

Alle Jahre wieder müssen die Mieter renovieren

Welche Fristen bei Schönheitsreparaturen gelten – und welche von vornherein ungültig sind

Drei, fünf, sieben – diese Staffelregel kennt wohl jeder Mieter. Diese Jahresfristen gelten üblicherweise in jeder Wohnung für Bad, Wohn- und Nebenräume. Aber nicht immer sind die Mietvertragsklauseln eindeutig oder überhaupt wirksam, wie Carin Müller beim 60. „Immobilien-Tele-

laufenden Vertrages verlangen oder einseitig korrigieren. In dem Fall wäre der Mieter nicht zu Schönheitsreparaturen beim Auszug verpflichtet.

Wir wollen unsere Wohnung kündigen. Im Mietvertrag steht nur, daß wir Schönheitsreparaturen ausführen müssen; von Fristen gibt's keine. Wir haben regelmäßig renoviert: das Bad letztmals 2003, die Küche 2004, die übrigen Zimmer 2002. Alle Räume sind kaum abgenutzt. Lediglich Nägel oder Bohrlöcher vom Anbringen der Bilder oder Regale sind zu sehen. Nun interessiert uns, ob wir eine Abschlußrenovierung vornehmen müssen.

Grundsätzlich sind Sie, auch wenn keine Fristen im Vertrag genannt sind, nach Ihrer Klausel zur Durchführung innerhalb der üblichen Fristen verpflichtet. Wenn Sie die Arbeiten während des Mietverhältnisses ausgeführt haben, laufen ab dem jeweiligen Modernisierungszeitpunkt die Fristen wieder neu. Sind sie zum Zeitpunkt Ihres Auszuges nicht erneut vorbei, dann müssen Sie, wenn die Wohnung ansonsten in ordnungsgemäßen Zustand ist, bis auf die Entfernung der Dübel und Nägel nichts weiter tun. Eine Endrenovierung kann nicht verlangt werden.



Anwaltliche Kompetenz am „Immobilien-Telefon“: Carin Müller Foto: Treiber

Ist es wahr, daß sich im Mietrecht auch bei Schönheitsreparaturen etwas geändert hat? In meinem Vertrag steht, daß ich alle drei, fünf, sieben Jahre renovieren muß. Nun wohne ich vier Jahre hier und will ausziehen. Meine Freundin sagt, ich müsse gar nicht renovieren.

Das kann ich so nicht unterschreiben. Grundsätzlich sagen die Gerichte, daß Schönheitsreparaturen nach wie vor per Mietvertrag auf Mieter übertragen werden können. Ob Sie nun renovieren müssen, kann ich aus den wenigen schriftlichen Worten nicht beurteilen. Ob Ihre Klauseln wirksam oder unwirksam sind, sollten Sie von einem Rechtsanwalt oder dem Mieterverein prüfen lassen. Wenn es bei Ihnen nur die zitierte Formulierung gäbe, wäre dies eine unzulässige „starre“ Klausel. Aber dazu kommt es auf den gesamten Vertragstext an.

Irgendwie kommen mein Vermieter und ich nicht weiter. Ich bin Dezember 2004 ausgezogen, es gab Streit um die Renovierungsqualität. Ich habe ihm gesagt, er solle mich verklagen, ich habe kein schlechtes Gewissen. Gerade hat er mich wieder angeschrieben und stellt neue, höhere Forderungen. Was kann ich dagegen tun?

Sie können den Brief getrost wegheften. Binnen sechs Monaten muß der Vermieter bestehende Ansprüche aus Schönheitsreparaturen geltend machen – sonst sind sie verjährt. Die Frist beginnt ab Auszug des Mieters. Übrigens kann das leicht passieren, wenn es nach dem Auszug Streit gibt, Handwerkerersätze sich verzögern und die Malerrechnung auf sich warten läßt. Die einzige Chance des Vermieters, die Verjährungsfrist zu unterbrechen, sind die Einreichung eines Mahnbescheides oder eine Klage beim Zivilgericht.



Auch Mieter müssen ihre Ansprüche sechs Monate nach Miet-Ende geltend machen. Verjährungsstop auch hier durch Mahnbescheid oder Klage.

Kann der Vermieter von mir wirklich verlangen und auch kontrollieren, daß ich alle paar Jahre renoviere? Es kann der Wohnung oder auch der Substanz des Hauses doch gar nichts anhaben, wenn ich nicht die neuesten Tapeten und Farben an der Wand habe. Eigentümer müssen in ihren Häusern doch auch nicht malern...

Das geht ja schon fast ein wenig ins Philosophische. Aber es ist nun einmal, sagt auch die Rechtsprechung, allgemeine Verkehrssitte in unserem Lande, daß man die von einem Eigentümer überlassene Sache pfleglich behandelt. Dazu wurde im Mietrecht entwickelt, daß man die normalen Abnutzungsspuren in bestimmtem Rhythmus beseitigt und dabei Schönheitsreparaturen durchführt – sofern Sie eine dahingehende Klausel im Mietvertrag haben.

Deshalb meine Antwort: Ja, der Vermieter kann dies verlangen, wenn Sie diese Fristenregelung wirksam vereinbart haben. In der Praxis allerdings wird es wohl eher selten zu dieser Aufforderung kommen – schließlich geht Ihr Vermieter ja nicht in Ihrer Wohnung aus und ein.

Korrektur: Welche Seiten eines Doppelkastensfensters sind vom Mieter zu streichen? Die Expertin korrigiert sich, daß nur die Außenseite des Außenfensters Sache des Vermieters ist.

Auf der Morgenpost-Immobilien- und Handwerkerseite am Mittwoch beginnen die Fragen zu Handwerkeranfragen und Antworten des VDG-Unternehmenspools. tr

fon“ der Morgenpost immer wieder betonen mußte. Die Expertin ist Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Hier die letzten Leserfragen und ihre Antworten:

In meinem Mietvertrag steht: „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Renovierung nach Ablauf folgender Fristen: drei Jahre Küche, Bad, Dusche, nach fünf Jahren Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten, nach sieben Jahren die sonstigen Nebenräume.“ Sollte das unzulässig sein? Muß ich als Vermieter diesen Mietvertrag neuen Gegebenheiten anpassen? Oder haben die Klauseln weiter Gültigkeit, weil der Vertrag 1997 abgeschlossen wurde?

Die Formulierung deutet auf eine – möglicherweise unzulässige – zu starre Frist hin. Aber dazu müßte die ganze Formulierung geprüft werden. Sollte sie unwirksam sein, müssen Sie damit leben – Sie können von keinem Mieter eine Korrektur eines vielleicht in bestimmten Punkten unwirksamen