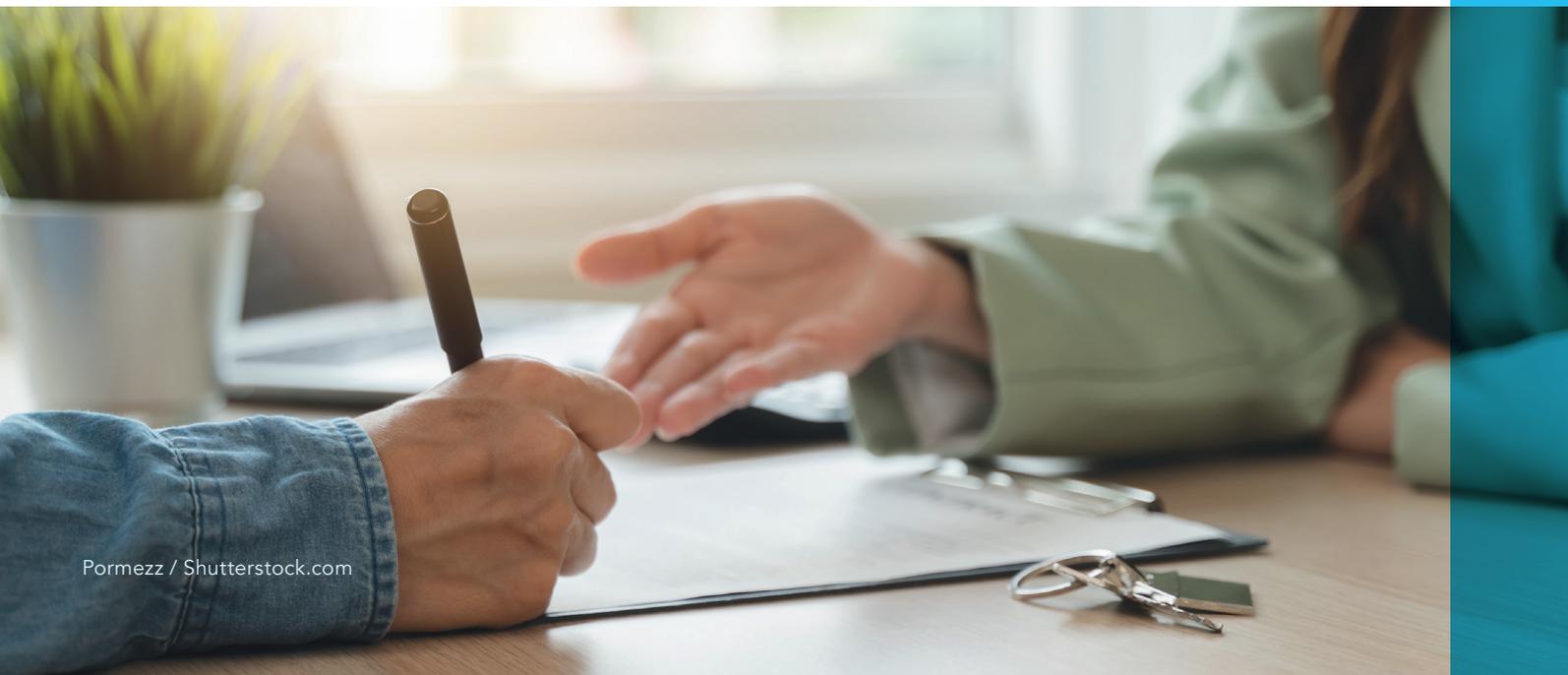


# Mieter und Vermieter- Rechte und Pflichten





Pormezz / Shutterstock.com

# Rechte und Pflichten bei Eigenbedarf, Mieterhöhung und Renovierung

**Annette Jäger**

Wohnungsknappheit und horrenden Mieten, die in den Ballungsgebieten auch noch stetig steigen, tragen nicht gerade zu einem nachhaltig entspannten, harmonischen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern bei. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf, eine Mieterhöhung und die Renovierung bei Auszug sind die Hauptthemen, weswegen es immer wieder zu Streit zwischen beiden Parteien kommt, der oft vor Gericht endet.

Das Mietrecht ist in verschiedenen Paragrafen im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Doch die Regelungen werden je nach aktueller Rechtsprechung unterschiedlich ausgelegt. Während vor einigen Jahren noch beim Thema Eigenbedarf die Möglichkeiten der Vermieter, ein Mietverhältnis zu beenden, streng reglementiert waren, so wurde in den letzten Jahren die Vermieterseite sehr gestärkt und Mieter haben oft das Nachsehen.

