Der Vermieter-Alltag: Was Mieter dürfen und was nicht

Partys feiern, Untermieter beherbergen oder den Schuhschrank wegen angeblichen Platzmangels ins Treppenhaus stellen: Darf der Mieter das?

In diesem Kapitel lesen Sie die rechtssicheren Antworten auf die häufigsten „Das-ärgert-mich-Fragen" von Vermietern:

- Welche Ein- und Umbauten darf Ihr Mieter vornehmen (ab S. 72)?
- Welche Tiere darf Ihr Mieter halten (ab S. 78)?
- Wie können Sie der Verwahrlosung Ihrer Wohnung vorbeugen (ab S. 83)?

Mieterein- und umbauten

Einfach etwas ein- oder umbauen: Darf das Ihr Mieter? Im Gesetz steht kein Wort davon, ob Ihr Mieter die Mietsache während seiner Wohnzeit verschönern oder modernisieren darf. Einzige Ausnahme: die Barrierefreiheit von behinderten Mietern (§ 554 a BGB). Hat Ihr Mieter etwas eingebaut und zieht er aus, können Sie als Vermieter entscheiden, ob Sie die Einrichtungen bzw. den Umbau gegen eine Entschädigungszahlung übernehmen. Wie viel Sie Ihrem Mieter als Entschädigung zahlen müssen, bemisst sich nach dem Anschaffungswert des Einbaus. Von diesem Anschaffungswert müssen Sie den Wert der bisherigen Abnutzung abziehen.

Beispiel: Einbauten

Ihr Mieter hat eine Zwischenwand eingezogen und so aus einem großen Zimmer zwei Kinderzimmer gemacht. Sie finden die Aufteilung vorteilhaft, weil auch Ihr neuer Mieter zwei Kinder hat. Sie können die Wohnung mit den Einbauten so übernehmen und dem Mieter dafür eine Entschädigungszahlung anbieten.

Wahlweise können Sie jedoch auch darauf bestehen, dass Ihr Mieter die Mietsache wieder „zurückbaut". Sie können allerdings nicht auf das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands bestehen, wenn Sie dem Umbau bzw. Einbau vorbehaltlos zugestimmt haben. Gleiches gilt, wenn Sie ohnehin die Wohnung oder das Haus nach dem Auszug des Mieters völlig umbauen wollen, sodass ein Wiederherstellen des früheren Zustands sinnlos wäre.

Muss der Mieter vorher fragen?

Muss Sie Ihr Mieter eigentlich fragen, wenn er bestimmte Ein- oder Umbauten vornehmen will? Nicht, wenn es sich um notwendige Verwendungen handelt, z. B. das Erneuern einer defekten Leitung, vorausgesetzt natürlich, alles wird fachmännisch ausgeführt. Solange Ihr Mieter bei Ihnen wohnt, müssen Sie ein Auge zudrücken, wenn er z. B. eine Dunstabzugshaube überm Herd, eine Spartaste am WC-Spülkasten oder einen neuen Fliesenspiegel in der Küche anbringt. Bei Mietende sieht es allerdings anders aus!

Behinderte haben mehr Rechte

Behinderte Mieter haben mehr Rechte, wenn es um Umbauten geht: Unter dem Begriff „Barrierefreiheit" verbirgt sich das behindertengerechte Umbaurecht des Mieters oder seines Mitbewohners. § 554 a BGB regelt, dass Sie behindertengerechten Umbauten zustimmen müssen. Das gilt, wenn die Umbauten notwendig sind, um die Wohnung behindertengerecht nutzen zu können, oder sie dem behinderten Mieter oder seinen Angehörigen den Zugang zur Wohnung erleichtern. Wann Ihr Mieter als „behindert" gilt? Wenn er in seiner Bewegungsfreiheit erheblich oder dauerhaft eingeschränkt ist.

Ob die Behinderung bereits bei Mietbeginn vorlag oder erst später auftritt, spielt keine Rolle. Ebenso wenig, ob sie wegen eines Unfalls, einer Krankheit oder altersbedingt auftritt.

