

Pflicht zur Wohnungsrenovierung

Mietvertragsparteien streiten häufig noch nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters aus der Wohnung über dessen Verpflichtung zur Renovierung. Hierbei gilt: Grundsätzlich muss der Vermieter dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Hiervon umfasst ist auch die Verpflichtung zur Renovierung. Anders verhält es sich nur, wenn der Mieter wirksam verpflichtet wurde, auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Regelmäßig enthalten formularmäßige Wohnraummietverträge sog. Überwälzungsklauseln. Diese verpflichten den Mieter anstelle des Vermieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Häufig schließen sich Klauseln an, wonach einzelne Räume in bestimmten Zeitabständen zu streichen oder zu tapezieren sind. Sind diese Zeitabstände als starre Vorgaben formuliert, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Überwälzungsklausel. Infolgedessen muss der Mieter weder während der Mietzeit noch bei Auszug renovieren.

Viele Formularymietverträge enthalten neben Überwälzungsklauseln auch sog. Endrenovierungsklauseln. Diese verpflichten den Mieter zur Durchführung von Renovierungsarbeiten bei dessen Auszug aus der Wohnung. Soll die Verpflichtung unabhängig von einem etwaigen Verstreichen wirksam vereinbarter Renovierungsfristen gelten, ist die Klausel unwirksam. In diesem Fall genügt der Mieter seinen Verpflichtungen bereits, wenn er die Wohnung geräumt und besenrein dem Vermieter übergibt.

Zuletzt ist der Mieter trotz gegenteilig lautendem Mietvertragstext auch dann nicht zur Renovierung verpflichtet, wenn zwar Überwälzungs- und Endrenovierungsklausel für sich wirksam sind, aufgrund ihres Zusammenwirkens den Mieter jedoch über Gebühr belasten. Dieser sog. Summierungseffekt führt ebenfalls dazu, dass der Mieter weder während der Mietzeit noch bei seinem Auszug aus der Wohnung diese zu renovieren braucht.

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Selter, Düsseldorf