

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

42

2015-04-08

Renovieren oder nicht? Streitthema Schönheitsreparaturen

Viele Mieter fragen sich, ob sie beim Auszug überhaupt noch renovieren müssen. Wir nennen die wichtigsten Grundsätze im Überblick:

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 für den Mieter nur bindend - wenn es im zulässigen Rahmen erfolgt. Falls nicht, kann die Renovierungsregelung ganz oder teilweise unwirksam sein.

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:

□ Anmietung einer unrenovierten Wohnung:

Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung der Gebrauchsspuren des Vormieters und kann dazu führen, dass ein Mieter nach einer kurzen Mietzeit die Wohnung ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

□ Zu kurze Renovierungsfristen:

Zahlreiche Verträge enthalten Fristen, nach denen die sog. Nassräume alle 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren sowie andere Nebenräume nach 7 Jahren zu streichen sind. Für Mietverträge, die nach 2008 abgeschlossen wurden, dürften diese Fristen zu kurz bemessen sein mit der Folge, dass die Übertragung der Dekorationsarbeiten auf den Mieter unwirksam ist. Der aktuelle „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 wollen den Mieter neben den turnusmäßigen Schönheitsreparaturen mit zusätzlichen Renovierungspflichten belasten, 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 gutem dekorativem Zustand“ zurückgeben. Da auch diese Klausel auf eine Endrenovierung herausläuft, ist sie nach heutiger Rechtsprechung nicht wirksam und macht u.U. die gesamte Renovierungsregelung inhärentlich.

□ 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 hat entschieden, dass Quotenklauseln eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, weil der auf sie entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und beim Abschluss des Mietvertrages für sie nicht klar und verständlich ist, welche Belastung ggf. auf sie zukommt.

□ 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 einengen.



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 „starren“ 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".

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 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 3: 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. **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 4: 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:

Es ist zulässig, Wohnungen **unrenoviert zu vermieten**. Wenn bei der Anmietung vereinbart wird, dass bestimmte Renovierungsarbeiten noch vorgenommen werden sollen, muss das präzise in den Mietvertrag aufgenommen werden. Wichtig: Gegenüber dem Vormieter 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.

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).

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.

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.

Wie ist zu renovieren?

Auch wenn die üblichen Renovierungsfristen der Wohnung oder einzelner Räume noch nicht abgelaufen sind, müssen die Wände und Decken in vertragsgemäßem Zustand 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.