

Stiftung
Warentest

Finanztest



Mieter Vermieter



Alle typischen
Streitfälle
und wie man
sie aktiv löst

3., aktualisierte Auflage

seinem Verdienst, eine günstige Schufaauskunft oder die Bestätigung eines früheren Vermieters über die ordnungsgemäße Abwicklung des Mietverhältnisses in Betracht gezogen werden, um dem Vermieter „Sicherheit“ zu geben. Anders als mit einer Sicherheitsleistung erhält der Vermieter durch solche Nachweise zwar kein finanzielles Polster für den Ernstfall, sie können aber das Vertrauen geben, dass der Vermieter sich bis zur vollständigen Zahlung der Sicherheitsleistung keine Sorgen machen muss. Oft werden diese Informationen aber schon herangezogen, um zu entscheiden, ob überhaupt an den Mieter vermietet werden soll.

Die vom Vormieter noch nicht geräumte Wohnung

Der Fall

Nach dem neuen Mietvertrag ist der 1. Juni als Mietbeginn vereinbart. Der Mieter hat seinen alten Mietvertrag zum 31. Mai gekündigt und muss seine alte Wohnung räumen. Die Koffer sind gepackt, der Umzugswagen ist bestellt.

Am 29. Mai ruft der neue Vermieter an und teilt dem Mieter mit, dass die Wohnung leider nicht rechtzeitig frei werde. Der Vormieter, der seinen Mietvertrag zum 31. Mai gekündigt hat, habe ihn gerade angerufen und ihm mitgeteilt, dass er erkrankt sei und noch nicht umziehen könne. Er werde noch weiter vier Wochen in der Wohnung bleiben müssen.

Der Neumieter ist schockiert und besteht natürlich darauf, zu dem im Mietvertrag

vereinbarten Termin in die Wohnung zu können. Der Vermieter erklärt, das sei leider auf keinen Fall möglich.

Bleiben Vermieter und Mieter im Beispiel bei ihren Positionen, kann sich folgender Streit entwickeln:

Mieter verlangt die Überlassung der Wohnung gemäß Vertrag.

§: Er beruft sich auf § 535 Abs. 1 BGB, wonach ein Vermieter verpflichtet ist, einem Mieter zu Mietbeginn die Wohnung zum Gebrauch zu überlassen.

Vermieter verweigert die Überlassung, weil der Vormieter die Wohnung noch nicht geräumt habe. Er werde sie dem Mieter selbstverständlich überlassen, wenn der Vormieter ausgezogen sei.

Bis dahin aber könne er sie dem Mieter nicht geben.

*§: Er beruft sich auf § 275 Abs. 1 BGB.
Danach ist ein Vermieter nicht verpflichtet,
dem Mieter die Wohnung zu überlassen,
soweit ihm dies nicht möglich ist.*

Mieter besteht auf der Wohnungsüberlassung zum vereinbarten Termin. Seine alte Wohnung sei gekündigt und er könne schließlich nicht auf der Straße bleiben. Sonst entstehe da so einiges an Kosten.

Vermieter erwidert, er bedauere die Situation, habe sich aber nichts zuschulden kommen lassen. Der Vertrag mit dem Vormieter sei rechtzeitig beendet und er habe bis zu dessen Anruf keinen Hinweis gehabt, dass der Vormieter nicht rechtzeitig

ausziehen werde.

§: Er beruft sich darauf, der Mieter könne keine Ansprüche gegen ihn erheben, weil er die Verzögerung nicht zu vertreten habe (§ 276 BGB).

Mieter kontert: Der Vermieter habe den Termin für den Mietbeginn schriftlich zugesagt. Dann müsse er diesen auch einhalten. Wenn nicht, müsse er natürlich die Konsequenzen tragen, die sich daraus zwangsläufig ergeben.

Mieter setzt Vermieter eine angemessene Frist zur Überlassung der Wohnung.

Zuspitzung:

Mieter verklagt den Vermieter auf
Gebrauchsüberlassung.

oder