



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

Ratgeber: Kündigung der alten Wohnung

In diesem Beitrag finden Sie nützliche Tipps und Ratschläge zu allen Fragen rund um die Themen:

1. Fristen und Kündigung,
2. Übergabe der alten Wohnung,
3. Die Wohnungsübergabe.

1. Fristen und Kündigung

Wenn Sie nicht unbedingt in einen Zweitwohnsitz ziehen, bedeutet ein Umzug immer auch die Kündigung des bisherigen Mietvertrages. Haben Sie einen unbefristeten Mietvertrag, können Sie diesen ohne weitere Angabe von Gründen kündigen. Prüfen Sie hierzu aber, ob es vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen gibt, die Sie beachten müssen. Sollte dies nicht der Fall sein, gelten automatisch die gesetzlichen Bestimmungen.

Haben Sie für Ihre Altwohnung einen Zeitmietvertrag geschlossen, müssen Sie die vereinbarte Laufzeit in der Regel einhalten. Achten Sie darauf, ob gleichzeitig ein sogenannter Kündigungsausschuss vereinbart wurde. Dieser beläuft sich häufig auf ein oder zwei Jahre und hat auf jeden Fall Gültigkeit.

Es gibt Unterschiede zwischen echten Zeitmietverträgen, befristete Mietverträge, sowie unbefristete Verträge. Auch bei Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht können Unterschiede ineinanderfließen und auf den ersten Blick verwirren. Hierzu empfehlen wir Ihnen, sich rechtzeitig zum Beispiel beim Mieterverein zu erkundigen, wann und wie Sie Ihr Mietverhältnis beenden dürfen.

Ist alles geklärt, endet Ihr Mietverhältnis mit Ablauf der entsprechenden Frist. Bei der Fristberechnung wird Ihnen ein voller Monat hinzugezählt, wenn der Vermieter die Kündigung bis zum dritten Werktag dieses Monats erhält. Das heißt zum Beispiel, dass eine Kündigung bis zum 3. April die Beendigung des Mietverhältnisses bei einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum 30. Juni bedeutet. Erhält Ihr Vermieter die Kündigung erst am 4. April, endet der Mietvertrag erst zum 31. Juli.

Daher raten wir Ihnen, die Kündigung mit Einwurf-Einschreiben an den Vermieter zu senden. Dann sind Sie auf der sicheren Seite und sparen im Ernstfall einen weiteren Monat Miete, da Sie einen Nachweis über den Einwurf erhalten. Natürlich können Sie die Kündigung auch persönlich an den Vermieter überreichen. Achten Sie in diesem Fall aber darauf, sich eine Empfangsbestätigung mit Datum und Unterschrift aushändigen zu lassen. Auch bei einem bislang guten Mietverhältnis sollten Sie nicht davon absehen. Nutzen Sie hierfür einfach eine Kopie Ihrer Kündigung. Eine Kündigung bei Telefon, mündlich oder per E-Mail erscheint schnell und bequem, hat rechtlich jedoch keine Bindung und ist im Streitfall unwirksam. Beachten Sie zudem, dass alle im Mietvertrag eingetragenen Mieter das Kündigungsschreiben unterzeichnen müssen.

→ Bitte weiterlesen.



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

Unabhängig davon, ob Sie einen unbefristeten Mietvertrag mit Kündigungsausschlussregelung, oder einen Zeitmietvertrag besitzen: sollten sich während des Mietverhältnisses nicht unerhebliche Änderungen ergeben, genießen Sie ein Sonderkündigungsrecht. Sie können etwa immer mit einer Frist von ein bis zwei Monaten kündigen, wenn:

1. der Vermieter ankündigt, Modernisierungen vorzunehmen,
2. nach einer erfolgten Modernisierung eine Mieterhöhung ansteht,
3. der Vermieter eine auf die ortsübliche Vergleichsmiete bezogene Mieterhöhung verlangt,
4. Ihr Vermieter eine angefragte Untervermietung ablehnt,
5. Sie einen Staffelmietvertrag besitzen und das vierte Jahr abläuft.

