

Mietrecht - Rechtsprechung wird wieder vermietetfreundlicher

12.02.2009, 11:22 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Immowelt AG*

Der Bundesgerichtshof kippt nicht mehr rigoros alle mietvertraglichen Regelungen zu Schönheitsrenovierungen. Für Mieter bedeutet das: Wer auszieht, ohne renoviert zu haben, trägt ein Risiko, dafür haftbar gemacht zu werden.

Nürnberg, 12. Februar 2009. Wer muss Wände und Decken streichen: Der Vermieter oder der Mieter? Laut Gesetz ist der Vermieter zuständig, die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen kann aber im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden. Entsprechende Vertragsklauseln dürfen den Mieter aber nicht zu stark belasten, ansonsten sind die Vereinbarungen unwirksam. Folge: Der Vermieter ist zuständig fürs Malern, berichtet Immowelt.de.

Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) bis etwa 2004 die meisten Renovierungsklauseln als wirksam betrachtete, legte er im Juni 2004 eine komplette Kehrtwende ein: Demnach sind Renovierungsklauseln mit starren Fristenplänen unwirksam. Die Folge: Der Mieter muss gar nicht malern (Az.: VIII ZR 361/03). In weiteren Urteilen entschied der BGH, dass auch die in vorgedruckten Formularmietverträgen häufig anzutreffenden Endrenovierungsklauseln null und nichtig sind. Auch Vorgaben bei der Farbwahl machten viele Vertragsklauseln ungültig. Und selbst für die schnelle Abnutzung der Wohnung durch exzessives Rauchen muss der Mieter im Falle einer ungültigen Renovierungsklausel nicht aufkommen.

Doch in jüngerer Zeit ist die BGH-Rechtsprechung wieder etwas vermietetfreundlicher geworden. In einem aktuellen Fall stellte der BGH zwar fest, dass die Renovierungsklausel im Mietvertrag ungültig war. Doch im Übernahmeprotokoll gab es eine Zusatzvereinbarung, wonach der Mieter zur Endrenovierung verpflichtet wurde. Zusatzvereinbarungen, die individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden, sind laut BGH aber gültig (Az.: VIII ZR 71/08). Im verhandelten Fall verwies der BGH die Angelegenheit zum Instanzgericht zurück, das nun klären muss, ob die Extra-Vereinbarung eine Formulklausel oder eine Individualvereinbarung war. Sollte letzteres zutreffen, muss der Mieter, der sich bei seinem Auszug weigerte, die Malerarbeiten zu erledigen, mit Schadensersatzansprüchen seines Ex-Vermieters rechnen, berichtet Immowelt.de.

In einem weiteren Urteil hat der BGH klargestellt, dass eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht gleich die gesamte Renovierungsvereinbarung unwirksam macht. Hintergrund: Bei einer Quotenabgeltungsklausel wird vereinbart, dass der Mieter, sofern er vor Ablauf eines Renovierungsintervalls wieder auszieht, einen prozentualen Anteil der späteren Renovierungskosten übernehmen soll. Solche Vereinbarungen sind starr, da sie unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung den Mieter finanziell belasten. Ist allerdings die eigentliche Renovierungsklausel flexibel, weil sie vom Mieter nach Fristablauf nur dann Malerarbeiten verlangt, wenn diese auch tatsächlich nötig sind, so bleibt die Renovierungsklausel trotz ungültiger Quotenabgeltungsklausel wirksam (Az.: VIII ZR 224/07).

Auch bei Farbklauseln hat der BGH seine Rechtsprechung inzwischen gelockert: Zwar kann der Vermieter nicht verlangen, dass der Mieter bei fälligen Malerarbeiten während der Mietzeit bestimmte Farbtöne verwendet. Doch zum Ende der Mietzeit darf er verlangen, dass lackierte Türen und gestrichene Wände in hellen, neutralen Farbtönen zurückgegeben werden, da kräftige Signalfarben eine Weitervermietung erschweren würden. Dies bedeutet für den Mieter, dass er bei seinem Auszug unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung Malern muss, selbst wenn sein bunter Farbanstrich noch recht jung und in gutem Zustand ist.

Weitere Themen des Immowelt-Pressediensts:

<http://www.immowelt.de/ImmoweltAG/Pressedienst/index.aspx>

Portrait

Über Immowelt.de:

Immowelt.de ist eines der meistbesuchten Immobilienportale im Internet mit monatlich zuletzt 257 Millionen Page Impressions, 53 Millionen Exposé-Aufrufen und über 960.000 Immobilien-Angeboten im Monat. Betreiber ist die Nürnberger Immowelt AG - seit 1991 Anbieter von Software- und Internetlösungen für die Immobilienwirtschaft.

Mit dem Immowelt-Medien-Netzwerk betreibt die Immowelt AG für führende Zeitungen wie WAZ, Münchner Merkur, Tagesspiegel oder Südkurier die regionalen Online-Rubrikenmärkte für Immobilien und ist damit deutschlandweit zusätzlich auf über 50 Zeitungsportalen der exklusive Partner.

News-ID: 281398 • Views: 1470 (Stand: 27.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/281398/Mietrecht-Rechtsprechung-wird-wieder-vermieterfreundlicher.html>