

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

42

2011-12-14

Renovieren oder nicht? Streitthema Schönheitsreparaturen

Seit einiger Zeit geistert ein Märchen durch die Köpfe vieler Mieter: „Jetzt muss man beim Auszug nicht mehr renovieren.“ Schön wär's, aber das ist in dieser Allgemeinheit falsch. Warum, erfahren Sie in diesem Merkblatt.

Was sagt das Gesetz? Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Dazu gehören auch die Schönheitsreparaturen. **Man versteht darunter** das Tapezieren und Streichen von Decken und Wänden, das Streichen von Türen, Fußleisten, Heizkörpern, Leitungen, das Streichen der Innenseiten von Fenstern, Balkontüren und Wohnungseingangstüren, ferner die Pflege der Fußböden.

In der Praxis werden die Arbeiten meist dem Mieter aufgebürdet, so auch im „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“. Das ist grundsätzlich zulässig und für den Mieter bindend - wenn es denn in zulässigem Rahmen geschieht. Falls nicht, kann die Renovierungsregelung ganz oder teilweise unwirksam sein.

Unzulässig ist es beispielsweise, dem Mieter weitergehende Renovierungspflichten durch Formularvertrag aufzuerlegen. Beispiele: Streichen des Kellerraums oder der Balkonbrüstung, Streichen der Fenster-Außenseiten, Erneuerung von Fußbodenbelägen, Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden.

Was hat es nun mit dem eingangs erwähnten Märchen auf sich? Auslöser war ein Urteil des Bundesgerichtshofs, der dem ihm vorgelegten Fall befand, dass der Mieter durch die Renovierungsklauseln unangemessen benachteiligt wurde. Darauf folgerte der BGH, dass die vertragliche Regelung unwirksam ist. Also muss der Mieter in diesem Fall tatsächlich nicht renovieren. Das darf man aber nicht verallgemeinern. **In jedem einzelnen Fall muss anhand des Mietvertrags geprüft werden, ob und in welchem Umfang eine Renovierungspflicht besteht.**

Die Gerichte haben sich in einer Vielzahl von Urteilen zu problematischen Schönheitsreparatur-Klauseln geäußert. **Die wichtigsten Fälle** stellen wir hier vor:

□ **Zu kurze Renovierungsfristen:** Üblich sind laufende Schönheitsreparaturen in etwa folgenden Zeitabständen: Wohn- und Schlafräume, Flure, WCs: alle 5 Jahre, Bad und Küche: alle 3 Jahre, sonstige Nebenräume, z.B. Abstellräume: alle 7 Jahre. Verkürzt der Mietvertrag diese Fristen, so ist die gesamte Überwälzung auf den Mieter unwirksam. **Wichtig: Seit etwa 2009 neu geschlossene Formularverträge müssen längere Fristen vorsehen, hat der Bundesgerichtshof entschieden.** Der "Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" nennt jetzt keine Fristen mehr. Die Abstände richten sich nach dem Renovierungsbedarf.

□ **Starre Fristen:** Sind die vorgenannten Renovierungsabstände im Mietvertrag starr festgelegt, ohne Rücksicht darauf, ob der Zustand der Räume eine Renovierung erfordert, so ist auch dies unwirksam; der Mieter braucht gar nicht zu renovieren. Die Regelung in früheren Ausgaben des „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“ ist nicht starr im Sinne dieser Rechtsprechung, denn es heißt dort: „Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen ... in folgenden Zeitabständen erforderlich sein.“ Das gilt also. Die Klausel kann aber aus anderen Gründen unwirksam sein.

□ **Endrenovierung:** Viele Vermieter machen den Fehler, den Mieter neben den turnusmäßigen Schönheitsreparaturen mit zusätzlichen Renovierungspflichten belasten zu wollen, insbesondere mit einer Schlussrenovierung ohne Rücksicht darauf, wie lange die letzte Renovierung zurückliegt. Auch das machen die Gerichte nicht mit. In älteren "Hamburger Mietverträgen" (bis etwa 1987) soll der Mieter die Wohnung bei Mietende „in einwandfreiem Zustand“ bzw. „in gutem dekorativem Zustand“ zurückgeben. Da auch diese Klauseln auf eine Endrenovierung herauslaufen, sind sie nach heutiger Rechtsprechung nicht wirksam und machen u.U. die gesamte Renovierungsregelung hinfällig.

