

## Deal? Deal! Ausgedealt ...

„Für 50 Euro plus alle Wände weiß streichen können Sie die Waschmaschine übernehmen.“ Deals zwischen Mieter und Nachmieter haben Hochkonjunktur, unter anderem, weil immer mehr Vermieter dem aktuellen Mieter die Suche nach einem Nachfolger überlassen, um Vermittlungsprovisionen zu sparen. Vermieter sollten jedoch ein wachsames Auge auf solche Absprachen werfen und nachhalten, um unnötige Streitereien und Folgekosten für sich selbst zu vermeiden.

Wenn Mieter und Nachmieter einen Abstand für Gegenstände schließen, sollte der Vermieter sich immer die Kopie eines Kaufvertrages geben lassen. Sonst läuft er Gefahr, für Reparatur oder Ersatz aufkommen zu müssen, sollte das Gerät kaputt gehen. Denn ohne Vertrag kann ein böswilliger Mieter behaupten, dass die Wohnung bereits mit Waschmaschine vermietet wurde. Außerdem müssen Leistung und Gegenleistung in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wir haben mal einen Mieter erwischt, der Orangenkisten als Möbel für 10.000 Euro verkaufen wollte. Das war nichts anderes als eine getarnte Ablöse, damit der neue Mieter die Wohnung bekommt. Uns wurde der Neue dann als „bester Freund“ vorgestellt. Tatsächlich hatte der Altmietler bei Ebay eine Anzeige aufgegeben. Unser Exposé, seine Telefonnummer.

Noch schwieriger ist es bei Absprachen der Mieter, die Schönheitsreparaturen betreffen. Der BGH hat 2018 entschieden, dass Vereinbarungen zwischen Altmietler und Neumieter keinen Einfluss auf die Verpflichtungen

zwischen dem Vermieter und seinen beiden Mietern haben. Es gibt keine Verträge zulasten Dritter (Vermieter). Wenn der Vermieter das obige Beispiel akzeptiert und zulässt, dass der Altmietler seine Verpflichtung auf den neuen Mieter abwälzt, verliert er alle Ansprüche. Das hat Folgen: Die Wohnung ist juristisch unrenoviert übergeben. Die Klausel der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag ist nichtig. Der Vermieter muss gemäß BGH alle fünf bis zehn Jahre die Wohnung renovieren und kann den neuen Mieter mit maximal 50 Prozent an den Kosten beteiligen. Ausgedealt.

Für den Vermieter wäre es besser gewesen, wenn er vom Altmietler die Beseitigung der Schäden verlangt oder die Wohnung selbst gestrichen hätte. Denn dann gilt die Schönheitsreparaturklausel.



**Oliver Moll**

Fazit: Abstandszahlungen für Gegenstände sind für Vermieter akzeptabel, vorausgesetzt, es gibt einen ausgewogenen Kaufvertrag und im Übergabeprotokoll wird vermerkt, wem was gehört. Absprachen bezüglich Schönheitsreparaturen sind jedoch ein NoGo. Das Gute dabei: Vermieter müssen solchen Deals zustimmen. In Anbetracht der aktuellen Rechtsprechung lautet unser Rat: Tun Sie es nicht!  
*Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus*