



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Ratgeber

Mieter-Modernisierung

Nicht immer ist eine Wohnung so, wie sich Mieter das wünschen. Und manchmal verändern sich die Bedürfnisse auch im Laufe einer längeren Wohndauer. Wer Familienzuwachs hat, wünscht sich vielleicht ein weiteres Kinderzimmer. Ältere Mieter kommen mit hohen Duscheinstiegen nicht klar, brauchen vielleicht Haltegriffe oder breitere Durchgänge. Oder man sehnt sich einfach nach mehr Komfort. Allerdings kann der Vermieter generell nicht gezwungen werden, an der Wohnung irgendwelche Veränderungen vorzunehmen. Deshalb stellt sich die Frage, was Mieter selbst in ihrer Wohnung eigentlich verändern dürfen.

Grundsätzlich gilt: Alles, was die Bausubstanz der Wohnung nicht verändert, darf der Mieter machen. Selbstverständlich kann man die Wände nach eigenem Geschmack tapezieren und streichen oder einen Teppichboden verlegen. Man darf aber auch Löcher in Wände bohren (auch in Kacheln!), um Regale, Handtuchhalter oder Spiegel zu befestigen. Man darf ein Hochbett oder einen Wandschrank einbauen oder Zimmer durch Leichtbauwände teilen. Man darf die zur Wohnung gehörende Spüle in den Keller schaffen (und aufbewahren!), um Platz für eine Einbauküche zu schaffen. Und natürlich ist man auch in der Zimmernutzung frei - man kann beispielsweise im Kinderzimmer ein Arbeitszimmer einrichten oder das Schlafzimmer zum Wohnzimmer machen.

Genehmigungspflicht

Sobald man aber bauliche Veränderungen vornehmen möchte, muss die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Das fängt schon bei Deckenvertäfelungen oder dem Unterputz-Verlegen von Elektroleitungen für zusätzliche Steckdosen an. Eine Heizung oder ein Bad einbauen darf man ebenfalls nur mit Erlaubnis des Vermieters. Und natürlich darf man ohne Genehmigung auch keine Türen zumauern und an anderer Stelle neue brechen.

Das heißt allerdings nicht, dass der Vermieter seine Einwilligung in eine solche Mieter-Modernisierung immer verweigern kann. Unter bestimmten Umständen haben Mieter Anspruch auf eine Erlaubnis. So darf der Vermieter seine grundsätzliche Entscheidungsfreiheit in dieser Sache nicht missbrauchen. Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter durch den Umbau wesentliche Vorteile und der Vermieter keinerlei Nachteile hätte.

Beispiel: Die Wohnung wird noch mit Kohle beheizt, es ist aber ein Gasanschluss zum Kochen vorhanden. Der Mieter möchte auf eigene Kosten eine Gasheizung installieren. Das bringt dem Vermieter keinerlei Nachteile. Er kann aber erwarten, dass der Mieter ihm die Maßnahmen sachgerecht vorstellt - etwa so, wie auch der Vermieter eine Modernisierung ankündigen müsste (siehe Ratgeber „Modernisierung“).

Auflagen

Grundsätzlich kann der Vermieter seine Genehmigung von Auflagen abhängig machen, beispielsweise davon, dass der Mieter seine Umbauten nach beim Auszug wieder rückgängig macht. Aber auch, wenn diese Auflage nicht gemacht wird, heißt das nicht, dass der Mieter die Einbauten beim Auszug einfach in der Wohnung lassen darf. Das gilt nur, wenn es ausdrücklich vereinbart ist.

Häufig verlangen Vermieter auch, dass die Arbeiten von Fachbetrieben durchgeführt werden. Da der Vermieter - von Fällen wie in dem Beispiel abgesehen - keine Genehmigung erteilen muss, muss man solche Auflagen prinzipiell akzeptieren. Es macht Sinn, über die Genehmigung zur Mieter-Modernisierung und eventuelle Auflagen eine vertragliche Vereinbarung zu schließen, damit klar ist, wer was darf und was muss.

