

Vermieterrechte bei der Renovierung

Im Hinblick auf die Renovierung einer Immobilie sowie auf Schönheitsreparaturen gibt es reichlich Unwissenheit unter Mietern und auch Vermietern. Es ist ein Irrglaube, dass der Mieter beim Auszug aus der Wohnung zwingend renovieren muss. Steht eine entsprechende Klausel im Mietvertrag, ist diese ungültig und der Mieter muss überhaupt nicht zum Pinsel greifen.

Auch glauben viele Vermieter, sie hätten das Recht, Einfluss auf die farbliche Gestaltung der Wohnung zu nehmen. Auch dies trifft so nicht zu. Der Mieter darf während der Mietdauer die Wände, Heizungen, Rohre etc. so streichen, wie es ihm gefällt. Welche Regeln wirklich bei einem Mieterwechsel und einer [Wohnungsübergabe](#) gelten, lesen Sie hier.

Vermieterrechte bei Kleinreparaturen

Kleinreparaturen können Vermieter zu einem recht beachtlichen Teil auf die Mieter abwälzen. Die aktuelle Rechtsprechung hält es für rechtens, wenn Mieter laut [Mietvertrag](#) für einzelne Kleinreparaturen selbst aufkommen müssen, wenn diese jeweils nicht mehr als 75 bis 100 Euro kosten und insgesamt nicht mehr als acht Prozent der Jahresnettomiete ausmachen.

Vermieterrechte: Wann darf der Vermieter die Wohnung betreten?

Vermieter haben das Recht, die [vermietete Wohnung](#) zu betreten. Allerdings muss hierfür das [Einverständnis des Mieters vorliegen](#). Notwendig können Wohnungsbegehungen werden, wenn Reparaturen anstehen, Nachmieter die Wohnung besichtigen wollen oder aber der Verdacht auf Missbrauch der Mietsache besteht.

Grundsätzlich müssen sich Vermieter vorher anmelden. Gerichte halten dabei einen Vorlauf von 24 Stunden bis 14 Tage für angemessen. Lediglich dann, wenn Gefahr in Verzug ist, etwa, weil ein Rohrbruch vorliegt, dürfen Vermieter die Wohnung notöffnen.

Wohnungsbesichtigungen von Nachmietern müssen laut gültiger Rechtsprechung bis zu dreimal im Monat vom Mieter geduldet werden, wenn diese jeweils nicht länger als 45 Minuten dauern und zwischen 19 und 20 Uhr erfolgen. (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 24.5.2002, Az. 2/17 S 194/01).

Auch dürfen Vermieter die Wohnung betreten, wenn die Wohnung ausgemessen werden soll oder Messwerte abgelesen werden müssen.

Als eine Art Routinekontrolle steht es Vermietern außerdem zu, alle fünf Jahre ohne besonderen Grund die Wohnung zu besichtigen. Das Amtsgericht München entschied so, da dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit gegeben werden müsse, den Zustand seines Eigentums in bestimmten Intervallen zu überprüfen (AG München, Urteil v. 08.01.2016, Az. 461 C 19626/15).

Vor der Wohnungsübergabe einen Termin vereinbaren

Häufig kommt es bei der Wohnungsübergabe zu Problemen, die sich durch einen gemeinsamen Termin vorab hätten klären lassen. Vereinbaren Sie daher einen gemeinsamen Begehungstermin, bei dem geklärt wird, was genau noch vom Mieter zu leisten ist. Auch hier hilft ein Wohnungsübergabeprotokoll, um sicherzustellen, dass man an alles denkt. Im Idealfall legen Sie sich auch schon auf ein Datum fest, bis wann alle Reparaturen ausgeführt sein müssen. In der Regel ist dies der Termin der eigentlichen Wohnungsübergabe.

Dokumentieren Sie in diesem Vorabtermin mögliche Schäden in der Wohnung genau und besprechen Sie mit dem Mieter, ob er diese selbst behebt oder ob unter Umständen noch seine Haftpflichtversicherung informiert werden muss. In dem Termin können Sie außerdem notieren, welche Reparaturen Sie als Vermieter vor der nächsten Neuvermietung angehen müssen.

