

Streitfall Renovierungskosten

Die Renovierungskosten und Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis sind ein häufiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern. Unter Schönheitsreparaturen versteht man das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Nach der gesetzlichen Regelung ist die Vornahme der Schönheitsreparaturen grundsätzlich die Sache des Vermieters. Üblicherweise wird die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen jedoch im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Es liegen mittlerweile zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen zum Thema Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis vor. Die Rechtsprechung hat insbesondere mietvertragliche Klauseln mit starren Fristen und Klauseln, die für den Mieter nicht hinreichend klar und verständlich formuliert waren, als unwirksam beanstandet. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr mit Urteil vom 27. Mai 2009 (Aktenzeichen VIII ZR 302/07) eine weitere bedeutsame und folgenreiche Entscheidung verkündet. Danach muss der Vermieter bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel im Mietvertrag dem Mieter die Kosten bereits vorgenommener Schönheitsreparaturen ersetzen. Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs lag ein Fall zugrunde, bei dem die Mieter einer seit Mai 1999 angemieteten Mietwohnung die Wohnung im Jahr 2004 renovierten. Das Mietverhältnis kündigten sie einige Zeit später zum 31.05.2006. Vor der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter nahmen die Mieter in der Annahme, dazu verpflichtet zu sein, eine Endrenovierung vor. Später verlangten die Mieter die Erstattung der Renovierungskosten, weil im Mietvertrag eine unwirksame Endrenovierungsklausel enthalten war und somit keine wirksame Verpflichtung der Mieter zur Vornahme der Schönheitsreparaturen bestanden habe. Der Bundesgerichtshof hat den Mietern Recht gegeben. Vermietern ist daher dringend anzuraten, bei der Gestaltung des Mietvertrages äußerste Sorgfalt walten zu lassen. Bei unwirksamen Renovierungsklauseln im Mietvertrag können Vermieter Erstattungsansprüchen von Mietern ausgesetzt sein.

Michael Hug
Rechtsanwalt
Zell a.H.