

# Mietrecht – Gesetzliche Regelungen zu Renovierungsarbeiten

*Bei Einzug in eine Mietwohnung gilt es, viele rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen. Das gelingt jedoch nur, wenn Sie als Mieter oder Vermieter über das aktuelle Mietrechtsgesetz im Bilde sind. Besonders heikel sind dabei die gesetzlichen Regelungen bezüglich Renovierungsarbeiten. Hier kommt es immer wieder zu Missverständnissen zwischen Mieter und Vermieter.*

## **Ans Mietrecht schon beim Wohnungseinzug denken!**

Stellen Sie sich die Vermietung wie einen geschlossenen Kreislauf vor. Sie unterzeichnen einen Mietvertrag, bewohnen das Mietobjekt, und geben es irgendwann dem Vermieter wieder zurück. Denken Sie deshalb schon beim Einzug immer an den Auszug!

Bevor Sie sich so richtig auf Ihre neue Wohnung freuen können, achten Sie bei der Übernahme nochmals auf den Zustand der Wohnung. Erstellen Sie noch vor dem Einzug ein Wohnungsübergabeprotokoll. Am besten ist es, wenn Sie die Erstellung gemeinsam mit Ihrem Vermieter vornehmen.

Wenn der Vermieter dafür keine Zeit findet, können Sie das Protokoll jedoch auch mit einem neutralen Zeugen (beispielsweise mit einem Nachbarn) anfertigen. Auch, wenn wir den Teufel nicht an die Wand malen wollen, aber über diese Vorsichtsmaßnahme könnten Sie beim Auszug möglicherweise noch einmal dankbar sein.

Das gilt übrigens sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter. Denn mit einem unterzeichneten Protokoll können Sie als Mieter nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die nicht während Ihrer Mietzeit entstanden sind.

Als Vermieter müssen Sie mit solch einem Protokoll nicht für Schäden aufkommen, die der Mieter während seiner Mietzeit verursacht hat.

## **Folgende Punkte sollten im Wohnungsübergabeprotokoll enthalten sein:**

- Anzahl der Schlüssel
- Bauliche Mängel inklusive Dokumentation anhand von Fotos
- Funktionstüchtigkeit der elektrischen Geräte, Leitungen, Wasserhähne, Duschen, Toilettenspülungen und Heizkörper, die Sie übernehmen
- Schimmelbefall
- Zählerstände an Wasseruhren, Heizkörpern und Stromzählern
- Zusagen des Vermieters zu Reparatur und Renovierung
- Zustand der Fenster, Türen und Schlösser
- Zustand der Teppiche, Holzfußböden und Fliesen
- Zustand des Anstrichs oder der Tapeten

**Hinweis:** Entdecken Sie als Mieter nach Erstellen des Übergabeprotokolls gravierende Mängel wie z.B. eine defekte Heizung, ist es rechtens, vom

Vermieter eine Wiederherstellung zu verlangen.



## Die Schönheitsreparatur

Alle Abnutzungen, die während der Mietzeit entstehen, werden als Schönheitsreparatur bezeichnet. Ein ordentlicher Mieter wird in den meisten Fällen die von ihm verursachten Abnutzungen schnell beheben.

Nichtsdestotrotz ist es unzulässig, im Mietvertrag eine Endrenovierung oder eine regelmäßig wiederkehrende Schönheitsreparatur zu verlangen. Laut §§ 535 und 538 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist nämlich grundsätzlich der Vermieter für die Durchführung von besagten Reparaturen an der Wohnung verpflichtet.