Wann Sie Nein sagen dürfen

Nur in ganz wenigen Ausnahmefällen können Sie Nein zu den behindertengerechten Umbauplänen Ihres Mieters sagen, z. B., wenn Ihr Interesse als Vermieter an einem unveränderten Erhalt der Mieträume überwiegt. Meistens überwiegt jedoch das Interesse des Mieters an der behindertengerechten Nutzung. Mein Tipp: Selbst wenn Sie um ein Ja nicht herumkommen, müssen Sie gehen künftig nicht leer ausgehen. Verlangen Sie vom Mieter eine angemessene zusätzliche Sicherheit für den Rückbau. Die Höhe hängt von den Rückbaukosten ab. Denn: Endet der Mietvertrag, muss Ihr Mieter den ursprünglichen Zustand natürlich wiederherstellen und etwaige Schäden beseitigen (§ 546 BGB).

Der liebe Hausfrieden

Als Vermieter sitzen Sie häufig zwischen zwei Stühlen: Dann nämlich, wenn sich Mitbewohner im Haus über einen anderen Mieter beschweren, weil er z. B. unzuverlässig oder zu laut ist.

Was für das Treppenhaus gilt

Schon wieder hat Ihr Mieter aus dem zweiten Stock nicht das Treppenhaus geputzt, obwohl er eigentlich laut Mietvertrag und Hausordnung dran gewesen wäre. Was Sie dagegen tun können? Mahnen Sie den Mieter deswegen ab. Setzen Sie ihm zusätzlich eine Nachholfrist, innerhalb derer er seine „Putzpflichten" nacharbeiten kann. Dies klingt zwar etwas umständlich, aber so will es das Gesetz. Verstreicht diese

Frist fruchtlos, können Sie einen Dritten – also eine Reinigungsfirma oder den Hausmeister – mit den Arbeiten beauftragen. Achten Sie darauf, dass die Kosten für die Treppenhausreinigung auf jeden Fall nachweisbar sind. Diese muss Ihnen Ihr Mieter dann ersetzen. „Ersatzvornahme" nennen das die Juristen.

Ein Schirmständer oder ein Schuhschrank haben im Hausflur nichts verloren. Ein Kinderwagen oder ein Rollator darf dort nur abgestellt werden, wenn es dem Mieter nicht zumutbar ist, ihn in seine Wohnung oder in den Keller zu tragen. Zumindest für einen Rollator gilt zusätzlich: Diesen muss der Mieter platzsparend zusammenklappen. Hält sich Ihr Mieter nicht daran, können Sie ihn deswegen abmahnen. An Gemeinschaftsflächen hat Ihr Mieter nämlich nur ein Mitgebrauchsrecht. Das ist überschritten, wenn er sich benimmt wie ein Alleinbesitzer.

Abgeschlossene Haustür: ja oder nein?

Sie wollen, dass ab 22 Uhr immer die Haustür abgeschlossen wird, aber keiner Ihrer Mieter hält sich daran. Können Sie dennoch darauf pochen? Jein! Wie unentschlossen hier Mieter, Vermieter und die Gerichte sind, zeigt eine Umfrage, die der Mieterbund vor einiger Zeit durchgeführt hat. Das Ergebnis: 54 % der Mieter waren dafür, dass ab 22 Uhr die Eingangstür abgeschlossen werden soll, 40 % war es zu gefährlich (es könnte ja brennen) und ganzen 6 % war es einfach zu unbequem. Es gibt hierzu keine Urteile, nur Rechtsansichten. Die einen sagen: Wenn die Hauseingangstür der einzige

Fluchtweg im Haus ist, darf die Tür schon aus Brandschutzgründen nachts nicht abgeschlossen werden. Sonst gilt: Kommt jemand zu Schaden, haften Sie als Hauseigentümer. Andererseits: Eine abgeschlossene Eingangstür sorgt für mehr Sicherheit im Haus. Als einzelner Hauseigentümer sind Sie sogar verpflichtet, bei längerer Abwesenheit Ihre Haustür abzuschließen, um Ihren Versicherungsschutz nicht zu verlieren.

Schreiben Sie auf jeden Fall in Ihre Hausordnung sicherheitshalber hinein, dass die Tür ab 22 Uhr abgeschlossen werden muss. Kommt es allerdings deswegen zum Streit, stehen Ihre Chancen fifty-fifty.

