



Schönheitsreparaturen aktuell - Stand: Nov. 2009

Bundesgerichtshof klärt Streitfragen – viele Renovierungsklauseln unwirksam

Im Laufe der letzten Jahre hat der Bundesgerichtshof (BGH) – als höchstes Gericht für Mietsachen - mehrere wichtige Entscheidungen zum Thema **Wohnungsrenovierung** gefällt. Im Folgenden werden die wichtigsten Entscheidungen dargestellt.

Die Rechtsfragen zum Thema Wohnungsrenovierung sind sehr unübersichtlich. Auch die vertraglichen Gestaltungen sind allein schon in Dortmund sehr unterschiedlich. Auch die jeweils konkreten streitigen Sachverhalte unterscheiden sich. Daher müssen wir darauf hinweisen, dass dieser Ratgeber keine umfassende Darstellung des Rechts der Schönheitsreparaturen geben kann, im konkreten Fall keine individuelle Rechtsberatung ersetzen kann.

Da eine gerichtliche Auseinandersetzung über mehrere Tausend Euro Renovierungskosten teuer werden kann, raten wir unbedingt, so früh wie möglich eine Beratung in Anspruch zu nehmen.

Die Renovierungspflicht muss immer im Mietvertrag stehen !

Nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 BGB) ist ein Vermieter nicht nur verpflichtet eine mangelhafte Wohnung zu reparieren, sondern auch zu renovieren. Die Reparaturpflicht kann der Vermieter bei Wohnraummiete nicht auf den Mieter übertragen, eine Ausnahme bilden die sog. „Kleinreparaturen“ (→ Ratgeber „Kleinreparaturen“).

Die Renovierungspflicht kann der Vermieter vertraglich auf den Mieter übertragen, auch durch vorformulierte Vertragsformulare oder dem Mietvertrag beigefügte allgemeine Vertragsbedingungen.

Dieses bedeutet, dass ein Mieter nur dann renovieren muss, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Ist dieses nicht der Fall, ist nach

der gesetzlichen Regelung der Vermieter zur Renovierung verpflichtet.

Da es entscheidend auf die vertragliche Regelung ankommt, hat der BGH in mehreren Fällen entschieden, welche Formulierungen ausreichen, um eine Verpflichtung des Mieters zu begründen, andererseits welche Formulierungen zu weit gehen, d. h. mehr als die übliche Renovierung vom Mieter fordern und deswegen rechtlich unwirksam sind.

Damit der Mieter (und **nicht** der Vermieter!) wirksam verpflichtet ist zu renovieren, reicht folgende vertragliche Bestimmung aus:

„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“

Der **BGH (Urteil v. 14.07.2004 VIII ZR 339/03)** ist der Auffassung, dass dieser Formulierung hinreichend deutlich zu entnehmen ist, dass der Mieter nicht nur Kosten der Renovierung trägt, sondern diese auch selbst vornehmen darf bzw. muss.

Wann sind Renovierungsklauseln wirksam ?

Nach der Rechtsprechung des BGH sind Renovierungsvereinbarungen immer (aber auch nur !) dann wirksam, wenn sie nicht zu mehr Renovierungsarbeiten verpflichten, als nach dem tatsächlichen Zustand der Wohnung erforderlich ist.

Ein Vermieter kann vertraglich nur Renovierungspflichten übertragen, welche sonst bei ihm liegen würden. Daher ist eine Vereinbarung unwirksam, wenn ein Vermieter mehr verlangt, als er selbst renovieren müsste.

Starre Renovierungsfristen sind unwirksam !!!

Nicht wirksam sind nach neuen Entscheidungen des BGH aber vertragliche Vereinbarungen, die vom Mieter zu viel verlangen.