Sinnvoll für beide Seiten ist es, die gemeinsam erkannten auszuführenden Arbeiten in einem Protokoll festzuhalten, das beide unterschreiben. Auch hier können Sie die Vorlage für das Wohnungsübergabeprotokoll verwenden. Zwar können Vermieter ihren bisherigen Mieter nicht dazu verpflichten – jedoch wird auch er ein Interesse daran haben, die Wohnung zu übergeben, ohne sich mit dem Vermieter über einzelne Punkte streiten zu müssen. Und sollte es zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommen, haben beide einen Nachweis über das Besprochene.

Wohnungsübergabe: Renovierung und Schönheitsreparaturen

Bei einem Mieterwechsel wird die Wohnung in der Regel frisch renoviert übergeben. Ob aber Ihr Mieter dazu verpflichtet ist, [farbige Wände bei Auszug zu streichen](#) und Schönheitsreparaturen vorzunehmen, hängt wesentlich vom [Mietvertrag](#) ab. Allerdings können dort selbst in einem [vermieterfreundlichen Mietvertrag](#) nicht nach Belieben Klauseln platziert werden. Die dort vereinbarten Regelungen müssen rechtlich zulässig sein, um wirklich wirksam zu werden.

Ist der Mieter jedoch zur Renovierung verpflichtet, umfasst diese Pflicht gemäß § 28 der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“ jedoch lediglich „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Und auch hinsichtlich der Schönheitsreparaturen beim Auszug ist der Mieter nur dann zu einer Kostenübernahme verpflichtet, wenn im Mietvertrag festgelegt wurde, dass diese im Einzelfall 100 Euro nicht überschreiten und über das Jahr hinweg nicht mehr als 8 Prozent der Kaltmiete betragen. Sieht die Klausel im Mietvertrag höhere Werte vor oder ist gar keine Höchstgrenze bestimmt, kann es passieren, dass es beim Mieterwechsel Ärger gibt und die Wohnungsübergabe ohne ausgeführte Kleinreparaturen erfolgt.

Wichtig

Verfügt der Mieter über mehr Schlüssel, als Sie ihm ausgehändigt haben, weil er welche nachmachen lassen hat, muss er auch diese übergeben. In diesem Falle können Sie dem Mieter die Schlüssel entweder abkaufen oder Sie lassen sich nachweisen, dass die Schlüssel vernichtet wurden. Sinnvoll ist übrigens in jedem Fall, den Mieter im

Wohnungsübergabeprotokoll unterschreiben zu lassen, dass er nicht im Besitz von weiteren Schlüsseln zur Wohnung, zum Haus oder zur Garage ist.

Der Zustand der Wohnung bei der Wohnungsübergabe

Selbstverständlich kann ein Mieter nicht einfach seine Sachen packen, sie abtransportieren und die Wohnung in dem Zustand zurücklassen, in dem sie sich dann befindet. Drei Dinge sind bei der Wohnungsübergabe wesentlich:

1. Besenreinheit

Zieht der Mieter aus, hat er die Wohnung besenrein zu übergeben. Doch was heißt besenrein? Es bedeutet, dass die Mietwohnung in einem annehmbaren, sauberen Zustand sein muss. Hierfür sollten die Böden gesaugt oder auch gefegt werden, die Fenster gereinigt und sanitäre Anlagen sowie die Küche in einen Zustand versetzt werden, der hygienischen Standards entspricht. Ist das nicht der Fall, sollte es im Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt werden.

2. Schäden

Liegen Schäden in der Wohnung vor, die nicht als durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandene Abnutzungserscheinungen gelten, muss der Mieter beziehungsweise in der Regel seine Haftpflichtversicherung dafür aufkommen. Ein Schaden liegt etwa dann vor, wenn der Laminat durch auslaufendes Wasser (etwa aus einem Pflanzkübel) beschädigt wurde.

Bei allen Schäden gilt jedoch, dass Sie als Vermieter in der Beweispflicht sind. Kommt es zum Rechtsstreit, müssten Sie somit vor Gericht nachweisen können, dass die Schäden nicht deshalb entstanden sind, weil Sie Ihren Pflichten zum Erhalt des Mietgegenstandes nicht nachgekommen sind.

3. Abnutzungen

Als normale Abnutzungen, die auch bei vertragsgemäßigem Gebrauch entstehen können, zählen hingegen kleinere Kratzer im Laminat oder auch herausbröckelnde Fugen an der Rückwand der Dusche. Diese Auffälligkeiten sind zwar grundsätzlich vom Mieter zu verantworten, ausbessern oder für eine Behebung aufkommen muss er jedoch nicht

Wann erfolgt die Nebenkostenabrechnung?

