

Das Merkblatt Nr. 30: Ich will meine Wohnung kündigen - was muss ich dabei bedenken?

1. Kann der Mietvertrag **gekündigt** werden? Wer glücklich eine neue Wohnung gefunden hat, stellt oft fest, dass der bisherige Mietvertrag gar nicht so schnell gekündigt werden kann. Das ist insbesondere bei Zeitmietverträgen ("... läuft bis zum ...") und bei vereinbartem zeitweiligen Kündigungsausschluss ("... frühestens kündbar zum ...") der Fall. Dann sollten Sie sich mit dem Vermieter über eine vorzeitige Vertragsbeendigung einigen (Mietaufhebungsvertrag). Treffen Sie die Vereinbarung schriftlich!

Merke: Es gibt keinen Grundsatz, dass man mit der Stellung von **Nachmietern** vorzeitig aus dem Mietvertrag herauskommt. Nur wenn der Vermieter damit einverstanden ist, können Sie ihm einen Mietnachfolger vorschlagen.

Wenn Sie Schwierigkeiten haben, vorzeitig den Vertrag zu beenden, insbesondere wenn der Vermieter sich nicht umgehend zu Ihrem Wunsch nach vorzeitiger Vertragsauflösung äußert, lassen Sie sich unverzüglich vom *Mieterbund Rhein-Ruhr* beraten!

Beachten Sie ferner, dass für die Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses die **Schriftform** zwingend vorgeschrieben ist. Eine Kündigung per E-Mail, SMS, Telefax oder Telegramm ist wirkungslos! Zur Schriftform gehört die Original-Unterschrift des Kündigenden. Wenn auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen stehen, muss das Schreiben von allen an alle Beteiligten gerichtet und von allen Kündigenden unterschrieben sein.

2. Die **Miete** muss bis zum Ablauf des Vertrages in voller Höhe, also einschließlich der Nebenkosten, weitergezahlt werden. Sobald aber der Nachmieter einzieht oder der Vermieter tief greifende Umbauarbeiten in der Wohnung durchführt, entfällt die Zahlungspflicht.
3. Ihre **Einbauten** müssen Sie grundsätzlich entfernen. Anders kann es sich mit auf Dauer angelegten Veränderungen verhalten, die mit Einverständnis des Vermieters und fachmännisch vorgenommen wurden, wie z.B. Fliesenarbeiten, Heizungseinbau.

Eine andere Frage ist, ob Sie vom Vermieter eine Bezahlung hierfür bekommen. Grundsatz: Nur wenn es vereinbart wurde oder wenn der Vermieter Ihre Einbauten übernehmen will, muss er sie bezahlen. Will er dies nicht, können Sie sie ausbauen, müssen dann aber den früheren Zustand wieder herstellen.

Natürlich können Sie dann auch versuchen, mit dem Nachmieter einen "Abstand" für die Übernahme auszuhandeln. Dabei versuchen Sie aber bitte nicht, aus einem knappen Wohnungsmarkt Kapital zu schlagen: Überhöhte Forderungen sind unzulässig, § 4 a Wohnungsvermittlungsgesetz.

Wenn Sie Einbauten in der Wohnung hinterlassen, z.B. weil noch keine Einigung mit dem Vermieter oder dem Nachmieter über die Übernahme erzielt werden konnte, denken Sie daran, dass Ihre Ansprüche auf Herausgabe der Einbauten in 6 Monaten verjähren, gerechnet ab Beendigung des Mietverhältnisses. Dieselbe Verjährung gilt für Aufwendungen, die der Vermieter Ihnen erstatten muss. Beispiel: verauslagte Handwerkerkosten. Im Zweifelsfall fragen Sie rechtzeitig den Mieterverein!

4. **Renovieren** müssen Sie nur, soweit die üblichen Fristen abgelaufen sind (für Wohnräume etwa 5, für Bäder und Küchen etwa 3 Jahre) und Renovierungsbedarf besteht. **WICHTIG:** Eine Renovierungspflicht des Mieters setzt immer voraus, dass sie wirksam vereinbart wurde. Deshalb empfiehlt es sich, rechtzeitig vor Mietende durch den Mieterverein prüfen zu lassen, ob Ihnen die Schönheitsreparaturen wirksam auferlegt wurden. Nähere Einzelheiten nennt das Merkblatt 42 - Schönheitsreparaturen.