Je nach Situation ist es ebenfalls möglich, den Mietvertrag mittels Aufhebungsvertrag zu beenden. Dieser beendet dann sowohl befristete als auch unbefristete Verträge, aber er muss einvernehmlich geschlossen werden, das heißt, Mieter und Vermieter müssen sich als Voraussetzung einig sein. Ein solcher Aufhebungsvertrag kann jederzeit abgeschlossen werden.

Befristeter und unbefristeter Mietvertrag

Bei der Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages gibt es Unterschiede zwischen Mieter und Vermieter. Als Mieter können Sie den unbefristeten Mietvertrag immer mit einer Frist von drei Monaten beenden. Der Vermieter hingegen muss sich an Staffelfristen halten, die sich zudem nach der Mietdauer richten. Bestand das Mietverhältnis bis zu fünf Jahre, so gilt für den Vermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Diese Frist erhöht sich auf sechs Monate, sollten Sie bereits mehr als fünf Jahre im Mietverhältnis sein. Ab einer Wohndauer von mehr als acht Jahren besteht sogar eine Frist von neun Monaten. Aufpassen sollten Sie, wenn der Vermieter mit Ihnen vereinbart, dass für eine bestimmte Dauer nicht gekündigt werden darf. Dieser Kündigungsausschluss darf nicht länger als vier Jahre betragen.

Diese Kündigungsfristen gibt es bei befristeten oder Zeitmietverträgen nicht, da hier eine feste Vertragslaufzeit vereinbart wurde. Somit können Sie als Mieter den Vertrag nicht vorzeitig beenden. Ausnahmen bestätigen aber auch hier die Regel. Bei Abschluss eines solchen Vertrages sollten Sie unbedingt prüfen, ob ein konkreter Grund für die Befristung im Vertrag genannt wird. Dies ist nämlich seit Herbst 2001 Pflicht. So könnte der Vermieter aufführen, dass er nach Ablauf der Frist die Wohnung selbst nutzen wird. Fehlt dieser Grund im Mietvertrag, gilt das Mietverhältnis automatisch als unbefristet und Sie können mit dreimonatiger Frist kündigen. Diese Regelung gilt jedoch nur für Mietverträge, die seit September 2001 geschlossen wurden. Ältere Verträge sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Nachmieter stellen

Sollten Sie als Mieter beabsichtigen, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden (etwa bedingt durch einen beruflich notwendigen Umzug), so dürfen Sie ausnahmsweise einen Nachmieter stellen.

→ Bitte weiterlesen.



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

2. Übergabe der alten Wohnung

Schönheitsreparaturen

Eine Frage, die viele Mieter verunsichert, ist die nach Schönheitsreparaturen. Dabei ist die Gesetzgebung hier eindeutig. Denn nach Gesetz sind Schönheitsreparaturen wie Tapezieren, Anstreichen der Wände, Decken, Innentüren, Fenster von innen, sowie der Heizkörper Sache des Vermieters! Trotz allem werden diese Dinge bei sehr vielen Mietverträgen dem Mieter aufgedrückt, was zu besagten Unsicherheiten führt.

Da viele Vertragsklauseln unwirksam sind, müssen Mieter auch nicht renovieren. Wir empfehlen Ihnen hierzu, sich bei Ihrem Mietverein beraten zu lassen.

Sind in Ihrem Vertrag Klauseln aufgeführt, die Ihnen bei Auszug vorschreiben, die Wohnung renovieren zu müssen, ist dies unwirksam. Gleiches gilt ebenso für feste, nicht veränderbare Fristen für Renovierungen, wie man sie aus der Vergangenheit kennt. Hierzu zählen zum Beispiel:

- * Küche und Bad alle 3 Jahre,
- * Wohnzimmer und Schlafräume alle 5 Jahre,
- * alle weiteren Zimmer alle 7 Jahre.