Weg- oder Übernahme?

Ein- und Umbauten, die der Mieter bezahlt, sind natürlich sein Eigentum - und bleiben das auch. Man kann also alles, was man an der Wohnung verändert hat, beim Auszug wieder entfernen - oder gegen eine Abstandssumme an den Nachmieter verkaufen. Bei einer Wegnahme muss man die Wohnung natürlich vollständig in den ursprünglichen Zustand zurückversetzen, also auch Spuren beseitigen! Der Vermieter kann allerdings die Wegnahme verhindern, wenn er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt. **Ausnahme:** Etwas anderes gilt, wenn der Mieter ein besonderes berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat - beispielsweise, weil er bestimmte Installationen in seiner neuen Wohnung erneut braucht und dann neu kaufen müsste, während der Vermieter natürlich nur den „Zeitwert“ ersetzt.

Eine sinnvolle Alternative ist es daher, sich von vornherein auf eine Übernahme durch den Vermieter zu einigen. Man kann beispielsweise vereinbaren, dass die bereits erwähnte Gasheizung nach Auszug des Mieters in der Wohnung bleibt und der Mieter dafür einen Betrag X bekommt. Dabei wird der Vermieter berücksichtigen wollen, wie alt diese Heizung bei Auszug des Mieters schon ist. Zieht der Mieter beispielsweise fünf Jahre nach dem Einbau bereits aus, hat die Heizung sicher einen höheren Restwert, als wenn der Mieter erst nach 20 Jahren die Anlage an den Vermieter übergibt.

Wichtig: Sollte die Wohnung in der Zwischenzeit durch Verkauf oder Vererbung einen neuen Eigentümer bekommen haben, muss sich der Mieter mit eventuellen Ansprüchen an den alten Vermieter halten. Etwas anderes gilt nur, wenn es ausdrücklich vereinbart ist oder wenn zumindest vereinbart ist, dass Ansprüche des Mieters erst nach dem Eigentümerwechsel fällig werden.

Es ist also dringend zu empfehlen, über all solche Absprachen eine schriftliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zu schließen, damit es keine bösen Überraschungen gibt.

Barrierefreiheit

Besonders wichtig kann Mieter-Modernisierung werden, wenn Altersbeschwerden oder gar eine Behinderung beim Mieter auftreten. Seit es überall ambulante Pflegedienste gibt und Sanitätshäuser und Spezialgeschäfte jede Menge seniorengerechte Alltags- und Einrichtungsgegenstände anbieten, können sich viele Menschen den Wunsch erfüllen, so lange wie möglich in den gewohnten vier Wänden zu bleiben. Das gelingt aber nur, wenn die Wohnung dafür auch geeignet ist. Das Stichwort heißt „Barrierefreiheit“, und die ist seit 2001 gesetzlich geregelt.

Seither ist der Vermieter verpflichtet, baulichen Veränderungen zuzustimmen, wenn sie für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind. Mieter dürfen also Türen so verbreitern, dass ein Rollstuhl hindurchpasst, Haltegriffe neben der Toilette anbringen, eine Dusche mit niedrigerem oder gar keinem Einstieg installieren usw. Auch der Zugang zur Wohnung kann behindertengerecht umgebaut werden - etwa durch einen Treppenlift, wenn dadurch die vertragsgemäße Nutzung der anderen Mietparteien nicht gestört wird.

Der Vermieter kann die Zustimmung zu solchen Umbauten nur verweigern, wenn sein Interesse am unveränderten Zustand des Hauses oder der Wohnung das Interesse an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Bei der Interessenabwägung werfen Gerichte unterschiedliche Kriterien in die Waagschale:

- Art und Schwere der Behinderung;
- Notwendigkeit der Maßnahme;
- Möglichkeit des Rückbaus;
- eventuelle Haftungsrisiken für den Vermieter;
- Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Mieter;
- Beeinträchtigung anderer Mietparteien.

