

Renovieren ist Mieters Pflicht

Immobilien-Telefon zum Thema Schönheitsreparaturen: Expertin trifft kaum auf benachteiligende Vertragsklauseln.

Eigentlich, so jedenfalls die gesetzliche Regelung im Mietrecht, muß der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Allerdings ist auch anerkannt, daß der Vermieter diese Pflicht per Mietvertrag auf den Mieter übertragen kann. Und deshalb sind Schönheitsreparaturen in erster Linie ein Mieterthema – und Inhalt unseres 60. „Immobilien-Telefons“. Expertin für Fragen am Telefon, per Mail, Fax oder Brief ist Carin Müller, Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Meine Tante (89) wohnt seit 51 Jahren in einer Mietwohnung und zieht jetzt ins Seniorenheim. Zu den Schönheitsreparaturen steht in ihrem Mietvertrag hinten nur drin, die Wohnung müsse besenrein übergeben werden. Muß sie jetzt noch renovieren, wenn sie zehn Jahre lang in der Wohnung nichts mehr gemacht hat?

Ist diese Formulierung schon alles? Dann wäre der Vermieter nämlich für Schönheitsreparaturen zuständig, wie es die Gesetzesregel ist. Aber steht nicht weiter vorne im Vertrag noch etwas zu Schönheitsreparaturen?

Ja: „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“

Das ist die wesentliche Regelung. Das verpflichtet den Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen. Sie kennen sicher die üblichen Fristen...

...drei, fünf, sieben Jahre.

Genau. Innerhalb dieser Fristen sollten in der Regel Bad, Wohnräume und sonstige Räume immer wieder renoviert werden, um die „Miet Sache“ in Schuß zu halten. Wenn dies zuletzt wie bei Ihrer Tante zehn Jahre lang nicht eingehalten wurde, wird sie – oder werden Sie – jetzt beim Auszug wohl etwas machen müssen. Die „Besenrein-Formulierung“ beseitigt diese Pflicht nicht.

Aber es steht doch gar nicht drin, was Schönheitsreparaturen sind...

Das braucht dort auch nicht zu stehen, weil dazu schon Rechtsprechung existiert, aus der sich eine „Verkehrssitte“ herausgebildet hat. Mit anderen Worten: Es ist anerkannt, was als allgemein üblich gilt. Danach gehört zu den Schönheitsreparaturen: das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken sowie das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Ich habe zum Monatsende eine Altbauwohnung gekündigt, in der ich 21 Jahre gewohnt habe. Von meinem Vermieter habe ich erfahren, daß nach dem Auszug in einem Teil der Wohnung größere Umbauten stattfinden sollen. Der Vermieter aber verlangt, daß ich die übrigen Wohnräume tapeziere und streiche, da ich hinter meinen Schränken nie Schönheitsreparaturen gemacht habe und deshalb teils unterschiedliche Tapeten und teils auch gar keine existieren. Außerdem soll ich die alte, von mir gekaufte und verlegte Auslegware entsorgen. Im Mietvertrag steht: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“ Verlangt er alles zu Recht?

Wenn ich mal davon ausgehe, daß der Zustand Ihrer Wohnung als „abgewohnt“ zu beschreiben ist, müssen Sie natürlich Schönheitsreparaturen in den nicht umzubauenden Räumen ausführen. Ob hinter dem Schrank oder nicht, spielt dabei keine Rolle.

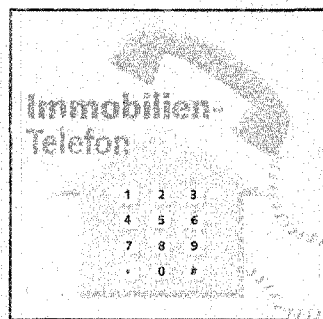
Für Räume, die Sie nutzlos renovieren würden, weil sie umgebaut werden, geht die Rechtsprechung dahin, den Anspruch auf Schönheitsreparaturen in einen anteiligen Kostenanspruch umzuwandeln.

Zur Auslegware: Hätte der Vermieter sie in die Wohnung gebracht, wäre der Austausch seine Sache. Da es aber Ihre Auslegware ist, hat der Vermieter Recht, daß Sie sie entsorgen müssen. Grundsätzlich muß der Mieter Gegenstände (Einbauten, Auslegware), die er während der Mietzeit einbringt, bei Auszug entfernen.

Ich habe einen Mietvertrag seit 1961, in dem steht, daß ich die Wohnung in

Unwirksam: Fristenregel plus Endrenovierung

gutem Zustand und ungezeigert besenrein übergeben muß. Schönheitsreparaturen sind ferner von mir zu bezahlen. Wenn ich aber immer entsprechend den üblichen Fristen gemalt habe, muß ich dann jetzt beim Auszug noch einmal antreten und die Wohnung top-renoviert hinterlassen? Nein, wenn Sie die Wohnung immer fristgemäß in Schuß gehalten haben, müssen Sie jetzt beim Auszug nicht noch einmal renovieren. Wenn Sie beispielsweise vor zwei Jahren Schönheitsreparaturen in der ganzen Wohnung gemacht haben und die Wohnung nicht durch besondere Beanspruchung „verwohnt“ wurde, müssen Sie jetzt nichts mehr tun.



Expertin nicht nur für Schönheitsreparaturen-Recht: Carin Müller Foto: Treibsel

Zusatzfrage: Und wie weise ich das nach, daß der Maler bei mir war? Zeigen Sie dem Vermieter die Malerrechnung.

Und wenn ich die nicht mehr habe? In einigen Zimmern habe ich nämlich selber gepinselt.

