

Sind Sie als Mieter wirklich immer verpflichtet Schönheitsreparaturen so durchzuführen, wie dies im Mietvertrag geregelt ist?

Viele Mietverträge enthalten Regelungen, die Sie als Mieter verpflichten so genannte Schönheitsreparaturen durchzuführen. Diese Regelungen sind grds. zulässig - jedoch nur, wenn und soweit sie sich in einem bestimmten Rahmen halten. Gehen diese Klauseln jedoch zu weit, so sind sie hinfällig. Haben Sie dennoch im Glauben an eine gültige Klausel grundlos renoviert, könnte dies nach Ansicht des BGH (Az.: VIII ZR 302/07) eine unzulässige Bereicherung des Vermieters darstellen.

Unzulässige Klauseln betreffen u.a.:

- starre Fristen

Der Vermieter darf Ihnen durch Vertrag keine „starren“ d.h. festen Fristen zur Durchführung von Renovierungen auferlegen. Er darf Ihnen also beispielsweise nicht vorschreiben alle drei Jahre zu streichen. Denn nicht immer ist genau zu diesem Zeitpunkt eine Renovierung notwendig.

- keine unangemessenen Vorgaben

Auch darf der Vermieter Ihnen keine unangemessenen Vorgaben machen. So darf er Ihnen nicht vorschreiben, wie Sie Ihre Wohnung zu streichen haben. Dies würde Sie, nach Auffassung des BGH (Az.: VIII ZR 344/08), deshalb unangemessen benachteiligen, weil Sie durch eine derartige Regelung in der Gestaltung Ihres persönlichen Lebensbereichs eingeschränkt wären.

- keine pauschalen Renovierungspflichten

Darüber hinaus darf Ihnen Ihr Vermieter keine zu allgemein gehaltenen Renovierungspflichten auferlegen. Das bedeutet, dass Klauseln, welche keinerlei Bezug auf die Wohndauer, den objektiven, also für einen Dritten erkennbaren, Renovierungsbedarf, oder den Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur nehmen, unzulässig sind.