□ **Anfangsrenovierung:** In älteren Mietverträgen heißt es, dass der Mieter erstmals innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsbeginn und dann in den üblichen Fristen zu renovieren habe. Auch das macht die gesamte Überwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam.

□ **Quotenabgeltungsklausel:** Manche Verträge enthalten Klauseln, wonach der Mieter bei Mietende dem Vermieter für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen eine zeitanteilige Entschädigung zu leisten haben. Der BGH hält solche Klauseln grundsätzlich für zulässig, aber nicht dann, wenn sie auf eine starre Fristenregelung Bezug nehmen. Auch wenn die Quotenregelung selbst „starr“ ist, kann sie unwirksam sein. Knüpft sie allerdings an eine "weiche" Fristenregelung für die laufenden Schönheitsreparaturen an, so wird deren Wirksamkeit nicht berührt. Die Wirksamkeit einer Quotenklausel setzt zudem immer voraus, dass der Mieter das Recht hat, die Arbeiten in kostensparender, wenn auch handwerksgerechter, Eigenarbeit zu erledigen.

□ **Besondere Anforderungen:** Die Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen kann auch daran scheitern, dass an den Zustand der Wohnung zu strenge Voraussetzungen geknüpft sind, die den Mieter in der Gestaltung seiner Wohnräume zu sehr engen.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Ebenso wenig kann der Mieter vertraglich verpflichtet werden, Tapeten bei Mietende zu entfernen. Im Einzelfall muss aber geprüft werden, ob solche speziellen Anforderungen nur für sich unwirksam sind oder ob sie die gesamte Renovierungsregelung unwirksam machen. Andererseits hat der BGH entschieden, dass für den Zustand bei Mietende spezielle Vorgaben gemacht werden dürfen (z.B. helle Farben).

q Mietverträge von Genossenschaften und SAGA/GWG: In den Allgemeinen Vertragsbestimmungen von Baugenossenschaften und von SAGA/GWG heißt es zwar vielfach, dass die Schönheitsreparaturen „spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume...“ auszuführen sind, was nach einer „starrten“ Fristenregelung klingt. Laut Bundesgerichtshof ist die Klausel aber dann nicht zu beanstanden, wenn der Vertrag vorsieht, dass der Mieter eine Verlängerung der Fristen „in besonderen Ausnahmefällen“ verlangen kann. **Wichtig:** Ist in diesem Klauselwerk auch noch verankert, dass der Mieter nicht berechtigt ist, „ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens / der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen,“ so macht diese Klausel die gesamte Renovierungspflicht des Mieters unwirksam. Lesen Sie dazu das Merkblatt Nr. 43 - "Unwirksame Renovierungsklausel".

q Der „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“ in seiner aktuellen Fassung enthält nach der bisherigen Rechtsprechung eine wirksame Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Die Ausgaben vor etwa 1990 sind aber mit Vorsicht zu betrachten. Bestimmte Formulierungen wurden bereits von Gerichten für unwirksam erklärt.

Erst recht sollte man allem, was vom vorgedruckten Wortlaut eines Mietmietvertrags zum Nachteil des Mieters abweicht, mit größtem Misstrauen begegnen. Dasselbe gilt natürlich auch für Zusätze unter „Sonstige Vereinbarungen“ oder im Anhang des Mietvertrags.

Fehler vermeiden - hier die wichtigsten Regeln:

Regel 1: Bevor Sie anlässlich Ihres Auszugs zu renovieren anfangen, sollten Sie Ihren Mietvertrag dem MIETERVEREIN ZU HAMBURG vorlegen. Merke: Nichts ist ärgerlicher, als später zu erfahren, dass die durchgeführten Renovierungsarbeiten gar nicht geschuldet waren!

Regel 2: Wenn der Vermieter oder der Hausmeister Renovierungsarbeiten von Ihnen verlangt: Glauben Sie ihm nicht! Glauben Sie nur an das, was Ihr Berater Ihnen nach Prüfung Ihres Mietvertrags sagt.

Regel 3: Wenn Sie befürchten, dass der Vermieter bei der Wohnungsabnahme unrechtmäßige Forderungen stellen könnte, lassen Sie sich von Ihrem Berater oder von unserer Telefonzentrale einen Außendienst-Mitarbeiter benennen, der Ihnen gegen geringes Honorar Beistand leistet.