Auch wenn nach den Fristen eine Renovierung der Wohnung oder einzelner Räume noch nicht fällig ist, müssen die Wände und Decken ansonsten ordnungsgemäß sein, d.h.

- sie dürfen nicht übermäßig abgenutzt sein (Wandmalereien von Kindern, Kratzspuren von Tieren, starke Nikotinablagerungen)
- es darf nicht um Schränke herumtapeziert/gestrichen sein,
- in den einzelnen Räumen muss die Dekoration (Tapeten, Anstrich) einheitlich sein,
- Tapeten müssen fest sitzen und auf Stoß geklebt sein,
- Anstriche müssen deckend - also nicht streifig - sein,
- Deckenverkleidungen, insbesondere aus Styropor, sind zu entfernen
- Lackanstriche dürfen keine "Tropfnasen" aufweisen,
- Nägel und Dübel sind zu entfernen, Dübellöcher zu schließen (Angebohrte Wandkacheln brauchen nicht ersetzt zu werden, sofern nicht übermäßig viele Löcher gebohrt wurden),
- grelle Farbanstriche werden meist von den Gerichten beanstandet.

5. Bauliche Schäden, z.B. Wandrisse und Durchfeuchtungsspuren (Wasserränder) brauchen Sie natürlich nicht zu beseitigen. Im Bereich solcher Schäden brauchen Sie auch dann nicht tätig zu werden, wenn eigentlich eine Renovierung fällig wäre. Für Schäden, die bei Mietbeginn schon vorhanden waren, z.B. an Teppichböden oder Fußleisten, brauchen Sie ebenfalls nicht aufzukommen.

Auch wenn es nicht im Mietvertrag vereinbart ist, übergibt man die Wohnung selbstverständlich in gereinigtem Zustand, wozu auch gehört, dass Kalk- bzw. Fettablagerungen an Installationsgegenständen, Herd und Kühlschrank zu entfernen sind.

6. Lesen Sie bei der **Wohnungsübergabe** gemeinsam mit dem Vermieter bzw. Hausverwalter oder Hausmeister die Zählerstände für Gas, Wasser, Strom und Heizung ab und halten Sie das Ergebnis schriftlich in doppelter Ausfertigung fest. Die Zählerstände für Gas, Strom und ggfs. Wasser übermitteln Sie unverzüglich den betreffenden Versorgungsunternehmen zwecks Schlussabrechnung. Die Ablesedaten der Heizkostenverteiler werden von Ihrem Vermieter weitergegeben. Eine Zwischenablesung durch die Heizkostenverteilerfirma sollte aus Kostengründen vermieden werden.

Die Rückgabe der Wohnungsschlüssel lassen Sie sich bitte quittieren.

7. Äußerste Vorsicht ist bei Erstellung eines **Mängelprotokolls** geboten. Wenn Ihnen hierin nicht eindeutig die Rückgabe der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand bescheinigt wird, unterschreiben Sie vorsichtshalber nicht! Oft enthält der Vordruck nämlich die Verpflichtung, dass Sie bestimmte Mängel beheben oder den Vermieter ermächtigen, auf Ihre Kosten Handwerker einzuschalten.

Fordert der Vermieter anlässlich der Übergabe die Durchführung bestimmter Arbeiten, so äußern Sie sich hierzu vorsichtig: Machen Sie keine Zusage, aber lehnen Sie die Arbeiten auch nicht ab! Am besten sagen Sie, dass Sie sich hierüber beraten lassen wollen. Anschließend setzen Sie sich sofort mit dem Mieterverein in Verbindung.

8. Wenn Sie eine **Kaution** (Mietsicherheit) gestellt haben: Der Vermieter muss hierüber nach dem Mietende unverzüglich abrechnen, also sobald es ihm möglich ist. Auch wenn er - berechnete - Forderungen an Sie hat, sind 6 Monate die längste Frist. Danach ist allenfalls ein Sicherheitseinbehalt für noch abzurechnende Nebenkosten zulässig.
9. Denken Sie unbedingt daran, dem Vermieter Ihre **neue Anschrift**, gegebenenfalls auch eine neue Bankverbindung, mitzuteilen, am besten schriftlich.

Auch einige Ämter und eine Menge Institutionen müssen über Ihre neue Anschrift informiert werden. Unser Merkblatt 7 enthält eine Checkliste, an wen Sie denken sollten.