

Unfaire Klauseln stellen Mieter frei

Expertin: Wenn im Mietvertrag die Renovierungs-Regel zu eng ist, muß der Vermieter selber malern

Eigentlich, so sagt die gesetzliche Grundregel, muß der Vermieter Schönheitsreparaturen selber machen lassen und dafür zahlen. Meist aber wird diese Pflicht auf den Mieter übertragen. Wenn der Vermieter bei dieser Übertragung aber des Guten zuviel hineinschreibt, fällt alles auf ihn selbst zurück – die Gerichte reagieren allergisch auf zu enge Renovierungs-Regeln. Auch auf diese Problematik wurde die Expertin des 60. Immobilien-Telefons mehrfach angesprochen. Hier weitere Antworten von Carin Müller, Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen:

Bei meiner Mietvertragsklausel zur Schönheitsreparatur möchte ich wissen, ob diese mit Blick auf die Rechtsprechung unwirksam ist: „Malermäßige Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. ... Endet das Mietverhältnis, hat der Mieter alle bis dahin, je nach Abnutzungsgrad erforderlichen Arbeiten auszuführen. Der Mieter hat eine anteilige Kostenerstattungspflicht, wenn die letzten Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurückliegen. Liegen sie länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 Prozent der Kosten, länger als zwei Jahre 40 Prozent, ... länger als fünf Jahre 100 Prozent. Bei übermäßiger Abnutzung wird der Kostenanteil entsprechend dem Zustand der Mietsache vom Vermieter nach billigem Ermessen bestimmt.“ Dann folgt noch eine Klausel, nach der ich auch selbst renovieren kann, statt Kostenanteile zu zahlen.

Ich habe dabei „juristische Bauchschmerzen“. Zwar sind laut BGH-Rechtsprechung „Kostenquotenklauseln“ grundsätzlich zulässig. Aber hier haben Sie den Fall, daß nach fünf Jahren immer 100 Prozent fällig wären. Diese Klausel wurde vom Landgericht Berlin für unwirksam gehalten – mit der Folge, daß die ganze Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist und Sie keine Schönheitsreparaturen durchführen müßten.

Solche Urteile aber lagen vor der BGH-Entscheidung im Oktober

2004, bei der allerdings nicht eine Klausel wie bei Ihnen zu beurteilen war. Eine gewisse Unsicherheit, wie dies bei einem Streit vor Gericht beurteilt würde, besteht leider.

Wenn die Klausel wirksam wäre, wie funktioniert das dann technisch?

Der Vermieter müßte Ihnen den Kostenvoranschlag eines Malermeisters vorlegen. Der darf aber nicht als verbindlich angesehen werden. Danach entscheiden Sie, ob Sie zahlen oder pinseln wollen.

Ich habe Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Schönheitsreparatur-Regeln in meinem Mietvertrag. Zum einen heißt es, daß der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe in einem Übergabeprotokoll niedergelegt wird. Was nun, wenn es keine Übergabe mit Protokoll gab?

Ein Übergabeprotokoll ist keine Wirksamkeitsbedingung für Schönheitsreparaturen. Hier kommt es darauf an, ob diese durch entsprechende Klauseln wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Dafür müßten Sie genau im Vertrag nachlesen.

Ja, dort heißt es einerseits, daß „spätestens alle drei – fünf – sieben Jahre“ die jeweiligen Räume zu renovieren sind. Außerdem muß ich bei Mietvertragsende die Räume in ordnungsgemäßem Zustand übergeben. Und: Sind zeitlich fällige Renovierungen noch nicht vorgenommen, muß ich dies bei Auszug nachholen. Sind weitere dann noch nicht fällig, muß ich laut Vertrag bei Auszug einen anteiligen Kostenanteil zahlen. Sind Endrenovierungsklausel und / oder Kostenübernahmeregel unwirksam?

Die von Ihnen genannten und mir vorgelegten Klauseln sind auch unter Berücksichtigung der BGH-Urteile wirksam. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 378/03) hat gerade diese Klausel für zulässig erachtet. Es handelt sich um die Formulierungen, die im Vertragsmuster des „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“ ver-

wendet werden. Wichtig ist bei Ihnen die „Abnutzungsklausel“. Diese läßt je nach Abnutzung eine Verlängerung oder Verkürzung der Fristen zu. Daher handelt es sich nicht um „zu starre“, sondern zulässige „weiche“ Fristen – auch wenn das Wort „spätestens“ zunächst einen anderen Eindruck macht. Auch die sogenannte Kostentragungsklausel ist zulässig.

Übrigens, einmal am Rande für juristisch Interessierte: Mit der Mietrechtsreform kam eine neue Zuständigkeitsregelung im Prozeßrecht. Jetzt ist der Bundesgerichtshof auch in Mietsachen die oberste Revisionsinstanz. Früher waren das die Ober-



landesgerichte mit ihren Rechtsentscheiden. Aber seit 2003/2004 landen alle wichtigen Themen beim BGH – speziell zu Schönheitsreparaturen hat der sich schon oft geäußert.