**Zu den Schönheitsreparaturen gehören unter anderem folgende Arbeiten:**

- Malerarbeiten
- Streichen von Türen, Fenstern und Heizungen
- Tapezieren
- Zuspachteln von Löchern

**Info für Vermieter:** Sie haben das Recht, im Mietvertrag eine Renovierungsklausel zu formulieren, die den Mieter zur Beseitigung der von ihm verursachten Abnutzungen verpflichtet. Achten Sie jedoch darauf, dem Mieter damit nicht mehr Pflichten aufzubürden, als Sie ohne vertragliche Regelung selbst treffen würden. (vgl. dazu § 307 BGB)<sup>1</sup> Das Stichwort dazu lautet „Summierungs­effekt“. Dieser tritt ein, wenn dem Mieter durch die Forderung zur Durchführung mehrerer Renovierungsarbeiten eine Benachteiligung entsteht.

## Lärm bei Renovierungsarbeiten

Sie haben als Mieter das Recht, Renovierungsarbeiten während Ihrer Mietzeit durchzuführen. Der Lärm, der dabei entsteht, ist jedoch oft Anlass zum Streit unter Nachbarn.

Rechtlich gesehen besteht dafür jedoch in vielen Fällen keine Legitimation. Grundsätzlich müssen Beeinträchtigungen wie Lärm, Schmutz und Staub während der Zeit der Renovierung nämlich von den Nachbarn geduldet werden. Dabei muss sich die Häufigkeit in einem normalen Rahmen bewegen. Beachtet werden müssen jedoch gewisse Ruhezeiten. An Sonn- und Feiertagen sind Arbeiten, die Lärm verursachen, zu unterlassen. Dazu gehört beispielsweise das Bohren oder Hämmern.

Die Ruhezeitenregelung gilt jedoch nicht, wenn Sie die Renovierungsarbeiten aufgrund eines Umzugs durchführen.

**Hinweis: Samstags dürfen Renovierungsarbeiten vorgenommen werden.**

Allgemein übliche Ruhezeiten können von Ländern, Städten und Gemeinden individuell festgelegt werden. Die morgendliche Ruhezeit, die Mittagsruhe, die Abendruhe und die Nachtruhe sind in solchen Fällen einzuhalten.

**Hinweis: Im Mietshaus gilt übrigens immer die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.**

Eine abweichende Ruhezeitenregelung vom Vermieter ist unzulässig. Es gelten, falls vorhanden, lediglich die festgesetzten Ruhezeiten von Land, Stadt oder Gemeinde.



## Die Pflichten des Vermieters

- Die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, sofern nichts anderes im Mietvertrag festgesetzt wurde. (vgl. dazu § 535 BGB)<sup>2</sup>
- Den Mietgegenstand in dem Zustand zu erhalten, in welchem er dem Mieter überlassen wurde. (vgl. dazu § 535 BGB)<sup>2</sup>
- Die Kautions nach Auszug an den Mieter auszubezahlen, sofern er nicht wegen entstandenen Schäden berechtigt ist, zumindest einen Teil davon einzubehalten.
- Bei Schadensersatzforderungen aufgrund entstandener Beschädigungen zu beweisen, dass die Beschädigung während der Wohnzeit des betreffenden Mieters entstanden ist.
- Die Kosten aller anfallenden größeren Renovierungsarbeiten (z.B. Streichen der Balkontüre, der Fenster oder der Eingangstüre von außen, Maurer- oder Klempnerarbeiten, Bauschäden, Schimmelbefall, defekte Heizung) zu übernehmen.
- Regelmäßige Instandhaltungsarbeiten sowie vorbeugende Maßnahmen gegen Schäden durchzuführen.
- Die Mietsache in wiederkehrenden Abständen auf ihren Zustand zu überprüfen

### TIPP FÜR DEN VERMIETER:

Die Modernisierung, Renovierung und Sanierung Ihrer Mietwohnung, sowie einige Umbaumaßnahmen werden von Bund und Ländern gefördert. Erkundigen Sie sich bei Bedarf über die derzeit geltenden Förderbestimmungen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist die größte Förderbank der Welt. Sie hat Sanierungs-, Renovierungs- und Umbaupakete geschnürt, die möglicherweise für Sie von Interesse sind. Weitere Informationen dazu erhalten Sie auf dem Onlineauftritt der KfW.