Wenn Ihr Mieter ein Partylöwe ist

Ihr Mieter glaubt, er dürfe monatlich ein Fest veranstalten. Ein Irrglaube, denn nach allgemeiner Rechtsansicht steht dem Mieter dieses Recht nicht zu. Das gilt für Partys im Haus und umso mehr im Freien, gerade dann, wenn dadurch die Nachtruhe von Nachbarn beeinträchtigt wird. Dabei ist die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr tabu. Davon gibt es keine Ausnahmen (OLG Düsseldorf, WM 1996, S. 56). Ihr Mieter muss die allgemeinen Ruhezeiten einhalten. Welche das sind, ergibt sich aus dem Mietvertrag, der Hausordnung und der Ortssatzung. Sie bewegen sich werktags üblicherweise zwischen 13 und 15 Uhr und zwischen 22 und 8 Uhr, samstags bis 8 Uhr, von 13 bis 15 Uhr und ab 19 Uhr, sonntags ganztägig.

Ihr Mieter muss die Anzahl seiner Gartenfeste auf maximal viermal im Jahr und auf die Zeit bis 22 Uhr beschränken.

Dabei sind 20 Personen auf einer Party nicht ungewöhnlich. Nach 22 Uhr darf der Mieter nur im Haus weiterfeiern, wobei es sich nicht vermeiden lässt, dass noch Geräusche nach außen dringen, die von den Nachbarn dann auch hinzunehmen sind.

Wie oft Ihr Mieter grillen darf

Sommerzeit – Grillzeit. Doch manch einem Mitbewohner stinkt es gewaltig, was dort vom Balkon oder der Gartenterrasse herüberweht. Grillt und frittiert Ihr Mieter trotz eines ausdrücklichen Grillverbots in der Hausordnung auf seinem Balkon, können Sie ihn deswegen abmahnen. Spätestens, wenn sich Mitmieter darüber beschweren, sollten Sie etwas unternehmen. Grillt Ihr Mieter dennoch munter weiter, können Sie ihm wegen vertragswidrigen Gebrauchs sogar fristlos kündigen (LG Essen, Urteil v. 07.02.2002, 10 S 438/01, WM 2002, S. 337). Grillen soll bis 24 Uhr viermal im Jahr noch sozialadäquat – sprich zulässig – sein (OLG Oldenburg, Urteil v. 29.07.2002, 13 U 53/02). Im Schwäbischen gilt: Der Mieter darf nur dreimal im Jahr für zwei Stunden den Grill anwerfen (LG Stuttgart, Urteil v. 14.08.1996, 10 T 359/96). Ähnlich hart urteilte das Amtsgericht Bonn: In einem Mehrfamilienhaus darf der Mieter nur einmal im Monat grillen, und das auch nur, wenn er 48 Stunden vorher seine Mitmieter über seine Grillpläne informiert hat (Urteil v. 29.04.1997, 6 C 545/96; WM 1997, S. 325).

Tierischer Ärger und ungebetener Besuch

Tierliebe und Gastfreundlichkeit – eigentlich zwei angenehme Charaktereigenschaften, die aber auch schnell auf Kosten anderer übertrieben werden können.

Hasi und Hansi dürfen bleiben

In jeden guten Mietvertrag gehört etwas zur Tierhaltung – aber bitte etwas Wirksames! Wichtig zu wissen ist, dass die Tierhaltung nicht komplett ausgeschlossen wurde. Kleintiere darf Ihr Mieter immer halten. Beschränken Sie sich bei Ihrer Klausel auf bestimmte Kleintiere wie Zierfische oder Vögel, ist diese unwirksam (BGH, Urteil v. 14.11.2007, VIII ZR 340/06). Zu den Kleintieren, die Ihr Mieter auch ohne Ihre Zustimmung halten darf, zählen: Kanarienvogel, Goldhamster, Meerschweinchen, Chinchilla, Zwergkaninchen, Goldfische oder eine Schildkröte. Umstritten ist, ob Katzen oder kleine Hunde noch zu den Kleintieren zählen. Die Mehrzahl der Gerichte bejaht dies, sodass Ihr Mieter auch ohne Ihre Erlaubnis eine Katze halten darf. Der Bundesgerichtshof macht die Entscheidung vom Einzelfall abhängig und wägt Mieter- und Vermieterinteressen gegeneinander ab.

