

Streichen oder nicht – das ewige Dilemma

Mieter müssen beim Auszug aus einer Wohnung nicht unbedingt renovieren. Das ist Aufgabe des Vermieters.



Wer die Wände seiner Wohnung in kräftigen Farben gestrichen hat, muss vor dem Auszug erneut zum Pinsel greifen. In diesem Fall sind Schönheitsreparaturen nötig. Foto: Kai Remmers/dpa/tmn

Hannover. Die Kisten sind gepackt und die Möbel verstaut. Zurück bleibt eine leere Wohnung. Jetzt heißt es noch Hand anlegen und streichen – zumindest wenn das im Mietvertrag so ausgehandelt wurde und die Klausel auch gültig ist. Nachlesen lohnt sich in diesem Fall. Mieter müssen beim Auszug aus einer Wohnung nicht unbedingt renovieren. Das ist Aufgabe des Vermieters. „Der Vermieter kann diese Verpflichtung aber auf den Mieter übertragen“, erklärt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover. Erst dann muss der Mieter auch zum Pinsel greifen.

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 in Berlin. 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).

Doch bevor Mieter den Tapeziertisch aufstellen, sollten sie einen Blick in den Mietvertrag werfen und prüfen, ob die Klausel über die Schönheitsreparaturen auch gültig ist. 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.

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.

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.

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 (Az.: 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.

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.

Mieter darf selbst renovieren

Müssen Mieter renovieren, dürfen sie selbst den Pinsel schwingen und auch ihre Freunde anrücken lassen. Sie müssen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Handwerker engagieren (AZ.: VIII ZR 294/09). Der Vermieter darf demnach immer nur die fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen in mittlerer Art und Güte fordern.

URL: <http://www.mittelbayerische.de/index.cfm?pid=10222&lid=0&cid=0&tid=0&pk=700487>