Gehört das Abschleifen von Parkettboden zu den Schönheitsreparaturen, die ich alle paar Jahre machen muß? So oft ist der Parkettboden angesichts seiner geringen Stärke gar nicht abschleifbar.

Machen Sie sich keine Gedanken um die Stärke des Parketts. Dieses Kapitel gehört gar nicht zum Kapitel Schönheitsreparaturen, sondern ist Sache des Vermieters.

Ich ahne schon, daß ich dem Vermieter den etwas angestaubten alten Teppich werde ersetzen müssen. Zumal er ein Brandloch hat. Muß ich solch einen Teppich eigentlich schon vor Ende der laufenden Schönheitsreparaturen-Re-

gel – „fünf Jahren für Wohnzimmer“ – ersetzen, oder kann ich dies auch erst beim Auszug tun?

Grundsätzlich gehört der Teppichboden-Austausch nicht zur Schönheitsreparatur – höchstens eine Teppichreinigung. Ein Teppich mit Brandloch aber gehört, juristisch gesehen, zum Thema Schadenersatz. Auch hier könnte der Vermieter eine Schadensbeseitigung durch sofortigen Austausch des Teppichs verlangen. Allerdings wird dies meist erst bei Auszug augenscheinlich und damit dann erst relevant.

Ich will aus meiner Wohnung ausziehen und sehe Streit beim Kinderzimmer (der kleinste Raum) aufziehen. Da klebt eine Tapete mit Bärchen-Motiv. Muß die beim Auszug gegen eine neutrale Raufasertapete ausgetauscht werden?

Schwieriger Fall. Schließlich kann man heute nicht allgemein davon ausgehen, daß eine Drei-Zimmer-Wohnung von einem Ehepaar bezogen wird, das ein Kind im Vorschulalter im kleinsten Zimmer unterbringt. Wenn ein Gericht die allgemeine Nutzbarkeit verneint, müßte der Mieter anders tapezieren.

Am Rande: Vor Gericht geht es immer um Einzelfälle. Wir hatten kürzlich beispielsweise den Fall mit einer Harry-Potter-Bordüre: Ein Kinderzimmer darf auch gegen den Willen des Vermieters mit solchen Motiven tapeziert werden, dies halte sich im Rahmen des Üblichen und gehöre zum normalen vertragsgemäßen Gebrauch – so meinte das Landgericht Berlin (Az. 62 S 87/05). Der Vermieter hatte beim Auszug vom Mieter verlangt, die Tapete zu beseitigen. Das Gericht aber wies diese Klage auch ab, weil der Mieter schon bei Vertragsbeginn renovieren mußte und beim Auszug nach nur anderthalb Jahren in der Wohnung nicht zur Schönheitsreparatur verpflichtet war.

Ich ziehe jetzt nach nur sechs Monaten aus meiner neuen Wohnung. Muß ich gleich wieder renovieren?

Wenn Sie ganz normal gewohnt und nichts übermäßig abgenutzt haben, müssen Sie nicht renovieren. Haben Sie eine Kostentragungs- oder Quotenklausel in Ihrem Mietvertrag?

Daß ich anteilig die Kosten tragen muß, für länger als ein Jahr Wohnen 20 Prozent?

Genau diese Regelung meine ich. Das müßten Sie noch einmal exakt nachlesen. Bei nur sechs Monaten Wohnen ist diese Vorgabe ja noch nicht erfüllt – und daher eine Zahlung gleich null.

Wir wohnen seit 1958 in unserer Wohnung, die jetzt einer neuen Vermietungsgesellschaft gehört. Die verlangt bei Kündigung oder Tod des Mieters eine komplette Renovierung. Anschließend allerdings will dieser neue Vermieter die Wohnung auf den aktuellen Modernisierungsstand bringen, weil der alte Vermieter nie etwas gemacht hat. Also: alte Elektro- und Wasserleitungen stilllegen und neue unter Putz verlegen. Auch sollen Bad und Küche erneuert und auf dem Boden Laminat verlegt werden. Somit wird dann also alles Renovierte wieder weggerissen. Aber wozu soll ich dann vorher komplett renovieren? Ist das ein Betrug am Mieter oder rechtmäßiges Vermieterverhalten?

Erforderlich ist zunächst, daß in Ihrem Mietvertrag eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter erfolgt ist. Falls das der Fall ist, geht die Rechtsprechung davon aus, daß diese Pflicht des Mieters bei anschließenden Umbau- oder Modernisierungsarbeiten des Vermieters in eine Kostentragungspflicht je nach Fristablauf umwandelt. Sie müssen also quasi das zahlen, was Sie abgewohnt haben. Der Vermieter kann grundsätzlich die Kosten ersetzt verlangen – muß Ihnen aber die Möglichkeit offen lassen, die Arbeiten auch selber durchzuführen.

Fortsetzung folgt auf der Immobilien-seite der Berliner Morgenpost am kommenden Mittwoch