Auch das Thema Mieterhöhung führt immer wieder zu Missstimmung. In Zeiten, in denen Quadratme-

terpreise in begehrten Wohnlagen – dazu gehören inzwischen alle größeren Städte in Deutschland – nach oben keine Grenzen aufweisen, sind Vermieter und Vermieterinnen eher mal geneigt, das Maximum herauszuholen zu wollen. Mieter und Mieterinnen hingegen suchen verzweifelt nach Möglichkeiten, den Mietzins in Schach zu halten. Wenn sich beide Seiten dann schließlich trennen, wird das Thema Endrenovierung oft zum leidigen Schlussakkord. Vermieter wissen oft nicht genau, was sie verlangen dürfen und Mieter nicht, was ihre Pflichten sind.

Höchste Zeit also, die komplexe Beziehung Mieter-Vermieter genauer unter die Lupe zu nehmen und bei den strittigen Themen Eigenbedarf, Miete und Endrenovierung aufzuzeigen, was jede Seite darf, kann und muss. Wichtig zu wissen ist, dass wir uns dabei auf die zentralen Aspekte im Mietverhältnis konzentriert haben. Das Mietrecht ist komplex und im Zweifel entscheidet der Einzelfall!

# Kündigung wegen Eigenbedarf

## Eigenbedarf: Rechte des Vermieters

Wenn ein Mieter seinen Pflichten nachkommt und seine Miete pünktlich bezahlt, dann ist die Kündigung wegen Eigenbedarf oft die einzige Möglichkeit für einen Vermieter, ein Mietverhältnis zu beenden.

Eigenbedarf heißt, dass der Vermieter die Wohnung für sich selbst beansprucht. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist der Eigenbedarf in § 573 Absatz 2 verankert (Auszug):

### § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt ...

....

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind....

Was heißt das nun genau, dass der Vermieter die Räume selbst benötigt? Früher bedeutete dies, dass nahe Angehörige einziehen mussten: Kinder, Eltern, Enkel oder Geschwister. Inzwischen hat die Rechtsprechung den Kreis der potenziellen Bewohner deutlich erweitert. Auch weiter entfernte Angehörige gehören dazu, wie Nichten und Neffen. Sogar Schwager oder Schwägerin können, sofern ein enges Verhältnis zum Vermieter besteht, zum Personenkreis gehören, der eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Schließlich darf der Vermieter die Räume auch für Haushaltsangehörige nutzen, etwa für ein Au-Pair, eine Pflegeperson, einen Lebenspartner und eine -partnerin.

Auch wenn der Vermieter die Wohnung selbst nutzt, ist ihm die Art der Nutzung weitgehend freigestellt. Er darf sie in vielen Fällen als Zweitwohnung nutzen, als Büro, nur vorübergehend, gelegentlich als Ferienwohnung oder auch, um seine angrenzenden Wohnräume zu erweitern.

## Tipp:

Ob eine Eigenbedarfskündigung rechtmäßig ist, ist oft Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Es gibt viele Gründe, warum eine Kündigung im Einzelfall unzulässig sein kann, obwohl sie auf den ersten Blick alle Anforderungen erfüllt. Lassen Sie sich bei einer Eigenbedarfskündigung deshalb sicherheitshalber von einem Mieterverein oder einem Fachjuristen für Mietrecht beraten.

## Eigenbedarf: Pflichten des Vermieters

**Kündigungsfristen:** In der Regel gilt bei einer Eigenbedarfskündigung, die eine sogenannte ordentliche Kündigung ist, eine Kündigungsfrist von drei Monaten: Der Vermieter kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen, sprich: Wer als Mieter Anfang Juli die Kündigung erhält, muss bis Ende September ausgezogen sein. Die Kündigungsfrist verlängert sich mit zunehmender Wohndauer des Mieters: Nach fünf und nach acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich um jeweils drei Monate, also maximal auf insgesamt neun Monate. Geregelt ist die Kündigungsfrist in § 573c BGB.

**Sperrfrist:** Eine Besonderheit gilt bei Mietwohnungen, die während der Mietzeit des Mieters in Eigentumswohnungen umgewandelt und dann verkauft werden; der neue Eigentümer darf dem Mieter erst nach einer Sperrfrist von drei Jahren wegen Eigenbedarf kündigen (§ 577a BGB). Diese Sperrzeit kann durch eine Länderverordnung für Städte mit Wohnungsgenössen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

### Tipp:

Der knappe Wohnraum auf dem Mietmarkt ist häufig ein Grund, warum sich eine Auszugsfrist innerhalb der regulären Kündigungsfrist nicht verwirklichen lässt. Gerichte gestehen Mietern durchaus eine deutlich längere Wohnungssuche zu, im Einzelfall sogar mehrere Jahre. Mehr dazu lesen Sie im Abschnitt weiter unten. Vermieter können hier frühzeitig reagieren und die Auszugsfrist gleich länger ansetzen, um ein Verfahren vor Gericht zu vermeiden. Möglich ist auch, dem Mieter eine großzügige Abfindung anzubieten. Allerdings sollte man auch wissen, dass solche Angebote häufig angesichts der Mehrkosten, die ein Umzug und eine künftig sehr viel höhere Miete verursachen, verpuffen.

