

## Renovieren: Viele Vertragsklauseln unwirksam

von Marika Gantz

### Renovierungsfristen

In vielen Mietverträgen sind Renovierungsfristen verankert: Mieter sollen alle drei Jahre Küche, Dusche und Badezimmer streichen. Wohn-, Schlafräume und Flure sind alle fünf Jahre an der Reihe. Und für die anderen Nebenräume und die Toilette haben Mieter sieben Jahre Zeit. Starre Renovierungsfristen sind jedoch ungültig, da sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Zum Beispiel wenn in der Klausel von "immer", "mindestens oder "auf jeden Fall" die Rede ist. Dann wird die Schönheitsreparaturklausel unwirksam und der Mieter muss nicht mehr renovieren.

Weiche Fristen sind jedoch erlaubt. Durch Einfügungen wie "im Allgemeinen" oder "grundsätzlich" wird der Vermieter nicht verpflichtet, exakt nach Ablauf die Renovierung zu übernehmen. Die jeweiligen Zeitabstände sind also individuell abhängig von der Art der Dekoration und der Stärke der Abnutzung der Wohnung. Es wird außerdem derzeit diskutiert, ob die Fristen nicht generell verlängert werden müssten.

### Übergabeprotokoll

Beim Einzug muss nicht unbedingt ein Protokoll erstellt werden. Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz e.V. rät jedoch dazu. In diesem Fall sollten alle erkennbaren Mängel, wie kaputte Fliesen oder fehlende Schlüssel, aufgelistet werden. Außerdem sollte bei Einzug kontrolliert werden, ob die Heizung funktioniert, das Wasser läuft und die Türen und Fenster richtig schließen. Sinnvoll ist es auch, Zählerstände von Gas, Wasser und Strom in das Protokoll mit aufzunehmen. Am besten, so Jörn-Peter Jürgens, sollte der Vermieter bei der Erstellung des Einzugsprotokolls dabei sein, damit er die dort verankerten Mängel mit seiner Unterschrift direkt bestätigt.

### Farbwahl

Bei der Gestaltung der Räume gilt: Erlaubt ist, was dem Mieter gefällt. Das heißt auch knallige Farben und ausgefallene Tapeten. Vorgaben vom Vermieter hinsichtlich der Farbwahl sind nicht zulässig. Steht demnach eine sogenannte Farbwahlklausel im Mietvertrag, wird die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam. Vor dem Auszug müssen die Wände jedoch wieder in einem neutralen Farbton gestrichen.

### Ein- und Umbauten

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, alles, was er in die Mietsache eingebracht hat, wieder herauszunehmen, es sei denn, man hat eine Vereinbarung mit dem Vermieter getroffen. Typische Fälle sind beispielsweise das an die Wand geschraubte Hochbett oder die Einbauküche. Diese Gegenstände sind auf Verlangen des Vermieters wieder zu entfernen, um die Wohnung in den Zustand zu versetzen, in dem sie vorher war. Aufwendige, schlecht umkehrbare Umbauten - wie das Einbauen eines Kamins - sollten Mieter stets mit dem Vermieter absprechen und die Vereinbarung am besten schriftlich fixieren, damit es beim Auszug keine Schwierigkeiten gibt.



Dieser Artikel wurde ausgedruckt unter der Adresse:

[http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/markt/wohnen\\_energie/renovieren103.html](http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/markt/wohnen_energie/renovieren103.html)