

## Das Merkblatt Nr. 21: Tipps für Senioren: Ich gebe meine Wohnung auf - was muss ich dabei beachten?

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?

### I. Die Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die einfachste Möglichkeit ist die Kündigung. Das seit dem 1.9.2001 geltende neue Mietrecht sieht für vom Mieter ausgesprochene Kündigungen eine einheitliche Frist von 3 Monaten – unabhängig von der Wohndauer – vor.

**Aber Vorsicht:** Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, gibt es einige Ausnahmen, die zwar nicht häufig sind, aber immer mal vorkommen. 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 *Mieterbund Rhein-Ruhr* fragen, ob der Mietvertrag mit dreimonatiger Frist kündbar ist.

2. 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.
3. 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 und/oder schwerer Krankheit. Ferner muss ein Nachmieter angeboten werden. Geht der Vermieter hierauf nicht ein, wird der Mieter von der Mietzahlungsverpflichtung frei.

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

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

### II. Der Zustand der Wohnung bei Mietende

1. Beschädigungen, die vom Mieter verursacht sind, sind auch vom Mieter zu beheben. Dübellocher sind zu schließen.
2. 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!)
3. Schönheitsreparaturen (Renovierung) sind nach dem BGB Vermietersache, werden aber meist im Mietvertrag zur Mietersache erklärt. Wenn die Wohnung in den üblichen Zeitabständen (Zimmer: 5 Jahre; Küche, Bad: 3 Jahre) renoviert wurde und nicht übermäßig abgenutzt aussieht, muss der Mieter in der Regel keine Schlussrenovierung vornehmen.

Nähere Einzelheiten enthält unser Merkblatt Nr. 42. Spezielle Hinweise für Mieter von Genossenschaftswohnungen und Wohnungen der SAGA/GWG enthält das Merkblatt 43.

**Achtung:** Auf jeden Fall sollte der *Mieterverein* rechtzeitig unter Vorlage des Mietvertrags um Rat gefragt werden, ob eine Renovierung zum Auszug erforderlich ist.