**Eigenbedarf gut begründen:** Ein häufiger Fehler, den Vermieterinnen und Vermietern bei der Eigenbedarfskündigung machen ist, die Kündigung nicht ausreichend zu begründen. Der Mieter hat ein Recht dazu, diese Information zu erhalten. Vermieter müssen ihre Pläne also konkretisieren: Wer soll einziehen und was sind die Gründe? Möchte etwa der erwachsene Sohn mit seiner Frau und dem gerade geborenen Kind in der Wohnung leben, dann sollte der Vermieter das auch so darlegen und den Zeitpunkt des geplanten Einzugs nennen. Verwandtschaftsverhältnisse und persönliche Beziehungen sind ebenso so zu beschreiben.

### Tipp:

Eine sogenannte Vorratskündigung ist nicht zulässig. Handelt es sich um noch vage Eigenbedarfspläne und man möchte als Vermieter die Wohnung nur vorsichtshalber freiräumen, um Handlungsspielraum zu haben, rechtfertigt das keine Eigenbedarfskündigung!

**Wegfall des Eigenbedarfs:** Wenn der Vermieter bereits gekündigt hat und während der Frist der Eigenbedarf wegfällt, dann muss er das seinem Mieter melden. Dann gibt es nämlich keinen Grund mehr, die Wohnungskündigung aufrecht zu erhalten. Fällt der Eigenbedarf allerdings einen Tag nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, dann hat der Mieter Pech gehabt. Für den Mieter ist es in einer solchen Situation natürlich sehr schwer, eine möglicherweise vorgeschobene Kündigung nachzuweisen, siehe nächstes Kapitel.

## Eigenbedarf: Rechte des Mieters

**Vorgeschobene Kündigung:** Der Rahmen, um einem Mieter zu kündigen, ist eng gesteckt. Wie schon erwähnt, ist der Eigenbedarf oft die einzige Möglichkeit, ein Mietverhältnis zu beenden, wenn Mieter ihren Pflichten nachkommen. Es kann trotzdem der Wunsch des Vermieters sein, die Wohnung anderweitig nutzen zu wollen. Etwa, weil er sie guten Freunden zur Verfügung stellen möchte oder weil er mit neuen Mietern einen deutlich höheren Mietzins verlangen kann. Vermieter können dann schon mal in Versuchung kommen, einen Eigenbedarf zu konstruieren oder vorzutäuschen. Doch aufgepasst: Mieter müssen das nicht hinnehmen. Können sie die vorgeschobene Eigenbedarfskündigung nachweisen, können sie möglicherweise Schadensersatzansprüche geltend machen.

### Vorgehen bei Eigenbedarf Schritt für Schritt:

Eine Eigenbedarfskündigung im Briefkasten zu finden, versetzt Mieter meistens erst mal in einen Schockzustand. Vor allem, wenn Mieter schon lange in einer Wohnung leben und von einer noch relativ günstigen Miete profitieren. Sich jetzt auf dem angespannten Wohnungsmarkt nach einer neuen Bleibe zu vergleichbarem Mietpreis und zu vergleichbarer Größe umzusehen, ist oft aussichtslos. Weil es bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf nicht immer korrekt zugeht, lohnt es sich, das Kündigungsschreiben genau anzuschauen und die eigenen Optionen zu prüfen.



Gehen Sie als Mieterin oder Mieter Schritt für Schritt vor:

- ▶ Prüfen Sie, ob die Kündigung die formalen Voraussetzungen erfüllt. Sie muss schriftlich verfasst sein, korrekt an den Mieter – oder wenn es mehrere sind, dann an alle Mieter – adressiert und das begründete Schreiben handschriftlich unterschrieben sein. Das sind die Eckdaten. Im Detail kann ein Mieterverein oder ein Fachanwalt für Mietrecht bei der Beurteilung helfen.
- ▶ Prüfen Sie im zweiten Schritt, ob der Vermieter die Gründe für den Eigenbedarf in der Kündigung genau beschrieben hat. Für welche Person genau ist die Wohnung gedacht? Warum benötigt der Vermieter die Wohnung zum jetzigen Zeitpunkt? Die Gründe müssen nachvollziehbar sein.
- ▶ Im dritten Schritt klären Sie, ob es eventuell andere Wohnungen gibt, die dem Vermieter gehören und die leer stehen, die er demzufolge alternativ nutzen könnte oder die er dem Mieter alternativ anbieten könnte. Ist das der Fall, kann der Eigenbedarf unbegründet sein.

Hat der Vermieter einen Fehler gemacht, ist die Kündigung unwirksam. Deutet jedoch alles daraufhin, dass der Eigenbedarf rechtmäßig ist, kann der Mieter nur Widerspruch einlegen. Dafür müssen Mieter allerdings einen Härtefall nachweisen.

**Härtefall:** Ein Widerspruch kann dann aussichtsreich sein, wenn Sie als Mieterin oder Mieter Argumente anführen können, die belegen, dass die Kündigung eine unzumutbare Härte ist.

