

Schatzi, ich will gelbe Wände im Wohnzimmer und ein grünes Schlafzimmer!

Was muss beim Wohnungswechsel beachtet werden?

Mit dem geplanten Nachwuchs und der Umorganisation des Alltags steht den meisten Paaren auch ein Wechsel in eine größere Wohnung bevor. Doch was ist beim Auszug zu beachten, was muss der Mieter machen, was darf der Vermieter fordern, was ist rechtens und was nicht?

Mit diesen Fragen sehen sich immer mehr Mieter beim Wohnungswechsel konfrontiert. Für den Laien ist gerade beim Thema Renovieren die Lage auf Grund der vielfältigen Urteile des Bundesgerichtshofes kaum noch überschaubar.

Leider lässt sich kaum eine grundsätzliche Aussage zum Verlassen der alten Wohnung treffen. Wichtig ist, dass kein einziges Gesetz dem Mieter erlaubt, die Wohnung in einem – vorsichtig formuliert – unsauberen Zustand zu hinterlassen. Die alte Wohnung sollte immer in einem ordentlichen Zustand zurückgegeben werden.

Strittiger sind da schon die Fragen nach dem Umgang mit kunterbunter Farben und ähnlichen, individuellen Gestaltungsfreiheiten des Mieters.

Nach dem Gesetz ist tatsächlich kein Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen während der Mietzeit oder beim Auszug auszuführen. Diese Verpflichtung kann jedoch durch eine wirkungsvolle Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden. Werden die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag gar nicht erwähnt oder finden sich lediglich Formulierungen wie »besenrein«, »vertragsgemäß« oder »bezugsfertig«, muss der Mieter die Wohnung zwar in einem akzeptablen Zustand verlassen, renovieren oder Tapeten entfernen muss er deshalb nicht.

Enthält der Mietvertrag allerdings konkrete Regelungen zu den Schönheitsreparaturen, so sollte man vor dem Auszug prüfen lassen, ob diese überhaupt wirksam sind. Sind sie es nicht, muss der

Mieter auch nicht renovieren. Klauseln mit starren Fristen für die Renovierung, mit der Festlegung auf eine bestimmte Farbwahl während der Mietzeit oder mit der Pflicht, beim Auszug die Tapeten zu entfernen, sind nur einige Regelungen, die der Bundesgerichtshof ausgehebelt hat.

Bedenken sollte man auch, dass z. B. schlecht ausgeführte Schönheitsreparaturen oder die Verwendung von Extremfarben unter Umständen einen Schadenersatzanspruch des Vermieters begründen können, auch wenn der Mieter nicht zur Renovierung verpflichtet war.

Da dieses Thema für Laien immer häufiger für Rat- und Hilflosigkeit sorgt, bietet zum Beispiel der DMB Mieterverein Leipzig e.V. in der Rosa-Luxemburg-Straße rechtliche Beratung zu diesen Fragen. Dabei werden der Mietvertrag und die darin enthaltenen Klauseln auf ihre Wirksamkeit geprüft. mb

- DMB Mieterverein Leipzig e.V.
- Rosa-Luxemburg-Straße 19/21
04103 Leipzig
Tel.: 0341 / 21 31 277
Fax: 0341 / 21 31 278
E-Mail: info@mieterverein-leipzig.de

