mieter helfen mietern

RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger Mieterverein e. V.

Schönheitsreparaturen

20

Müssen Mieter überhaupt noch renovieren? Das ist die häufigste Frage, die Mieter stellen, wenn sie ihren Umzug planen. In der Tat haben der Bundesgerichtshof (BGH) und auch das Landgericht Hamburg in zahlreichen Entscheidungen Formularklauseln zum Thema Renovierung/Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Aber nicht alles ist unwirksam und immer wieder gibt es neue Urteile, mit denen die alte Rechtslage überholt wird.
Deshalb: Erst mit dem Mietvertrag in die Beratung kommen und nur dann streichen, wenn es nötig ist.

Malerarbeiten sind nach dem Gesetz Vermietersache!

Diese Überschrift mag verblüffen, ist aber richtig! Nach § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung instand zu halten, dazu gehört auch das regelmäßige Renovieren. Doch es war und ist üblich, dass er diese Verantwortung auf den Mieter abwälzt. Fast alle Mietverträge enthalten deshalb dazu ausführliche Regelungen. Vorformulierte Regelungen, also nicht wirklich zwischen den Parteien ausgehandelte Klauseln, dürfen nicht zu stark von dem gesetzlichen Leitbild des BGB abweichen.
Nur wenn der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag wirksam auf den Mieter übertragen hat, muss der Mieter die Arbeiten erledigen. Doch was zählt überhaupt zu den sog. Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind

- Tapezierarbeiten
- Streichen der Wände und Decken
- Lackieren von Türen und Fenstern innen
- Lackieren der Heizungen

- Lackieren von Einbauschränken
- Lackieren der Böden und Fußleisten

Kurzum alles, was man mit Farbe, Tapete und Lack verschönern kann

Nicht dazu gehören

- Erneuerung des mitgemieteten Teppichbodens
- Verputzen der Wände
- Schleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Beseitigung von schimmeligen/feuchten Stellen

Wie und wie oft muss renoviert werden?

Es gibt übliche Zeitabstände von 3 Jahren für Küche und Bad, 5 Jahren für die Wohn- und Schlafräume und 7 Jahren für den Flur und Nebenräume.

Überprüfung von Formularklauseln

Klauseln können unwirksam sein, wenn sie unklar sind, mehr als die Beseitigung der eigenen Gebrauchsspuren verlangt wird oder der Mieter in der Gestaltung seiner Wohnung zu sehr eingeschränkt wird. Die Gerichte haben unter Beachtung dieser Grundsätze viele Klauseln für unwirksam erklärt.

Unwirksam sind zum Beispiel

- Klauseln, die den Mieter zur Renovierung verpflichten, obwohl die Wohnung bei Einzug unrenoviert übergeben wurde.
- Starre Fristen, z. B. wenn spätestens oder mindestens alle 3, 5 oder 7 Jahre renoviert werden soll. Lässt der Mietvertrag keine Verlängerung dieser Fristen zu, ist die Klausel unwirksam.
- Verpflichtungen zur Anfangs- oder Auszugsrenovierung. Häufig stehen Endrenovierungsklauseln am Ende des Mietvertrages unter „sonstige Vereinbarungen".
- Quotenklauseln (zieht der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfristen aus, muss er anteilige Kosten bezahlen).
- Klauseln, die strenge Farbvorgaben machen oder unklare Farbvorgaben enthalten (z. B. „Der Mieter darf ohne Zustimmung nicht von der bisherigen Ausführungsart abweichen").

Was genau starr ist, ob eine Klausel eine Endrenovierungsverpflichtung darstellt oder nicht, ob eine Quote verständlich ist oder eine Farbvorgabe zu einschränkend – das alles hängt von der genauen Formulierung des Vertrages und meistens von einer juristischen Interpretation ab. Die Frage, ob Mieter Verpflichtungen haben, hängt immer von der Prüfung des konkreten Mietvertrages ab, es gibt keine pauschalen Antworten!

Wirksam sind

nur solche Klauseln, in denen weder zu viel verlangt wird noch verschiedene Renovierungspflichten verknüpft werden. Zum Beispiel gibt es nach bisheriger Rechtsprechung nichts an der Klausel auszusetzen „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter". Doch aufgepasst: Diese oder ähnlich kurze Klauseln werden meist durch weitere Klauseln ergänzt. Die Kombination kann zur Unwirksamkeit jeglicher Verpflichtung des Mieters führen.

Ungültige Klauseln = Vermieterrisiko

Ist die Renovierungsklausel im Vertrag unwirksam, kann der Vermieter nicht verlangen, dass ein neuer Vertrag mit einer gültigen Klausel unterschrieben wird. Neue Gerichtsurteile wirken sich auch auf alte Mietverträge aus. Das Risiko, dass eine früher gültige Klausel später für unwirksam erklärt wird, trägt der Vermieter!