- ▶ **Soziale Härte:** Mögliche soziale Härten können zum Beispiel sehr hohes Alter und Krankheit sein, eine Schwangerschaft, eine Behinderung oder auch ein bevorstehendes Examen. Eine lange Wohndauer in einer Wohnung und eine Verwurzelung in der Wohngegend reichen in der Regel nicht allein als Gründe aus, dauerhaft in einer Wohnung zu bleiben. Auch eine höhere Miete bezahlen und eine Wohnung in einem neuen Stadtviertel beziehen zu müssen, gilt grundsätzlich als zumutbar und nicht als Härte. Aber natürlich können Mieter immer versuchen, mit dem Vermieter eine individuelle Einigung zu finden. Einen Härtefall müssen Sie natürlich belegen. Bei einer Krankheit sollten Sie ein ärztliches Gutachten vorlegen können.
- ▶ **Fehlender Ersatzwohnraum:** Eine neue Wohnung zu finden ist angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in den Ballungsgebieten häufig ein Grund, warum zumindest die Frist für den Auszug verlängert werden kann. Das können im Einzelfall schon mal eineinhalb, zwei oder auch vier Jahre sein, die nach einem Gerichtsverfahren dem Mieter zugestanden werden. Dass Sie keinen Ersatzwohnraum finden, müssen Sie natürlich belegen können und Absagen von Vermietern dokumentieren. Wie gesagt: Der Umzug in ein anderes Stadtviertel, auch eine Verkleinerung sind zumutbar.

### Tipp:

Fehlender Ersatzwohnraum als Härtefallkriterium führt in der Regel lediglich dazu, dass die Frist für einen Auszug verlängert wird. Ist die Kündigung wegen Eigenbedarf rechtmäßig, müssen Sie irgendwann ausziehen, da führt kein Weg daran vorbei.

**Widerspruch:** Einen Widerspruch müssen Sie als Mieterin oder Mieter zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich gegenüber dem Vermieter erklären, wenn dieser in seinem Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Widerspruchs und über Form und Frist informiert hat. Ohne eine derartige Widerspruchsbelehrung kann auch noch vor Gericht im Räumungsprozess Widerspruch eingelegt werden.

Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren, gelten sechs Monate, bei mehr als acht Jahren Mietdauer gelten neun Monate. Akzeptiert der Vermieter den Widerspruch nicht, muss das Gericht entscheiden. Bis zu einem gerichtlichen Urteil können Sie als Mieter in der Wohnung bleiben. Landet der Rechtsstreit sogar vor dem Bundesgerichtshof, kann ein Urteil mehrere Jahre dauern – für den Vermieter keine rosige Aussicht. Nicht selten einigen sich Vermieter und Mieter dann auf eine Abfindung.

## Tipp:

Bevor Sie als Mieterin oder Mieter Widerspruch einlegen, sollten Sie sich zunächst rechtlich beraten lassen, durch einen Mieterverein oder einen Fachanwalt für Mietrecht. Denn häufig geht es beim Widerspruch darum, Zeit zu gewinnen. Dann kann es prozesstaktisch falsch sein, sofort Widerspruch einzulegen, denn von dem Moment an kann der Vermieter möglicherweise schon auf Räumung klagen.



Lysenko, Andrii / Shutterstock.com



# Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](http://www.biallo.de/bibliothek)

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



## Newsletter

von biallo.de immer  
aktuell informiert!

# Streitpunkt Mieterhöhung: Was müssen sich Mieter gefallen lassen?

Ist man als Mieter erst mal in eine Wohnung eingezogen, heißt das nicht, dass sich jetzt automatisch regelmäßig eine Mieterhöhung ergibt. Das hängt viel mehr davon ab, welche Art von Mietvertrag man hat.

## Mieterhöhung beim klassischen Mietvertrag

Im klassischen Mietvertrag gilt die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab: Das ist die Kaltmiete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für ähnlich beschaffenen Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart wurde. Die Miete darf in der Regel maximal 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Liegt der aktuelle Mietzins unter dieser Vergleichsmiete, darf der Vermieter die Miete stufenweise bis auf das Niveau dieser ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Geregelt ist das in § 558 BGB. Doch

es gibt Grenzen: Innerhalb von drei Jahren darf sich die Miete maximal um 20 Prozent erhöhen, auf angespannten Wohnungsmärkten gilt eine Erhöhung von maximal 15 Prozent. Zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, muss die Miete zuvor 15 Monate lange unverändert sein. Der Mieter muss die Mieterhöhung begründen. Das kann er zum Beispiel tun, in dem er die ortsübliche Vergleichsmiete nachweist. Die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist in § 558 BGB geregelt.

### Tipp:

Der Mieter muss für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete seine Zustimmung geben. Der Vermieter darf also die Miete nicht automatisch erhöhen. Allerdings ist der Mieter verpflichtet, diese Zustimmung zu geben, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind.