## Die Pflichten des Mieters

- Beim Auszug aus dem Mietgegenstand alle von ihm veranlassten Einbauten zu entfernen, sofern der Vermieter dem Verbleib nicht zugestimmt hat.
- Von ihm verursachte Schäden, die nicht auf normale Abnutzung zurückzuführen sind, zu beseitigen.
- Bei Formulierung der „besenreinen Rückgabe“ die Wohnung sauber zu übergeben.
- Bei Farbklausel die Wände in einem „dezenten“ Farbton zu streichen, sofern diese abgewohnt sind.
- Die Ruhezeiten der Länder, Städte und Gemeinden einzuhalten.
- An Sonn- und Feiertagen das Renovieren im Mietshaus zu unterlassen, sofern es sich nicht um Renovierungsarbeiten im Zuge eines Einzugs handelt.

## Muss überhaupt renoviert werden?

Eine generelle Renovierungspflicht für den Mieter besteht nicht. Auch dann nicht, wenn sie als sogenannte „Endrenovierungsklausel“ im Mietvertrag vereinbart wurde. Ob der Mieter die Pflicht hat, Schönheitsreparaturen an seiner Wohnung vorzunehmen, entscheidet sich im Einzelfall.

**TIPP FÜR VERMIETER:** Vermeiden Sie im Mietvertrag schwammige Formulierungen, die keinen Rückschluss auf die tatsächlich zu leistenden Renovierungsarbeiten zulässt, wie: „Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung nach Weisung des Vermieters in fachgerechtem Zustand zu übergeben“.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, normale Abnutzungserscheinungen (z.B. eine zerkratzte Fliese) zu reparieren.

Muss der Mieter doch anteilige Renovierungskosten bezahlen, hat er ein Mitspracherecht bei der Auswahl des Handwerkerbetriebes.

Auch eine Farbwahlklausel ist unzulässig. Der Vermieter hat nicht das Recht, sich die Farbe auszusuchen, in der er die Wände des Wohngegenstands nach Auszug übergeben haben will. Bunt gestrichene Wände müssen jedoch in neutralen Farben gestrichen werden. Ebenso unzulässig ist es, vorzuschreiben, welche Farbe die Wände während der Zeit des Mietverhältnisses haben dürfen.

**TIPP FÜR VERMIETER:** Eine Farbwahlklausel bei Auszug ist dann wirksam, wenn dem Mieter bei der Auswahl der Farbe ein gewisser Spielraum eingeräumt wird. Legen Sie vertraglich fest, dass die Wände in „neutralen“ Farben gestrichen werden müssen.

Weiters unzulässig ist die sogenannte Teppichbodenklausel, in der dem Mieter die verpflichtende Reinigung oder Erneuerung des Teppichs vorgeschrieben wird. Sind jedoch Schäden (z.B. durch Rotweinflecken) während der Mietzeit entstanden, hat der Mieter die Pflicht, den Teppich zu reinigen

Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen, darf der Vermieter keine Übergabe im renovierten Zustand verlangen. Der Mieter darf in der Mietzeit auch nicht verpflichtet werden, den Mietgegenstand zu renovieren. Kosten für Schönheitsreparaturen, die vom Mieter aus eigener Tasche bezahlt wurden, können vom Vermieter als Schadensersatzzahlung geltend gemacht werden.

Die Verpflichtung von wiederkehrenden Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Abständen (z.B.: alle 5 Jahre Boden erneuern) ist unzulässig. Solche Klauseln kann der Mieter einfach ignorieren.

Ebenso nicht rechtens sind Quotenklauseln, die den Mieter verpflichten, Renovierungsarbeiten anteilsmäßig (z.B.: 50 % bei Abwohnen der Hälfte der vereinbarten Mietzeit) zu übernehmen, falls dieser schon vor dem vereinbarten Renovierungsintervall auszieht.

