

# Schönheitsrenovierungen und kein Ende

„Das Gesetz wurde doch jetzt geändert, Mieter müssen nicht mehr renovieren bei Auszug“, so oder ähnlich leiten viele Ratsuchende ihr Beratungsgespräch ein.

Das ist leider so nicht richtig. Das Gesetz zum Thema Schönheitsrenovierungen ist bereits Jahrzehnte alt und nach wie vor ausgesprochen mieterfreundlich. Nach Paragraph 535 Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist für die Renovierung einer Mietwohnung, wie für alle anderen Instandsetzungsmaßnahmen, ausschließlich der Vermieter zuständig.

## Nach dem Gesetz muss der Vermieter renovieren

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat lediglich vor vielen Jahren zugelassen, dass der Vermieter seine Pflicht zur Renovierung einer vermieteten Wohnung im Mietvertrag auf den Mieter abwälzen darf. Die Frage, in welchem Umfang er sich von dieser Pflicht freizeichnen darf, beschäftigt seit Jahrzehnten die Gerichte.

Mit seiner schon fast legendären Entscheidung vom 23. Juni 2004 (Az: VIII ZR 361/03) zur Frage der starren Fristen in Renovierungsklauseln läutete der Bundesgerichtshof vor elf Jahren eine Phase der mieterfreundlichen Beurteilung von Renovierungsklauseln in Mietverträgen ein. Seither ergeht jedes Jahr eine Flut an neuen Urteilen, die sich um dieses Thema ranken.

## Viele Renovierungsklauseln in Verträgen sind unwirksam

Entscheidend ist allerdings in jedem Einzelfall der Wortlaut der Renovierungsklausel, die ein Mieter in seinem Mietvertrag vorfindet. Jeder Mieter, der sich vor Auszug aus seiner Wohnung fragt, in welchem Umfang er Renovierungsarbeiten durchzuführen

hat, muss also zunächst in seinem Mietvertrag genau nachlesen, wozu er verpflichtet sein soll. Ergibt sich aus dem Wortlaut der Bestimmung die Pflicht, die Wohnung ganz oder zum Teil zu renovieren, ist die nächste Frage, ob die Klausel seines Mietvertrages vom BGH bereits beurteilt wurde. Je älter ein Mietvertrag ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass die vorhandene Renovierungsklausel nicht mehr wirksam ist. In solchen Fällen fällt die unwirksame Klausel komplett aus dem Mietvertrag weg. Es bleibt bei der gesetzlichen Regelung, die, wie bereits oben erläutert, die Renovierungspflicht dem Vermieter aufbürdet. Der Mieter muss in solchen Fällen die Wohnung lediglich besenrein, also sauber verlassen.

## Es kommt immer auf den Wortlaut der Vertragsklausel an

Enthält sein Vertrag dagegen eine vom BGH für wirksam erklärte Klausel, bleibt es bei der Pflicht

des Mieters, so zu renovieren, wie in seiner Klausel vereinbart. In vielen Mietverträgen gibt es an mehreren Stellen Regelungen zur Frage, wer die Wohnung wann zu renovieren hat. Oft gibt es sogar sich widersprechende Regelungen, weil der Vertrag eine normale Renovierungsklausel aufweist, gleichzeitig aber in Form eines Zusatzes, Nachtrags oder einer Ergänzung zum Mietvertrag vom Vermieter eine eigene Regelung formuliert wurde. Diese Ergänzungen gelten als individuell vereinbart zwischen Mieter und Vermieter und verschließen sich einer rechtlichen Überprüfung aus diesem Grund fast völlig. Die Tatsache, dass Klauseln eines Mietvertrages auf ihre Wirksamkeit überprüft werden können, obwohl beide Vertragspartner diese durch ihre Unterschrift anerkannt haben, ist nämlich keineswegs selbstverständlich und hängt ausschließlich damit zusammen, dass derartige Klauseln sogenannte allgemeine Geschäftsbe-

dingungen sind, die wiederum rechtlich überprüft werden können, ob sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Individuell ausgehandelte Klauseln dagegen verschließen sich einer rechtlichen Überprüfung und behalten ihre Gültigkeit. Sie sollten vom Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages auch immer besonders gut angesehen werden, denn an diesen Vereinbarungen kommt er nur in sittenwidrigen Ausnahmefällen vorbei.

## Vorsicht bei individuellen Ergänzungen des Vertrages

Die Flut an BGH-Urteilen zu Renovierungsklauseln in Mietverträgen ist fast uferlos. Die Frage, ob, wann und von wem eine Wohnung zu renovieren ist, gehört zu den am schwierigsten zu beurteilenden rechtlichen Fragen, die das Mietrecht derzeit zu bieten hat. Mieter tun gut daran, sich nicht selbst im Internet zu informieren, sondern sollten sich fachlich fundierten Rat ein-

## Wichtige BGH-Urteile zum Thema Renovierung

■ Einige bahnbrechende BGH-Urteile aus der Flut an Entscheidungen stellt der Mieterbund Ihnen in kurzen Schlagworten nachfolgend vor. Wer vor „Juristensprech“ nicht zurückschreckt: Die Urteile in voller Länge finden Sie im Internet unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) in der sogenannten Entscheidungsdatenbank.

### Vereinbarte Endrenovierung BGH 14. Januar 2009 – VIII ZR 71/08

Eine individuell vereinbarte Renovierung bei Auszug, auch zum Beispiel in einem Wohnungsübergabeprotokoll(!), ist wirksam.