**Mietspiegel:** In größeren Städten gibt es meist einen Mietspiegel, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete einfach abzulesen ist. In vielen Kommunen gibt es so einen Mietspiegel allerdings nicht. Für Mieter ist es dann schwer zu beurteilen, wie das ortsübliche Mietniveau ist. Dann hilft es nur, bei den Nachbarn nachzufragen, welche Miete sie bezahlen.

**Mietpreisbremse:** Die Mietpreisbremse soll seit 2015 sicherstellen, dass Mieter in angespannten Wohnungsmärkten nicht übermäßig finanziell belastet werden. In Regionen, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf der Mietzins bei Neuvermietungen maximal zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen. Das klingt erst mal gut, aber die [Mietpreisbremse](#) erntet viel Kritik. Ein Hauptargument ist, dass die Bremse nicht für Neubauten gilt. Das betrifft alle Wohnungen, deren Erstbezug nach dem 1. Oktober 2014 stattfand. Ebenso gilt sie nicht bei Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden und neu vermietet werden oder wenn der Vormieter bereits mehr bezahlt hat. Die Realität zeigt auch, dass sich Vermieter oftmals nicht an die Mietpreisbremse halten, heißt es beim Deutschen Mieterbund. Die Nichteinhaltung hat aber kaum Konsequenzen für den Vermieter. Der Mieter muss den Vermieter „rügen“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund. Der Mieter kann dann eine Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete einfordern. In der Praxis mache kaum ein Mieter davon Gebrauch, um das Verhältnis zum Vermieter nicht zu gefährden. Doch eigentlich dürfen Mieter auf die Mietpreisbremse pochen.

**Mieterhöhung bei Modernisierung:** Der Vermieter darf die Miete auch nach einer Modernisierung

anheben, siehe dazu § 559 BGB. Das ist etwa dann der Fall, wenn die Modernisierung eine Verbesserung der Räumlichkeiten nach sich zieht oder auch, wenn dadurch Energie oder Wasser eingespart werden kann. Der Vermieter darf in der Regel acht Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete umlegen, maximal bis zu drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahre. Wurde eine Heizung ausgetauscht, darf der Vermieter seit 2024 zehn Prozent der Kosten umlegen, wenn er eine Förderung erhalten hat, maximal 50 Cent pro Quadratmeter und Monat (§ 559e BGB).

**Mieterhöhung bei veränderten Betriebskosten:**

Auch nach einer Veränderung der Betriebskosten darf er die Miete anheben, siehe § 560 BGB. Zu den Betriebskosten gehören zum Beispiel Kosten für einen Hausmeister, eine Hausreinigung, die Gartenpflege, die Müllabfuhr oder den Betrieb eines Aufzugs. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Betriebskosten abzurechnen – wie das erfolgt, ist im Mietvertrag geregelt.

**Fazit:** Im klassischen Mietvertrag sollten Mieterinnen und Mieter eine Mieterhöhung immer überprüfen (lassen) und ihre Möglichkeiten, diese anzufechten, ausloten.



anatoliy\_gleb / Shutterstock.com

## Das erwartet Mieter bei der Staffelmiete

Bei der Staffelmiete steigt die Miete automatisch: Die Mieterhöhung ist um eine bestimmte Summe in festgelegten Zeitabständen im Mietvertrag verankert, die Erhöhung muss der Vermieter auch nicht begründen. Zwischen zwei Erhöhungen muss mindestens ein Jahr Abstand liegen. Als Obergrenze gilt eine mögliche Mietpreisbremse in einer Region. Diese Art der Mieterhebung hat durchaus Vorteile für den Mieter, denn er kann genau kalkulieren, was auf ihn zukommt, Überraschungen gibt es keine. Allerdings weiß er auch, dass die Miete immer teurer werden wird.

### Tipp für Vermieter:

Vermieter sollten beachten, dass die festen Sätze bei der Staffelmiete auch dann gelten, wenn umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden, die auf die Miete umgelegt werden dürften. Wer zum Beispiel als Vermieter weiß, dass in zwei oder drei Jahren die Heizungsanlage erneuert werden muss, ist mit einer Staffelmiete möglicherweise benachteiligt. Eine zusätzliche Mieterhöhung ist nicht erlaubt.

### Tipp für Mieter:

Gilt die Staffelmiete, ist der Mieter verpflichtet, die höhere Miete automatisch zu überweisen, wenn der Zeitpunkt laut Mietvertrag dafür gekommen ist.

Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com



## Das erwartet Mieter bei der Indexmiete

Bei der Indexmiete spielt die ortsübliche Vergleichsmiete keine Rolle. Hier erhöht sich die Miete analog zum Verbraucherindex. Steigen die Lebenshaltungskosten laut Index, steigt auch die Miete. Den Verbraucherindex ermittelt das Statistische Bundesamt. Die Miete entwickelt sich also analog zur Inflation. Im Falle einer Indexerhöhung, muss der Vermieter dem Mieter die Mieterhöhung ankündigen und belegen. Eine Erhöhung darf maximal alle zwölf Monate erfolgen. Mit der Indexmiete kann die Miete sogar über die ortsübliche Ver-

gleichsmiete angehoben werden, aber es darf sich natürlich kein Wuchermiete ergeben. Eine Indexmiete ist für Mieter einigermaßen kalkulierbar und planbar.

