

Boom bei Baumärkten! **tz** erklärt, was Mieter alles umgestalten dürfen

# Ihre Rechte in der Wohnung

**S**treichen, tapezieren, Bad renovieren – die Lust auf ein schönes Zuhause in der Corona-Pandemie beschert Baumärkten Mega-Umsätze. So meldet der Baumärktekonzern Hornbach 40 Prozent mehr Gewinn im Ende Februar abgelaufenen Geschäftsjahr – obwohl der Umsatz im Lockdown ab Herbst bis vor drei Wochen bei Hornbach um 3,5 Prozent zurückging. Ein Ende der Corona-Schließungen ist schwer absehbar. So werden viele Menschen weiter ihre eigenen vier Wände verschönern. Wir erklären, worauf Mieter und Wohnungseigentümer achten müssen.

SUSANNE SASSE



Bilder aufhängen, das funktioniert nicht ohne Bohren. Mieter sollten nachprüfen, ob sie die Löcher wieder verspachteln müssen

**1.** Löcher bohren in Wände, Fliesen oder Holzverkleidungen – was dem Vermieter meist nicht gefällt, gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und ist damit erlaubt, erklärt Mietrechtsexpertin Anja Franz vom Mieterverein München. Nur dann, wenn etwa in die Badfliesen übermäßig viele Löcher gebohrt sind, kann es beim Auszug zu Problemen kommen.

**2.** Sie wollen richtig ranklotzen und die Wohnung umgestalten? Vorsicht: „Grundsätzlich brauchen Mieter immer dann eine Genehmigung des Vermieters, wenn sie in die Bausubstanz eingrei-

fen“, erklärt Mietrechtsexpertin Franz: „Wenn Sie einen Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche machen wollen oder wenn Sie im Bad eine neue Badewanne einbauen lassen wollen, müssen Sie als Mieter daran denken, sich auch die Genehmigung geben zu lassen, bei einem Auszug das neu Eingebaute drin lassen zu dürfen.“ Sonst müssen die Mieter beim Auszug alles zurückbauen. Auch dann, wenn sie die Wohnung in ihrer Substanz verbessert haben.

**3.** Vermieter dürfen Umbauten nicht willkürlich verbieten, wenn sie zum Beispiel älteren Mietern bei der Haushaltsführung helfen. Aber sie können Rückbauten verlangen.

**4.** Wenn der Mieter das Laminat gegen einen Parkettboden eigenhändig tauscht, kann er nicht vom Vermieter verlangen, das zu bezahlen. Der Mieter muss, wenn keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde, den Boden sogar wieder zurückbauen, wenn

**Achtung:** Bevor Wohnungseigentümer Fenster austauschen, sollten sie in der Teilungserklärung schauen, ob sie das dürfen. Bunte Wände in der Wohnung sind erlaubt



er auszieht – außer, der Vermieter lässt Kulanz walten.

**5.** Planen Mieter, eine hochwertige Küche oder einen teuren Boden einzubauen, sollten Sie sich unbedingt mit dem Vermieter absprechen, was passiert, wenn sie früher als geplant ausziehen – etwa wegen eines Jobwechsels. Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Gerund München, rät dazu, eine Vereinbarung zu treffen: „Etwa eine Abschreibung auf zehn Jahre, sodass der Vermieter jedes Jahr zehn Prozent weniger als Ablose zahlen muss, also nach sechs Jahren noch 40 Prozent.“ Wenn der Mieter auf eigene Kosten und mit Absprache des Vermieters eine neue Küche eingebaut hat, darf der Vermieter diese nicht bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einrechnen – und dann als Begründung für eine Mieterhöhung nutzen, entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: VIII ZR 52/18).

**6.** Kauft ein Nachmieter dem Vormieter eine Einbauküche ab, kann der Vermieter vom Nachmieter verlangen, dass er sie ausbaut, wenn er wieder auszieht. Völlig anders ist die Rechtslage, wenn der Vormieter die Küche einfach in der Wohnung lässt. Dann geht sie in das Eigentum des Vermieters über, gilt als mitvermietet und der Vermieter haftet sogar für Reparaturen.

**7.** Eine Markise auf dem Balkon anbringen darf der Mieter nicht ohne das Okay des Vermieters. Der Mieter hat aber einen Anspruch auf dessen Zustimmung, wenn er den Balkon in der Sommerhitze sonst nicht nutzen kann, entschied das Amtsgericht München (Aktenzeichen: 411C4836/13).



Männer verspachteln eine Rigips-Wand. Wird die Bausubstanz verändert, sollten Mieter eine Genehmigung einholen. Streichen gehört zu Schönheitsreparaturen

**8.** Mit knallbunten Wandanstrichen Farbe in den Lockdown bringen – das ist erlaubt. Mieter müssen aber bedenken, dass sie beim Auszug im Normalfall den Wänden wieder einen farblich neutralen hellen Ton verpassen müssen, erklärt Mieterschützerin Franz. So entschied das auch der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: VIII ZR 224/07).

**9.** Sind die Wände hell oder wenig vergilbt, sollten Mieter genau schauen, ob sie beim Auszug zum Streichen wirklich verpflichtet sind. Schönheitsreparaturen sind in der Regel Aufgabe des Eigentümers. Diese Pflicht kann auf Mieter übertragen werden. Fehlen solche Klauseln im Mietvertrag oder sind nicht wirksam, müssen Mieter nicht zu Farbe und Pinsel greifen. Tun sie es trotzdem, können sie hinterher keine Kostenerstattung vom Vermieter verlangen, entschied aktuell das Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen: 3 S 91/20).



**10.** Wohnungseigentümer können in ihrer Wohnung – also dem Sondereigentum – tun und lassen, was sie wollen; außer, sie greifen in die Substanz des Hauses ein, erklärt Stürzer. Wollen die Wohnungseigentümer zum Beispiel eine Fußbodenheizung verlegen, dann dürfen sie das mit Heizmatten unter dem Boden. Den Estrich für die Verlegung von Heizrohren entfernen dürfen sie aber nicht ohne Genehmigung der Eigentümersversammlung. Für Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, also dem Flur, dem Balkon (auch Bodenbelag), der Wohnungstüren von außen, der Tiefgarage und dem Treppenhaus braucht es immer einen Beschluss der Eigentümersversammlung.