

Monatstipp April 2012

Schönheitsreparaturklauseln – Erstattungsansprüche verjähren nach sechs Monaten

Anfang Mai 2011 hat der Bundesgerichtshof der Vielzahl von Entscheidungen zum weiten Feld der mietvertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen eine weitere hinzugefügt.

Der Erstattungsanspruch des Mieters für Renovierungskosten bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel verjährt sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

„Diese Entscheidung vergrößert das Risiko des Mieters, Ansprüche gegen den Vermieter zu verlieren, immens“, konstatiert Rechtsanwältin Susanne Neuendorf vom DMB Dortmund, Mieter und Pächter e.V..

In fast jedem Mietvertrag steht eine Klausel, durch die der Mieter während und zum Ablauf des Mietverhältnisses zu Schönheitsreparaturen verpflichtet wird. In den vergangenen Jahren hat der BGH in vielen Urteilen festgestellt, dass zahlreiche der standardmäßigen verwandten Klauseln unwirksam sind. „So positiv diese Entscheidungen für den Mieter auch sind, da sie ihm erlauben, die Wohnung unrenoviert zu lassen und zurückzugeben, so verwirrend haben sie sich auch ausgewirkt“, erklärt die Juristin. Viele Mieter sind der Meinung, ein neues Gesetz entbinde alle Mieter von Renovierungspflichten, andere glauben, was im Mietvertrag stehe, sei auch immer bindend.

Genau diese letzteren, pflichtbewussten Mieter hat der BGH mit seiner Rechtsprechung gestützt, indem er bereits 2009 entschied, dass Mieter Renovierungskosten vom Vermieter zur Erstattung beanspruchen können, wenn sie die Wohnung zum Auszug in dem Glauben, hierzu verpflichtet zu sein, renoviert haben. „Diese Entscheidung war logisch und konsequent“, erklärt Susanne Neuendorf. „Mit Renovierung hat der Mieter Kosten übernommen, die eigentlich der Vermieter hätte tragen müssen. Es ist also nur richtig, wenn der Vermieter seinen unberechtigt erlangten Vorteil dem Mieter in Geld zurückgeben muss.“