

03.08.14 | Wohnungsumbau

## Ein Treppenlift ist erlaubt, ein Whirlpool nicht

Laminat statt Teppichboden, eine Trennwand in der Küche hochziehen oder doch lieber einen Whirlpool im Bad? Was Sie in Ihrer Mietwohnung umbauen können, ohne dass der Vermieter meckert.

Statt Teppichboden schön Laminat. Und eine Trennwand in der Küche hochziehen. Ach ja, und neue Türen ... Doch aufgepasst: Mieter haben bei Modernisierung oder Umbau ihrer Wohnung nicht per se freie Hand.

Mieter können frei schalten und walten, solange sich die Veränderungen an der Wohnung ohne Weiteres wieder rückgängig machen lassen und keine Schäden bleiben. Was Mieter dürfen und was ihnen nur mit Zustimmung des Eigentümers erlaubt ist – ein Überblick:

### Wie weit können Mieter bei der Umgestaltung ihrer Wohnung gehen?

Bauliche Veränderungen an der Mietwohnung sind nur mit Zustimmung des Eigentümers zulässig. Der Vermieter kann sein Okay auch davon abhängig machen, dass der Mieter sich verpflichtet, die baulichen Veränderungen bei Auszug wieder rückgängig zu machen. "Hierfür kann er von dem Mieter auch eine zusätzliche Kautions verlangen", sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Sowohl die Einwilligung als auch sonstige Vereinbarungen sollten immer schriftlich festgehalten werden, rät Silvia Jörg vom Interessenverband Mieterschutz in Hamburg.

### Was ist rechtlich möglich, was nicht?

Alles, was nicht in die Bausubstanz der Mietsache eingreift, ist erlaubt – zum Beispiel der Aufbau einer Einbauküche. Einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters hat der Mieter dann, wenn er auf die baulichen Veränderungen angewiesen ist. Etwa dann, wenn die Umgestaltung für eine behindertengerechte Nutzung der Mietwohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich ist.

Braucht ein Mieter einen Treppenlift, um in seine Wohnung zu gelangen, hat er grundsätzlich Anspruch auf Zustimmung. "Sollte der Treppenlift aber die Treppe so blockieren, dass andere Mieter sie nicht mehr benutzen können, entfällt dieser Anspruch", erklärt Happ. Nicht erlaubt ohne Zustimmung des Vermieters sind beispielsweise das Einlassen einer Katzenklappe oder Kürzen der Türen.

### Ist es zulässig, eine Wand einzuziehen?

Das geht nur mit Einwilligung des Eigentümers. "In aller Regel wird der Vermieter aber im Laufe des Mietverhältnisses nicht bemerken, ob der Mieter eine Wand eingezogen hat", sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Dem Mieter sollte aber klar sein, dass er bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wand wieder entfernen muss.

### Dürfen Mieter die Fliesen im Bad erneuern?

Das ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. "Ohne Erlaubnis läuft der Mieter Gefahr, dass er hochwertige Fliesen anbringt, der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses aber die Rückgabe der Mietsache im ursprünglichen Zustand fordert", warnt Ropertz.

Auch der Einbau eines Whirlpools im Bad ist nur erlaubt, wenn der Eigentümer einverstanden ist. "Das Entfernen der vorhandenen Badewanne oder Dusche für den Einbau eines Whirlpools ist ohne erheblichen Eingriff in die Substanz nicht möglich und somit erlaubnispflichtig", erklärt Silvia Jörg.

### Dürfen Mieter Schallschutzfenster einbauen?

Hier gilt ebenfalls: Nur mit Zustimmung des Vermieters. Andernfalls droht dem Mieter, dass er teure Investitionen tätigt, aber bei Beendigung der Mietzeit die Wohnung wieder in ihren alten Zustand versetzen muss.

### **Ist es gestattet, die Wände in bunten Farben zu gestalten?**

Ja. "Beim Auszug muss der Mieter aber – losgelöst von der eventuellen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen – die Wohnung auf jeden Fall in einem farblich neutralen Zustand zurückgeben", sagt Ropertz. Bunte Farben müssen dann also überstrichen werden.

### **Dürfen Mieter einen neuen Teppichboden verlegen?**

Hat der Mieter die Wohnung mit Teppichboden angemietet, kann er einen Austausch des Teppichbodens verlangen, wenn dieser völlig verschlissen ist. Sollte die Wohnung ohne Teppichboden vermietet worden sein, darf der Mieter einen Teppichboden verlegen. Bei Auszug muss er ihn allerdings auch wieder entfernen. "Mieter sollten vorsichtig sein, wenn sie Teppichböden verkleben wollen", warnt Happ. Denn die Klebespuren müssen beim Auszug ebenfalls entfernt werden – was gar nicht so einfach ist.

### **Muss der Eigentümer dem Mieter beim Auszug einen Ausgleich zahlen?**

Nein. "Selbst wenn der Umbau aus Sicht des Mieters eine Verbesserung darstellt, kann der Vermieter beim Auszug einen Rückbau verlangen", sagt Silvia Jörg. Sollen die Ein- oder Umbauten auf Wunsch des Vermieters nach Auszug in der Wohnung bleiben, muss er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zahlen.

### **Mehr bezahlen nach Modernisierung?**

Übrigens: Eine Modernisierung macht aus einem Altbau keinen Neubau. Das gilt unabhängig davon, wie umfassend die Modernisierung des Gebäudes ist, befand das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Az.: 20 C 56/14), wie die Zeitschrift "Das Grundeigentum" (Heft 13/2014) des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin berichtet. Maßgeblich ist immer das Baujahr des Hauses.

In dem verhandelten Fall wurde um die Zulässigkeit einer Mieterhöhung gestritten. Das Gebäude, ein Plattenbau aus dem Jahr 1985, war 1999 umfassend saniert worden. Das Haus war zum Teil entkernt und zum Teil auf drei bis fünf Geschosse zurückgebaut worden. Daher stuften die Vermieter das Haus als Neubau ein, die Mieter wollten das aber nicht akzeptieren.

Zu Recht: Maßgeblich für die Einordnung eines Gebäudes in einen Mietspiegel sei das Baujahr beziehungsweise die Bezugsfertigkeit der Wohnung, befanden die Richter. Eine Sanierung und Modernisierung sei kein vollständiger Neubau, auch wenn die Arbeiten äußerst umfangreich gewesen seien.

*got/dpa*