



Recht - 23.9.2015

BOHRLÖCHER, FUSSBODEN

Welche Schäden müssen Mieter beim Auszug beheben?



Rot, gelb und blau – wer als Mieter seine Wände bunt streichen mag, kann das tun. Bei Auszug muss das Kunstwerk aber wieder überstrichen werden, entschied der Bundesgerichtshof. Foto: dpa

Wer auszieht, muss meistens streichen und kleine Schäden ausbessern. Aber sind Mieter auch verpflichtet, verlegten Teppich herauszureißen oder Böden abzuschleifen? Und was bedeutet es, die Wohnung „besenrein“ zu übergeben?

Zunächst einmal müssen Mieter beim Auszug aus einer Wohnung nicht unbedingt renovieren. Das ist Aufgabe des Vermieters. Der Vermieter kann diese Verpflichtung aber auf den Mieter übertragen, erklärt der Interessenverband Mieterschutz in Hannover. Erst dann muss der Mieter auch zum Pinsel greifen.

Schönheitsreparaturen sind Renovierungsarbeiten in der Wohnung, mit denen die Gebrauchsspuren, die während der Mietzeit entstehen, wieder beseitigt werden. Dazu gehört alles, was mit Tapete und Farbe bewältigt werden kann. Ist eine solche Klausel im Mietvertrag vereinbart, müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden – vorausgesetzt, die entsprechende Klausel ist wirksam. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter in eine renovierte oder unrenovierte Wohnung gezogen ist.

Wohnung wird neutral gestrichen übergeben

Muss der Mieter tatsächlich renovieren, dann muss er Wände und Decken streichen. Er muss außerdem die Fenster und Türen von innen sowie die vorhandenen Heizkörper streichen.

„Beim Auszug muss der Mieter – losgelöst von der eventuellen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen – die Wohnung auf jeden Fall in einem farblich neutralen Zustand zurückgeben“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Bunte Farben müssen dann also überstrichen werden. Selbst wenn der Mieter laut Mietvertrag nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, darf er die Wohnung nicht mit knallbunten Wänden und farbigen Decken verlassen. Tut er es doch, muss er Schadensersatz zahlen.

Bohrlöcher muss man in der Regel schließen

Kleinere Baumaßnahmen in der Mietwohnung sind auch ohne Einwilligung des Vermieters möglich: Dazu zählen etwa gebohrte Löcher zwischen zwei Zimmern, um Kabel hindurchzulegen, erläutert Siegmund Chychla vom Mieterverein zu Hamburg. Beim Auszug könne der Vermieter aber die fachgerechte Schließung der Löcher verlangen.

Mehr dazu lesen Sie hier:

Teppichboden samt Klebspuren wieder entfernen

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 Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin. Denn die Klebspuren müssen beim Auszug ebenfalls entfernt werden – was oft gar nicht so einfach ist.

Parkettböden müssen Mieter nicht abschleifen

Mieter können nicht dazu verpflichtet werden, nach dem Auszug Parkettböden abzuschleifen und zu versiegeln. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam, urteilte das Landgericht Berlin (Az.: 63 S 347/12).

Ein Mieter war laut Mietvertrag zur Übernahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Laut der Klausel sollte er auch die Parkettböden der Wohnung abschleifen und versiegeln. Nach dem Auszug wollte der Vermieter Schadensersatz, weil der Mieter sich nicht um die Fußböden gekümmert hatte.

Vor Gericht hatte er damit allerdings keinen Erfolg. Die Parkettklausel sei unwirksam, so die Richter. Sie sei nicht mit der gängigen Definition von Schönheitsreparaturen zu vereinbaren. Durch die Klausel werde dem Mieter ein Übermaß an Reparaturpflichten auferlegt.

Komplette Renovierung nicht immer notwendig

Eine Wohnung muss vor einer Neuvermietung nicht immer komplett renoviert werden. Entscheidend ist laut Rechtsprechung, ob die Räume einen renovierten Gesamteindruck machen. Der Übergang ist dabei fließend, wie die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ mit Blick auf eine Entscheidung des Landgerichts Berlin berichtet (Az.: 67 S 140/15).

Im Fall ging es um Schönheitsreparaturen für eine 42-Quadratmeter-Wohnung. **Beim Einzug waren die Fenster nicht gestrichen. Der Vermieter verlangte vom Mieter bei dessen Auszug dennoch, dass er die Schönheitsreparaturen durchführt.** Der Mieter weigerte sich – und hatte vor Gericht Erfolg: Er sei nicht zu den Reparaturen verpflichtet, urteilten die Richter. Denn bei dieser vergleichsweise kleinen Wohnung genüge der abgeplatzte Fensterlack, um einen unrenovierten Eindruck entstehen zu lassen. Die Wohnung sei bei Übergabe also renovierungsbedürftig gewesen. Daher könne der Vermieter nicht verlangen, dass der Mieter die Arbeiten bei seinem Auszug übernimmt.

Welche Schäden muss ein Vermieter beim Auszug seines Mieters hinnehmen? Das Video hat Antworten:

Müssen Mieter Sperrmüll entsorgen und vor dem Auszug putzen? Wie viel dürfen sie vom Nachmieter für alte Möbel verlangen? Mehr dazu auf der nächsten Seite.

