



vom 10.12.2021



Abstellräume - nicht alles ist erlaubt

Der Keller ist ein wichtiger Ort, um Gegenstände zu lagern. Doch nicht alles darf dort gelagert werden. Manche möchten ihn gerne sogar anderweitig nutzen, zum Werkraum oder Hobbyraum umfunktionieren. Doch auch das geht nicht ohne Weiteres.

Ein Abstellraum ist praktisch, denn dadurch kann die Wohnung besser genutzt werden. Mehr Platz in den eigenen vier Wänden ermöglicht ein Kellerabteil, denn Sommer und Winterkleidung können ausgelagert werden, auch Schlitten und Schlittschuhe, das Fahrrad und der Sonnenschirm finden hier saisonbedingt eine Auszeit.

Achtung beim Mietvertrag

Beim Anmieten der Wohnung sollte der Keller unbedingt mit im Mietvertrag stehen, sonst hat ein Mieter einer Wohnung kein Anrecht darauf. Grundsätzlich gehört ein bestimmtes Abteil zur Wohnung, das darf der Mieter nicht einfach mit anderen Nachbarn gegen ein anderes tauschen.

Keller sollte leer und in Ordnung sein

Bei der Wohnungsbegehung sollte der Lagerraum ebenso in Augenschein genommen werden, denn manches Mal hinterlässt der Vormieter Wände im kaputten Zustand oder lässt Gegenstände zurück. Anja Franz vom Mieterverein München erklärt, dass der Keller zwar bei Auszug nicht der Schönheitsreparaturregel unterliegt, aber wenn in Wände gebohrt wurde oder andere Löcher entstanden sind, müssen die repariert werden. Falls Gegenstände dort noch vom Vormieter vorhanden sind, sollten der Vermieter und der neue Mieter diese protokollieren und den Vormieter abmahnen, diese abzuholen. Der Mieter könne derweil sogar Miete mindern.

Feuchtigkeit im Keller

Ein häufiger Streitpunkt rund um Kellerräume ist Feuchtigkeit. Gerade in älteren Gebäuden fehlt der Schutz vor Nässe von außen und auch von unten. Doch die Rechtsprechung habe mehrfach entschieden, dass der Vermieter einen Keller nur im Zustand entsprechend der Bauzeit des Gebäudes schuldet, erklärt Rudolph Stürzer von Haus und Grund München. Der Mieter einer älteren Wohnung kann daher bei Feuchtigkeit im Keller weder die Miete mindern, noch vom Vermieter eine Nachbesserung verlangen. Auch für Schäden an Gegenständen muss er nicht bezahlen.

No-Gos in der Lagerstätte

Ein Keller ist eine Lagerstätte für Gegenstände, wie Skier, Kleidung, Fahrräder. Alles darf hier nicht gelagert werden. Keine leichtentzündlichen Dinge wie beispielsweise alte Lacke und Farben, Benzin, Gasflaschen, aber auch nicht verderbliche Lebensmittel, denn diese ziehen Ungeziefer und Ratten an, so Anja Franz.

Umwandlung in Hobby-, Werk- oder Wohnraum

Wohnen im Keller widerspricht der Bauordnung. Denn weder die Deckenhöhe noch die Lichtverhältnisse sind dafür in der Regel ausreichend. Wer den Kellerraum als Hobbyraum umfunktionieren will, benötigt die Genehmigung vom Vermieter und von der Hausgemeinschaft. Wer dann meint, er habe in seinem neuen Werk- oder Musikraum Narrenfreiheit, der irrt. Mittags bohren und nachts E-Gitarre spielen ist nicht erlaubt. Im Keller gelten nämlich die gleichen Regeln wie in der Hausordnung. Dort müssen also ebenso Lautstärke und Ruhezeiten eingehalten werden.