### „Tapetenklausel“

BGH 5. April 2006 – VIII ZR 109/05 und 152/02  
Soll der Mieter bei Auszug alle Tapeten entfernen, ist die Klausel unwirksam.

### Starre Fristen: „Mindestens“-Urteil

BGH 23. Juni 2004 – VIII ZR 361/03 – und BGH 13. Juli 2005 – VIII ZR 351/04

Renovierungsfristen, die den Mieter zwingen, starr nach bestimmten vorgegebenen Fristen zu renovieren („... mindestens aber ...“) ohne auf

die Erforderlichkeit der Renovierung abzustellen, sind unwirksam. In diesen Fällen kommt es immer auf den genauen Wortlaut der Klausel an.

### Ausführungsart

BGH 28. März 2007 – VIII ZR 199/06

Darf der Mieter nur „mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen“, ist die Klausel unwirksam. Sie findet sich besonders häufig in den Mietverträgen der Wohnungsbauunternehmen.

### Farbwahlklauseln

BGH 23. September 2009 – VIII ZR 344/08

„Decken und Oberwände sind auch während der Mietzeit zu weißen“, ist eine unwirksame Klausel, weil die Formulierung auch so verstanden werden könnte, dass weiß zu streichen ist.

BGH 20. Januar 2010 – VIII ZR 50/09

Die Vorgabe „Fenster und Türen nur weiß zu streichen“ macht die gesamte Klausel unwirksam.

BGH 14. Dezember 2010 – VIII ZR 198/10

Farbwahlklauseln sind generell nur dann nicht unwirksam, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe gelten sollen.

holen. Bei Rechtsstreitigkeiten über diese Frage legt der Vermieter letztlich den Kostenvorschlag eines Fachbetriebes für die Renovierung der Wohnung vor. Um diese Kosten geht es letztlich und diese können beträchtlich sein.

**Die Frage, ob zu renovieren ist, lässt sich nicht aus dem Internet beantworten – Fehler werden teuer**

Die jüngste BGH-Entscheidung vom März 2015 ist wiederum eine spektakuläre Entscheidung, die Mieterrechte entscheidend gestärkt hat. Wer eine Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übernimmt, kann aus keinem Rechtsgrund am Ende des Mietverhältnisses verpflichtet werden, die Wohnung renoviert zurückzugeben (BGH-Urteil vom 18. März 2015 – Az: VIII ZR 185/14). Bei der Frage, ob die Wohnung unrenoviert übernommen wurde, kommt es laut BGH nur darauf an, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren vom Vormieter aufweist. Letztlich soll es darauf ankommen, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Aber Vorsicht: Wenn sich der Mieter bei Auszug auf die Unwirksamkeit seiner Klausel beruft, muss er beweisen, dass die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

Wer übrigens nur einen mündlichen Mietvertrag hat, ist bei der Frage der Renovierung am besten dran als Mieter. Da in solchen Fällen keine vertragliche Regelung existiert, die dem Mieter die Renovierungspflicht aufbürdet, bleibt es von vornherein bei der gesetzlichen Regelung. Das heißt, der Vermieter ist für die Schönheitsrenovierungen zuständig – auch während der Mietzeit des Mieters. ■

# Interesse an der Mitarbeit im Vorstand?



Der derzeitige geschäftsführende Vorstand des Mieterbundes Darmstadt, Stefan Gillich, Elke Roder und Ulrich Ritter (von links), wird nach langen Jahren intensiver Mitarbeit sein Engagement Ende Februar 2016 oder spätestens nach Ablauf der nächsten Wahlperiode beenden. Seine Arbeit wird ergänzt durch einen Beirat aus fünf bis acht engagierten Beiratsmitgliedern, die ihr Amt ebenfalls größtenteils bereits seit vielen Jahren versehen. Ein Neuanfang ist unerlässlich, wenn der Mieterverein seine engagierte Arbeit auch für eine breite kommunale Öffentlichkeit weiter fortsetzen will. Künftige Vorstandsmitglieder können sich dabei allerdings auf eine professionell arbeitende, engagierte Geschäftsstelle und Geschäftsführerin verlassen.

In der Mitgliederversammlung 2016, die voraussichtlich am 26. Februar 2016 stattfinden wird, muss, wie alle vier Jahre, auch ein neuer Vorstand gewählt werden. Neue, engagierte Kräfte sind gefragt und willkommen.

**Wenn Sie also**

- Mitglied des Mieterbundes Darmstadt sind,
- Spaß an ehrenamtlicher Arbeit haben,

- wohnungs- und rechtspolitisch interessiert sind
  - oder einfach „Ihren“ Mieterverein in der einen oder anderen Form unterstützen möchten,
- freuen wir uns auf ein unverbindliches Gespräch mit Ihnen. Ihr Interesse können Sie gerne bei der Geschäftsführerin Margit Heilmann unter [heilmann@mieterbund-darmstadt.de](mailto:heilmann@mieterbund-darmstadt.de) oder telefonisch unter 0 61 51/4 97 99-0 anmelden. Wir würden uns über Ihr besonderes Engagement freuen.

**Mieterbund**  
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Wir machen uns stark für Ihre Interessen!

Nieder-Ramstädter Str. 209  
64285 Darmstadt

Telefon: 0 61 51/49 799-0  
Telefax: 0 61 51/49 799-50

[info@mieterbund-darmstadt.de](mailto:info@mieterbund-darmstadt.de)  
[www.mieterbund-darmstadt.de](http://www.mieterbund-darmstadt.de)

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt, Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Margit Heilmann, Darmstadt