



Mit
**TASCHEN
GUIDE**
Downloads

Rudolf Stürzer / Michael Koch

Mietrecht von A-Z

100 Fragen und Antworten
für Mieter und Vermieter

**TASCHEN
GUIDE**

HAUFE.

Veränderungen vornehmen?

Der Mieter darf die Mieträume grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters verändern. Ausgenommen sind Veränderungen geringfügiger Art im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, zum Beispiel das Anbringen zusätzlicher Steckdosen, von Dübeln in angemessener Menge, das Aushängen von Zimmertüren oder der Austausch der Einbauküche. Ferner ist der Mieter berechtigt, die Mietsache mit Einrichtungen zu versehen, die mit der Mietsache in wiedertrennbarer Weise und nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden sind, zum Beispiel Verlegen eines Fußbodenbelags, Erneuerung eines Wasch- oder WC-Beckens. Alle darüber hinausgehenden Maßnahmen, zum Beispiel an den sanitären Anlagen, bedürfen der Zustimmung des Vermieters, wobei der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung hat. Zum Beispiel muss der Vermieter ihm nicht gestatten, dass der Mieter selbst und auf eigene Kosten bauliche Veränderungen an der Wohnung zur Erhöhung des Wohnkomforts vornehmen darf. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, dieses darf er jedoch nicht rechtsmissbräuchlich ausüben. Dies kann der Fall sein, wenn die vom Mieter beabsichtigten Maßnahmen lediglich mit einem minimalen Eingriff in die Bausubstanz verbunden wären. Dagegen muss es bei größeren baulichen Maßnahmen, zum Beispiel beim Einbau einer modernen Heizungsanlage, nach der Rechtsprechung des BGH dem Eigentümer vorbehalten bleiben, den Zeitpunkt einer Investition zu bestimmen.

Nimmt der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, kann der Vermieter entweder sofort die Herstellung des ursprünglichen Zustands verlangen oder sich ausdrücklich vorbehalten, dies spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu fordern. Lässt der Vermieter über einen Zeitraum von mehreren Jahren die vom Mieter vorgenommenen Änderungen trotz Kenntnis unbeanstandet, kann er zwar trotzdem bei Beendigung des Mietverhältnisses den Rückbau verlangen, nicht aber, während das Mietverhältnis läuft.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter grundsätzlich sämtliche von ihm eingebrachten Einrichtungen und Einbauten entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Dies gilt auch im Fall der Zustimmung des Vermieters, da diese grundsätzlich auf die Dauer der Mietzeit beschränkt ist. Eine Ablöse kann der Mieter (sowohl vom Vermieter als auch vom Mietnachfolger) nur dann

verlangen, wenn dies mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart war.

15. Muss der Vermieter dulden, dass der Mieter auf seinem Balkon eine Parabolantenne montiert?

Eine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Empfang einer bestimmten Anzahl von Fernseh- und Rundfunkprogrammen zu ermöglichen, besteht nicht. Ist allerdings bei Abschluss des Mietvertrags bereits eine Antenne vorhanden, so hat der Vermieter diese Antennenanlage auf seine Kosten in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten.

Das Anbringen einer Parabolantenne durch den Mieter gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Mieter benötigt daher grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Antenne auf einem Ständer steht und nicht am Mauerwerk oder am Balkongeländer befestigt ist und auch keine optische Beeinträchtigung des Anwesens eintritt, etwa weil die Antenne hinter der Balkonbrüstung kaum zu erkennen ist. Ferner hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Montage einer Parabolantenne, wenn das Haus weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch einen Kabelanschluss hat, der Mieter den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren freistellt und die Antenne von einem Fachmann unter Beachtung bestehender Vorschriften angebracht wird.

Mieter mit ausländischer Staatsangehörigkeit haben darüber hinaus einen Anspruch auf Zustimmung, wenn im Kabelprogramm kein oder lediglich ein Heimatsender des Mieters empfangen werden kann. Dies gilt allerdings nicht, wenn durch Kauf von Zusatzgeräten, zum Beispiel Digitaldecoder, oder über das Internet der Empfang zusätzlicher Heimatprogramme möglich ist. Die zusätzlichen Kosten sind nach der Rechtsprechung dem Mieter zuzumuten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Parabolantenne entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Beendigung des Mietverhältnisses

16. Muss der Vermieter den Mieter vorzeitig aus einem langfristig abgeschlossenen Mietverhältnis entlassen, wenn ihm der Mieter drei Nachmieter stellt?

Die Behauptung, der Vermieter müsse den Mieter immer aus einem langfristigen Mietverhältnis entlassen, wenn dieser ihm drei Nachmieter stellt, beruht auf einem der meistverbreiteten Irrtümern im Mietrecht. Enthält der Mietvertrag keine entsprechende Regelung zugunsten des Mieters, besteht für den Vermieter grundsätzlich keine Verpflichtung, den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Das Benennen zumutbarer Ersatzmieter durch den Mieter ändert daran nichts. Besteht keine vertragliche Vereinbarung, in der sich der Vermieter bereiterklärt hat, einen vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren, ist der Vermieter bei der Suche nach einem neuen Mieter völlig frei.