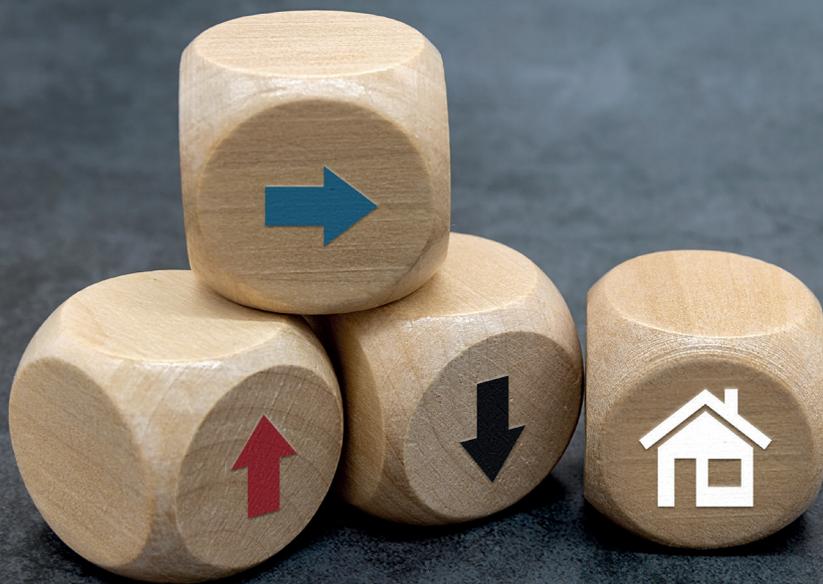
Indexmiete und Mietpreisbremse schließen sich nicht aus. Der Vermieter kann durchaus eine Anfangsmiete festlegen, die im Rahmen der Mietpreisbremse gültig ist. Ab da wird die Miete gemäß dem Verbraucherindex angepasst.

## Tipp für Vermieter:

Vermieter haben bei der Indexmiete in Zeiten stagnierender Mieten und einer Inflation dennoch die Chance, die Miete zu erhöhen. Steigen Mietpreise in einer Region jedoch stark an und sinken gleichzeitig die Lebenshaltungskosten, schneiden Vermieter mit einer Indexmiete oft schlechter ab. Bei einer freiwilligen Modernisierung darf die Miete wie auch bei der Staffelmiete nicht zusätzlich angehoben werden.

## Tipp:

Lieber langjährige Miete bezahlen oder Eigentum erwerben? [Kaufen oder Mieten](#) – was rechnet sich mehr? Der [Mieten oder Kaufen Rechner von biallo.de](#) unterstützt Sie bei der Entscheidung.



dae sung Hwang / Shutterstock.com

# Endrenovierung: Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern

## Endrenovierung: Das gilt laut Gesetz

Das Thema Renovierung bei Auszug führt immer wieder zu Streit im Mieter-Vermieter-Verhältnis. Laut Gesetz müssen Mieter gar nicht renovieren, das mag viele überraschen, aber so ist es: Weder während der Mietzeit noch bei Auszug ist eine Renovierung erforderlich. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) heißt es dazu:

§ 535

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Und weiter:

§538

...Veränderungen oder Verschlechterungen der

Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

**Fazit:** Der Vermieter ist für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich.

Allerdings kann diese Bestimmung im Mietvertrag geändert und auf den Mieter übertragen werden. Dann darf es sich aber nur um sogenannte Schönheitsreparaturen handeln. Voraussetzung ist, dass der Mieter auch eine renovierte Wohnung übernommen hat oder einen angemessenen Ausgleich in Geld erhalten hat. Eine automatische Komplettrenovierung bei Auszug ist nie durchzusetzen!

Damit Schönheitsreparaturen im Mietvertrag gültig sind, müssen sie korrekt formuliert sein, also wirksame Klauseln sein. Allzu oft enthalten Mietverträge aber unwirksame Klauseln. Lesen Sie mehr dazu im Abschnitt weiter unten.

## Rechte des Vermieters: So lassen sich Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen

Es liegt in der Hand von Vermietern, so eindeutige Regelungen zu Renovierungsarbeiten im Mietvertrag zu treffen, dass es am Ende eines Mietverhältnisses nicht zum Streit kommt. Wichtig ist, Klauseln so zu formulieren, dass sie auch wirksam sind. Eine Klausel im Mietvertrag, die Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, ist wirksam, wenn sie Flexi-

bilität zulässt und wenn der Grad der Abnutzung der Wohnung miteinbezogen wird in die Frage, was und wie viel zu renovieren ist, spricht: Es muss ein Bedarf für eine Renovierung vorliegen. Damit können Schönheitsreparaturen auch entfallen – etwa, weil die Wohnung gut in Schuss ist.

