

Urteil: Renovieren ist in erster Linie Vermietersache

WOHNEN Wer muss eigentlich Schönheitsreparaturen erledigen, wenn ein Mieter auszieht? Der BGH hat jetzt die Mieterrechte gestärkt – doch es bleiben Fragen offen.

► **Um was ging es gestern beim Bundesgerichtshof eigentlich?**

Es ging um die sogenannten Schönheitsreparaturen, also die Instandhaltung einer Mietwohnung. Diese obliegt nach dem Gesetz eigentlich dem Vermieter. Er darf diese Pflicht aber auf seinen Mieter übertragen, sofern er bestimmte Vorgaben beachtet. So dürfen etwa die Fristen für die Renovierung nicht starr sein.

► **Wie lauten die Kernaussagen der jetzigen Entscheidung?**

Die sogenannten Schönheitsreparaturen dürfen dann nicht pauschal auf einen Mieter abgewälzt werden, wenn er die Wohnung nicht renoviert übernommen hat. Der Mieter darf generell nicht mehr dazu verpflichtet werden, beim Auszug einen Anteil der Renovierungskosten zu tragen, wenn er vor Ablauf vereinbarter Renovierungsfristen ausgezogen ist. Das gilt unabhängig davon, in welchem Zustand er die Wohnung übernommen hat.

► **Wann gilt eine Wohnung denn als „renoviert“?**

Das ist nicht genau definiert. Die Vorsitzende BGH-Richterin Karin Milger sagte gestern: Erhebliche Gebrauchsspuren müssten so beseitigt worden sein, dass der „Gesamteindruck einer renovierten Wohnung“ entstehe.

► **Was bedeutet das Urteil nun für die Mieter?**

Die Urteile gelten der BGH-Pressesprecherin Dietlind Weinland zufolge auch für schon laufende Mietverträge. Anderslautende Klauseln seien daher unwirksam, sagte die Sprecherin gestern in Karlsruhe. Die Folge sei, dass Mieter sich in bestimmten Fallkonstellationen nicht an den Renovierungskosten beteiligen müssten.

► **Und was könnte es für Vermieter bedeuten?**

„Immobilienbesitzer sollten ausschließlich renovierte Wohnungen oder Häuser vermieten. Sonst bleiben sie auf den Kosten für Schönheitsreparaturen sitzen“, erklärt der Mietrechtsexperte Andreas Griebel von der Kanzlei Rödl & Partner. Für den Mieter sei das jedoch nicht von Vorteil, denn die

Kosten würden dementsprechend auf die Miete umgelegt.

► **Betrifft das Urteil viele Menschen?**

Allein von der Entscheidung zu der renovierten Wohnung dürften nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes hunderttausende Mieter betroffen sein. Und Quotenklauseln seien schätzungsweise in jedem zweiten der Millionen Mietverträge. Auch der Richter und Vorsitzende des Deutschen Mietergerichtstages, Ulf Börstinghaus, geht von Millionen Betroffenen aus.

► **Welche Fragen bleiben jetzt noch offen?**

Zum einen sagte die Vorsitzende Richterin ja selbst, dass die Frage nach dem Zustand der Wohnung im Einzelfall von Gerichten geklärt werden müsse. Zum anderen kann die Instandhaltung bei einer unrenovierten Wohnung demnach wohl im Einzelfall übertragen werden, wenn „ein angemessener Ausgleich“ dafür vereinbart ist. Was das sein könnte, blieb offen.

► **Was sagen die Vermieter eigentlich zu dem Urteil?**

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland warnt: Die vorab vereinbarte vertragliche Balance sei durch die Urteile aus dem Gleichgewicht gebracht worden. „Wenn Vermieter sich nicht mehr darauf verlassen können, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen tatsächlich übernimmt, gerät die Mietkalkulation aus den Fugen“, sagte Hauptgeschäftsführer Kai Warnecke. Das belastete gerade private Vermieter stark. Bisher galt laut Mieterbund: Schönheitsreparaturen konnten auf den Mieter übertragen werden. Dabei war der Zustand der Wohnung gleich. Die Renovierungsfristen begannen immer mit Beginn des Mietvertrages zu laufen. Außerdem konnte auch vereinbart werden, dass Mieter beim Auszug Kosten für Renovierungen anteilig tragen müssen.

► **Um was für Fälle ging es beim BGH?**

Es waren drei Verfahren, wie sie bei den Gerichten täglich vorkommen: Die Mieter zogen aus und ihre Vermieter meinten, dass ihre ehemaligen Vertragspartner noch Renovierungen machen oder diese wenigstens bezahlen müssten. Sie beriefen sich dabei auf Klauseln in den Mietverträgen. Da sich die Streitenden nicht einigen konnten, forderten die Vermieter schließlich Schadenersatz und klagten bis zum BGH. In einem Fall sollte eine



Dem BGH lagen die Klagen von drei Vermietern gegen ihre Ex-Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in der Wohnung vor. Foto: dpa

WORÜBER MIETER UND VERMIETER VOR GERICHT STREITEN

► **Parkett:** Mieter können nicht dazu verpflichtet werden, nach dem Auszug Parkettböden abzuschleifen und zu versiegeln. Eine solche Klausel im Mietvertrag ist nicht mit der gängigen Definition von Schönheitsreparaturen vereinbar, befand das Landgericht Berlin.

► **Haustiere:** Wird der kostbare Fußboden durch einen Hund in Mitleidenschaft gezogen, haftet nach einem Urteil des Landgerichts Koblenz der Mieter. Ein Labrador hatte das Parkett mit seinen Krallen zerkratzt, die Reparatur kostete rund 5000 Euro.

► **Farben:** Ein Mieter darf die Farbe von Türen und Fenstern in seiner Wohnung

selbst bestimmen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH). „Dem Mieter kann nicht vorgeschrieben werden, wie er zu wohnen hat“, betonte der Vorsitzende Richter.

► **Schönheitsreparaturen:** In der Wohnung darf der Mieter Schönheitsreparaturen auch selbst ausführen. Nach einem Urteil des BGH muss er keinen Fachbetrieb einschalten. Aber: Wer eine Wohnung unsachgemäß renoviert, muss dem Vermieter eventuell Schadenersatz zahlen, entschied das Amtsgericht Wetzlar. Statt mit der üblichen Wandfarbe hatte ein Mieter vor dem Auszug mit Lackfarbe gestrichen. (dpa)

Raucherin dazu verpflichtet werden, beim Auszug alle Ausbesserungsarbeiten zu ersetzen, obwohl sie laut Mietvertrag nur einen Teil tragen müsste. Das Landgericht Hannover begründete

das mit dem angeblich verrauchten Zustand der Wohnung. Dieses Urteil hob der BGH jetzt auf – der Fall muss nun in Hannover neu verhandelt werden. (dpa)