

Ich bin dann mal weg – auch im Urlaub hat der Mieter Pflichten

(/mietvertrag/ordnungsgemaesser-gebrauch/332-ich-bin-dann-mal-weg-der-mieter-auf-urlaub.html)



Sie fahren in Urlaub? Kein Problem! Einige Dinge sollten sie als Mieter jedoch beachten, sonst könnte es ein böses Erwachen bei ihrer Rückkehr geben. Denn neben der Pflicht pünktlich die Miete zu zahlen (/mietrecht/460-mieteingang-miete.html), wartet noch eine Reihe zusätzlicher Nebenpflichten auf sie.

Eine der wichtigsten Pflichten nennt sich Obhutspflicht. Der Mieter muss im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs alles ihm Zumutbare tun, um die Wohnung gegen Schäden zu sichern, bzw. er muss alles unterlassen, was solche Schäden verursachen könnte, dies gilt selbstverständlich auch während ihrer Abwesenheit.

Mein Urlaub geht den Vermieter nichts an

Hier denken viele Mieter falsch. Schon 1970 befand der Bundesgerichtshof, dass ein Mieter seinen Vermieter darüber zu informieren hat, wer in seiner Abwesenheit einen Ersatzschlüssel zu Wohnung besitzt (BGH, VIII ZR 164/70). Sie sollten ihren Vermieter also über längere Abwesenheiten - diese Pflicht greift schon beim Kurzurlaub von vier Tagen - informieren, sonst kann es ihnen passieren, dass in einem Notfall die Wohnung zwangsgeöffnet (/mietvertrag/ordnungsgemaesser-gebrauch/326-wohnungsschlüssel-anzahl-austausch-verlust-notfallschlüssel.html) wird und sich der Vermieter den Schaden von ihnen bezahlen lässt.

Herrlich, drei Wochen keine Treppenhausreinigung!

So geht es leider nicht. Sind sie als Mieter für die Treppenhausreinigung, das Laub fegen oder den Winterdienst alleine oder auch im Wechsel mit ihren Nachbarn zuständig, müssen sie während ihrer Abwesenheit für Ersatz sorgen. Das kann der Nachbar, eine eigens beauftragte Firma oder auch eine gute Freundin sein. Es ist in der Regel nicht der Eigentümer, der die fehlende Treppenhausreinigung bemerkt. Es sind ihre Nachbarn, die wir als Hausverwaltung schnell mit einer Beschwerde am Telefon haben.

Sicherungen, Wasserleitungen, Spül- und Waschmaschine

Nein, der Vermieter kann nicht von ihnen verlangen alle Sicherungen auszuschalten, die Wasserleitungen leer laufen zu lassen und den Haupthahn zuzudrehen. Problematischer wird es jedoch bei den Zuleitungen zu Spül- und Waschmaschinen. Kommt es hier während ihrer Abwesenheit zu einem Wasserschaden haben sie schlechte Karten.

Kommt es während der Abwesenheit Ihres Mieters zu einem Wasserschaden, weil der Zulaufschlauch zu seiner Wasch- oder Geschirrspülmaschine unter Druck gehalten wurde und so das Wasser bei einem Schlauchdefekt ungehindert raus laufen konnte, handelt der Wohnungsinhaber grob fahrlässig. Mit der Folge, dass der Vermieter Schadenersatz verlangen kann (OLG Oldenburg, Urteil v. 18.10.1995 – 2 U 135/95, NJWE-MietR 1996, S. 194).

Ausreichend heizen und regelmäßig lüften



Geht es in den Winterurlaub, sollten sie die Heizung nicht komplett ausschalten. Sie sind in der Winterzeit verpflichtet, die Wohnung ausreichend zu heizen – auch wenn sie nicht da sind (BGH - VIII ZR 173/66). Das heißt natürlich nicht, dass auch in ihrer Abwesenheit eine Wohlfühltemperatur von 21 Grad vorherrschen muss. Sie müssen die Wohnung soweit heizen, dass keine Frostschäden an den Wasserleitungen entstehen oder sich der Schimmel fröhlich ausbreitet. Sind sie hier geizig und es kommt zu Schäden, die nachweisbar durch ihr mangelndes Heizverhalten verursacht wurden, müssen sie dafür gerade stehen.