So sind Formulierungen unwirksam, die dem Mieter „starre“ Fristen zur Renovierung vorschreiben. Eine solche vertragliche Verein-

barung würde dazu führen, dass ein Mieter nur deswegen renovieren müsste, weil nach dem Kalender eine Frist abgelaufen ist, vollkommen unabhängig vom konkreten Zustand der Wohnung. Dieses ist unzulässig, da eine Renovierungspflicht immer voraussetzt, dass tatsächlich ein Renovierungsbedarf besteht. Abweichungen von der üblichen Fünfjahresfrist für allgemeine Wohnräume können sich z. B. dann ergeben, wenn der Mieter lange Zeit in der Wohnung nicht anwesend war oder aber sehr hochwertig und langlebig renoviert hat. Dann ist nach fünf Jahren noch kein Renovierungsbedarf gegeben. (Andererseits können sich solche Fristen aber auch verkürzen, z. B. wenn die Wohnung übermäßig stark genutzt wurde, z. B. stark geraucht oder Tiere gehalten wurden!)

Welche Renovierungsvereinbarungen sind als „starre Fristen“ unwirksam ?

Wenn im vorformulierten Mietvertrag steht:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen ...“

ist diese Bestimmung rechtlich unwirksam. Dieses wirkt sich so aus, dass damit die gesamte vertragliche Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter unwirksam ist **BGH (Urteil vom 23.07.2004 VIII ZR 361/03)**.

Dieses gilt immer dann, wenn die aufgeführten Fristen als starre Termine vorgeesehen sind.

In Dortmund und Umgebung finden mehrere Mietvertragsformulare Verwendung, die vergleichbare Regelungen enthalten, daher ebenfalls nichtig sind. Die Formulierung:

„Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabständen fällig:

- a) in Küchen, ... alle 3 Jahre*
- b) in Wohn- und Schlafräumen, alle 5 Jahre*
- c) in sonstigen Nebenräumen, ..alle 7 Jahre.“*

findet sich in den meisten Vertragsformularen, die von **Haus & Grund Dortmund** bis Mitte 2004 herausgegeben wurden. Diese Vertragsformulierung ist nach einem weiteren Urteil des **BGH** ebenfalls unwirksam (**Urteil v. 05.04.2006 VIII ZR 178/05**).

Gleiches gilt für die Formulierung:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/ Türen) Heizkörper: 6 Jahre)“

BGH (Urteil v. 05.04.2006 VIII 106/05)

Nach Auffassung des BGH liegen auch hier starre Fristen vor. Dieses ist auch immer dann der Fall, wenn im Vertrag Fristen genannt werden, dem Vertrag aber nicht zu entnehmen ist, dass diese überschritten werden dürfen.

Im Ergebnis bedeutet dieses, dass bei derartigen Mietverträgen die Vermieterseite zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Daraus folgt zumindest, dass der Vermieter vom Mieter weder während des Mietverhältnisses, noch nach Auszug die Vornahme von Renovierungen verlangen darf. Auch eine Kautionsdarlehen darf deswegen z. B. nicht einbehalten werden. Unter Umständen kann vom Vermieter auch eine Durchführung von Renovierungen verlangt werden, oder ein Mieter kann für selbst durchgeführte Renovierungen Kostenersatz verlangen.

Mieter sind nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag oder eine Zusatzvereinbarung (mit nachgebesserten wirksamen Renovierungsvereinbarungen) zu unterschreiben !!!

Welche Renovierungsvereinbarungen sind wirksam ?

Etwas anderes gilt, wenn in der Formulierung enthalten ist, dass die Fristen **„im Allgemeinen“** oder **„im Regelfall“** gelten.

Trotz starr formulierter Renovierungsfristen ist eine vertragliche Vereinbarung jedoch wirksam, wenn sie z. B. den Zusatz enthält:

„Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der ... fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist (der Vermieter) auf Antrag des ... (Mieters) verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes zu verlängern oder zu verkürzen.“

BGH (Urteil vom 20.10.2004 – VIII 378/03).

Diese Formulierung wird von Wohnungsgesellschaften verwandt. Deren Renovierungsklauseln sind aber in vielen Fällen aus anderen Gründen nichtig (→Verträge mit Wohnungsgesellschaften weiter unten!).

