

Das Merkblatt Nr. 43: Renovierungsklauseln in Genossenschafts- und SAGA/GWG-Mietverträgen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 28.3.2007 entschieden: Eine in Allgemeinen Vertragsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Klausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist ungültig. Zugleich ist sogar die gesamte Auferlegung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam (Aktenzeichen: VIII ZR 199/06).

Eine derartige Klausel, wie sie der BGH jetzt für ungültig erklärt hat, ist in unzähligen Mietverträgen von Wohnungsbaugenossenschaften und von SAGA/GWG enthalten.

Was bedeutet das für die Mieter, die eine solche Klausel im Vertrag haben? Die Antwort:

- Der Mieter ist überhaupt nicht zu irgendwelchen Renovierungsarbeiten verpflichtet;
- die Schönheitsreparaturen sind vielmehr Sache des Vermieters,
- der Mieter muss weder während des laufenden Mietverhältnisses noch bei Ende des Mietverhältnisses renovieren, und zwar auch dann nicht, wenn eigentlich eine Renovierung erforderlich wäre.
- Vorsicht ist aber geboten, wenn der Mieter unfachmännisch oder mit ungewöhnlichen Farben und Tapeten gearbeitet hat oder wenn er die Wohnung übermäßig abgenutzt hat. In diesen Fällen kann dem Vermieter bei Mietende Schadensersatz zustehen, wenn und soweit ihm ein Mehraufwand entsteht, der über die von ihm ohnehin zu leistenden Schönheitsreparaturen hinausgeht.

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG rät:

- **Lassen Sie als Mieterin/Mieter einer Genossenschaftswohnung oder einer Wohnung der SAGA/GWG Ihren Mietvertrag vom Mieterverein zu Hamburg prüfen. Die Juristen des Mietervereins sagen Ihnen, ob das BGH-Urteil auch Ihnen zugute kommt.**
- Auch wenn die oben genannte Klausel nicht in Ihrem Mietvertrag enthalten ist, lassen Sie ihn trotzdem prüfen, denn die Renovierungsregelung kann auch aus anderen Gründen unwirksam sein. Die Mietvertragsformulare der genannten Vermieter, aber auch von weiteren Wohnungsunternehmen, sind im Lauf der Jahre immer wieder verändert worden. In vielen Fassungen finden sich weitere Klauseln, die ungültig sind. Daher muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Renovierungspflicht des Mieters besteht. Dasselbe gilt für die Verpflichtung des Mieters, bei Mietende für nicht abgelaufene Renovierungsfristen eine anteilige Geldsumme zu zahlen (so genannte Quotenabgeltungsklausel).
- Kommen Sie zur Beratung zum Mieterverein, bevor Sie irgendwelche Renovierungsarbeiten in Ihrer Wohnung durchführen. Das ist besonders dann wichtig, wenn Sie aus der Wohnung ausziehen.

Wenn der MIETERVEREIN feststellt, dass Ihr Mietvertrag hinsichtlich der Schönheitsreparaturen unwirksam ist, beachten Sie:

- Die Wohnungsgesellschaft / Genossenschaft kann nicht verlangen, dass der Mieter einen Nachtrag zum Mietvertrag unterschreibt, mit dem der Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam übernimmt.
- Wenn Sie Ihre Wohnung bisher selbst renoviert haben, ist dadurch keine vertragliche Verpflichtung entstanden, auch weiterhin die Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Damit Ihre Wohnung Ihrem Geschmack entsprechend dekoriert ist, können Sie im laufenden Mietverhältnis gern weiterhin die Schönheitsreparaturen erledigen, bei Mietende berufen Sie sich aber darauf, dass Sie nicht mehr tapezieren und streichen müssen.