

# Was dürfen Mieter in der Wohnung tun?

**SERIE** Welche Veränderungen sind erlaubt? – Was muss man beim Auszug alles renovieren?

VON DR. ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Nach dem Gesetz kann der Mieter ohne Einwilligung den vertragsgemäßen Gebrauch ausüben, nicht dagegen bei unzulässigen Veränderungen der Mietsache, die der vorherigen Zustimmung bedürfen.

Der Mieter kann daher die Wohnung nach seinem Geschmack gestalten, beispielsweise auch ungewöhnliche Farben für die Wände vorsehen. Der Mieter kann auch die Wohnung möblieren nach seinem Geschmack.

Eine Veränderung der Mietsache, die der Zustimmung des Vermieters bedarf, liegt meist vor:

- ▶ wenn die Mietsache endgültig oder nur schwer behebbar verändert wird;
- ▶ wenn nachteilige Folgewirkungen für die Mietsache vorliegen beziehungsweise zu befürchten sind;
- ▶ wenn der äußere Gesamteindruck des Gebäudes, insbesondere der Fassade beeinträchtigt wird;
- ▶ wenn Störungen, Belästigungen oder Gefährdungen Dritter auftreten oder drohen.

Im Regelfall, wenn in die Substanz eingegriffen wird, wird man von einer „baulichen Veränderung“ ausgehen, die vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr gedeckt ist.

Das Einziehen einer zusätzlichen Wand, die Installation von Versorgungsleitungen, der Einbau eines Dachfensters und so weiter zählen zu baulichen Veränderungen, währenddessen bloße Malerarbeiten oder Tapezierarbeiten nicht zu den baulichen



Veränderungen zählen.

Der Vermieter sollte im Vertrag ausdrücklich regeln, dass bauliche Veränderungen nur mit Einwilligung, das heißt vorheriger Zustimmung des Vermieters, zulässig sind. Die Aufnahme dieses Passus in den Mietvertrag dient der Konfliktvermeidung. Wenn der Mieter bereits anhand des Mietvertragstextes die Rechtssituation erfassen kann, ist ein abstrakter Hinweis auf das Gesetz, der häufig Misstrauen weckt, nicht notwendig.

Empfehlenswert ist es, wenn die Situation einer baulichen Veränderung auftritt, die bauliche Veränderung schriftlich, gegebenenfalls sogar durch einen Nachtrag zu dokumentieren. Dabei sollte stets geregelt werden:

- ▶ Welche bauliche Veränderung, welcher Art und an welcher Stelle wird zugestimmt?
- ▶ Wer trägt die Kosten der Maßnahme?
- ▶ Was geschieht mit der baulichen Veränderung im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses, Rückbauverpflichtung, entschädigungsloses Verbleiben im Mietobjekt oder aber finanzieller Ausgleich bei vorzeitiger Vertragsbeendigung?
- ▶ Klären, ob bauliche Veränderung auch Auswirkung auf Versicherung hat, beispielsweise erhöhtes Risiko, das von der Versicherung zu decken ist.

Sofern eine bauliche Veränderung dem Vermieter verbleiben soll, gegebenenfalls auch an eine Abtretung even-

tueller Gewährleistungsansprüche gegenüber dem ausführenden Handwerker denken, wenn nicht der Vermieter selbst Auftraggeber ist.

Der Vermieter kann gegen den Mieter auf Beseitigung der baulichen Veränderung klagen, beziehungsweise nach entsprechender fruchtloser Abmahnung das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen (abhängig von Schwere des Verstoßes).

## ▶ Achtung Falle 1: Dokumentation

Vermieter sollten in einem Übergabeprotokoll den Zustand des Objektes bei Mietbeginn detailliert festhalten. Auch eine Fotodokumentation ist neben dem Übergabeprotokoll hilfreich. Meist fallen Veränderungen erst bei Mietende auf. Behauptungen, dass dies bei Mietbeginn schon so war, werden entlarvt.

## ▶ Falle 2: Zustimmung

Vermieter sollten klarstellen, dass die Zustimmung nur für die Dauer des Mietverhältnisses gilt. Viele Mieter unterliegen dem Irrtum, dass mit der Zustimmung die bauliche Veränderung auch über das Mietende hinaus im Objekt verbleiben darf. Nicht selten sind die Rückbaukosten und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes teurer als die bauliche Veränderung selbst. Streit ist die Folge.

## ▶ Falle 3: Konkrete Festlegung der baulichen Veränderung

Der Vermieter muss darauf achten, dass die Einwilligung präzise gefasst ist und nicht zum Freibrief für den Mieter wird. Äußerungen wie, „Sie können sich die Wohnung gestalten wie sie wollen“, führen häufig zu Missverständnissen. Der Vermieter meint

die malermäßige Behandlung, der Mieter glaubt hier einen Freibrief für Umbaumaßnahmen zu haben. Wichtig ist es, Streit zu vermeiden, da die späteren Kosten und der Ärger deutlich höher sind als eine klare Vereinbarung. Dabei sollte auch der Ort der Maßnahme festgehalten werden, wenn Wände verändert werden, hilft manchmal die Befügung eines Planes, in dem die abzubrechende und neu aufzubauende Wand eingezeichnet ist.

.....  
: : **Bauliche Veränderungen, das heißt Eingriffe in die Substanz, benötigen stets die vorherige Zustimmung des Vermieters.**  
: :  
.....

## UNSER RECHTSEXPERTE

▶ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztinger Umschau.



**Andreas Stangl**

▶ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

▶ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.