Bei Fehlen einer Nachmieterklausel ist der Vermieter nur ausnahmsweise verpflichtet, den Mieter, der ihm einen geeigneten Mieter stellt, vorzeitig aus dem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag zu entlassen, und zwar wenn das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung des Vertrags dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrags ganz erheblich übersteigt. Diese Voraussetzungen sind in der Regel nicht gegeben, wenn der Mieter aufgrund einer auf die Veränderung seiner Wohnsituation abzielenden freien Entscheidung das Interesse an der bisherigen Wohnung verloren hat, zum Beispiel weil er eine bessere, billigere oder verkehrsgünstiger gelegene Wohnung gefunden hat.

Dagegen können Gründe wie ein beruflich bedingter Ortswechsel, eine schwere Krankheit des Mieters, die Aufnahme in ein Altersheim, aber auch die wesentliche Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Aufhebung des Mietvertrags darstellen. In diesem Fall obliegt es allein dem Mieter, der während der Laufzeit des Mietvertrags das sogenannte Verwendungsrisiko trägt, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Dies bedeutet, dass der Vermieter die Nachmietersuche lediglich nicht behindern darf, zu einer aktiven Mitwirkung aber nicht verpflichtet ist. Dies gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen mit Mietinteressenten, die der Vermieter erst dann wahrnehmen muss, wenn ihm sämtliche angeforderten

Informationen über die Mietinteressenten vorliegen (BGH, Urteil vom 7.10.2015, VIII ZR 247/14).

17. Darf der Mieter bei seinem Auszug Einrichtungen, mit denen er die Wohnung ausgestattet hat, uneingeschränkt wegnehmen?

Der Mieter kann Einrichtungen, die er in die Wohnung eingebracht hat, zum Beispiel Teppich-/Laminatboden, Sanitärausstattungen, Einbauküche, Waschbecken und Wasserhähne, bei seinem Auszug mitnehmen. Dieses „Wegnahmerecht“ besteht unabhängig davon, ob mit der Entfernung eine Beschädigung der Einrichtung und/oder der Mietsache zwangsläufig verbunden ist. Einen Schaden an der Mietsache muss der Mieter im Rahmen seiner Verpflichtung zur Herstellung des ursprünglichen Zustands ersetzen.

Wichtig

Ausnahme: Grundstücksbezogene Anpflanzungen seitens des Mieters, zum Beispiel eine Sichtschutzhecke, werden mit ihrem Einbringen in den Grund und Boden wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und gehen damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Gleiches gilt für ausgesäten Rasen und Bodendecker.

Das Wegnahmerecht des Mieters kann der Vermieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat, beispielsweise wenn die Einrichtung nicht mehr im Handel erhältlich ist (§ 552 Abs. 1 BGB). Mit der Erklärung, die Abwendungsbefugnis ausüben zu wollen, muss der Vermieter gleichzeitig die angemessene Entschädigung anbieten. Sie bemisst sich nach dem Zeitwert (Anschaffungs- und Einrichtungskosten abzüglich eines Abschlags für die bisherige Abnutzung entsprechend der voraussichtlichen Lebensdauer).

Da nicht nur ein Wegnahmerecht, sondern auch eine Wegnahmepflicht des Mieters besteht (§ 546 BGB), kann der Vermieter darauf bestehen, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Wegnahme nachkommt und den ursprünglichen Zustand wiederherstellt (§ 258 BGB), falls keine Einigung über eine Ablöse zustande kommt. Der Vermieter kann

außerdem die Wegnahme so lange untersagen, bis ihm für einen damit verbundenen Schaden ausreichend Sicherheit geleistet wurde.

Bei der Vermietung von Wohnräumen ist der vertragliche Ausschluss des Wegnahmerechts nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist. Dieser kann, muss jedoch nicht unbedingt in Geld bestehen. Denkbar sind auch andere Ausgleichsleistungen, zum Beispiel eine langfristige Vertragsdauer oder eine Ermäßigung der Miete. Allerdings muss sich aus der zugrunde liegenden Vereinbarung ergeben, dass damit die Gegenleistung für den Ausschluss des Wegnahmerechts erbracht ist.

Das Wegnahmerecht des Mieters verjährt in sechs Monaten (§ 548 Abs. 2 BGB). Nach Eintritt der Verjährung kann der Vermieter das Recht zum Besitz als dauernde Einrede geltend machen und schuldet dem Mieter keine Nutzungsentschädigung.

18. Muss der Mieter beim Auszug aus der Wohnung die Kosten für die Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte zahlen?

Bei einem Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums regelt § 9b HeizkV die Verteilung der Kosten auf den Vor- und Nachmieter. Der Gebäudeeigentümer muss eine Zwischenablesung sowie eine Zwischenabrechnung vornehmen. Die anfallenden Kosten, zum Beispiel die vom Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellte „Nutzerwechselgebühr“, können nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Insofern handelt es sich begrifflich nicht um Betriebskosten, da sie nicht „laufend“ entstehen, sondern lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters. Somit fallen diese Kosten unter die nicht umlagefähigen Kosten der Verwaltung.

Zulässig ist aber eine anderweitige vertragliche Vereinbarung (BGH, Urteil vom 14.11.2007, VIII ZR 19/07). Im Mietvertrag sollte daher eine ausdrückliche Vereinbarung über die Tragung der Kosten bei einem Nutzerwechsel aufgenommen werden.

Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunkts des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den für die üblichen Kosten geltenden Maßstäben (nach Gradtagszahlen oder zeitanteilig) aufzuteilen.