

# beim Auszug renovieren?



» Mieter müssen doch nicht mehr renovieren, gibt's da nicht ein neues Gesetz...?

**» Die malern Sie mir aber noch!**

» nicht mal zwei Jahre drin, und komplett renovieren?

» dabei ist die Tür nicht mal zerkratzt, nur eben nicht mehr neu.

Als Instandsetzungsarbeiten zählen Streich- und Tapezierarbeiten eigentlich zu den Aufgaben des Vermieters. Jedoch können diese Pflichten durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden. Wenn diese Regelungen jedoch den Mieter über Gebühr benachteiligen, können sie unwirksam sein - der Mieter schuldet dann oft weder Arbeiten noch Geld.

Unsere Juristen überprüfen Ihren Vertrag und schützen Sie vor unberechtigten Forderungen.

# streichen und streichen lassen

Das dicke Ende kommt zum Schluss.

Spätestens am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang renoviert werden muss.

Schönheitsreparaturen kosten vor dem Wohnungswechsel nicht nur Geld, sondern auch Zeit, die man gerade während des Umzugs lieber in das neue Heim investieren möchte. Und viele Mieter sehen sich bei Auszug Forderungen ausgesetzt, die ihre tatsächlichen Pflichten weit übersteigen.

Der Bundesgerichtshof hat durch verschiedene Urteile in der letzten Zeit die Mieterposition auch im Bereich der Renovierungspflichten erheblich gestärkt. Generell jedoch ist in jedem Einzelfall entscheidend, ob sich die vertraglichen Regelungen in den vom BGH als zulässig erachteten Grenzen bewegen. Auch nach neuester Rechtsprechung können Mieter verpflichtet sein, die Wohnung - soweit hierfür Bedarf besteht - zu renovieren.

Wer schon nach kurzer Zeit wieder auszieht, schuldet in der Regel keine Renovierungsarbeiten, wenn er die Wohnung nicht übermäßig abgenutzt hat. Selbstverschuldete Schäden jedoch müssen - gegebenenfalls durch einen Anstrich - beseitigt werden. Selbst bei einer wirksamen Renovierungsregelung im Vertrag muss in der Regel nur dort gestrichen werden, wo tatsächlich Bedarf besteht. Aber wo ist das der Fall? Bei der Einschätzung helfen Ihnen unsere Juristen und vermitteln - soweit notwendig - einen Sachverständigen, der für Mitglieder des Mietervereins zu einem vergünstigten Tarif arbeitet.

Nicht auszuschließen ist, dass ein Vermieter einen Anspruch auf anteilige Erstattung von Streichkosten hat. Aber auch dieser Anspruch besteht nicht ohne Weiteres, sondern setzt eine wirksame vertragliche Regelung voraus.

Unsere Juristen prüfen Ihren Vertrag, beraten Sie über den Umfang Ihrer Pflichten und führen, wenn es nötig ist, auch den Schriftwechsel mit Ihrem Vermieter.

# schon gewusst?

- » Enthält der Mietvertrag eine vordruckte Regelung, die den Mieter zum Renovieren bei Auszug verpflichten soll - unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung - so ist das unwirksam. Der Mieter schuldet keinerlei Arbeiten.
- » Richtet sich in einem Vertrag die Renovierungspflicht des Mieters nicht nach dem tatsächlichen Bedarf, sondern allein nach dem Ablauf „starrer“ Fristen, ist diese Regelung ebenfalls unwirksam.
- » Auch eine Vertragspassage, die dem Mieter eine spezielle „Ausführungsart“ der Schönheitsreparaturen vorschreibt, ist unwirksam mit der Folge, dass keine Streicharbeiten geschuldet sind.
- » Schönheitsreparaturen sind zu unterscheiden von (Streich-)Arbeiten zur Schadensbeseitigung. Während erstere dazu dienen, den Verschleiß zu beseitigen, der durch die reguläre Nutzung der Wohnung entsteht, werden Schadensbeseitigungen immer dort nötig, wo ein darüber hinausgehender Schaden verursacht wurde. So kann es auch sein, dass ein Mieter, der keine Schönheitsreparaturen schuldet, gleichwohl eine Wand oder Tür streichen muss: wenn er beispielsweise einen Kratzer verursacht hat. Die Grenzen zwischen Abnutzung und Beschädigung sind fließend - lassen Sie sich beraten.
- » Das Abschleifen von Parkett gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen, auch wenn es Vermieter häufig fordern.
- » Veränderungen, die durch starkes Rauchen verursacht wurden, stellen dann eine Beschädigung dar, wenn sie mit „normalen“ Renovierungsarbeiten nicht mehr zu beseitigen sind.
- » Ist der Mieter mangels Renovierungsbedarf bei Auszug nicht verpflichtet zu streichen, kann eine anteilige Kostenabgeltung fällig sein. Eine Regelung, die die Abgeltung wiederum allein von starren Fristen abhängig macht, ist unwirksam - Folge: keine Zahlungsverpflichtung.