Stellen Sie fest, dass Ihr Mieter ohne Ihre Genehmigung ein Tier hält, das nicht zu den Kleintieren zählt, schauen Sie nicht lange tatenlos zu. Sonst legen Ihnen die Gerichte das als stillschweigende Zustimmung zur Tierhaltung aus.

Gefährliche Tiere sind tabu für den Mieter. Dazu zählen Gift- und Riesenschlangen, Spinnen, Skorpione und Kampfhunde. Hält Ihr Mieter ungefragt ein größeres oder gefährliches Tier, können Sie ihm die Tierhaltung untersagen. Begründen Sie das aber gut. Verweisen Sie z. B. auf das die Mitbewohner störende Bellen und eine eventuelle Verunreinigung der hauseigenen Grünanlagen.

Egal, ob Sie Ihrem Mieter die Tierhaltung gestatten oder untersagen: Tun Sie es immer schriftlich!

Unerwünschter Besuch

Dass Ihr Mieter Besuch bekommt, können Sie ihm nicht verbieten. Doch was tun, wenn der Besuch länger bleibt und Sie dahinter eine ungenehmigte Untervermietung vermuten? Ganz einfach: Fragen Sie Ihren Mieter! Besuch darf längstens sechs bis acht Wochen bleiben. Ab diesem Zeitpunkt wird der Besucher von den Gerichten als ungenehmigter Untermieter betrachtet bzw. eine unerlaubte Daueraufnahme in den Mieterhaushalt darin gesehen. Darüber muss Sie Ihr Mieter informieren, ganz gleich, ob es sich dabei um einen nahen Angehörigen oder einen fremden Dritten handelt. Bei einem fremden Dritten braucht er zusätzlich noch Ihre Zustimmung. Diese muss er nicht einholen, wenn er z. B. nahe Familienangehörige, seinen Partner und dessen Kinder oder seine Eltern mit in die Wohnung aufnimmt. Hier genügt es, wenn Ihr Mieter Ihnen dies nur anzeigt. Tut er es nicht, können Sie ihn dazu auffordern.

Beispiel: Anfrage beim Mieter

Sie vermuten, dass Ihr Mieter unberechtigt untervermietet hat. Schreiben Sie ihn an: „... habe ich festgestellt, dass Sie eine dritte Person in Ihre Wohnung aufgenommen haben. Ich weise Sie darauf hin, dass es sich dabei um eine unberechtigte Untervermietung handeln könnte. Ich möchte Sie bitten, sich zu erklären, wen Sie in die Mieträume aufgenommen haben. Sollten Sie sich nicht innerhalb von zwei Wochen – also bis zum ... – dazu äußern, werde ich Sie wegen unberechtigter Untervermietung abmahnen."

Darf der Mieter untervermieten?

Ihr Mieter hat unmittelbar aus dem Gesetz nach § 553 Abs. 1 BGB einen Anspruch darauf, dass er Teile seiner Wohnung untervermieten darf, wenn er dafür ein berechtigtes Interesse vorweisen kann. Bei dem berechtigten Interesse kann es sich um rechtliche, wirtschaftliche, familiäre oder sonstige Gründe handeln. Will Ihr Mieter nur deswegen jemand aufnehmen, um nicht mehr allein wohnen zu müssen, reicht das nicht aus.

Beispiele: Berechtigtes Interesse

Ihr Mieter wird plötzlich arbeitslos oder lässt sich scheiden und gerät deswegen in finanzielle Nöte.

In einem solchen Fall können Sie nur Nein sagen, wenn zwischen Ihnen und dem Untermieter oder zwischen dem Untermieter und anderen Mietern im Haus eine persönliche Feindschaft besteht oder Ihnen die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zumutbar ist. Bloße Antipathie genügt

nicht. Ebenso wenig kommt es vor Gericht auf Ihre Moralvorstellungen an.

> Der Grund für das berechtigte Interesse Ihres Mieters darf erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Bestand der Grund bereits vorher, müssen Sie ihm die Untervermietung nicht erlauben. Die Nachweispflicht dafür, wann das Interesse entstanden ist, liegt bei Ihrem Mieter.