Schäden an der Dekoration

Hat der Mieter die Wände, Türen oder Fenster beschädigt, haftet er für die Beseitigung der Schäden – egal, ob er vertraglich wirksam zur Renovierung verpflichtet wurde. Schäden können sein: abgerissene oder bemalte Tapeten, Kratzer und Schlagstellen an den Holzteilen oder der Heizung oder auch eine dunkle oder auffallende Farbgestaltung der Wohnung. Ein Schaden entsteht dem Vermieter nicht, wenn die Renovierungsarbeiten bei Auszug ohnehin fällig wären und nicht etwa Mehrarbeit durch mehrmaliges Streichen erforderlich wird.

Einzelvereinbarungen

Mit konkret ausgehandelten Einzelvereinbarungen können ausnahmsweise die eben beschriebenen Regelungen wie Auszugsrenovierung, Einzugsrenovierung, Renovierungspflichten trotz unrenoviert übergebener Wohnung oder die Übernahme weiterer Pflichten wie das Versiegeln von Holzfußböden wirksam übertragen werden, vor allem wenn dem eine Gegenleistung des Vermieters gegenübersteht.

Die Unterscheidung, ob eine Einzelvereinbarung oder aber eine vorformulierte Klausel vorliegt, ist im Einzelfall zu treffen und sollte unbedingt in der Beratung geklärt werden.

Was tun, wenn die Verpflichtung wirksam ist?

Die Renovierung muss fachgerecht erfolgen: Es muss ohne „Lecknasen" lackiert werden, Tapeten müssen auf Stoß tapeziert sein, der Anstrich muss hell und deckend sein, auf Fenster- und Türrahmen, auf Steckdosen und Fußböden dürfen keine Farbspritzer sein. Lack hat nichts auf den Wänden verloren und Binderfarbe nichts auf den Holzteilen.

Führen Mieter die Renovierung nicht ordentlich durch, kann der Vermieter, nachdem er die Mieter vorher aufgefordert hat bestimmte Arbeiten auszuführen, eigene Handwerker beauftragen und Kostenersatz von den Mietern verlangen. Zum Tag des Vertragsendes muss die Wohnung fertig sein. Sind noch Nacharbeiten durch den Mieter notwendig, so kann der Vermieter unter Umständen auch noch Mietzahlungen für diese Zeit verlangen.

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040/431 394-0

Vorsicht

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters kann auch entstehen, wenn Mieter unfachmännisch Arbeiten ausführen, zu denen sie gar nicht verpflichtet sind.

Abnahmeprotokoll im Zweifel nicht unterschreiben

Beim Unterschreiben von Abnahme-/Übergabeprotokollen raten wir zur Vorsicht. Eine Verpflichtung, solche Protokolle zu unterschreiben, gibt es nicht, auch wenn manche Hausmeister das behaupten! Möglicherweise übernimmt man mit der Unterschrift Pflichten, die nach dem Vertrag nicht bestehen. Der Streit, ob dann Vertrag oder Protokoll gilt, ist noch nicht abschließend geklärt und sollte vermieden werden.

Es ist immer empfehlenswert, zur Übergabe Zeugen mitzubringen. Die stärken einem nicht nur den Rücken, sondern können später auch wertvolle Aussagen zum Zustand der Wohnung bei Übergabe machen oder zu dem, was Vermieter und Hausverwaltung sagen. Gut ist es, als Gedächtnisstütze nach der Übergabe ein eigenes Protokoll mit dem Zeugen zu schreiben.

Verjährung

Schadenersatzforderungen des Vermieters wegen nicht oder schlecht durchgeführter Renovierung oder Beschädigung der Wohnung verjähren sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung, wenn nicht die Verjährung durch ein Gerichtsverfahren oder auch durch Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter unterbrochen wurde. Es ist in engen Grenzen möglich, die Verjährungsfrist vertraglich zu verlängern. Nach Ablauf der Verjährungsfrist hat der Vermieter aber noch die Möglichkeit, seine Forderungen mit der Kaution zu verrechnen.

Renovierungssprechstunde nutzen

Mittwochs von 15 bis 16 Uhr können sich MhM-Mitglieder zu allen Fragen rund um ihren Auszug, speziell zu der Frage der Schönheitsreparaturen in der MhM-Renovierungssprechstunde beraten lassen. Eine Voranmeldung ist nicht erforderlich. Bringen Sie den Mietvertrag und bei Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von SAGA/GWG auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen mit!

Stand 04/2015

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

© Layout Jana Madle | pix & pinsel . www.pixundpinsel.de © Fotos fotolia.com