Sind sie länger unterwegs, sollten sie auch an die regelmäßige Durchlüftung denken. Kommen sie nach ihrem Sabbatical-Jahr in eine verschimmelte Wohnung, können sie hierfür nicht ihren Vermieter zur Kasse bitten oder die Miete mindern.

Ein Freund, ein guter Freund

Es geht doch nichts über gute Freunde oder hilfreiche Nachbarn, die während der Abwesenheit nach dem Rechten sehen. Ein paar Dinge sollten sie allerdings beachten! Quartiert sich der Freund oder die Freundin während ihrer Abwesenheit in ihrer Wohnung ein, kann ihr Vermieter dazu nicht „Nein“ sagen. Sie sollten ihn jedoch darüber informieren. Es handelt sich um das Eigentum ihres Vermieters und der hat ein Recht zu erfahren, wer denn im Haus ein- und ausgeht, zugleich weiß er, an wen er sich im Falle eines Falles zu wenden hat.

Ein Malheur kann immer passieren. Da stößt die Freundin die Blumenvase vom Sideboard oder der Nachbar ohne grünen Daumen ertränkt durch exzessives gießen die Blumen. Normalerweise muss jemand, der einem anderen einen Schaden zufügt, der Person den Schaden ersetzen. Handelt es sich jedoch um eine Gefälligkeit - sie bitten ihren Nachbarn um den Gefallen, in der Wohnung nach dem Rechten zu sehen oder sie bitten ihren Freund, die Wohnung während ihrer Abwesenheit zu bewohnen - dann ist von einem sogenannten stillschweigenden Haftungsausschluss auszugehen. Freunde oder Nachbarn müssen den Schaden nicht ersetzen. Der Gesetzgeber ist der Auffassung, dass eine Person, die sich hilfsbereit zeigt, nicht auch noch bestraft werden soll, wenn etwas zu Bruch geht.

Und nicht nur das, auch die Haftpflichtversicherungen stellen sich oft quer. Hat die gute Seele das Waschbecken im Bad beschädigt, wird weder ihre noch die Haftpflichtversicherung der Freundin mit Verweis auf die Gefälligkeitshandlung das Waschbecken ersetzen. Da müssen sie selbst in die Tasche greifen und ihrem Vermieter den Schaden bezahlen.

Apropos Versicherung: Gehen sie länger auf Reisen, sollten sie ihre Hausratversicherung informieren. Bleibt die Wohnung länger als 60 Tage unbeaufsichtigt, will ihr Versicherer darüber in Kenntnis gesetzt werden. Als beaufsichtigt gilt die Wohnung nur, wenn sich während der Nacht eine dazu berechnigte volljährige Person darin aufhält. Sie sollten das Kleingedruckte ernst nehmen, sonst versagt ihnen der Versicherer im Schadensfall den Versicherungsschutz.

Ein halbes Jahr weg, da muss doch was mit den Betriebskosten gehen

Nein, werden die Betriebskosten nach der Wohnfläche verteilt, ändert auch ihre Abwesenheit nichts an der Kostentragungspflicht. Auch nicht, wenn einzelne Positionen nach der Personenzahl berechnet werden, sie sind ja nicht ausgezogen. Allenfalls werden die verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser etc.) bei längerer Abwesenheit sinken.

Den Urlaub durch Airbnb finanzieren

Da sprechen sie besser vorab mit ihrem Vermieter. Wer die Absicht hat, seine Mietwohnung an Gäste gegen Entgelt tageweise zu vermieten (</mietrecht/259-privates-ferienquartier-kein-freifahrschein-zur-untervermietung.html>), sollte sich hier unbedingt die Zustimmung seines Vermieters holen. Auch eine schon vorhandene einfache Erlaubnis zur Untervermietung (</mietvertrag/216-die-untervermietung-der-wohnung-worauf-muessen-mieter-und-vermieter-achten.html>) reicht da nicht. Im schlimmsten Fall ist das ein Kündigungsgrund für den Vermieter, wie der BGH ausführte.