

## Schönheitsrenovierung und keine Ende

■ Beratungsgespräche beim Mieterbund Darmstadt zu notwendigen Schönheitsrenovierungen bei Auszug beginnen oft mit der Aussage: „Das Gesetz wurde doch geändert, so dass ich ohnehin beim Auszug nicht renovieren muss!“ Diese Aussage ist nicht richtig und kann den Mieter im Einzelfall viel Geld kosten. Die Frage, ob eine Wohnung beim Auszug renoviert werden muss oder nicht, gehört mittlerweile zu den schwierigsten rechtlichen Themen, die das Mietrecht aufzubieten hat.

Die gesetzliche Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch ist seit Jahrzehnten unverändert und besagt, dass Schönheitsrenovierungen ein Teil der allgemeinen Instandsetzungspflichten sind und damit zum Hauptpflichtenkatalog des Vermieters gehören. Nach dem Gesetz müsste also der Vermieter renovieren. Schon vor vielen Jahrzehnten hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) allerdings zugelassen, dass in einem Mietvertrag im Einzelfall von diesem gesetzlichen Leitbild abgewichen werden kann. Seither ist es fast Standard, dass schriftliche Mietverträge die Renovierungspflichten während der Mietzeit wie auch am Ende auf den Mieter in gewis-



sem Umfang abwälzen. Mittlerweile vergeht kaum ein Monat, in dem sich der Bundesgerichtshof nicht zum Thema Schönheitsrenovierungen äußert. Allen diesen Urteilen ist allerdings gemeinsam, dass der BGH ausschließlich über Klauseln in Mietverträgen entscheidet, die ihm zur Prüfung vorgelegt wurden. Da diese Klauseln von Bundesland zu Bundesland verschiedene Eigenheiten aufweisen und überdies ständig erneuert und angepasst werden, ist der BGH auch ständig mit den kreativen Schöpfungen der Vermieter und ihrer Interessenverbände beschäftigt.

Will ein Mieter also feststellen, ob er bei Auszug renovieren

muss, kommt es einzig und allein auf den genauen Wortlaut der Klausel an, die sich in seinem schriftlichen Mietvertrag befindet. Stellt er fest, dass über diese Klausel bereits eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs getroffen wurde, lässt sich häufig schnell klären, ob die Klausel wirksam oder unwirksam ist. Bei der Überprüfung kommt es immer auf den Gesamtzusammenhang der Klauseln und häufig auf den absolut genauen Wortlaut an. Verallgemeinerungen, wie im Eingangssatz getroffen, verbieten sich insofern gänzlich.

Selbst wenn der Nachbar nach seinem Mietvertrag nicht zu renovieren hat, lässt dies keinen

Rückschluss auf die eigene Verpflichtung zu. Damit ist auch nachvollziehbar, dass eine kompetente, zuverlässige Beratung in dieser Frage nur möglich ist, wenn der Mietvertrag vorliegt. Das gilt sowohl für den Nachbar, der es besser weiß, wie auch den Rechtsberater des Mietvereins.

Kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Klausel nach der derzeitigen Rechtsprechung nicht wirksam ist, wird sie sozusagen gedanklich ersatzlos aus dem Mietvertrag gestrichen. Damit regelt der Mietvertrag nichts mehr zum Thema Schönheitsrenovierungen, und es bleibt bei der gesetzlichen Regelung, die, wie oben geschildert, auch die Renovierung zur Pflicht des Vermieters macht. Mieter können in diesem Fall die Wohnung besenrein übergeben. ■



### Unsere Frau in Kranichstein

■ Dr. Kyra Seidenberg ist Rechtsanwältin und bereits seit 1994 hauptamtliche Rechtsberaterin des Mieterbundes Darmstadt. Vielen ist sie seit Jahren unkomplizierte Ratgeberin in der Außenstelle Kranichstein, wo sie immer am Dienstagnachmittag in den Räumen der Sozialverwaltung für die Mitglieder des Vereins zur Verfügung steht. Kyra Seidenberg hat im Maklerrecht promoviert und ist seit vielen Jahren stellvertretende Geschäftsführerin sowie Mitglied des erweiterten Vorstandes. ■

### Einbau von Rauchwarnmeldern Pflicht in Hessen

Mehr als 600 Menschen sterben in Deutschland pro Jahr durch Feuer und die dadurch entstehende Rauchentwicklung. Besonders gefährlich ist der bei Wohnungsbränden entstehende Rauch. Er verbreitet sich erheblich schneller als das Feuer und kann schon in wenigen Sekunden eine Wohnung so stark verrauchen, dass akute Lebensgefahr besteht. Viele Opfer sterben im Schlaf innerhalb weniger Minuten.

Der Einbau von vergleichsweise preiswerten Rauchwarnmeldern kann Leben retten. Darauf weisen auch die Feuerwehren immer wieder hin. Sie warnen die Bewohner durch einen intensiven Dauerpfeifton vor einer akuten Rauchentwicklung und können so auch für schlafende Bewohner lebensrettend sein.

Wie in sechs weiteren Bundesländern gibt es deshalb auch in Hessen bereits seit 2005 eine Pflicht zum Einbau und zur Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern in Wohnungen. Paragraph 13 Absatz 5 der Hessischen Bauordnung schreibt vor, dass in Wohnungen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgerüstet sein müssen. Die Rauchmelder werden in der Mitte des Raumes unter der Decke angebracht. Die Investitionskosten sind gering. Die örtlichen Feuerwehren informieren über technische Anforderungen und Installation.

Für Vermieter und Eigentümer vermieteter Wohnungen gilt die Einbaupflicht ebenso. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend nachzurüsten.

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,  
Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt,  
Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt  
der Seite 16: Margit Heilmann, Darmstadt