Außerdem kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit leistet, damit die Umbauten nach dessen Auszug oder Tod wieder rückgängig gemacht werden können. Diese muss aber der Höhe nach angemessen sein. Grundlage könnte ein Kostenvoranschlag sein. Die Sicherheit kann zusätzlich zu einer eventuell bereits gezahlten Kautions verlangt werden, muss aber wie diese vom Vermögen des Vermieters getrennt angelegt und zu üblichen Konditionen verzinst werden (siehe Ratgeber „Kautions“).

Natürlich kann man auch über solche barrierefreien Umbauten eine Vereinbarung mit dem Vermieter treffen, dass dieser die Installationen bei Aufgabe der Wohnung übernimmt und dafür eine Abstandssumme zahlt. Das ist sogar empfehlenswert, denn dann entfallen die Kosten für den Rückbau. Der Vermieter kann allerdings nicht gezwungen werden, sich darauf einzulassen, auch nicht mit dem Argument, dass die Maßnahmen die Wohnung ja aufwerten.

Insgesamt hilft das „Barrierefreiheitsgesetz“ aber nur Mietern, die über die nötigen Finanzmittel für so einen Umbau verfügen. Denn eine Pflicht für den Vermieter, die Wohnung barrierefrei zu machen, wenn beim Mieter eine Behinderung eintritt, gibt es nicht.

Miethöhe

Vor allem, wenn eine Wohnung mehrfach den Besitzer gewechselt hat, was heute gar nicht so selten ist, kann es vorkommen, dass ein neuer Eigentümer oder eine Hausverwaltung gar nicht weiß, wer die Wohnung in den jetzigen Zustand versetzt hat. Da wird eine Hausbegehung mit Bestandsaufnahme gemacht, festgestellt, dass die Wohnung über Heizung und Bad verfügt, und ein paar Wochen später flattert eine Mieterhöhung ins Haus, weil der Mieter eine Miete für eine Wohnung ohne Bad und Heizung nach dem örtlichen Mietspiegel zahlt.

Natürlich braucht der Mieter eine solche Erhöhung nicht zu akzeptieren, wenn er Bad und Heizung selbst eingebaut hat. Es gilt der Grundsatz: Der Mieter muss nur für Ausstattung zahlen, die der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat. In vielen Mietspiegeln wird dies ausdrücklich erwähnt. Es gilt aber auch, wenn es nicht extra im Mietspiegel steht.

Spätere Vermietermodernisierung

Zuweilen modernisieren Vermieter Häuser, die vorher schon von den Mietern modernisiert worden sind. Sind die Mieter-Modernisierungen genehmigt worden, kann man eine spätere Modernisierung des Vermieters widersprechen, wenn dadurch die eigenen Aufwendungen hinfällig würden. Man braucht also nicht zu dulden, dass der Vermieter das mieter-eigene Bad herausreißt und ein anderes Bad einbaut. Natürlich kann es vorkommen, dass dies aus technischen Gründen trotzdem geschehen muss - beispielsweise, weil Leitungen anders verlegt werden müssen. Dann kann der Mieter aber eine Entschädigung in Geld verlangen. Mehr zur Duldungspflicht im Ratgeber „Modernisierung“.

Ohne Zustimmung

Viele Mieter haben im Laufe von Jahrzehnten modernisiert und viel Geld in die Wohnung gesteckt, ohne den Vermieter zu fragen. Dann gilt alles bisher Gesagte leider nicht. Der Vermieter kann ohne Wenn und Aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen, und der Mieter muss alle Kosten dafür tragen. Das gilt sogar dann, wenn ein Nachmieter die Installationen übernehmen möchte. Man kann davon also nur dringend abraten! Allerdings richtet sich auch in diesem Fall die Miethöhe nur nach der Ausstattung, die der Vermieter geschaffen hat.

Wichtig auch: Selbst wenn der Vermieter baulichen Änderungen zugestimmt hat, bedeutet das noch nicht, dass er die Wohnung auch so zurücknimmt. Das sollte man sich gesondert bestätigen lassen!

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Mai 2010