## Beispiele für wirksame Klauseln:

- ▶ „Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Schönheitsreparaturen zu übernehmen.“ Das ist allgemein formuliert. Was im Einzelnen zu tun ist, entscheidet der Grad der Abnutzung der Wohnung.
- ▶ Der Vermieter legt zwar eine starre Renovierungsfrist im Vertrag fest – alle drei, fünf, sieben Jahre – allerdings führt er das Wort „üblicherweise“ oder „in der Regel“, „ungefähr“, „meist“ oder „normalerweise“ hinzu. Damit ist die Klausel wirksam, denn sie lässt eine Ausnahme zu.

## Beispiele für unwirksame Klauseln:

Wie bereits ausgeführt, müssen sie Flexibilität bei der Renovierung und Instandhaltung zulassen und den Grad der Abnutzung mit einbeziehen. Daraus ergibt sich auch, was nicht zulässig ist (Beispiele):

- ▶ Ein festgeschriebener Turnus, wann Räume zu renovieren sind, ist unzulässig, weil sie den Grad der Abnutzung einer Wohnung nicht mit einbeziehen.
- ▶ Klauseln, die festlegen, dass die Wohnung „wie überlassen“ oder „in vertragsgemäßem Zustand“ zurückzugeben ist, sind ebenfalls unzulässig, denn sie beinhalten, dass normale Abnutzungsspuren automatisch und immer zu beseitigen wären.
- ▶ Der Vermieter gibt vor, wie renoviert werden muss, beispielsweise, dass von der bisherigen Ausführungsart nicht abgewichen werden darf. Das würde bedeuten, dass die Raufasertapete in der Wohnung auf ewig erhalten bleiben muss.
- ▶ Der Vermieter gibt vor, dass die Renovierung nur von einem Fachbetrieb ausgeführt werden darf.
- ▶ Der Mieter wird verpflichtet, automatisch bei Auszug zu renovieren, unabhängig davon, wie lange er in der Wohnung gewohnt hat und wie abgenutzt die Wohnung ist. Das würde bedeuten, dass ein Mieter, der in eine frisch renovierte Wohnung eingezogen ist, auch dann komplett renovieren muss, wenn er nach nur sechs Monaten wieder auszieht.

## Mieter: Diese Schönheitsreparaturen sind Pflicht

Sind Schönheitsreparaturen korrekt im Mietvertrag verankert, dann muss der Mieter sie auch ausführen. Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die übliche Abnutzungserscheinungen beseitigen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ergeben. Der Mieter soll also seine Gebrauchsspuren beseitigen.

Dazu gehört:

- ▶ Tapezieren, Streichen oder Kalken der Wände und Decken
- ▶ Streichen der Fußböden, falls es sich um gestrichene Fußböden handelt
- ▶ Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre
- ▶ Streichen der Innentüren und der Außentüren (nur von innen)
- ▶ Streichen der Fenster von innen
- ▶ Dübellöcher zuspachteln

Dazu gehört nicht:

- ▶ Lackieren von Außenfenstern, Außentüren oder einer Loggia
- ▶ Abschleifen oder Versiegeln von Parkett
- ▶ Auswechseln von Teppichböden

## Tipp:

Wer eine unrenovierte Wohnung angemietet hat, muss bei Auszug nicht renovieren, egal was im Mietvertrag vereinbart wurde (BGH VIII ZR 185/14). Den Zustand der Wohnung sollten Mieter daher bei Einzug unbedingt dokumentieren, beispielsweise in dem sie Fotos mit Datumsangabe machen.

## Auszug: Das müssen Mieter leisten

Wenn im Mietvertrag keine Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen festgehalten sind, die Wohnung unrenoviert übergeben wurde oder wenn der Mietvertrag unwirksame Klauseln enthält, muss der Mieter bei Auszug die Wohnung lediglich ordentlich hinterlassen. Das heißt: Ausgeräumt und oberflächlich gereinigt, also besenrein. Ausgeräumt heißt, dass die Wohnung in den baulichen Zustand versetzt werden muss, in dem sie bei Einzug war. Nicht mit dem Vermieter abgesprochene Veränderungen müssen rückgängig gemacht beziehungsweise rückgebaut werden, zum Beispiel Trennwände, Durchbrüche, überstrichene Kacheln, fest eingebaute Regale oder eine Einbauküche,

auch ein auf eigene Faust verlegter Fußboden. Dübellöcher hat der Vermieter zu dulden, wenn sie in einem üblichen Umfang für das Anbringen von Bildern, Lampen, Spiegeln etc. erfolgt sind. Der Mieter darf sogar Kacheln durchbohren, wenn Dübel nicht in den Fugen eingefügt werden können. Die Farbe an den Wänden muss neutral oder dezent sein, ebenso die der Heizkörper. Wer sich als Mieter also im ganzen Farbspektrum ausgetobt hat, muss das rückgängig machen. Übliche Gebrauchsspuren auf dem Parkett sind erlaubt, das Parkett muss der Mieter nicht abziehen. Sollten Brandlöcher im Teppich sein, ist der Mieter zu Ersatz verpflichtet.

