

DER SCHWERE ABSCHIED VON DER MIETWOHNUNG

Mietverträge sind eine heikle Angelegenheit. Erst recht, wenn es um ihre Beendigung und die gegenseitigen Ansprüche zwischen dem Mieter und dem Vermieter geht. Das wohl am heißesten umkämpfte Thema stellt die beim Vertragsabschluss an den Vermieter gezahlte Kautionsdar. Der ausziehende Mieter ist natürlich daran interessiert, sie in voller Höhe zurückzuerhalten. Der Vermieter wiederum versucht – nicht selten mit fadenscheinigen Argumenten – die Rückzahlung der Kautions zu vermeiden, um aus dem Geld die nötigen Ausbesserungen vornehmen zu lassen, bevor er die Wohnung neu vermieten kann. Ein klarer Interessenskonflikt entsteht, bei dem sich einmal mehr die Frage stellt, was denn nun rechtens sei. Das Gesetz verpflichtet den Mieter in erster Linie dazu, die Wohnung in jenem Zustand zurückzugeben, wie er sie erhalten hat – vermindert um die gewöhnliche Abnutzung. Was aber alles unter die „gewöhnliche Abnutzung“ fällt, sagt das Gesetz nicht. Hier waren die Gerichte berufen, in zahllosen Urteilen diesen Begriff mit Fallbeispielen zu füllen. Beispiele für eine gewöhnliche Abnutzung sind etwa: für Handtuchhalter angebohrte Fliesen im Bad; übliche Verunreinigungen im Teppichboden; ein Kratzer in einer alten Badewanne; Schäden an der Tapete, die bei der Entfernung üblicher Regale entstehen. Alle diese Verschlechterungen kann der Vermieter also nicht dem Mieter anlasten, da sie durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung entstanden sind. Er erhält sie bereits in Form des Mietzinses ersetzt. Kleine, unwesentliche Veränderungen, wie etwa das Aufstellen eines Regals, hat der Vermieter ohnehin zu dulden.

Anders verhält es sich bei einem übermäßigen Gebrauch der Wohnung und der damit entstandenen „außergewöhnlichen Abnutzung“. Diese muss der Mieter beim Auszug aus der Wohnung entweder beheben oder den durch sie entstandenen Schaden dem Vermieter ersetzen. Beispiele für eine außergewöhnliche Abnutzung sind etwa: das Verkleben eines Teppichbodens über den neuen Parkettboden; Schäden an den Wänden oder Türen durch das Entfernen angeklebter Poster; fehlende Stücke im Parkettboden; beschädigte Steckdosen.

Zu beachten ist, dass neben allen Einrichtungsgegenständen auch der Boden und die Wandfarbe eine gewöhnliche Nutzungsdauer haben, nach der sie ohnehin erneuert werden müssen. Dieser Zeitraum ist bei der Ersatzpflicht des Mieters zu berücksichtigen. So muss beispielsweise ein Parkettboden zumindest alle 20 Jahre geschliffen und versiegelt werden, ein

Kunststoffbelag wiederum ist nicht mehr als 15 Jahre nutzbar. Bei Türen und Badezimmereinrichtungen kann die Nutzungsdauer bis zu 30 Jahre betragen. Der Vermieter darf demnach dem ausziehenden Mieter nicht die gesamten Neuanschaffungskosten aufbürden, vielmehr hat der Mieter nur den auf seine Mietdauer entfallenden Teil zu ersetzen. Ein Beispiel: Herr M mietet 1990 die komplett renovierte Wohnung von Frau V und wohnt dort bis 2005. Als leidenschaftlicher Filmeliebhaber hat M alle Türen mit Postern seiner Idole beklebt. Als er auszieht beanstandet Frau V, dass das Herunterkratzen der Poster die Türen derart beschädigt hätte, dass sie gezwungen sei, sie auszutauschen. Außerdem sind die ursprünglich weißen Wände allesamt grau-gelb verfärbt, da Herr M starker Raucher ist. Frau V schickt ihm daraufhin die Rechnung über die Ausmalarbeiten und die neuen Türen. Die Türen sind also zu dem Zeitpunkt, als Herr M auszieht, bereits 15 Jahre alt. Wären die Kratzspuren nicht entstanden, würde Frau V also gebrauchte Türen zurückerhalten, deren Wert deutlich unter jenen von neu angeschafften Türen liegt. Müsste Herr M nun wirklich die gesamten Kosten der neuen Türen zahlen, wäre Frau V dadurch reicher, als wenn Herr M die Türen ohne Beschädigung zurückgegeben hätte. Die Verfärbung der Wand ist wiederum eine gewöhnliche Abnutzung, die nach 15 Jahren durchaus nicht ungewöhnlich ist und mit der die Vermieterin hätte rechnen müssen. Im Ergebnis wird also Herr M nur die Hälfte der neuen Türen bezahlen müssen.

Noch deutlich komplizierter wird die Angelegenheit dadurch, dass Mieter und Vermieter im Mietvertrag Vereinbarungen treffen können, die festlegen, in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben werden muss. Diesen Regelungen gilt es schon vor dem Abschluss des Vertrages große Aufmerksamkeit zu schenken und im eigenen Interesse Formulierungen wie „in genau demselben Zustand, wie die Wohnung angemietet wurde“ möglichst zu vermeiden. Häufig sieht der Vertrag vor, dass der Mieter die Wohnung frisch ausgemalt zurückgeben muss. Diese Pflicht ist im Gesetz nicht verankert, wenn also der Mietvertrag keine Regelung über einen frischen Anstrich enthält, ist der Mieter dazu nicht verpflichtet.

Alles in allem sollte man schon beim Vertragsabschluss auf eine klare und inhaltvolle Ausgestaltung achten, um nachträglichen Schwierigkeiten schon von vornherein aus dem Weg zu gehen. Kommt es dennoch zu Konflikten, sind die Arbeiterkammer oder Mietervereinigungen hilfsbereite Ansprechpartner.

Balazs Esztegar