Renovierungsfristen und Auszugsrenovierung

Die Pflicht eines Mieters, eine Wohnung zu renovieren, kann vertraglich auch dadurch entfallen, dass der Mietvertrag Renovierungspflichten mehrfach und der Sache nach doppelt vorsieht:

Dieses ist bereits dann der Fall, wenn der Mietvertrag im Kleingedruckten eine Auszugsrenovierung vorsieht, auch wenn der Mieter im laufenden Mietverhältnis nicht renovieren musste und die Wohnung frisch renoviert erhalten hat (BGH Urteil v. 12.09.2007 VIII ZR 316/06). Erst recht ist dann der Fall, wenn an einer Vertragsstelle die Vornahme von Schönheitsreparaturen mit den üblichen Fristen vorgesehen ist, zugleich – oder an anderer Vertragsstelle – eine Renovierung bei Auszug festgeschrieben wird.

Dieses würde bedeuten, dass ein Mieter entweder (aufgrund seines Auszugs) schon vollständig renovieren muss, bevor irgendwelche Fristen abgelaufen waren, oder er muss in kurzer Zeit doppelt renovieren. Diese vertragliche Vereinbarung stellt nach Auffassung des **BGH (Urteil vom 14.05.2003 - VIII ZR 308/02)** ebenfalls eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, ist daher nichtig. Auch hier entfällt für den Mieter die Renovierungspflicht.

ACHTUNG: Dieses gilt auch, wenn eine Auszugsrenovierung nicht im Kleingedruckten steht, sondern als sogenannte Individualvereinbarung im Vertrag steht. Das ist dann der Fall, wenn Mieter und Vermieter eine solche Regelung bei Abschluss des Vertrages ausgehandelt haben. Anderes gilt nur, wenn außerhalb des Vertrages eine Renovierungspflicht ausgehandelt und vereinbart wurde. Diese wäre dann wirksam.

Verträge mit Wohnungsgesellschaften

Die meisten Wohnungsgesellschaften verwenden die Klausel:

„Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“

Diese Klausel führt dazu, dass die gesamte Renovierungspflicht nichtig ist! **BGH Urteil vom 28.03.2007 – VIII ZR 199/06.**

Der BGH hält diese Klausel für unklar, der Vermieter darf dem Mieter auch nicht vorschreiben, wie er renoviert (z.B. ob Rauhfaser oder Mustertapete).

Achtung!!! Einige, nicht aber alle Wohnungsunternehmen haben diese Klausel in seit 1997 verwendeten Mietverträgen geändert!

Müssen Tapeten beim Auszug entfernt werden ?

Soweit nach dem Zustand der Mietwohnung kein Renovierungsbedarf besteht, kann ein Vermieter auch nicht bei Auszug verlangen, dass die Tapeten entfernt werden.

Wenn die Renovierungspflicht wirksam vereinbart ist, kann das Entfernen von Tapeten nur verlangt werden, wenn auch tatsächlich Tapeten erneuert werden müssten. Dieses kann der Fall sein bei Beschädigungen (z.B. durch Katzen) oder wenn die Tapete nicht mehr überstreichbar ist, sich ggf. bereits von der Wand löst.

Wenn im Mietvertrag einerseits (wirksam) eine Renovierungspflicht vereinbart wurde, zusätzlich aber vereinbart wurde, dass bei Auszug die Tapeten zu entfernen sind, führt dieses insgesamt zur Nichtigkeit der Renovierungsvereinbarung, **BGH (Urteil v. 05.04.2006 VIII ZR 163/05)**. Auch dieses gilt sogar dann, wenn eine der beiden Regelungen handschriftlich ergänzt wurde.

