

Muss ein Mieter bei Auszug aus der Wohnung die Wohnung in jedem Fall frisch ausmalen?

Grundsätzlich hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt im selben Zustand wie seinerzeit übernommen **abzüglich der normalen Abnutzung** an den Vermieter zurückzustellen. Jede **missbräuchliche Beschädigung** des Mietobjektes durch den Mieter verpflichtet ihn hingegen gegenüber der Genossenschaft zum Ersatz des Schadens. Das heißt, der Vermieter kann auf Kosten des Mieters die entsprechenden Sanierungsarbeiten sach- und fachgerecht durchführen lassen und diese Kosten auch von einem seinerzeit vom Mieter gezahlten Grund- oder Baukostenbeitrag bzw. einer seinerzeit erlegten Kautions in Abzug bringen. Weist hingegen beispielsweise der Boden in der Wohnung keine wesentlichen Beschädigungen auf – er ist nur entsprechend der Nutzungsdauer „abgetreten“- oder weist auch die Malerei im Inneren keine erheblichen Mängel auf (erheblich: Löcher in der Wand, starke Verschmutzung, starke Farbunterschiede, auf die Wände geklebte Tapeten oder Tapetenreste), besteht keine Verpflichtung des Mieters zur Sanierung. In diesem Fall braucht er weder den Boden abzuschleifen noch das Mietobjekt neu auszumalen! Achtung: Sowohl bei der Übernahme des Mietobjektes ist ein möglichst genaues Übernahmeprotokoll als auch bei der Rückgabe ein möglichst genaues Übergabeprotokoll zu erstellen und nach Möglichkeit vom Mieter und Beauftragten des Vermieters unterfertigen zu lassen. Eine Fotodokumentation zum Beweis des Zustandes des Mietobjektes bei Beginn des Mietverhältnisses sowie zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses erweist sich für Beweis Zwecke als jedenfalls hilfreich.