

Rechte des Vermieters: Wenn der Mieter modernisiert...

Im Nachfrage-Wohnungsmarkt steigen die Ansprüche der Mieter an die individuelle Gestaltung und Ausstattung ihrer Wohnung. Vermieter sehen sich häufig mit Bitten von Mietern konfrontiert, Umbauten zuzustimmen – Beispiele: Einbau einer anderen Bad- und Kücheneinrichtung, Verlegung von Laminatböden. Vielfach stellt sich am Ende des Mietverhältnisses heraus, dass der Mieter eigenmächtig das Mietobjekt erheblich verändert hat. Welche Rechte hat hier der Vermieter?
Zustimmung erforderlich!

Es gilt die Regel, dass der Mieter für bauliche Veränderungen der Mieträume und für andere größere Modernisierungsvorhaben die Zustimmung des Vermieters – unabhängig von der vertraglichen Gestaltung – benötigt. Ausgenommen sind kleinere Eingriffe und dekorative Veränderungen – Bohren von Dübellöchern, Verlegen von Teppichböden und ähnliches. Teilweise haben Gerichte sogar die Einbauküche, Anbringen von Außenjalousien oder Badezimmerfliesen noch für erlaubnisfrei gehalten.

Tipp

Um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, sollten mietvertragliche Vereinbarungen getroffen werden, aus denen sich die Verpflichtung des Mieters ergibt, für Ein- und Umbauten oder Modernisierungen die Zustimmung des Vermieters vorab einzuholen. Ausnahme: Zustimmung ist Pflicht!

Es steht grundsätzlich im freien Ermessen des Vermieters, ob er eine vom Mieter erbetene Zustimmung zur Vorwegnahme von Modernisierungsarbeiten erteilt oder nicht. Allerdings kann der Vermieter in Ausnahmefällen dann zur Erlaubniserteilung verpflichtet sein, wenn er erheblichen Interessen des Mieters an der Veränderung des Mietobjektes keine schutzwürdigen eigenen Belange entgegen setzen kann. Hierzu gehören Veränderungen, die zur Anpassung des Mietobjektes an den üblichen Standard dienen und auf Kosten des Mieters vorzunehmen sind – Verlegung eines Telefon-/Faxanschlusses oder Installation zusätzlicher Steckdosen sind solche Fälle.

Parabolantennen

Mitte der 90er Jahre waren von Mietern geltend gemachte Ansprüche auf Zustimmung des Vermieters zur Installation einer Parabolempfangsantenne Gegenstand zahlreicher obergerichtlicher Entscheidungen. Danach gilt aktuell:

Ein Anspruch des Wohnraummieters auf Erteilung der erbetenen Zustimmung zur Installation einer Parabolantenne besteht dann, wenn das Objekt weder gegenwärtig noch in Zukunft über einen Breitbandkabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantenne verfügt (oder bei Ausländern das Informationsbedürfnis nicht befriedigt), die Antenne auf Kosten des Mieters nur vom Fachmann und nur an einer vom Vermieter zu bestimmenden, jedoch zum Empfang geeigneten Stelle des Gebäudes aufgestellt wird. Hier sollte sie optisch am wenigsten stören. Zudem muss sie bau- und nachbarrechtlich zulässig sein. Der Mieter hat weiterhin den Vermieter von allen entstehenden Kosten, etwa für späteres Wiederentfernen der Anlage und Haftungsrisiken, frei zu stellen.

Einbau für Behinderte

In einer Entscheidung vom März 2000 hat das Bundesverfassungsgericht darauf hingewiesen, dass unter bestimmten Umständen auch der Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Zustimmung zum Einbau von Hilfseinrichtungen für Behinderte bestehen kann – es ging um den Einbau eines elektrischen Treppenlifts in das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus. Die abschließende Entscheidung des Landgerichts Berlin, an das der Fall zurückverwiesen wurde, steht noch aus. Es ist aber zu erwarten, dass eine Zustimmungspflicht des Vermieters ähnlich wie beim Installieren von Parabolantennen möglich ist.

Miethöhe

Soweit sich durch die vom Mieter vorgenommenen Umbauten – Installationen oder Modernisierungen – der Wohnwert des Mietobjekts verbessert, kann das vom Vermieter beim Anpassen der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 Miethöhegesetz/MHG) nicht berücksichtigt werden. Es ist dann vom ursprünglichen Standard auszugehen, den der Vermieter gestellt hatte.