Sagen Sie nicht vorschnell Nein

Bittet Sie Ihr Mieter, die Mieträume untervermieten zu dürfen, sollten Sie ihm das nie ohne guten Grund verbieten. Sonst spielen Sie ihm nach § 540 Abs. 1 BGB ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kommt dann dank der Untervermietungsverweigerung früher aus einem Zeitmietvertrag heraus. Das ist häufig seine Absicht! Gerade bei langen Zeitmietverträgen wäre das ein teures Nein. Deswegen: Lehnen Sie die Untervermietungsbitte eines Mieters mit Zeitmietvertrag nie vorschnell ab. Besser: Haken Sie nach, indem Sie z. B. nach dem Namen des Untermieters fragen. So spielen Sie auf Zeit und finden heraus, ob der Untervermietungswunsch Ihres Mieters ernst gemeint ist oder tatsächlich nur eine Finte, um vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen zu können.

Wenn der Mieter eine Schüssel will

Um laufende Kosten einzusparen, will der Mieter gerne eine Satellitenschüssel auf Ihrem Dach montieren. Es gibt zwar ein Grundrecht des Mieters auf Informationsfreiheit, aber auf der anderen Seite steht natürlich Ihr Eigentumsrecht – schließlich soll die Schüssel ja auf Ihrem Dach, an Ihrer

Hauswand oder dem Balkon sicher befestigt werden. Rechtlich ist es so: Gibt es einen Kabelanschluss, müssen Sie dem Mieter die Montage einer Schüssel nicht erlauben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn er ausländischer Herkunft ist und via Kabel nicht mehrere Programme in seiner Heimatsprache empfangen kann. Ein einziger Heimatsender wäre zu wenig. Ist der Mieter erst seit kurzem deutscher Staatsangehöriger, muss im Einzelnen geprüft werden, welche Bindungen er noch zu seinem Herkunftsland hat. Nur ausnahmsweise, z. B. bei einem denkmalgeschützten Haus, dürfen Sie die Satellitenschüssel dennoch verbieten.

Kommen Sie zu dem Ergebnis, dass Sie Ihrem Mieter die Schüssel genehmigen müssen, dürfen Sie entscheiden, wo die Antenne angebracht wird. Der Mieter muss sie dort auf seine Kosten von einer Fachkraft montieren lassen. Bei Auszug muss er sie wieder abschrauben. Damit das auch geschieht, können Sie vom Mieter eine zusätzliche Kaution in Höhe der Demontagekosten verlangen.

Stellt Ihr Mieter die Schüssel nur auf einem Stab auf, der nicht mehr stört als z. B. ein Sonnenschirm, muss er Sie nicht um Erlaubnis fragen. Entscheidend ist dabei, dass weder Ihr Eigentum beschädigt wird noch der optische Eindruck dadurch leidet, dass die Antenne zu weit über die Brüstung ragt.

Wie oft der Mieter lüften muss

Weisen Sie Ihren Mieter darauf hin, dass er dreimal am Tag stoßlüften muss, damit der Schimmel keine Chance hat: morgens zweimal und abends einmal. Ein solches Lüften ist

jedem Wohnungsnutzer zumutbar, weil es dem normalen Wohnverhalten entspricht. Ihr Mieter hält das für übertrieben? Dann verweisen Sie ihn auf das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11.02.2000 (19 U 7/99, NZM 2001, S. 39). Dieses hat geklärt, wann und wie oft ein Mieter die Fenster aufreißen muss. Alles, was allerdings über dieses normale Lüftungsmaß hinausgeht, ist dem Mieter unzumutbar und stellt einen Mangel der Wohnung dar (AG Frankfurt, Urteil v. 09.07.2007, 33 C 1906/06-31, WM 2007, S. 569).