Regel 4: Vorsicht bei der Unterzeichnung eines Abnahme-(oder Vorabnahme-)Protokolls! Oft ist darin die Erklärung versteckt, dass Sie die beanstandeten Mängel anerkennen oder dass Sie sich verpflichten, sie zu beheben, oder dass Sie gar den Vermieter ermächtigen, es zu Ihren Lasten zu tun. Merke: Es gibt keine Verpflichtung, ein Protokoll zu unterschreiben. Wenn der Vermieter Forderungen stellt, notieren Sie sie genau und erklären Sie ihm, dass Sie sich dazu jetzt nicht äußern können.

Regel 5: Wenn Sie ein Schreiben des Vermieters mit der Aufforderung zu bestimmten Arbeiten erhalten, befragen Sie vorsichtshalber nochmals Ihren Berater.

Mieterhöhung wegen unwirksamer Klausel?

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine unwirksame Renovierungsklausel dem Vermieter kein Recht gibt, bei einer Mieterhöhung oder gar "außer der Reihe" einen Mietzuschlag zu verlangen. **Unterschreiben Sie also weder einen Nachtrag mit einer wirksamen Renovierungsklausel noch stimmen Sie ohne vorherige Beratung einer Mieterhöhung zu!**

Und auch dies ist gut zu wissen:

1) Es zulässig, Wohnungen **unrenoviert zu vermieten**. Wenn bei der Anmietung vereinbart wird, dass bestimmte Renovierungsarbeiten noch vorgenommen werden sollen, so dringen Sie darauf, dass das präzise in den Mietvertrag aufgenommen wird. Wichtig: Gegenüber dem Vermieter haben Sie keine Renovierungsansprüche. Wenn die Wohnung Ihnen nicht im vereinbarten Zustand übergeben wird, beanstanden Sie es sofort schriftlich beim Vermieter und verlangen Sie, dass die ausstehenden Arbeiten kurzfristig erledigt werden.

2) Schönheitsreparaturen, die als Folge von **Reparatur- oder Modernisierungsarbeiten** erforderlich werden, sind nicht Sache des Mieters. Entsprechendes gilt für **bauliche Schäden**, die vor den Schönheitsreparaturen beseitigt werden müssen (z.B. Wandrisse, Feuchtigkeit, Putzschäden). Fragen Sie in einem solchen Fall Ihren Berater, wie Sie am besten vorgehen, wenn der Vermieter nicht von sich aus tätig wird.

3) Vereinbarungen mit dem **Vormieter** oder dem **Nachmieter** über die Durchführung von Schönheitsreparaturen können Sie treffen. Beispiel: Sie überlassen dem Nachmieter Einrichtungsgegenstände und er übernimmt Ihre Verpflichtung zum Renovieren - sofern diese besteht. Beachten Sie aber: eine solche Vereinbarung berührt nicht die Ansprüche des Vermieters Ihnen gegenüber. Deshalb vereinbaren Sie möglichst, dass die Arbeiten rechtzeitig vor Ende Ihrer Mietzeit durchgeführt werden.

4) **Rauchen** ist in der Mietwohnung erlaubt. Allerdings kann starker Tabakkonsum dazu führen, dass die Räume vorzeitig renovierungsbedürftig sind. In Fällen extremer Nikotin-Ablagerungen kann der Vermieter einen Schadensersatzanspruch haben, der den Mieter zum Renovieren verpflichtet, selbst wenn die mietvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen nichtig ist.

5) Wie ist zu renovieren?

Auch wenn nach den Fristen eine Renovierung der Wohnung oder einzelner Räume noch nicht fällig ist, müssen die Wände und Decken ansonsten ordnungsgemäß sein, d.h.

- sie dürfen nicht übermäßig abgenutzt sein (Wandmalereien von Kindern, Kratzspuren von Tieren, starke Nikotinablagerungen),
- es darf nicht um Schränke herum tapeziert/gestrichen sein,
- in den einzelnen Räumen muss die Dekoration (Tapeten, Anstrich) einheitlich sein,
- Tapeten müssen fest sitzen und auf Stoß geklebt sein,
- Anstriche müssen deckend - also nicht streifig - sein,
- Deckenverkleidungen, insbesondere aus Styropor, sind zu entfernen,
- Lackanstriche dürfen keine "Tropfnasen" aufweisen, Abplatzungen sind vor dem Überstreichen zu spachteln,
- Nägel und Dübel sind zu entfernen, Dübellöcher zu schließen
- (angebohrte) Wandkacheln brauchen nicht ersetzt zu werden, sofern nicht übermäßig viele Löcher gebohrt wurden),
- ungewöhnliche, insbesondere grelle Farbgebung wird meist von den Gerichten beanstandet.