Auch wenn alle Möbel und Sachen bereits aus der Wohnung geschafft wurden, ist bei einem Auszug noch lange nicht alles geschafft. Denn vor der Übergabe kommt noch das Großreinemachen. In den meisten Mietverträgen ist geregelt, dass die Wohnung bei Auszug auch „besenrein“ zu übergeben ist. Dies bedeutet allerdings nicht, dass kurzes Durchfegen ausreicht. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin. Denn die Wohnung sollte grundsätzlich sauber sein.

Saugen, Fegen und Abwischen

Zu einer besenreinen Übergabe gehört, dass der Boden gefegt beziehungsweise der Teppichboden gesaugt ist und grobe Verschmutzungen an Böden, Wänden und Decken entfernt wurden. Auch die Heizkörper, Türen und Fenster sowie die Küchen- und Badeinrichtungen sollten gewischt werden. Sollte der Mieter dies nicht machen, kann der Vermieter eine Nachbesserung verlangen oder gegebenenfalls ihm die Kosten für eine entsprechende Reinigung in Rechnung stellen.

Allerdings dürfen bei der Endreinigung der Wohnung auch keine allzu hohen Anforderungen an den Mieter gestellt werden. So kann auf eine Tiefenreinigung des Teppichs oder vorhandener Gardinen verzichtet werden, wenn dies nicht zur Beseitigung von Schäden notwendig sein sollte.

Mieter darf beim Auszug keinen Müll zurücklassen

Wenn Mieter beim Auszug nicht alle Hinterlassenschaften mitnehmen, bleibt die Entsorgung oft am Vermieter hängen. Da der Mieter grundsätzlich eine Räumungspflicht hat, kann der Vermieter unter Umständen Schadenersatz für die Entrümpelung verlangen. Das entschied das Kammergericht Berlin (Az.: 8 U 212/14).

Im verhandelten Fall war das Mietverhältnis durch eine fristlose Kündigung beendet worden. Bei der Übergabe der Mieträume und der Schlüssel fand der Vermieter im Keller noch Sperrmüll des Mieters. Die Parteien stritten darüber, ob die angemietete Wohnung dennoch ordnungsgemäß geräumt ist.

Grundsätzlich gilt: Die Räumungspflicht umfasst zwei Aspekte. **Der Mieter muss sowohl sämtliche Schlüssel zurückgeben, als auch seine Sachen räumen. Dabei kommt es auch auf den Zustand zum Zeitpunkt der Räumung an.** Wenn der Mieter noch offenkundig Interesse an den zurückgelassenen Gegenständen hat oder es eine erhebliche Menge an Hinterlassenschaften ist, liegt nur eine teilweise Räumung vor. Lässt er hingegen nur wenig Gerümpel zurück, ist davon auszugehen, dass er dieses nicht zurückhaben will.

Aus Sicht der Richter hatte der Mieter die Wohnung zwar geräumt. Da er seine Pflicht aber schlecht erfüllt hatte, darf der Vermieter Ersatz für den entstandenen Schaden verlangen. Er kann also beispielsweise auf Kosten des Mieters ein Entrümpelungsunternehmen beauftragen.

Ablöse für Möbel – Kaufpreis darf nicht zu hoch sein

Meistens treffen Vor- und Nachmieter eine so genannte Ablösevereinbarung. Das ist nichts anderes als ein Kaufvertrag. Der Vermieter verkauft das Inventar, mit dem er in seiner neuen Wohnung nichts mehr anfangen kann, zum Beispiel Gardinen oder die Einbauküche, an den Nachmieter. Der muss dann entsprechende Einrichtungsgegenstände nicht neu kaufen.

Oft werden nach Beobachtungen des Mieterbundes für die Übernahme derartiger Einrichtungsgegenstände überhöhte Preise angesetzt. Das verbietet jedoch das Wohnungsvermittlungsgesetz. Danach darf der Kaufpreis nicht in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände stehen. Das ist der Fall, wenn der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über dem Zeitwert liegt.

Zahlt der Nachmieter für ein Möbelstück 4000 Euro, obwohl der Zeitwert nur noch 1000 Euro beträgt, ist der Kaufvertrag bis zu einer Summe von 1500 Euro gültig. Den zu viel gezahlten Betrag kann der Nachmieter zurückfordern – drei Jahre lang, erst dann verjährt dieser Anspruch.

Ohne irgendeine Absprache mit dem Nachmieter darf der Vermieter keine Einrichtungsgegenstände in der Wohnung zurücklassen. Der Vermieter hat Anspruch auf Rückgabe einer leergeräumten Wohnung, und der Nachmieter hat Anspruch auf eine Wohnung ohne zurückgelassenes Inventar. Der Mieterbund empfiehlt in diesen Fällen, den Vermieter einzuschalten, damit abgeklärt wird, ob das zurückgelassene Inventar vergessen wurde oder ob es entsorgt werden kann. (gs, mit dpa)

Artikel URL: <http://www.mopo.de/recht/bohrloecher--fussboden--welche-schaeden-muessen-mieter-beim-auszug-beheben-,21580442,31879046.html>

Copyright © 2015 Hamburger Morgenpost