Rechtsfolgen beim Zustimmung

Erteilt der Vermieter – unabhängig von seiner Rechtspflicht – die Zustimmung zur erbetenen Umbaumaßnahme, ergeben sich beim Auszug des Mieters oft Probleme, die Wohnung weiter zu vermieten. Gleichzeitig will der Vermieter vom Mieter Geld für die erforderlichen Rück- oder Umbauten des Mietobjektes. Das ist die Rechtslage, wenn keine gesonderte Vereinbarung besteht:

Der Mieter **muss** bei seinem Auszug das Mietobjekt in dem ursprünglichen Zustand zurück geben. Er hat unabhängig von den entstehenden Kosten Umbauten und eingebrachte Einrichtungen zu entfernen, auch wenn der Vermieter dem Einbau zugestimmt hatte. Der Mieter **darf** bei seinem Auszug Einrichtungen – Küchen und Bad, Fußbodenbeläge, Rollläden, Türen – auf eigene Kosten wegnehmen, wenn er die Wohnung damit ausgestattet hatte. Der Vermieter kann die Wegnahme abwenden, wenn er eine angemessene Entschädigung für den gegenwärtigen Verkehrswert der Einrichtung unter Berücksichtigung der Kosten und des durch den Anbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entstehenden Wertverlustes zahlt. Bei Wohnräumen kann das Wegnahmerecht nur ausgeschlossen werden, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

Checkliste

Prüfen Sie diese Fragen genau, bevor Sie dem Mieter die Zustimmung zum Umbau erteilen:

1. Besteht durch die vom Mieter vorgenommene Veränderung das Risiko der dauerhaften Schädigung von Bausubstanz am Mietobjekt?
2. Werden die Arbeiten fachgerecht ausgeführt?
3. Wird beim Verbleib der Umbauten nach Auszug des Mieters eine Weiterverwertbarkeit des Objekts erschwert oder erleichtert?
4. Wie hoch sind die Kosten eines eventuell erforderlichen Rückbaus?
5. Deckt die Mietkaution diese Kosten hinreichend ab und stellt sich der Mieter im Zweifelsfall als solvent genug für die entsprechenden Kosten dar?

Vereinbarungen schriftlich!

Der Vermieter sollte im Falle der Zustimmung zu Umbauten mit dem Mieter eine schriftliche Vereinbarung treffen. Hier beschreibt er die vom Mieter vorzunehmenden Umbau-/Modernisierungsarbeiten genau und so detailliert wie möglich. Außerdem nimmt er eine Verpflichtung des Mieters auf, dass der alle Arbeiten fachgerecht ausführt oder ausführen lässt und dass er – soweit der Vermieter die Umbauten nicht übernehmen möchte - bei seinem Auszug zum rückstandsfreien Rückbau der Umbauten und zum Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands verpflichtet ist. Der Mieter sollte in der Pflicht sein, die Haftung für eventuell an der Bausubstanz entstehende Schäden zu übernehmen. Erforderlichenfalls vereinbaren Vermieter, dass der Mieter eine Kautions für die Kosten der Umbauarbeiten stellt. Sollen die Umbauten auch nach Auszug des Mieters erhalten bleiben, muss eine schriftliche Absprache vorliegen, ob und in welcher Form der Vermieter den Mieter entschädigt.

Fazit

Grundsätzlich sind vom Mieter vorzunehmende Umbauarbeiten aus Vermietersicht kritisch zu betrachten. Sie schaffen erhebliche Probleme – angefangen von möglichen Schäden an der Bausubstanz bis zur Frage des Vorgehens beim Auszug des Mieters. Besteht keine rechtliche Pflicht für den Vermieter, seine Zustimmung zu erteilen, sollte er sie – falls er nicht generell ablehnt – von den unbedingt erforderlichen Voraussetzungen (Checkliste!)abhängig machen und alles schriftlich mit dem Mieter vereinbaren. Alternativ kann er die Arbeiten selbst ausführen (lassen) und die Kosten im Rahmen der Miete umlegen.

Rechtsanwalt Klaus Feckler

veröffentlicht in 4/2000