**TIPP FÜR DEN VERMIETER:** Geringe Gebrauchsspuren im Mietgegenstand dürfen nicht dazu führen, die Wohnung als unrenoviert zu bezeichnen.





## Beim Auszug aus der Wohnung

Wird die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben, ist der vormalige Mieter nicht unbedingt verpflichtet, bauliche Veränderungen rückgängig zu machen. Der Vermieter kann dem Verbleib der Veränderung auch zustimmen.

Das gilt insbesondere dann, wenn es sich bei der baulichen Veränderung um eine höhere Kapitalanlage gehandelt hat. Haben Sie als Mieter beispielsweise einen Wanddurchbruch durchführen lassen, kann das zur Aufwertung der Wohnung beitragen.

Sie als Mieter können beim Auszug sogar Forderungen für die Abgeltung größerer Aufwertungsarbeiten vom Vermieter verlangen, sofern diese Forderung vorher mit dem Vermieter abgesprochen worden ist.

Ebenso zulässig sind Schadensersatzforderungen an den Vermieter, wenn der Mieter während seiner Mietzeit Einbauten vorgenommen hat, die für die Wohnbarkeit der Wohnung notwendig waren.

Der Vermieter wiederum kann Schadensersatz vom Mieter verlangen, wenn die vorgenommenen Veränderungen zu einem verschlechterten Mietgegenstand führen.

**TIPP FÜR DEN VERMIETER:** Stellen Sie Ihre Schadensersatzforderungen so bald wie möglich. Der Anspruch verjährt nach 6 Monaten nach Auszug des Mieters.

Haben Sie vor, die von Ihnen eingebaute Küche gegen Verkauf an den Nachmieter im Mietgegenstand zu belassen, muss das rechtzeitig mit dem Vermieter abgeklärt werden. ACHTUNG: Denken Sie auch hier immer an den Kaufvertrag. Mit

einem gut ausformulierten Kaufvertrag sind Sie auf der sicheren Seite.

Im besten Fall haben Sie das Mietverhältnis beim Einzug mit einem Übergabeprotokoll begonnen. Beim Auszug aus der Wohnung sollten Sie ebenfalls ein solches anfertigen. Und hier schließt sich der Kreis.

Sie als Mieter sind nicht verpflichtet, ein Übergabeprotokoll zu unterschreiben, dem Sie nicht zustimmen. Gibt es gewisse unrechtmäßige Feststellungen, behalten Sie sich das Recht vor, das Protokoll vor Unterzeichnung noch einmal prüfen zu lassen. Zur Überprüfung schalten Sie einen Fachanwalt für Mietrecht oder einen Rechtsanwalt ein.

Hier kommt Ihnen möglicherweise Ihre Rechtsschutzversicherung zugute, sofern sie eine Mietrechtsklausel enthält. Haben sie das Protokoll jedoch einmal unterschrieben, gilt das als Zustimmung. Ein Widerruf zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht möglich.

*Denken Sie als Mieter schon beim Einzug immer an den Auszug. Alles, was montiert wird, muss auch wieder abmontiert werden. Greifen Sie daher vielleicht öfter zu Einrichtungsgegenständen, die leicht wieder zu entfernen sind. Dann kommen beim Auszug geringere Kosten auf Sie zu.*

*Als Vermieter können Sie sich gegen die Übergabe einer unrenovierten Wohnung nur zu einem gewissen Teil schützen. Verlangen können Sie kleine Schönheitsrenovierungen, wie das Streichen der Wände in einer neutralen Farbe, sofern die Wände sich in einem abgewohnten Zustand befinden, oder die Entfernung eines Rotweinflecks aus dem Teppich, falls dieser Fleck während der Mietzeit entstanden ist.*

*Große Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten haben Sie als Vermieter jedoch immer selbst durchzuführen. Nutzen Sie in diesem Fall die KfW-Förderprogramme oder andere Förderungen durch Bund und Länder.*