann ruhig daneben schreiben, dass er dies nur zur Kenntnis nimmt oder ablehnt.

Ist der Mieter einigungsbereit, hat aber keine Zeit, selbst zu handeln, kann auch eine Vereinbarung im Protokoll aufgenommen werden, etwa:

„Der Fleck wird durch den Vermieter auf Kosten des Mieters beseitigt.“

Das Protokoll ist zu unterzeichnen. Weigert sich ein Mieter, sollten beide Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens dies auf dem Protokoll vermerken und das Protokoll unterzeichnen. Dann ist unbedingt unternehmensintern eine sechsmonatige Frist zu notieren, binnen derer

- die Wohnung unverzüglich nach Herausgabe instand gesetzt,
- dem Mieter eine Rechnung gelegt und Zahlungsfrist bestimmt wird und
- die Zahlungsfrist abgelaufen sowie letztlich
- Klage zu erheben ist.

3. Wohnungsrückgabe ohne Übernahmetermin

Hinterlegt der Mieter die Wohnungsschlüssel einfach im Briefkasten des Vermieters, ist wie folgt zu verfahren:

Zunächst sollten wieder zwei Mitarbeiter des Vermieters die Wohnung besichtigen und Fotos vor Ort fertigen. Ihre Feststellungen sollten des Weiteren in einer kurzen Stellungnahme festgehalten und unterzeichnet werden.

Dann ist der Mieter schriftlich über die vorgefundenen Zustände zu benachrichtigen – und zwar auch hier unter konkreter Benennung und Beschreibung der einzelnen Mängel. In diesem Schreiben ist eine Abhilfefrist zu bestimmen – in der Regel 14 Tage. Die Frist kann kürzer oder länger bemessen sein, je nach dem Umfang der erforderlichen Arbeiten.

Nach Fristablauf kann der Vermieter die Mängel selbst beheben lassen, dem Mieter Rechnung legen, ihn zur Zahlung bis zu einem bestimmten Termin auffordern und Klage auf Zahlung erheben. Auch hier ist wieder die Sechsmonatsfrist von dem Zeitpunkt des Schlüsselerhalts bis zur Klageeinreichung zu beachten.

Wenn der Vermieter Schlüssel im Briefkasten vorfindet, muss also sofort eine entsprechende Notiz in der Mieterakte vermerkt werden, damit nach einem halben Jahr der Termin zur Fristberechnung noch nachvollziehbar ist.

Abschließend sei noch der Hinweis gestattet, dass die Sechsmonatsfrist eine Verjährungsfrist ist. Die anschließende Geltendmachung eines „verfristeten“ Anspruches ist also nicht ausgeschlossen aber risikobehaftet, weil die Klage dann erfolglos bleibt, wenn sich der Mieter auf die Verjährung beruft.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz	RA Karsten Winkler	RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther	RA Martin Alter	
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz		
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88		