



Oft ein heftiger Streitpunkt - Einbauten durch den Mieter in der Wohnung

Einbauten ohne Zustimmung des Vermieters

1. Herrichtungs- und vertragsgemäßer Gebrauch

Kann die Wohnung so wie sie beschaffen ist nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch genutzt werden, so ist der Mieter berechtigt, ohne Zustimmung die erforderliche Veränderung vorzunehmen. Beispiel: Es existiert kein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder das Breitbandkabelnetz. Der Mieter ist berechtigt, eine Parabolantenne zu installieren. Hinsichtlich der Frage, wie und wo die Antenne angebracht wird, hat allerdings der Vermieter das letzte Wort.

2. Veränderung im Rahmen des normalen Wohnens

Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter auch Lampen installieren, Teppichboden verlegen, Haushaltsgeräte anschließen, Fußleisten anbringen. Der Mieter ist auch berechtigt, geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz vorzunehmen. So darf er Wände und Decken mit einer Holzvertäfelung versehen, eine Klingel an der Wohnungstür installieren oder eine Einbauküche montieren. Selbstverständlich darf er auch die erforderlichen Bohrungen vornehmen, um Regale etc. anzubringen.

Einbauten nur mit Zustimmung des Vermieters

Dienen die vom Mieter beabsichtigten Veränderungen nicht dazu, den vertragsgemäßen Gebrauch herzustellen bzw. dienen sie nicht dem normalen Wohnen, so muss der Mieter die Zustimmung des Vermieters einholen. Solche Veränderungen sind größere Eingriffe in die Bausubstanz, die das Mietobjekt verändern, nachteilige Folgen für die Bausubstanz haben können oder den Gesamteindruck beeinträchtigen.

Beispiele: Wanddurchbrüche oder Einziehen einer Wand, Anbringen einer Parabolantenne, wenn ein ausreichender Antennenanschluss vorhanden ist, Anbringen einer Markise.

Die Zustimmung steht im Ermessen des Vermieters, d.h. er muss sie nicht erteilen. Andererseits darf er die Zustimmung nur verweigern, wenn er einen wichtigen Grund dafür hat. Ein größerer Eingriff in die Bausubstanz, aber auch optische Beeinträchtigung, können ein Grund zur Verweigerung der Zustimmung sein.

Beispiel: Es wird nicht gewährleistet, dass durch das Anbringen einer Markise keine Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk entstehen. Anbringen einer Parabolantenne an die Fassade eines denkmalgeschützten Hauses.

Wichtig: Gibt der Vermieter seine Zustimmung zu der Veränderung, so sollte dies schriftlich geschehen, um später Beweisschwierigkeiten über die Reichweite einer derartigen Erlaubnis zu vermeiden.

Beseitigung bei Beendigung des Mietverhältnisses

Hat der Mieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen, so fragt sich, ob er diese bei Auszug aus der Wohnung wieder beseitigen muss.

1. Auch wenn der Vermieter die Zustimmung zu der Veränderung erteilt hat, muss der Mieter diese beim Auszug aus der Wohnung diese wieder beseitigen.

Beispiele: Entfernung von Holzverkleidungen, Fußbodenbelägen, Regalnägeln, Haken, Dübellöcher.

Streit gibt es immer wieder darüber, ob angebohrte Kacheln in Bad/Küche erneuert werden müssen. Die Frage ist für die Fälle zu bejahen, in denen die Kacheln übermäßig beschädigt worden sind oder sicherlich mehr Dübellöcher als erforderlich und üblich angebracht wurden. Hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an, insbesondere, ob die Bohrungen gegen jede Handwerkskunst gefertigt wurden. Schließlich können solche Bohrungen auch in den Ver fugungen vorgenommen werden.

2. Die Beseitigung von Veränderungen, die vom Vormieter vorgenommen wurden, kann der Vermieter nur verlangen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

Beispiel: Keine Beseitigungspflicht besteht, wenn der Mieter die Wohnung mit den bereits vom Vormieter verlegten Teppich mietet. Achtung: Um hier Streitigkeiten zu vermeiden, sollte bei Mietbeginn eine Bestandsaufnahme über den Zustand der Mietsache dokumentiert werden. Dann sollte auch genau beschrieben sein, welche Einbauten vom Vormieter stammen.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Mieter zum Beispiel einen Teppich durch eine Abstands zahlung vom Vormieter gekauft hat und dieser somit in sein Eigentum übergegangen ist.

Wann muss der Mieter Einbauten oder Einrichtungen nicht entfernen?

a) Immer dann, wenn die Veränderungen vorgenommen wurden, weil sie für die Erhaltung und Bewirtschaftung der Wohnung erforderlich waren, braucht der Mieter sie nicht zu beseitigen
Beispiel: Reparatur einer defekten Spüle in der Küche

b) Übernimmt der Vermieter Einrichtungen des Mieters, muss dieser sie natürlich nicht entfernen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter auf die spätere Entfernung verzichtet oder bereits bei der Erteilung der Zustimmung darauf verzichtet hat.

Wichtig: Will der Vermieter die Einrichtung übernehmen, muss der Mieter nur dann darauf eingehen, wenn der Vermieter eine angemessene Entschädigung gewährt.

Kostenerstattung, wenn Aufwendungen getätigt wurden

Unter bestimmten Umständen kann der Mieter die Aufwendungen erstattet bekommen, die er im Hinblick auf die Wohnung getätigt hat. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Aufwendungen notwendig oder nützlich waren.

a) Notwendig sind solche Aufwendungen, die darauf abzielen, den Zustand der Wohnung erhalten und ihren bisherigen Zustand wieder herzustellen, um drohende Gefahren abzuwenden (= Notfall).

Beispiel: Der Mieter lässt ein defektes Fenster reparieren oder eine gefährliche Elektroinstallation.

Liegt kein Notfall vor, so muss der Mieter den Vermieter von dem Mangel benachrichtigen. Tut er dies nicht und lässt den Mangel trotzdem auf eigene Kosten beseitigen, so bleibt er auf diesen Kosten sitzen.

b) Nützlich sind solche Aufwendungen, die der Verbesserung der Wohnung - insbesondere hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeit - dienen.

Beispiel: Vornahme von Sanitärinstallation oder einer funktionstüchtigen Küche.

Hier kann der Mieter nur dann Ersatz der ihm entstandenen Kosten verlangen, wenn der Vermieter die Aufwendungen genehmigt oder sie seinen Interessen entsprechen. Nur ausnahmsweise muss der Vermieter die Kosten erstatten, wenn die Wohnung dadurch erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt wurde.

U. Mecke