Ihre Wohnung wird beschädigt oder droht zu verwahrlosen

Vorbeugen statt dem Geld nachlaufen

Vertrauen ist gut, Kontrolle häufig besser. Deswegen: Machen Sie bitte regelmäßig von Ihrem Besichtigungsrecht in der Mieterwohnung Gebrauch. So bleiben Ihnen böse Überraschungen beim Auszug erspart. Werfen Sie einen Blick in Ihren Mietvertrag, ob Sie dort ein Besichtigungsrecht geregelt haben, und prüfen Sie, ob diese Regelung Ihre Besichtigungspläne unterstützt. Ansonsten sagen die Gerichte: Sie dürfen nur maximal alle zwei Jahre ohne konkreten Besichtigungsgrund die Mieterwohnung betreten. Allerdings gibt es auch beim Besuchsrecht feste Spielregeln. Hier die 5-Punkte-Checkliste für Ihren erfolgreichen Besuch beim Mieter:

Checkliste: Ihr Besuch beim Mieter

- Kündigen Sie Ihrem Mieter schriftlich Ihr Kommen an, am besten eine Woche vorher, wenn es sich z. B. um eine reine Routinebesichtigung handelt.
- Geben Sie in Ihrem Ankündigungsschreiben immer den Grund für Ihren Besuch an. Selbst wenn Sie nur nach dem Rechten schauen möchten: Schieben Sie besser Instandhaltungsarbeiten oder Ähnliches vor, denn kein Mieter mag es, kontrolliert zu werden.
- Machen Sie in Ihrem Ankündigungsschreiben einen Terminvorschlag. Nennen Sie gleich einen Alternativtermin. Die ortsübliche Besuchszeit ist in der Regel werktags von 10 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr, ausnahmsweise bis 20 Uhr. Auf berufstätige Mieter müssen Sie Rücksicht nehmen und eher einen späteren Termin vereinbaren.
- Sorgen Sie für einen beweisfesten Zugang Ihres Ankündigungsschreibens beim Mieter, insbesondere dann, wenn Sie mit einem Handwerker kommen wollen und fürchten, Ihr Mieter könnte Sie versetzen. Nur so haben Sie die Chance, später wenigstens die Anfahrtskosten des Handwerkers vom Mieter ersetzt zu bekommen.

Treffen Sie Ihren Mieter nicht an und hat er den Termin nicht abgesagt, können Sie ihn wegen der Nichteinhaltung des Termins abmahnen und – weil er sich in Verzug befindet – Schadensersatz für die Ihnen dadurch entstandenen Kosten verlangen.

Schäden im Treppenhaus

Ein kaputtes Fenster im Treppenhaus und die Hauseingangstür, die sich nicht mehr schließen lässt – für solche Schäden an Gemeinschaftsflächen gilt: Nur, wenn sich der „Schädiger" ausfindig machen lässt und die Beschädigung nicht im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs stattfand, können Sie diesen zur Kasse bitte, z. B., wenn Kinder beim Fußballspielen im Hausflur das Flurfenster beschädigen. Beim defekten Türschloss liegt es jedoch nahe, dass dies im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs passieren kann. Die Kosten für die Reparatur dürfen Sie auch nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Der Grund: Es handelt sich dabei um nicht umlegbare Instandhaltungskosten. Da diese zudem nicht laufend, sondern nur einmalig auftreten, sind sie keine Betriebskosten.

Schäden in der Wohnung

Ihr Mieter zieht aus. Durch den Linoleumboden in der Küche zieht sich ein dicker Riss. Reparieren? Meist nicht möglich oder zu unwirtschaftlich. Der ganze Boden muss herausgerissen und neu verlegt werden. Sie als Vermieter können in diesem Fall die Kosten für einen Ersatzboden vom Mieter verlangen. Leider aber nicht die Kosten für einen neuen Boden, denn hier schmälert der Grundsatz „neu für alt" Ihren Schadensersatzanspruch. Der Grund: der Zeitwert! Es ist so wie beim Auto: Wenn Ihnen jemand den Wagen zu Schrott fährt, bekommen Sie auch keinen neuen vor die Garage gestellt. Dasselbe gilt für die Badewanne oder den Teppichbo-

den in Ihrer Mietwohnung. Sie können vom Mieter statt Ihres alten keinen neuen Teppichboden verlangen. Wie viel Ihr Mieter an Sie zahlen muss, hängt vielmehr von der durchschnittlichen Lebensdauer des Teppichs ab. Die Gerichte nehmen eine Lebensdauer von maximal zehn Jahren an.

