

KOLUMNE

### Ruhe im Gericht?

Die sogenannten Schönheitsreparaturen führen nicht selten zu Streit zwischen Mieter und Vermieter und haben oft schon den Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigt. Dieser entlastet nun erneut die Mieter bei Wohnungsrenovierungen: Im März hat der BGH wieder zwei Klauseln gekippt und regelt damit die Frage nach Schönheitsreparaturen grundsätzlich neu.

Bisher galt: Egal, ob eine Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde, laut Mietvertrag oblagen Schönheitsreparaturen dem Mieter. Die Renovierungsfristen dazu begannen mit Beginn des Mietverhältnisses. Nun gilt: Eine Vertragsklausel, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam. Die Begründung des Gerichts: Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und kann dazu führen, dass er bei einer kurzen Mietzeit die Wohnung womöglich in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Klauseln,

wonach Mieter anteilig Renovierungen bezahlen müssen, wenn sie vor deren Fälligkeit ausziehen, sind generell unzulässig. Für vermietende Grundeigentümer bedeutet das, sie haben künftig noch weniger im Säckel: Nicht nur die anhaltend hohen Kaufpreise und die Mietpreisbremse schlagen auf die Rendite ihres Immobilien-Investments – nun müssen sie bei jedem Mieterwechsel zwingend auch Rücklagen für die Renovierung einplanen. Und bei so manchem bleibt die bange Frage: Wie lautet das nächste Urteil, wenn schon klassische Schönheitsreparaturen wie Streichen und das Verschließen der Dübel-Löcher vor Gericht als unangemessene Benachteiligung des Mieters gelten? Oder ist jetzt Ruhe im Gericht?

**Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus GmbH**



**Oliver Moll**