

Häufige Irrtümer zwischen Mieter und Vermieter

IMMOBILIEN Bei Schönheitsreparaturen halten sich einige Gerüchte hartnäckig. Dabei steht längst fest, dass nicht alles erlaubt ist, was möglicherweise im Vertrag steht.

➤ **Schönheitsreparaturen sind immer Aufgabe der Mieter**

Stimmt nicht, denn: „Schönheitsreparaturen gehören grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht, und die ist Sache des Vermieters“, sagt Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Allerdings könnten Vermieter diese Pflicht auf ihre Mieter übertragen. Dabei müssten sie aber auf die genaue Formulierung achten, sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Denn wenn rechtswidrige Klauseln im Mietvertrag stünden, seien diese Vereinbarungen hinfällig.

➤ **Mieter müssen beim Auszug immer streichen**

Falsch. Egal, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde, gilt: „Vertragsklauseln, die eine End- oder Auszugsrenovierung verlangen, sind immer unwirksam“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Denn Mieter müssen nur beim Auszug streichen, wenn die Klausel zu Schönheitsreparaturen wirksam sei und zusätzlich ein Renovierungsbedarf bestehe, so Happ. Letztlich seien Schönheitsreparaturen Verhandlungssache mit dem Vermieter. Happ rät Mietern, sich rechtzeitig zusammzusetzen und Details zum Auszug zu klären.

➤ **Schönheitsreparaturen sind nach festen Zeiten fällig**

Nein. „In einer seiner ersten Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen hat der Bundesgerichtshof das gekippt“, sagt Werner. Die Richter hätten ent-

schieden, dass starre Fristen den Mieter unangemessen benachteiligten. Dazu gehören Sätze wie: Mieter müssen die Räume alle fünf Jahre streichen. Gültig sind im Mietvertrag laut Happ nur Formulierungen, die dem Mieter mehr Flexibilität einräumen.

➤ **Unrenovierte Wohnungen müssen Mieter nicht renovieren**

Es kommt darauf an. „Wer in eine unrenovierte Wohnung zieht, muss weder während der Mietzeit noch beim Auszug Schönheitsreparaturen durchführen“, sagt Ropertz. Will der Vermieter die Renovierungspflichten jedoch auf den Mieter übertragen, muss er ihm beim Einzug eine ausreichende finanzielle Entschädigung für die unrenovierten Räume geben, sagt Happ. So könne er dem Mieter beim Einzug entweder Geld für die Renovierung geben oder ihn eine Zeit lang mietfrei wohnen lassen. Wenn er dies getan hat, ist der Mieter beim Auszug zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Vorausgesetzt natürlich, die Klausel im Mietvertrag ist gültig, und es besteht Renovierungsbedarf.

➤ **Auch Bodenbeläge wie Teppich oder Parkett zählen dazu**

Nicht immer. „Ich muss das Parkett nicht abschleifen und den Teppich nicht tiefenreinigen lassen“, sagt Happ. Saubermachen müsse der Mieter aber schon. Es bestehe auch keine Pflicht, einen Teppich zu entfernen, wenn der Mieter ihn in normalem Maße abgenutzt hat, sagt Werner. Das gilt natürlich nicht, wenn er ihn beschädigt hat.

➤ **Dübellöcher müssen beim Auszug spurlos beseitigt werden**

Es kommt darauf an. Sind die Dübellöcher sehr klein und unauffällig, bestehe in der Regel kein Renovierungsbedarf, erklärt Happ. Ist aber die Klausel für die Schönheitsreparaturen gültig, müssen Mieter die Dübellöcher in der Regel entfernen. (dpa)



Alle fünf Jahre streichen und beim Auszug auch noch das Parkett abschleifen? So steht es in manchen Mietverträgen. Doch nicht alle Klauseln zum Thema Schönheitsreparaturen sind wirksam. Foto: Dulux/dpa

FARBIGE WÄNDE

➤ **Vermieter dürfen die Farbe der Wände beim Auszug nicht vorgeben.** „Bunte Farben an Decken, Wänden, Türen, Fenstern oder Heizkörpern müssen überstrichen werden“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

➤ **Das gelte unabhängig** davon, ob Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen. Aber die Festlegung auf eine bestimmte Farbe sei unzulässig. Der Vermieter kann nur die Rückgabe in neutralen Farben fordern. (dpa)