

## **KANN ICH MEINEM MIETER FRISTLOS KÜNDIGEN, WEIL ER UNGEFRAGT DIE SCHLÖSSER ZUR WOHNUNG AUSBAUTE UND DEM VERMIETER KEINEN ZWEITSCHLÜSSEL AUSHÄNDIGT?**

Was die Frage des Lesers betrifft, sollte zuerst erläutert werden, dass die spanische anwendbare Gesetzgebung bezüglich der Kündigung des Mietvertrages von dem Unterschriftsdatum des Mietvertrages abhängt.

Das Mietgesetz erfordert die schriftliche Ermächtigung des Vermieters, für Umbauarbeiten, die die Struktur verändern oder die die Stabilität oder Sicherheit verringern, durchzuführen. Wenn der Mieter diese Arbeiten ohne Ermächtigung des Vermieters durchführt, kann der Vermieter den Mietvertrag auflösen und ihn auffordern, alles wieder herzustellen wie es war oder die Veränderung beizubehalten. Trotzdem ist der Umtausch des Schlosses keine Änderung der Struktur und verringert die Stabilität oder Sicherheit der Wohnung auch nicht. Daher braucht der Mieter in diesem Fall keine Ermächtigung des Vermieters.

Der Mieter darf kleine Reparaturen des alltäglichen Gebrauches oder dringende Reparaturen um Schäden zu vermeiden, durchführen. Die Reparatur eines Schlosses, wegen des alltäglichen Gebrauches, ist zum Beispiel eine dringende Reparatur.

In dieser Konstellation können wir folgern, dass es keine gesetzliche Verbot gibt, für den Umtausch des Schlosses. Wir müssen dann in Betracht ziehen, dass die gemietete Immobilie, während der Dauer des Mietvertrages, die Wohnung des Mieters ist. Deswegen darf der Vermieter, ohne Ermächtigung des Mieters, nicht hineingehen, sonst würde er eine Straftat wegen Hausfriedensbruchs begehen.

Das verhindert jedoch nicht, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter, nach Wahl des Vermieters, das alte Schloss wieder einbauen oder das neue Schlosse beibehalten und alle Schlüssel dem Vermieter aushändigen muss.

---