

# Bundesgerichtshof stärkt Mieter

Bei unrenoviert  
übernommenen  
Wohnungen müssen  
künftig keine  
Schönheitsreparaturen  
vorgenommen werden

VON ANJA SEMMELROCH

Karlsruhe. Ein Umzug bedeutet meistens Stress und angespannte Nerven. Gerade bei der Übergabe der alten Wohnung haben viele ein ungutes Gefühl – hoffentlich ist dem Vermieter alles hübsch genug. Aber muss ich überhaupt renovieren? Ein Urteil der obersten Zivilrichter am Bundesgerichtshof (BGH) von Mittwoch verschafft Mietern in dieser Frage mehr Klarheit (Az.: VIII ZR 277/16).

## ► Worum geht es?

Ein Mieter hatte seine Wohnung im niedersächsischen Celle vor dem Auszug selbst gestrichen. Dazu hatte ihn die vermietende Wohnungsbaugenossenschaft aufgefordert. Im Nachhinein waren der Genossenschaft aber die Decken und Wände zu streifig – deshalb ließ sie für knapp 800 Euro einen Maler kommen. Bezahlen sollte das der Mieter. Er weigerte sich.

## ► Wie ist die Rechtslage?

Grundsätzlich verpflichtet das Gesetz den Vermieter, die Woh-



Meistens muss der Mieter Schönheitsreparaturen in der Wohnung selbst erledigen – das wird spätestens beim Auszug fällig. Es gibt aber Ausnahmen.  
Foto: Carline Seidel/dpa

nung in Schuss zu halten. Davon darf allerdings abgewichen werden, und deshalb ist die Ausnahme seit Langem zur Regel geworden. Laut Deutschem Mieterbund gibt es heute kaum einen Mietvertrag, der die sogenannten Schönheitsreparaturen nicht dem Mieter aufbürdet.

## ► Schönheitsreparaturen – was bedeutet das?

Vereinfacht gesagt umfassen Schönheitsreparaturen alle Malerarbeiten in der Wohnung, also eben das Streichen oder Tapezie-

ren der Wände und Decken, aber auch das Lackieren von Heizkörpern, Türen oder Fensterrahmen von innen. Das muss nicht unbedingt ein Handwerker erledigen. Solange der Mieter „fachgerecht“ arbeitet, kann er auch selbst zum Pinsel greifen.

## ► Was ist das besondere an dem Streit aus Celle?

Hier kommt eine wichtige BGH-Entscheidung von 2015 ins Spiel. Seither dürfen Mieter die Schönheitsreparaturen zumindest nicht mehr ohne Ausgleich auf-

gebrummt bekommen, wenn sie in eine unrenovierte Wohnung ziehen. Sonst müssten sie die Räume womöglich schöner hinterlassen, als sie vorgefunden haben. Der Mann hatte die Wohnung unrenoviert gemietet – hätte also gar nicht streichen müssen. Wäre da nicht eine Vereinbarung mit seiner Vormieterin. Mit ihr hatte er beim Einzug im Übergabeprotokoll abgemacht, dass er „Renovierungsarbeiten u. Tebo“ (Teppichboden) übernimmt. Darauf pochte die Genossenschaft.

## ► Wie haben die Karlsruher Richter entschieden?

Zugunsten des Mieters. Wenn zwei Mieter untereinander etwas vereinbaren, kann das nach Auffassung des Senats keine Auswirkungen auf den Mietvertrag haben – schon gar nicht mit der Folge, dass der Vermieter behandelt wird, als hätte er die Wohnung in einem renovierten Zustand übergeben. Denn so hatte es zuvor das Landgericht Lüneburg gesehen. Die Vorsitzende BGH-Richterin Karin Milger merkte allerdings an, dass die Sache möglicherweise anders aussehe, wenn der Vermieter bei der Abmachung mit im Boot ist. Das war hier aber nicht der Fall.

## ► Wer profitiert von dem Urteil?

Darüber lässt sich streiten. Absprachen wie etwa „Ich lasse die Küche da, dafür streiche ich nicht“ seien für alte wie neue Mieter eine gute Lösung gewesen, sagt Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund. „Nur, warum sollte sich der Vermieter darauf in Zukunft noch einlassen?“ Der Mieterbund sieht trotzdem die Mieter im Vorteil. Das aktuelle BGH-Urteil gelte für sämtliche bestehenden Mietverhältnisse, erläutert Justiziar Stefan Bentrop. Dort gehe es allein um die Frage: Renovieren – ja oder nein? Und das lasse sich in Zukunft anhand der Klausel im Mietvertrag eindeutig beantworten.