

Schönheitsreparaturen

Muss der Mieter bei Auszug immer renovieren?

Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist geregelt, dass der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Also ist nach dem Gesetz der Vermieter zur Renovierung der Wohnung verpflichtet.

Es handelt sich dabei aber nicht um eine zwingende Vorschrift. Die Juristen sagen, es handelt sich dabei um dispositives Recht

Einfach verständlich:

Wenn nichts vereinbart ist, dann gilt das Gesetz. Im Mietvertrag kann man aber etwas anderes vereinbaren.

Regelmäßig stellen die Vermieter die Vertragsformulare zur Verfügung oder arbeiten solche aus. Sie gelten dann als Verwender der Klausel.

Zum Schutze der Verbraucher gab es bisher schon das Gesetz zur Regelung allgemeiner Geschäftsbedingungen. Dieses Gesetz ist in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen worden. Nach diesem Gesetz kann überprüft werden, ob eine Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen den Mieter als Verbraucher übermäßig belastet. Wird ein solches

festgestellt, dann kann man die Schönheitsreparaturklausel bedenkenlos im bestehenden Mietvertrag übersehen.

Automatisch tritt dann die gesetzliche Regelung in Kraft, wonach der Vermieter zu renovieren hat.

Der Bundesgerichtshof hatte in der letzten Zeit mehrere Mietvertragsformulare und darin enthaltene Schönheitsreparaturklauseln zu überprüfen.

Daraus ergeben sich zu Gunsten der Mieter folgende allgemeine Regeln:

1. Der Mieter darf nicht für einen Renovierungsbedarf verantwortlich gemacht werden, welcher vor Beginn seiner Mietzeit lag. Derartige Fälle ergeben sich oft dann, wenn der Mieter eine noch gut erhaltene, aber bereits gebrauchte Wohnung anmietet.
2. Es dürfen keine starren Renovierungsfristen vereinbart werden. Nutzt der Mieter längere Zeit seine Wohnung nicht, kann es also durchaus vorkommen, dass die Wohnung nach 3 oder 5 Jahren noch so gut wie neu aussieht. Dann hätte bei einer Vereinbarung von starren Fristen der Mieter trotzdem zu

renovieren, obwohl dies noch nicht nötig wäre.

3. Auch Auszugsrenovierungsklauseln sind oft unwirksam. In vielen Mietverträgen ist geregelt, dass der Mieter bei Auszug auf jeden Fall zu renovieren hat. In diesen Fällen müsste der Mieter (streng genommen) selbst nach einem halben Jahr Wohnzeit bei Auszug die Wohnung komplett neu renovieren. **Aufgepasst:** Der Bundesgerichtshof wertet auch getrennt installierte Klauseln als zusammengehörig. Ist die Auszugsklausel unwirksam, dann wirkt sich die Unwirksamkeit auch auf eine – ansonsten – wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aus.
4. Ebenfalls können zu kurze Renovierungsfristen zur Unwirksamkeit führen. Als regelmäßig wurden bisher angesehen: Für Bäder und Küchen 3 Jahre (wegen der schnelleren Abnutzung), für Schlafstube, Wohnzimmer usw. 5 Jahre und alle übrigen Räume bzw. Nebenräume 7 Jahre. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass eine Verkürzung dieser Fristen ebenfalls zu einer Un-

wirksamkeit der Klausel führt.
Der BGH hat angedeutet, dass
für zukünftige Mietverträge
künftig längere Fristen gelten
können.

5. Wird dem Mieter während der
Mietzeit die Farbwahl
vorgegeben, ist auch dies
unwirksam.