

## **MIETRECHT - Thema: Auszug aus der Wohnung**

### **Zehn Dinge, die ein Mieter beim Auszug beachten sollte!**

Was Mieter am Ende der Mietzeit beachten sollten, zeigt nachfolgende Zusammenstellung an Entscheidungen. Die neuere Rechtsprechung des BGH besagt, dass Wände bei Auszug hell gestrichen sein müssen. Müssen aber die Wände dann weiß gestrichen werden? Neu: Mieter müssen bunte Wände bei Auszug hell streichen.

Im konkreten Fall hatte eine Familie eine in frischem Weiß renovierte Doppelhaushälfte übernommen und einige Wände blau, gelb und rot gestrichen. Die Eigentümerin ließ nach dem Auszug die Wände mehrfach weiß streichen und stellte das ihren Ex-Mietern in Rechnung. Es kam zum Rechtsstreit bis zum Bundesgerichtshof. Den Prozess gewann schließlich die Vermieterin: Wer eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der eine Neuvermietung praktisch unmöglich macht, riskiert, Schadenersatz zahlen zu müssen (BGH, Az.: VIII ZR 416/12).

### **Was bedeutet das neue Urteil für Mieter, die eine kunterbunte Wohnung übernommen haben?**

Die Frage, ob schon bei Wohnungsübernahme bunt gestrichene Wände beim Umzug gestrichen werden müssen, wurde im aktuellen BGH-Urteil nicht behandelt. Wir empfehlen aber, zur Sicherheit eine Regelung in den Mietvertrag aufnehmen zu lassen, die für beide Seiten klarstellt, was mit den bunten Wänden beim Auszug zu geschehen hat.

### **Müssen die Wände weiß gestrichen werden? Wer muss bereits bunt gestrichene Wände streichen?**

Vermieter können einen Anstrich in "hellen, neutralen, deckenden Farben" verlangen. Aber zählt ein zartes Violett oder ein frisches Mint zu diesen Farbvorgaben? Besser, man lässt es nicht darauf ankommen und nimmt, wenn man streichen muss,

tatsächlich ein einfaches Weiß oder Beige. Das passende Urteil: Laut Bundesgerichtshof dürfen Mieter über den Mietvertrag nicht auf die Farbe «Weiß» festgelegt werden. Anderenfalls sind sie praktisch gezwungen, schon während der Mietzeit alles weiß zu streichen oder wegen einer anderen Farbgestaltung der Wohnung Gefahr zu laufen, beim Auszug eine noch nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen (BGH, Az.: VIII ZR 198/10).

### **Gibt es Vorschriften für die Tapete?**

Während der Mietzeit ist die Tapete Mieters Entscheidung. Wer aber auf Fototapete steht, muss damit rechnen, dass er sie am Ende entfernen muss. Raufasertapeten oder dezente Mustertapeten muss der Vermieter akzeptieren, so lange sie nicht beschädigt sind. Das passende Gerichtsurteil: Die Richter des Landgerichts Lübeck gestatteten hellblau marmorierte Tapete bei einer Schönheitsreparatur, da einem Mieter gewisse Freiheiten bei der farblichen Gestaltung eingeräumt werden müssen. Hellblau sei keine exzentrische Farbe wie feuerwehrrrot, rapsgelb oder lila (Az.: 14 S 221/00).

### **Gibt es Sonderregeln für Raucher?**

Raucher sind nur ausnahmsweise schadenersatzpflichtig. Nur wenn die Wohnung durch exzessives Rauchen so beschädigt wird, dass selbst Anstrich und Tapezieren nicht helfen, kann ein Vermieter Schadenersatz verlangen.

### **Decke und Boden: Was muss man hier beim Auszug beachten?**

Wurde die Wohnung mit Teppichboden, Laminat oder Parkett vermietet, muss der Vermieter sie erneuern, wenn sie hinüber sind - auch schon während der Mietdauer. Verursachen Mieter allerdings Brandlöcher, Rotweinflecken oder dicke Kratzer, kann er von ihnen Schadenersatz fordern. Grundsätzlich muss man den Vermieter fragen, ehe man in die Bausubstanz eingreift. Wer das - am besten schriftliche - Okay bekommen hat, beispielsweise Holzdecke oder Badezimmerfliesen zu lackieren, kann nicht gezwungen werden, das am Ende wieder rückgängig zu machen. Und wer auf eigene Rechnung Bodenbeläge verlegt, ist gut beraten, das mit dem Vermieter

abzusprechen. Wichtig ist, in einer schriftlichen Vereinbarung festzulegen, was beim Auszug passiert. Das passende Gerichtsurteil: Die Richter des Amtsgerichts Köln verfügten, dass ein vom Mieter verlegter Teppichboden beim Auszug zu entfernen sei. Ebenso müssen alle Klebereste verschwunden sein, sodass der Fußboden so verlassen wird, wie er bei Einzug vorgefunden wurde (Az.: 212 C 239/00).

### **Können Einbauten in der Wohnung bleiben?**

Mieter müssen beim Auszug alle Einbauten, die sie gemacht haben, abbauen und mitnehmen vom Badezimmerspiegel über den selbstverlegten Laminatboden bis zur Einbauküche. Oft lohnt aber ein Gespräch mit dem Nachmieter, ob er gegen entsprechende Bezahlung etwas übernehmen möchte. Allerdings sollte man sich schon beim Einbau im Klaren sein, dass ein Vermieter den Abbau verlangen kann. Das passende Gerichtsurteil: Eine Mieterin hatte in ihrer Wohnung ein Badezimmer einbauen lassen, da es bislang nur eine Duschkabine im Schlafzimmer gab. Der Vermieter verlangte beim Auszug den Rückbau oder eine zusätzliche Mietsicherheit von 6.000 Euro. Er verlor vor Gericht, denn die Richter konnten für den Rückbau kein nachvollziehbares Interesse erkennen (Landgericht Hamburg, Az.: 311 S 128/04).

### **Selbst ist der Mann! Oder müssen Mieter Handwerker beauftragen?**

Mieter dürfen notwendige Schönheitsreparaturen wie Tapezieren oder Streichen der Innenwände in Eigenleistung oder mit Hilfe von Bekannten erbringen, sofern die Renovierung fachgerecht erfolgt. Das passende Gerichtsurteil: In einem konkreten Fall monierten die Richter die Vertragsklausel, „der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen“. Solche Klauseln im Mietvertrag sind unzulässig und können gegebenenfalls dazu führen, dass der Mieter gar nicht renovieren muss (BGH, Az.: VIII ZR 294/09).

### **Was passiert mit Bäumen und Pflanzen im mitgemieteten Garten?**

Pflanzenliebhaber müssen wissen, dass sie unter Umständen selbst gepflanzte Bäume oder Sträucher im Garten des Mietshauses beim Umzug nicht mitnehmen können. Das Argument der Richter: Wenn Gehölze eingepflanzt werden, die auf

unbestimmte Zeit im Garten stehen sollen, erfolgt die Verbindung mit dem Grundstück nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck, sodass der Mieter das Eigentum mit dem Einpflanzen verliert. Die Pflanzen seien wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden (OLG Düsseldorf, Az.: 22 U 161/97).

### **Was ist, wenn die Wohnungsschlüssel nicht mehr komplett sind?**

Wer beim Auszug merkt, dass er einen der Schlüssel für die Schließanlage verloren hat, muss den Austausch der gesamten Anlage zahlen. Durch die Nichtrückgabe des ihm vom Kläger überlassenen Schlüssels hat er seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt (LG Heidelberg, Az.: 5 S 52/12).