Wurde dies in Ihrem Mietvertrag festgehalten, sind diese Vorgaben nicht wirksam. Gültigkeit hingegen haben Renovierung-Klauseln, die Ihnen als Mieter ermöglichen, einzuwenden, dass Renovierungsarbeiten noch nicht erforderlich sind.

Gegenstände, die vom Mieter eingebaut wurden

Manche Mieter installieren in der Wohnung neue Einrichtungen oder auch Einbauten, wie Einbauschränke oder auch ein neues Bad. Sollten Sie diese beim Auszug zurücklassen, muss der Vermieter dafür nicht zahlen. Der Vermieter kann sogar verlangen, dass Sie den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Deshalb sollten Sie vorher unbedingt ausdrücklich mit Ihrem Vermieter sprechen oder gar eine schriftliche Vereinbarung treffen. Sollte der Vermieter ohne Vereinbarung mitteilen, dass Ihre Invention in der Wohnung verbleiben darf, können Sie mit ihm über eine angemessene Entschädigung sprechen.

3. Die Wohnungsübergabe

Sollten Sie es nicht bereits erledigt haben, so wäre spätestens am Tag der Wohnungs- und Schlüsselübergabe höchste Zeit, die Wohnung noch einmal zu kontrollieren, ob alles leergeräumt ist. Bitte vergessen Sie dabei nicht, auch den Keller, die Garage, eventuelle Dachböden und Waschräume, Fahrradkeller oder Geräteschuppen zu überprüfen. Auch die Namensschilder an Türen und am Briefkasten sollten Sie nun entfernen.

→ Bitte weiterlesen.



Dielmann-Umzüge
Ralph Dielmann
Markgrafenstraße 3
41515 Grevenbroich

Tel. +49 (0) 2181 7571 671
Mob. +49 (0) 1609 3164 181
Web: www.dielmann-umzuege.de
E-Mail: rd@dielmann-umzuege.de

Zählerstände

Am Umzugstag müssen Sie die verschiedenen Zählerstände für Strom, Gas und Wasser ablesen. Dabei empfiehlt es sich, dies gemeinsam mit dem Vermieter, eventuell der Hausverwaltung oder dem Nachmieter zu tun. Notieren Sie sich die einzelnen Stände.

Übergabeprotokoll

Leider kommt es immer wieder vor, dass es mit dem Auszug unterschiedlichen Auffassungen zwischen Vermieter und Mieter über den Zustand der Wohnung gibt. Deshalb legen wir von Dielmann-Umzüge Ihnen unbedingt ans Herz, beim Auszug ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Nach erfolgter Übergabe unterzeichnen Sie gemeinsam mit dem Vermieter und beide Parteien erhalten je eine Ausführung. So sind Sie auf der sicheren Seite und vermeiden im Nachgang unnötigen Streit.

Kautionsrückzahlung

Vermieter müssen die zu Beginn vom Mieter erhaltene Kautions inklusive Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen. Das heißt, sobald geklärt ist, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr hat, muss das Geld sofort zurückgezahlt werden. Allerdings müssen Sie beachten, dass sich der Vermieter für eine sorgfältige Überprüfung etwaiger Ansprüche bis zu sechs Monaten Zeit lassen kann. Dieser Zeitraum wurde Vermieter von Gerichten bei komplizierten Fällen zugestanden. Beispiele für Ansprüche sind unter anderem noch offenstehende Mieten. Auch eventuelle Ersatzansprüche wegen Wohnungsschäden oder wegen nicht, oder schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen fallen unter den Begriff der Ansprüche. Ebenfalls kann der Mieter einen Teil der Kautions für zu erwartende Nachzahlungen der zukünftigen Nebenkostenabrechnung einbehalten.

