

MIETVERTRAG

Das gilt für Klauseln zu Schönheitsreparaturen



Gestaltungsfreiheit: Der Mietvertrag darf keine konkreten Vorgaben beinhalten, wie der Mieter renovieren muss.

Foto: dpa

Bevor der Mieter nach einem Umzug den Tapeziertisch in der alten Wohnung aufstellt, sollte er einen Blick in den Mietvertrag werfen. Gegebenenfalls ist die Klausel über Schönheitsreparaturen nicht gültig. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds enthalten zurzeit 75 Prozent aller Mietverträge unwirksame Klauseln.

Grundsätzlich müssen Mieter beim Auszug aus einer Wohnung nicht renovieren. Das ist Aufgabe des Vermieters. «Der Vermieter kann diese Verpflichtung aber auf den Mieter übertragen», erklärt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz. Erst dann muss der Mieter auch zum Pinsel greifen.

Schönheitsreparatur ist Tapete plus Farbe

Schönheitsreparaturen sind Renovierungsarbeiten in der Wohnung, mit denen die Gebrauchsspuren, die während der Mietzeit entstehen, wieder beseitigt werden. "Alles, was mit Tapete und Farbe bewältigt werden kann, gehört zu den Schönheitsreparaturen", sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Ist eine solche Klausel im Mietvertrag vereinbart, müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden - vorausgesetzt, die entsprechende Klausel ist wirksam. «Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter in eine renovierte oder unrenovierte Wohnung gezogen ist."

Muss der Mieter tatsächlich renovieren, dann muss er Wände und Decken streichen. Er muss außerdem die Fenster und Türen von innen sowie die vorhandenen Heizkörper streichen. «Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören Arbeiten am Parkett und - zumindest wenn es nicht ausdrücklich vereinbart ist - auch Arbeiten am Teppichboden», erklärt Ropertz. Auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern kann der Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht verlangen (Az.: VIII ZR 210/08).

Unwirksame Klauseln

Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds enthalten zurzeit 75 Prozent aller Mietverträge unwirksame Klauseln. Dies gilt vor allem für Mietverträge, die vor 2003 abgeschlossen worden sind. Sobald die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, muss der Mieter nicht renovieren. «Im Gegenteil, hier muss geprüft werden, ob der Vermieter stattdessen Schönheitsreparaturen durchführen muss», sagt Ropertz. Das kann auch schon für die Zeit während des Mietverhältnisses gelten.

Unwirksam ist eine Klausel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs BGH etwa, wenn Mieter laut Vertrag immer beim Auszug renovieren oder die Tapete entfernen sollen (Az.: VIII ZR 152/05, VIII ZR 109/05). Denn würde man diese Klausel ungünstig für den Mieter interpretieren, würde dies Folgendes bedeuten: Zieht der Mieter nach nur einem halben Jahr aus, müsste er die Wohnung komplett renovieren. «Das geht natürlich nicht», erklärt Ropertz. Lediglich innerhalb bestimmter Zeitintervalle oder Renovierungsfristen können diese Arbeiten auf den Mieter abgewälzt werden.

Keine starren Fristen

Doch auch wenn die Schönheitsreparaturen an zu starre Fristen gebunden sind, muss der Mieter laut BGH nicht renovieren. In den meisten Mietverträgen steht, dass der Mieter nach drei Jahren Küche, Diele und Bad, nach fünf Jahren die Haupträume und nach sieben Jahren die Nebenräume der Wohnung renovieren muss. «Das ist zumindest dann unwirksam, wenn die Vertragsformulierungen keine Hintertürchen offen lassen, wonach diese Fristen verlängert werden können», erklärt Ropertz. Denn interpretiert man diese Klausel ungünstig für den Mieter, heißt das: Selbst wenn der Mieter zweieinhalb Jahre gar nicht in der Wohnung, sondern im Ausland war, müsste er nach 3 Jahren Küche, Diele und Bad komplett renovieren.

Anders sieht es allerdings aus, wenn im Vertrag steht, dass der Mieter im Allgemeinen nach drei, fünf oder sieben Jahren renovieren muss. Dann ist die Klausel wirksam. Denn durch die Formulierung «im Allgemeinen» handelt es sich nicht mehr um starre Fristen.

Keine konkreten Vorgaben

Außerdem darf der Mietvertrag keine konkreten Vorgaben beinhalten, wie der Mieter renovieren muss. Wenn in der Klausel festgelegt ist, welche Farben oder Tapeten der Mieter während der Mietzeit einzusetzen hat, ist das immer unwirksam. Denn laut BGH schränkt die Einengung der Farbwahl auf die Farbe Weiß die Gestaltungsfreiheit des Mieters zu stark ein (Aktenzeichen: VIII ZR 198/10). «Es ist allein Sache des Mieters, wie er sich einrichtet», sagt Ropertz. Auch eine Formulierung, wonach der Mieter erst die Zustimmung seines Vermieters einholen muss, wenn er beispielsweise in einer anderen Farbe als bisher streichen möchte, macht die Klausel unwirksam. (dpa/red)

Artikel URL: <http://www.fr-online.de/mietrecht/mietvertrag-das-gilt-fuer-klauseln-zu-schoenheitsreparaturen,9549970,11096560.html>

Copyright © 2010 Frankfurter Rundschau