

### **Glück für Mieter mit unwirksamer Schönheitsreparatur-Klausel.**

Mieter müssen die Wohnung nur dann renovieren, wenn es Notwendig ist. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag feste Fristen vorgesehen sind.

Mit einem Vertrag, der eine unwirksame starre Fristenregelung enthält, brauchen Mieter nach dem BGH-Grundsatzurteil gar nicht mehr selbst zu renovieren. Die unwirksame Klausel zu Schönheitsreparaturen wird nicht durch eine wirksame Variante ersetzt, sondern fällt vollständig weg. Die für Mieter erfreuliche Folge:

### **Der Vermieter ist schon im laufenden Mietverhältnis verpflichtet, notwendige Schönheitsreparaturen vorzunehmen.**

Begründung des BGH für das mieterfreundliche Urteil: Der Vermieter benachteiligt seinen Vertragspartner unangemessen, sofern die Renovierung ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung nur vom Ablauf einer Frist abhängt. Fristen dürfen nur als Richtwert zulässig sein, nach dem Wohnungen oder einzelne Räume bei normaler Nutzung typischerweise renovierungsbedürftig sind.

Bei Fristenregelungen mit Formulierungen wie **im allgemeinen, generell oder grundsätzlich** bleibt die Pflicht zu Schönheitsreparaturen durch dem Mieter bestehen.

Ebenso bei der Klausel: Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, wenn sie erforderlich sind. Im Allgemeinen ist das bei Badezimmern und Toiletten nach drei, bei Wohn- und Schlafräumen nach fünf und bei Nebenräumen nach sieben Jahren der Fall.

(Az. VIII ZR 361/03)