Farbwahlvorschriften

Ebenfalls sind kleingedruckte Vertragsklauseln nichtig, wenn dem Mieter vorgeschrieben wird, in welcher Farbe, oder in welcher Farbe gerade nicht er renovieren darf oder soll. Grundsätzlich kann jeder Mieter nach seinem eigenen Geschmack renovieren, dieses darf ihm der Vermieter nicht vorschreiben. **BGH (Urteil v. 18.02.2009 VIII 166/08)** Das gilt für besondere Farbtöne, oder aber nur allgemeine Bezeichnungen („neutrale Farbtöne“) die vorgeschrieben werden. Auch darf allgemein nicht vorgeschrieben werden, dass von der bisherigen Ausführungsart ohne Zustimmung des Vermieters nicht abgewichen werden darf.

ACHTUNG: Eine Ausnahme soll dann gelten, wenn sich eine solche Vorgabe nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe und die Renovierung von Holzteilen bezieht. Bei derartigen Sachverhalten sollten Sie unbedingt eine rechtliche Beratung in Anspruch nehmen.

Mieterhöhung statt Renovierung?

Nachdem durch die Rechtsprechung in vielen Mietverhältnissen die Renovierungspflicht für unwirksam erkannt wurde, haben Vermieter versucht, die jetzt bei ihnen liegende Renovierungspflicht in Form eines Zuschlages bei einer Mieterhöhung geltend zu machen. Dieses ist unzulässig. Es ist rechtlich möglich, bei Abschluss eines Mietvertrages zu vereinbaren, dass der Vermieter renoviert, der Mieter dagegen eine höhere Miete dafür zahlt. Wenn ein Vermieter allerdings die Renovierungspflicht auf den Mieter überträgt, diesen Vertrag aber fehlerhaft gestaltet, so dass diese Vertragsbestimmung unwirksam ist, kann er dieses nicht durch eine Mieterhöhung ausgleichen **BGH (Urteil v.09.07.2008 VIII ZR 181/07)**.

Sind Abgeltungsklauseln wirksam ?

Wichtig bei der Prüfung eines Mietvertrages ist es, den dort enthaltenen Text genau zu prüfen. Sofern nach den o. g. Grundsätzen eine wirksame Renovierungsvereinbarung vorliegt, kann diese auch mit einer sog. Abgeltungsvereinbarung kombiniert werden. Eine sog. Abgeltungsklausel beinhaltet, dass der Mieter, sofern die sich aus dem Renovierungsbedarf ergebenden Fristen nicht abgelaufen sind, verpflichtet ist, entsprechend dem von ihm abgewohnten Zeitanteil anteilige Renovierungskosten zu zahlen. Nach Auffassung des **BGH (Urteil vom 26.05.2004 - VIII ZR 77/03)** gilt dieses auch, wenn die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen wurde. Bei solchen Vertragsformulierungen ist Vorsicht geboten. Grundsätzlich können solche Vereinbarungen zulässig sein.

Werden diese aber mit starren Renovierungsfristen verbunden, ist sowohl die Renovierungspflicht wie auch die Abgeltungsklausel unwirksam, **BGH (Urteil v. 05.04.2006 VIII ZR**

178/05). Somit unwirksam ist die folgende Vertragsklausel:

„(1) Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.

...

(3) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der o.g. Fristen ... durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem der normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind.“

Ähnliches gilt, wenn die Abgeltungsklausel selbst starr ist, d.h. die Renovierungspflicht des Mieters sich zwar nach dem Wohnungszustand richtet, die Abgeltungsklausel sich aber an starren Zeiträumen orientiert. Hier ist dann aber nur die Abgeltungsklausel unwirksam. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, muss der Mieter u.U. renovieren, nicht aber allein aufgrund der Abgeltungsklausel zahlen. **BGH (Urteil vom 18.10.2006 VIII ZR 52/06)**.

Ebenfalls unwirksam ist die Klausel die einen Mieter verpflichtet „angelaufene Renovierungsintervalle angemessen zu entschädigen“. **BGH (Urteil v.05.03.2008 VIII ZR 95/07)**