## Tipp für Vermieter:

Wenn Mieter ausziehen und die Wohnung nicht ordnungsgemäß geräumt ist, sind Vermieter verpflichtet, eine angemessene Frist zu setzen, in der der Mieter zum Beispiel Rück- und Umbauten entfernen kann. Versäumt der Vermieter es, eine Frist zu setzen, kann er keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Mieter geltend machen. Vermieter vergessen das häufig. Liegen allerdings Beschädigungen vor – das berühmte Brandloch im Teppich – dann muss der Mieter sofort handeln. Hier muss der Vermieter keine Frist setzen.

## Tipp:

Bei Einzug sollten Mieter und Vermieter stets ein Übergabeprotokoll anfertigen. Darin wird der Zustand der Wohnung festgehalten, also zum Beispiel die Badewanne ist zerkratzt, der Spiegel hat einen Sprung, im Parkett befindet sich eine Macke. Ohne Übergabeprotokoll ist es für den Mieter bei Auszug schwierig zu beweisen, dass er bestimmte Schäden in der Wohnung bereits vorgefunden hat und damit nicht verantwortlich dafür ist.

## Mietkaution: Das sind Rechte des Vermieters

Vermieter dürfen eine Mietkaution von bis zu drei Monats-Kaltmieten – also Miete ohne [Nebenkosten](#) – als Sicherheit von Mietern verlangen.

### Tipp:

Hinterlegen Sie als Mieter und Vermieter die Mietkaution auf einem sogenannten [Mietkautionkonto](#). So ist sichergestellt, dass die Mietkaution nicht einer Insolvenz des Vermieters zum Opfer fällt. Ein solches Konto gibt es bei Banken und Sparkassen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter sofort aufgefordert, die Mietkaution zurückzahlen, wenn zwischen den Vertragsparteien klar ist, dass keine Vermieteransprüche mehr gestellt werden. Der Vermieter hat aber eine angemessene Überlegungszeit, in der er diese Frage klären kann. In schwierigen Fällen kann diese Überlegungszeit sogar sechs oder neun Monate betragen. Steht die letzte [Betriebskostenabrechnung](#) noch aus, kann der Vermieter sogar einen Teil der Kautions noch länger zurückhalten.

**Streitpunkt Renovierung:** Die [Mietkaution wird oft zum Streitpunkt zwischen Vermieter und Mieter](#). Meist dreht es sich dann um Renovierungsfragen: Muss der Mieter renovieren oder nicht oder ist er für einen Schaden verantwortlich oder nicht? Der Vermieter hält dann oft die Kautions oder einen Teil der Kautions zurück.

Um solche Streitigkeiten zu vermeiden, rät der Deutsche Mieterbund, bereits vor einem anstehenden Auszug zu klären, ob der Mieter renovieren muss oder nicht. Ein Blick in den Mietvertrag gibt Aufschluss. Um sicher zu gehen, die Klauseln richtig zu interpretieren, lohnt es sich, Rat von Experten einzuholen – einem Mieterverein oder einem Fachanwalt für Mietrecht.

### Tipp:

[Für eine erfolgreiche Vermietung müssen einige Dinge bereits im Vorfeld beachtet werden](#). Und auch danach gilt es, gewisse Dinge im Blick zu behalten, damit es bei einem guten Mietverhältnis zwischen beiden Parteien bleibt. Mit einer guten Planung kann die Vermietung einer [Wohnung eine zuverlässige zusätzliche Einnahmequelle](#) sein. Zudem können Vermieterinnen und Vermieter finanzielle Risiken des Mietverhältnisses mit einer [Mietausfallversicherung](#) minimieren.

## Quellen:

### Eigenbedarf

<https://www.verbraucherschutz.tv/box/wie-setze-ich-eine-kuendigung-wegen-eigenbedarf-durch-was-tun-nach-eigenbedarfskuendigung>

<https://www.wohneigentum.nrw/beitrag/was-bei-einer-eigenbedarfskuendigung-zu-beachten-ist>

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-67-die-eigenbedarfskuendigung.htm>

<https://www.haus.de/immobilienideen/eigenbedarfskuendigung-26351>

<https://www.nd-aktuell.de/artikel/1181844.mietenwahnsinn-kuendigungswelle-in-berlin-mieter-haben-eigenbedarf.html>

# biallo.de

## Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Achschwanger Str. 5, 86919  
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0  
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: <https://www.biallo.de>

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV:  
Samuel Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achschwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter [redaktion@biallo.de](mailto:redaktion@biallo.de) oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>  
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

