



Einmal durchwischen reicht

Millionen Mieter können sich Schönheitsreparaturen schenken. Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs hat ihre Rechte weiter gestärkt. Doch es kommt auf die genaue Formulierung im Mietvertrag an

VON BERRIT GRÄBER

Leer räumen, Schlüssel abgeben und auf Wiedersehen: Millionen Mieter können sich Schönheitsreparaturen komplett sparen. Auch wenn der Mietvertrag ihnen eigentlich die Renovierung vorschreibt, müssen sie beim Auszug meist nur ihre Einbauten entfernen, ein letztes Mal noch mit dem Staubsauger durchgehen. Fertig. Sie dürfen sogar von ihrem Vermieter Geld zurückfordern, wenn sie erst nach dem Umzug mitkriegen, dass sie unnötigerweise renoviert haben. Die mieterfreundliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) macht's möglich. Das neueste BGH-Urteil sagt sogar: Mieter müssen eine unrenovierte Wohnung beim Auszug nicht einmal dann streichen, wenn sie das dem Vermieter einmal zugesagt hatten. Eine solche private Absprache hat keinen Einfluss auf den Vertrag zwischen Mieter und Vermieter, entschied der BGH am Mittwoch in Karlsruhe (Az. VIII ZR 277/16).

Im konkreten Fall hatten die BGH-Richter einen besonders vertrackten Fall aus Celle auf dem Prüfstand. Der Mieter hatte seine Wohnung selbst gestrichen. Der Vermieter, eine Wohnungsbaugenossenschaft, bemängelte aber Streifen und ließ einen Maler kommen. Gestritten wurde darum, wer dessen Rechnung von 799,89 Euro bezahlen soll. Eigentlich hätte der Mieter gar nicht streichen müssen. Er hatte die Wohnung unrenoviert bezogen. Gäbe es da nicht eine Vereinbarung mit seiner Vermieterin. Mit ihr hatte der Mann verabredet, dass er Renovierungsarbeiten übernimmt. Darauf pochte die Genossenschaft. Nach ihrer Ansicht steckte der Mann damit auch in der Pflicht, die Maler-

rechnung zu zahlen. Doch der Mieter verwies auf die geltende Rechtsprechung, wonach eine Klausel unwirksam ist, die einem Mieter Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung ohne angemessenen Ausgleich auferlegt. Der BGH gab ihm jetzt recht. Der Mann muss nicht zahlen. „Wieder ein Urteil zu Lasten der Vermieter“, sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund in Berlin.

Je älter der Mietvertrag, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter nichts tun müssen

Ausziehen ohne renovieren? Geht das überhaupt? Ja, versichert Stefan Bentrop, Jurist beim Deutschen Mieterbund in Berlin. In den vergangenen Jahren hatte der BGH bereits Hunderte Klauseln zu Schönheitsreparaturen für ungültig erklärt. Je älter der Mietvertrag, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter zum Schluss tatsächlich keinen Finger mehr rühren müssen. Die meisten müssen beim Auszug inzwischen nur noch ihre Einbauten entfernen, noch einmal durchwischen, und das war's. Tagelanges Weißeln oder Tapezieren muss nur noch im Ausnahmefall sein. Grundsätzlich nur dann, wenn Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vereinbart wurden, wie Wagner erläutert.

„Doch viele Bürger sind nach wie vor davon überzeugt, dass immer sie selbst und nicht etwa der Vermieter fürs Tapezieren, Streichen und Parkettabschleifen zuständig sind. Dabei gilt laut Bürgerlichem Gesetzbuch, Paragraph 535, genau das Gegenteil. In der Vergangenheit war es nur üblich, Renovierungsarbeiten auf die Bewoh-

ner abzuwälzen. Was der Vermieter tatsächlich verlangen darf und was nicht, hängt stets vom Wortlaut im Mietvertrag ab. Wer ausziehen will, sollte frühzeitig einen Blick in den Vertrag werfen und sich schlau machen, rät Bentrop. Ist nur eine einzige Klausel laut BGH-Rechtsprechung unfair formuliert, müssen die Mieter keinen Finger mehr krümmen. Dann geht es immer darum, ganz zu renovieren oder gar nicht.

Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, kann sich Schönheitsreparaturen zum Schluss beispielsweise ganz sparen. Das gilt auch dann, wenn ihm der Vermieter zum Einzug einen Zuschuss zur Instandsetzung zahlte, so der Deutsche Anwaltverein (DAV). Fein raus sind Mieter auch, wenn die Wohnung bei Auszug ein Schönheitslifting kriegen soll, ohne dass eine Renovierung während der Mietzeit berücksichtigt wird (VIII ZR 166/08). Sie müssen auch nicht „die Türen und Fenster streichen“ (VIII ZR 210/08), wie es häufig verlangt wird. Oder etwa „Decken und Wände weißeln“ (VIII ZR 47/11). Das Auswechseln von Teppichböden, die der Vermieter mal verlegt hat, kann sich der Mieter ebenfalls sparen. Gleiches gilt fürs Abschleifen und Versiegeln von Parkett. Auch das ist Vermietersache, Vertrag hin oder her. Selbst die knappe Formulierung „Die Räume sind renoviert zurückzugeben“ ist unwirksam (VIII ZR 308/02). Einschränkung: Hat jemand seine Bleibe knallig in Rot, Grün oder Braun gestrichen, muss er die Wohnung beim Auszug „farblich neutral“ zurückgeben.

Wenn der Mieter schon nicht streicht, soll er häufig wenigstens mitzahlen. Das ist grundsätzlich erlaubt. Aber: Wird er ver-

traglich zu einem prozentualen Anteil an den Renovierungskosten nach starren Quoten verdonnert wie etwa „nach 12 Monaten – 20 Prozent, nach 24 Monaten – 40 Prozent“, muss er gar nichts zahlen (VIII ZR 52/06).

Mieter müssen sich auch nicht beteiligen, wenn allein der Vermieter die Malerfirma bestimmen darf (Aktenzeichen: BGH VIII ZR 285/12). Sie haben dann aber kaum Mitspracherecht bei der Farbgestaltung. Zudem ist danach eine Mieterhöhung wahrscheinlich.

Wer ein Übergabeprotokoll zum Auszug präsentiert bekommt, in dem nachträglich Schönheitsreparaturen individuell verlangt werden, sollte es nicht akzeptieren, empfehlen Mietrechtsexperten. Lässt sich der Mieter darauf ein, muss er letztlich doch renovieren – obwohl die ursprüngliche Klausel im Vertrag ungültig war, so der BGH (VIII ZR 71/08).

Wer erst später mitkriegt, dass er unnötigerweise renoviert hat, darf Geld zurückfordern

Garantiert nichts tun muss, wer in seinem Vertrag eine starre Fristenregel findet. Ein strenges Zeitkorsett, wonach Räume zwangsweise alle zwei, drei oder fünf Jahre renoviert werden müssen, erklärte der BGH für unwirksam (VIII ZR 360/03). Soll „mindestens“ oder „spätestens“ nach xy Jahren renoviert werden, muss der Bewohner auch nicht ran. Ebenso wenig bei Klauseln, wonach die Bleibe „wie überlassen“ oder „in vertragsgemäßem Zustand“ zurückgegeben werden muss (VIII ZR 339/03).

Neuere Mietverträge können wieder Schönheitsreparaturen auferlegen. Wer dehnbare Formulierungen wie „in der Regel“, „ungefähr“, „meist“ oder „normalerweise alle drei Jahre“ in seinem Vertrag findet, muss renovieren. Selbst wenn die üblichen Zeitabstände (drei, fünf, sieben Jahre) aufgestellt werden, bleibt diese Klausel wirksam. Es darf ja dann auch später gestrichen werden. Auch die Wörter „im Allgemeinen“ oder „in der Regel spätestens“ sind zulässig und vom BGH (III ZR 351/04) abgesegnet.

Kriegen Mieter erst nach dem Umzug mit, dass sie unnötigerweise renoviert haben, dürfen sie vom Vermieter Geld zurückfordern (BGH VIII ZR 302/07). Die Rechnung einer Fachfirma darf an den Vermieter weitergereicht werden. Beim Malern in Eigeninitiative oder mit Freunden darf neben den Materialkosten noch Geld für die Hilfskräfte verlangt werden. Ansprüche auf Ersatz können aber sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses verjähren, wie das Landgericht Kassel urteilte (I S 67/10).

Kommen Mieter nicht um Schönheitsreparaturen herum, sollten sie wissen, was außer Streichen sonst noch von ihnen verlangt werden darf. Hier hat der BGH bereits klargestellt: Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Selbermachen ist im Übrigen erlaubt. Allerdings müssen die Arbeiten fachgerecht sein, von mittlerer Güte. Hobbyqualität reicht nicht. Schiefe Tapeten, Tropfnasen oder Pinselhaare im Lack muss der Eigentümer nicht abnehmen.