Notfalls können Sie den Malermeister als Zeugen für seine Arbeiten in der Wohnung benennen. Und wer selbst renoviert, kann seine Material-Kaufquittungen vorzeigen. Bei wem Freunde gepinselt haben, der nennt eben diese als Zeugen.

Aber so eng wird das wohl kein Vermieter sehen, denn letztlich erkennt man mit geschultem Blick den Unterschied, ob eine Wohnung vor einem oder vor acht Jahren gemalt wurde. Das merken Sie schon an etwas graueren Rändern um aufgehängte Bilder herum. Oder an der Tapete bei den Lichtschaltern, an Fettspritzern in der Küche, gelben Nikotinablagerungen an der Decke. Oder am alten Zigarettengeruch.

Wenn solch eine Frage übrigens vor Gericht abgehandelt werden sollte, müßte eventuell ein Gutachter das Alter der letzten Renovierung untersuchen. Sollte sich dann herausstellen, daß die Wand wirklich schon vor acht Jahren letztmals einen Pinsel gesehen

hat, zahlt der verklagte Mieter übrigens auch die Gutachterkosten.

In meinem Mietvertrag steht zu Schönheitsreparaturen, daß sie nach dem Schema „drei Jahre, fünf Jahre, sieben Jahre“ stattfinden müssen. Habe ich da richtig gelesen, daß das inzwischen von Gerichten als zu benachteiligend für den Mieter gilt, daß diese Formulierung daher gar nicht gilt – und ich folglich gar nicht renovieren müßte beim Auszug?

Da muß man schon genau nachlesen. Wenn diese Termine mit absoluter Ausschließlichkeit genannt sind, dann könnte nach dem Bundesgerichtshof diese Formulierung als zu eng und damit nicht wirksam vereinbart ausgelegt werden. Dann müßte der Vermieter selbst renovieren, weil dann die grundsätzliche Gesetzeslage gilt.

Wenn aber bei Ihnen die Worte „im allgemeinen nach x Jahren“ stehen, wäre dies nicht zu eng. Selbst wenn es dort heißt: „Diese Arbeiten sind in der Regel in Küchen, Bädern... spätestens nach drei... in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen... spätestens nach fünf und in sonstigen Räumen nach sieben Jahren vorzunehmen“, wäre dies eine zulässige, den Mieter nicht benachteiligende Klausel.

Auch eine Formulierung wie „Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des Mieters“ ist statthaft. Nicht aber eine allgemeine Renovierungsklausel mit Fristvorgabe plus Schönheitsreparaturen-Pflicht bei Auszug („Endrenovierungsklausel“). Der BGH sieht das als „unzulässigen Summierungseffekt“, der den Mieter von allen Renovierungspflichten freistellt.

Auch die Erben müssen malern und tapezieren

In meinem Mietvertrag steht, daß ich Schönheitsreparaturen zahlen muß. Wenn ich sterbe, wie steht es später mal um meine Erben? Müssen die dann hier malern?

Ja, die Erben treten in all Ihre Verpflichtungen als Mieter ein – auch beim Thema Schönheitsreparaturen. Es sei denn, sie würden das gesamte Erbe ausschlagen. Dann müßten sie auch nicht renovieren.

Wenn ich vor meiner Tapete stehe, frage ich mich, ob ich bei der Auszugs-Schönheitsreparatur nur malern oder die ganze Tapete ersetzen muß?

Da ich diese hier am Telefon nicht sehen kann, gebe ich Ihnen die all-

gemeine Auskunft: Wenn die Tapete so oft überstrichen worden ist, daß man nicht mehr streichen kann, ohne daß die Tapete fast von der Wand fällt, ist auch sie zu erneuern.

Wir wohnen seit 46 Jahren in einer Neuköllner Siedlung und müssen die ganze Wohnung renovieren, wenn wir ansiehen wollen. Das steht im Mietvertrag. Wir sind schwerbeschädigte Rentner und haben schon lange nicht mehr die zum Beispiel dreijährigen Badrenovierungen gemacht.

Da werden Sie um Schönheitsreparaturen wohl nicht herumkommen.

Aber das ist doch barbarisch! Da traut man sich ja gar nicht auszuweichen. Ich weiß das hier auch von vielen anderen Älteren, die Angst haben, dann viele tausend Euro zahlen zu müssen.

Aber diese Verpflichtungen sind Sie – wie jeder andere Mieter auch – doch mit der Unterschrift vor 46 Jahren eingegangen. Daran sind Sie unabhängig von der Mietdauer gebunden.

Und wenn ich ins Heim ziehe? Das ändert jedenfalls nichts an Ihren Renovierungspflichten.

Ich habe keinen schriftlichen Mietvertrag. Wer zahlt die Renovierung?

Gut für Sie als Mieter, denn dann gilt die Gesetzesregel: Für Schönheitsreparaturen ist der Vermieter zuständig, er muß sie bezahlen.

Kann ich dann sogar – wie sonst der Vermieter Mietern gegenüber – darauf bestehen, daß der Vermieter alle drei oder fünf Jahre bei mir malern läßt? Ja, das stimmt.

„Die Schönheitsreparaturen zahlt der Mieter.“ Steht bei mir so im Mietvertrag. Kann der Vermieter mit solch einer Formulierung erreichen, daß er selbst einen teuren Handwerker kommen lassen kann – weil ich ja alles bezahle? Oder kann ich darauf bestehen, daß ich selbst renovierte und notfalls einen billigeren Handwerker engagiere?

Das können Sie auf jeden Fall. Schönheitsreparaturen durch den Mieter selbst – ob in Eigenleistung oder durch einen vom Mieter beauftragten Maler – darf ein Vermieter nicht ausschließen. Der Mieter kann das immer selber machen. Allerdings muß er es natürlich fachgerecht ausführen (lassen).

Fortsetzung folgt am kommenden Mittwoch