4. Nachdem Wohnungsübergabe und Mieterwechsel glücklich verlaufen sind, steht noch die [Nebenkostenabrechnung](#) an. Vermieter sollten diese schon kurz nach dem Auszug des bisherigen Mieters erstellen – gesetzlich dazu verpflichtet sind Sie gemäß § 556 BGB allerdings nicht. Das bedeutet bei einem Abrechnungszeitraum, der dem Kalenderjahr entspricht, für einen Mieter, der im Januar auszieht, im schlimmsten Fall, dass dieser gut zwei Jahre auf seine Nebenkostenabrechnung warten muss (da die Nebenkostenabrechnung spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen muss). Und grundsätzlich wäre es Ihnen als Vermieter sogar möglich, für diese Zeit einen Teil der Kaution einzubehalten.

Wichtig zu wissen ist jedoch, dass Sie verpflichtet sind, die verbrauchsabhängigen Energiekosten zum Zeitpunkt des Auszugs des Mieters zu erfassen. Dies erledigen Sie durch das [Ablese](#) der [Zählerstände](#), also durch die sogenannte Zwischenablesung. Fallen hierfür Kosten an, zum Beispiel weil Heizkostenzähler elektronisch abgelesen werden müssen, können Sie diese nicht an den Mieter weiterreichen, sondern müssen sie selbst tragen (BGH, Urteil vom 14.11.2007, Az. VIII ZR 19/07).

Warum ist ein Wohnungsübergabeprotokoll wichtig?

Gegen Ende, wenn das Mietverhältnis abgewickelt wird und die Wohnungsübergabe ansteht, kann selbst das beste Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter kippen. Viele Konflikte lassen sich aber vermeiden oder zumindest gütlich regeln, wenn die beiden Parteien frühzeitig miteinander reden und bei der Übergabe der Wohnung eine Wohnungsübergabeprotokoll angefertigt wird – sowohl beim Auszug als auch beim Einzug. So können Sie als Vermieter ausschließen, dass der Mieter gegebenenfalls durch ihn verursachte Schäden später leugnet und Sie auf den Kosten für deren Behebung sitzen bleiben. Als Mieter hingegen kann der Vermieter Ihnen keine Beschädigungen an der Wohnung anhängen für die Sie gar nicht verantwortlich sind. Im Wohnungsübergabeprotokoll sollten daher beide Seiten penibel darauf achten, auch Kleinigkeiten zu vermerken.

Damit der Mieterwechsel und die Übergabe der Wohnung reibungslos vonstatten gehen, sollten Sie einige Punkte beachten. Als Vermieter dürfen Sie dem Mieter gegenüber zum Beispiel keine unzulässigen Forderungen stellen, gleichzeitig müssen Sie aber auch nicht akzeptieren, die Wohnung in einem nicht akzeptablen Zustand übergeben zu bekommen. Als Mieter wiederum sind Sie nur zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn der Vertrag eine wirksame Klausel dazu enthält.

Welche Angaben gehören ins Wohnungsübergabeprotokoll?

Es ist absolut wesentlich, dass Sie im Protokoll auch Kleinigkeiten vermerken und bei der Wohnungsabnahme nichts übersehen. Schäden an der Mietwohnung, die Ihnen erst später auffallen, können Sie dem Mieter nicht mehr anlasten. Umgekehrt sind Sie als Mieter auf der sicheren Seite, wenn der Vermieter im Übergabeprotokoll vermerkt, dass keine Beschädigungen an der Wohnung vorhanden sind. Achten Sie darauf, dass das Dokument sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter unterzeichnet wird und stets in zweifacher Ausfertigung vorliegt.

Diese Angaben sollten im Protokoll unbedingt enthalten sein:

- Datum und Uhrzeit der Übergabe
- Name und Adresse von Mieter und Vermieter
- Gegebenenfalls Angabe von Zeugen
- Anschrift und Lage der Wohnung
- Zählerstände von Strom, Gas und Wasser
- Anzahl der vom Mieter erhaltenen Schlüssel
- Alle Mängel und Schäden an der Mietwohnung
- Hinweis auf Räume, in denen alles in Ordnung ist
- Vereinbarungen über noch auszuführende Arbeiten vom Mieter mit Fertigstellungsdatum