

Bohrlöcher in der Wand, Kratzer im Parkett und bunte Wände sind immer dann ein Thema, wenn der Mieter auszieht und die Wohnung an den Vermieter zurückstellt. Damit die Übergabe reibungslos verläuft, gilt es einiges zu beachten.

VON ULLA GRÜNBACHER

» Wenn der Mietvertrag abgelaufen ist und die Übersiedelung in die neue Wohnung im Gange ist, dann ist es Zeit für die Rückgabe der (alten) Wohnung an den Vermieter. Die Räume müssen dabei besenrein sind und grundsätzlich im selben Zustand, wie sie übernommen wurden. Alle Einrichtungsgegenstände, die bei der Anmietung noch nicht vorhanden waren, müssen entfernt werden.

Häufiger Streitpunkt zwischen Vermieter und Mieter zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe sind Mängel, Bohrlöcher in Fliesen oder Verfärbungen des Bodens durch Sonneneinstrahlung sind im Rahmen der sogenannten „gewöhnlichen Abnutzung“, gemeint sind Beschädigungen, die bei normalem Wohnverhalten entstehen. Sie muss der Vermieter akzeptieren. „Eine zerkratze Badewanne oder ein Waschbecken mit Haarriss hingegen fallen nor-

malerweise nicht unter den Begriff der gewöhnlichen Abnutzung und wären daher vom Mieter zu beseitigen“, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun und betont: „Bei der Beurteilung von Mängeln spielt auch die Dauer des Mietverhältnisses eine Rolle.“

So wird der Vermieter nach 15 Jahren Mietdauer mehr Schäden an den Wänden und am Bodenbelag hinnehmen müssen, als nach nur einem Jahr Mietdauer. Im Fall von Beschädigungen kann der Vermieter den Mieter zur Verantwortung ziehen. Allerdings darf in solchen Fällen lediglich der Zeitwert des beschädigten Objekts als Grundlage für die Bemessung des Schadenersatzes herangezogen werden. Der Zeitwert richtet sich nach einer angenommenen Nutzungsdauer und beträgt laut Mietervereinigung bei Teppichen zehn und bei Innentüren 30 Jahre. Grundsätzlich gilt: Liegen Schä-

den vor, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, kann der Vermieter zur Behebung dieser Schäden einen Teil der Kaution einbehalten.

Generell muss der Mieter die Wohnung bei Rückgabe nicht neu ausmalen lassen, auch dann nicht, wenn die Wände nicht weiß, sondern pastellfarben, zum Beispiel blassgrün, sind. Anders ist der Fall jedoch, wenn der Mieter Wohnräume in knallrot oder dunkelgrau ausgemalt hat. Hier hat der Vermieter einen Anspruch darauf, dass der Mieter die Wände vor seinem Auszug in heller Farbe ausmalen lässt. „Oft kommt es in der Praxis zur Einbehaltung der Kaution, da aufgrund des starken Raucherverhaltens des Mieters die Wand mit einer speziellen Farbe angestrichen werden muss“, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun. Ist die Sache mit der Kaution geklärt, muss zu guter Letzt die leere

Wohnung an den Vermieter zurückgestellt werden. Meist erfolgt dies symbolisch durch die Übergabe der Haustüre- und Wohnungsschlüssel. Erst durch diesen Vorgang erlischt die Pflicht zur Mietzinszahlung. Die Übergabe ist persönlich durchzuführen, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Denn es reicht nicht aus, den Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters zu werfen oder ihn per Post zu schicken. Die Folge wäre, dass der Vertrag weiterläuft und auch Miete fällig wird, weil das Mietverhältnis nicht zur Gänze aufgelöst wurde. Mieter müssen außerdem alle Schlüssel zurückgeben, auch die, die sie selbst nachgemacht haben.

Verweigert der Vermieter die Übernahme des Mietobjekts, obwohl der Mieter am vereinbarten Ort die Schlüssel übergeben will, dann befindet sich der Vermieter im Annahmeverzug. In diesem Fall sollte der Mieter ein Gedächtnisprotokoll anfertigen und bei Gericht einen sogenannten Hinterlegungsantrag stellen: Dabei wird eine andere Person zum Verwahrer der Schlüssel erklärt. Auf diese Weise können weitere Mietzinsforderungen verhindert werden. ☛

Kaution

Wie Mieter Ihre Kaution zurückbekommen, wann der Vermieter einen Teil einbehalten darf und welche Beweise vor Gericht wichtig sind

Hat der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags eine Kaution verlangt (diese darf maximal sechs Bruttomonatsmieten betragen), dann ist es bei der Rückgabe der Wohnung Zeit, dass er diese verzinst zurückzahlt. Das Gesetz sieht vor, dass die Rückgabe der Kaution unverzüglich nach Rückstellung stattfinden muss – was so viel bedeutet, wie binnen ein bis zwei Wochen.

Vermieter dürfen allerdings einen Teil der Kaution einbehalten, wenn offene Forderungen bestehen. „Bei unberechtigtem Mietzinsrückstand oder Beschädigungen am Mietobjekt kann die Kaution ganz oder zum Teil einbe-

halten werden“, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun.

Ein rechtlicher Streitfall sind Forderungen, die erst in ein paar Monaten nach dem Auszug fällig werden, wie zum Beispiel Heizkosten. Im Gesetz ist nicht eindeutig geregelt, ob der Vermieter einen Teil der Kaution für die Absicherung späterer Forderungen einbehalten darf und erst dann eine vollständige Abrechnung übergeben werden muss.

Zahlt der Vermieter die Kaution nicht aus, obwohl der Mieter die Wohnung rechtmäßig an ihn zurückgestellt und die Schlüssel übergeben

hat, kann der Mieter sein Geld über ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle beziehungsweise bei Gericht zurückfordern. Die Kaution verjährt nach 30 Jahren und ist daher noch lange nach Rückgabe der Wohnung einklagbar.

Vor Gericht sollten Mieter belegen können, wie sie die Wohnung übernommen – und zurückgegeben haben. „Es ist wichtig, den Zustand der Wohnung bei der Übergabe und bei der Rückgabe genau zu dokumentieren“, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun. Das kann in Form eines Übergabeprotokolls inklusive Fotos geschehen. Bereits bei Anmietung

sollte der Zustand des Mietobjekts sowie vorhandene Mängel dokumentiert werden. So können keine Beweisschwierigkeiten über den Zustand der Wohnung entstehen.

Auch sollten Mieter ihre Mietzinszahlungen der letzten drei Jahre dokumentieren, damit der Vermieter nicht fälschlicherweise behaupten kann, dass ein Mietzinsrückstand besteht.

Findet die Kautionsübergabe statt, dann sollte eine schriftliche Quittung ausgestellt werden, die Mieter und Vermieter unterzeichnen. Damit ist beweisbar, welcher Betrag übergeben wurde.