Beispiel: Schadensberechnung beim Teppich

Der beschädigte Teppich in der Mieterwohnung ist zum Zeitpunkt des Schadenseintritts bereits fünf Jahre alt gewesen. Ihr Mieter muss Ihnen allenfalls noch 50 % vom Kaufpreis (Anteil für die Hälfte der üblichen Lebensdauer von zehn Jahren) bezahlen. Ist bei Ihrem beschädigten Teppichboden die durchschnittliche Lebensdauer von zehn Jahren sogar schon überschritten, gehen Sie leer aus. Am neuen Teppich muss sich Ihr Mieter nicht beteiligen. War Ihr Teppichboden bei Einzug des Mieters schon neun Jahre alt, aber in top gepflegtem Zustand und ist er ein Jahr später bei Auszug völlig ramponiert, muss Ihnen Ihr Mieter trotzdem keinen Cent mehr zahlen.

Für die einzelnen Teile, um die es meist geht, gibt es keine statistisch ermittelten Tabellen. Sie können sich an ergangenen Urteilen bzw. an Abschreibungstabellen orientieren:

- Parkettböden sind alle 15 bis 20 Jahre zu schleifen und zu versiegeln (LG Wiesbaden, WM 1991, S. 540; a. A. AG Köln, WM 1984, S. 197: alle 12 bis 15 Jahre).
- PVC-Böden: Unterschiedliche Lebensdauer je nach Qualität. Diese schwankt zwischen 8 und 10 Jahren (LG Wiesbaden, WM 1991, S. 540), höchstens 15 Jahren (AG Staufen, WM 1992, S. 430), aber auch 20 Jahren (AG Kassel, WM 1996, S. 757).

- Spülbecken aus Steingut / Edelstahl: 27 Jahre (Schmidt-Futterer, Mietrecht-Kommentar § 548, Rz.163).
- Teppichböden: Lebensdauer etwa 10 Jahre, abhängig von der Qualität des Teppichs; bei besserem Teppich auch 15 Jahre (LG Köln, WM 1983, S. 126).
- Waschbecken aus Porzellan, Steingut oder Keramik: 30 Jahre (AG Rheine, Urteil v. 10.10.1997, 10 C 223/97, WM 1998, S. 250).
- Toilettenschüssel: Lebensdauer von 10 Jahren.

Vertragsgemäße Abnutzungen müssen Sie hinnehmen

Bevor Sie sich auf Schadenssuche in der Mietwohnung begeben, sollten Sie eines bedenken: Für Schäden, die durch eine vertragsgemäße Abnutzung entstehen, muss Ihr Mieter keinen Cent zahlen. Das gilt als entschädigungslos hinzunehmende „normale" Abnutzung. Diese wird nämlich nach Ansicht der Gerichte durch die monatlichen Mietzahlungen abgedeckt (§ 538 BGB).

Der Grat zur schadensersatzpflichtigen Beschädigung der Mietsache ist schmal. Ob der vorgefundene Schaden noch zur vertragsgemäßen Abnutzung zählt, lässt sich meist nur schwer beurteilen. Landet Ihr Fall vor Gericht, zieht der Richter häufig einen Sachverständigen heran, um dies zu klären. Feste Kriterien gibt es leider nicht. Lassen Sie es hier auf einen Rechtsstreit ankommen, ist das immer recht risikobehaftet und endet in der Hälfte der Fälle mit einem Vergleich.

Auf einen Blick: Was Ihr Mieter darf und was nicht

- Beim Auszug können Sie entscheiden, ob Sie Einbauten des Mieters gegen Entschädigung übernehmen oder auf Rückbau bestehen. Umbauten zwecks Barrierefreiheit müssen Sie einem behinderten Mieter gestatten.
- Fürs Feiern, Grillen, Lüften oder Abstellen von Gegenständen im Hausflur gibt es enge, gerichtlich bestimmte Grenzen, die Ihr Mieter einhalten muss.
- Kleintiere wie Hamster oder Meerschweinchen darf Ihr Mieter halten, gefährliche Tiere wie Kampfhunde oder Schlangen nicht.
- Nahe Angehörige darf der Mieter in seine Wohnung aufnehmen, muss Ihnen dies aber anzeigen. Nimmt er Dritte auf, braucht er dafür Ihre Erlaubnis. Sonst handelt es sich um eine unberechtigte Untervermietung.
- Machen Sie von Ihrem Besichtigungsrecht in der Mietwohnung Gebrauch, um rechtzeitig zu merken, ob der Mieter Ihre Wohnung vernachlässigt.