

Wann Mieter für die Wohnung haften

Wer zahlt, wenn während der Mietzeit etwas kaputtgeht? Ist es Sache des Mieters oder des Vermieters, wenn am Herd in der Einbauküche nicht mehr alle Kochplatten funktionieren, der Teppich sich aufwölbt oder die Badewanne Risse hat? Wir erklären die Rechtslage.

VON SUSANNE SASSE

Grundsätzlich gilt Folgendes: Der Vermieter muss sämtliche mitvermieteten Gegenstände gebrauchsfertig halten und dann reparieren, wenn ihr vertragsgemäßer Gebrauch nicht mehr möglich ist. „Wenn also etwas kaputtgeht, dann ist das vom Grundsatz her Sache des Vermieters“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Vertraglich können Vermieter dem Mieter diese Pflichten aufbürden – aber Achtung: In vielen Fällen sind Klauseln in Mietverträgen unwirksam, erklären die Mieterschützer vom Mieterverein München.

■ Mitvermietete Gegenstände

Einbauküche, Küchengeräte, Badarmaturen, Teppichböden, sind solche Gegenstände beim Einzug des Mieters in der Wohnung und stehen sie im Eigentum des Vermieters, dann gelten sie als mitvermieteter. Dann muss also der Vermieter sich kümmern, wenn für sie keine abweichende Regelung im Mietvertrag steht, die diese Pflicht auf den Mieter abwälzt. „Nicht mitvermietet ist eine Küche aber dann, wenn sie dem Vormieter gehörte und der neue Mieter sie übernahm – ob für eine Ablöse oder ohne“, betont Stürzer. Der Vermieter könne zudem regeln, dass er dem Mieter die Küche des Vormieters drinnen lässt, aber für die Geräte keine Haftung übernimmt. „Dabei muss aber ganz konkret festgehalten werden, um welchen Gegenstand es sich handelt“, betont Stürzer.

■ Erneuerung von Teppich oder Bad

Herd, Kühlschrank, Teppich – alle diese Gegenstände haben eine beschränkte Lebensdauer. Ist ein Teppich beispielsweise hochgewölbt



Tiefe Kratzer im Holzboden sind Beschädigungen, die in der Regel der Mieter zu verantworten und zu bezahlen hat. Wenn aber nur der Zahn der Zeit nagt, sprich, es sich um normale Abnutzung handelt, ist der Vermieter am Zug. PM

oder durchgelaufen, dann hat der Mieter das Recht, einen neuen zu verlangen. „Bei Teppichen ist das üblicherweise nach zehn bis 15 Jahren“, sagt Stürzer. Eine stumpfe Badewanne muss der Vermieter aber nicht erneuern, hier reicht es, sie neu zu beschichten. Wenn die Armaturen im Bad mit der Zeit immer schwergängiger werden, muss der Vermieter sie erneuern. Er kann bei solchen Instandhaltungsarbeiten auch nicht die Miete erhöhen. Dies ginge nur im Fall einer umlagefähigen Modernisierung, die auch zugleich eine Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache – also etwa mehr Komfort – mit sich bringen muss.

■ Instandsetzung bei Bagatelldschäden

Häufig wird in Mietverträgen geregelt, dass der Mieter die Kosten für „kleinere Instandsetzungen“ beziehungsweise zur „Beseitigung von Bagatelldschäden“ trägt. Achtung: Sehr viele solcher Klauseln, vor allem aus älteren Mietverträgen, sind unwirksam, erklärt Volker Rastätter, Geschäftsführer des Mietervereins München. Denn die Klauseln dürfen, wenn sie in allgemeinen Geschäftsbedin-

gungen (AGB) formularmäßig vereinbart wurden, den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Letzteres ist der Fall, wenn es sich um einen Gegenstand handelt, der gar nicht dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt ist. Dies ist nach der Rechtsprechung etwa bei der Gastherme oder Leitungen der Fall. Zweitens muss es sich tatsächlich um eine Kleinigkeit handeln, die Gerichte gehen hier von Grenzen von zwischen 120 Euro und 150 Euro aus, erklären die Mieterschützer vom Mieterverein München. Drittens braucht es eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum, etwa für ein Jahr, in dem sich die Kleinreparaturen häufen. Ohne Obergrenze ist die Abwägungsklausel unwirksam.

Darauf sollten auch Vermieter in ihrem Vertragswerk achten.

■ Pflicht zu Schönheitsreparaturen

Die Fensterrahmen innen streichen, die Türen und Heizkörper nachlackieren, den Parkettboden abschleifen – diese Pflichten können dem Mieter nur auferlegt werden, wenn er in eine renovierte Wohnung eingezo-

gen ist. Zudem hat hier der Bundesgerichtshof zahlreiche Klauseln in Mietverträgen, in denen die Pflicht auf den Mieter abgewälzt werden sollte, für unwirksam erklärt. Dies gilt etwa für starre Renovierungsfristen oder für Klauseln, in denen der Mieter verpflichtet werden soll, die Arbeiten immer von Fachleuten ausführen zu lassen. Jeder Mieter darf selbst streichen oder sein Parkett abschleifen. Ist eine Klausel für Schönheitsreparaturen unwirksam, dann gilt sie auch nicht und dem Vermieter obliegt es, die anfallenden Arbeiten zu bezahlen.

■ Vertragsgemäße Abnutzung

Dass Wände vergilben, Parkettböden ihren Glanz einbüßen, vor allem dort, wo kein Teppich auf ihnen liegt, ist dem normalen Gebrauch geschuldet. Eine solche Abnutzung ist vertragsgemäß, der Mieter muss deren Spuren nur dann beseitigen, wenn im Mietvertrag wirksam die Pflicht zu Schönheitsreparaturen auf ihn abgewälzt wurde. Achtung: Tiefe Kratzer im Parkett, verursacht etwa durch Möbelrücken, sind kein vertragsgemäßer Gebrauch – hierfür muss der

Mieter eintreten. So zum Beispiel, wenn dem Mieter ein schwerer Gegenstand ins Waschbecken fällt und dieses einen Sprung bekommt. Oder wenn der Mieter durch unsachgemäße Handhabung am Herd einen Knopf abreißt. Hier kann der Mieter gegebenenfalls den Schaden über seine Haftpflichtversicherung abwickeln.

■ Kostenaufteilung bei Modernisierung

Wenn ein Mieter Anspruch auf Erneuerung hat, etwa beim Badezimmer oder bei morschen Fenstern, sollte er sich von Experten beraten lassen, um dann nicht doch am Ende indirekt für die Erneuerung zu bezahlen, rät Mieterschützer Rastätter. Denn in manchen Fällen gelten Anteile der Erneuerungsmaßnahme als Modernisierung – und einen Anteil der Kosten von dieser kann der Vermieter auf den Mieter umlegen. Insofern sollte der Mieter einen Fachmann nachrechnen lassen. Wird etwa ein Schallschutzfenster statt eines maroden, einfachen Fensters eingebaut, ist das eine Verbesserung. Der Vermieter muss nur die Kosten tragen, die bei einer Instandhaltung angefallen wären.