

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

43

2010/03-1

Wichtig für Mieter von SAGA/GWG und Wohnungsbaugenossenschaften: Unwirksame Renovierungsklausel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden: Eine in Allgemeinen Vertragsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Klausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der **"bisherigen Ausführungsart"** abweichen darf, ist ungültig. Zugleich ist sogar die gesamte Auferlegung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam (Aktenzeichen: VIII ZR 199/06, Urteil vom 28.3.2007).

Eine derartige Klausel, wie sie der BGH jetzt für ungültig erklärt hat, ist in unzähligen Mietverträgen von Wohnungsbaugenossenschaften und von SAGA/GWG enthalten.

Ebenso unwirksam ist eine Klausel, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen in der "üblichen" Ausführungsart vorschreibt.

Was bedeutet das für die Mieter, die eine solche Klausel im Vertrag haben? Die Antwort:

- Der Mieter ist überhaupt nicht zu irgendwelchen Renovierungsarbeiten verpflichtet;
- die Schönheitsreparaturen sind vielmehr Sache des Vermieters,
- der Mieter muss weder während des laufenden Mietverhältnisses noch bei Ende des Mietverhältnisses renovieren, und zwar auch dann nicht, wenn eigentlich eine Renovierung erforderlich wäre.
- Vorsicht ist aber geboten, wenn der Mieter unfachmännisch oder mit ungewöhnlichen Farben und Tapeten gearbeitet hat oder wenn er die Wohnung übermäßig abgenutzt hat. In diesen Fällen kann dem Vermieter bei Mietende Schadensersatz zustehen, wenn und soweit ihm ein Mehraufwand entsteht, der über die von ihm ohnehin zu leistenden Schönheitsreparaturen hinausgeht.

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG rät:

- **Lassen Sie als Mieterin/Mieter einer Genossenschaftswohnung oder einer Wohnung der SAGA/GWG Ihren Mietvertrag vom MIETERVEREIN prüfen. Die Juristen des Mietervereins sagen Ihnen, ob das BGH-Urteil auch Ihnen zugute kommt.**
- Auch wenn die oben genannte Klausel nicht in Ihrem Mietvertrag enthalten ist, lassen Sie ihn trotzdem prüfen, denn die Renovierungsregelung kann auch aus anderen Gründen unwirksam sein.

- Kommen Sie zur Beratung zum Mieterverein, bevor Sie irgendwelche Renovierungsarbeiten in Ihrer Wohnung durchführen. Das ist besonders dann wichtig, wenn Sie aus der Wohnung ausziehen.

Wenn der MIETERVEREIN feststellt, dass Ihr Mietvertrag hinsichtlich der Schönheitsreparaturen unwirksam ist, beachten Sie:

- Die Wohnungsgesellschaft / Genossenschaft kann nicht verlangen, dass der Mieter einen Nachtrag zum Mietvertrag unterschreibt, mit dem der Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam übernimmt.
- Wenn Sie Ihre Wohnung bisher selbst renoviert haben, ist dadurch keine vertragliche Verpflichtung entstanden, auch weiterhin die Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Damit Ihre Wohnung Ihrem Geschmack entsprechend dekoriert ist, können Sie im laufenden Mietverhältnis gern weiterhin die Schönheitsreparaturen erledigen, bei Mietende berufen Sie sich aber darauf, dass Sie nicht mehr tapezieren und streichen müssen.
- Wenn Sie eine preisgebundene Wohnung („Sozialwohnung“) haben, bedenken Sie, dass der Vermieter berechtigt ist, die „Kostenmiete“ zu erhöhen, wenn Sie sich weigern, die Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis selbst auszuführen. (Für „freie“ Wohnungen gilt das nicht!)



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

Fax: 8 79 79-110

8 79 79-0