

Neues vom Bundesgerichtshof

Wegweisende Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat seine bisherige Rechtsprechung geändert und Grundsatzfragen zu Schönheitsreparaturen neu geregelt. Auf Mieter, die in eine unrenovierte Wohnung gezogen sind, können keine Renovierungsverpflichtungen per Mietvertrag abgewälzt werden. Außerdem erklärte der Bundesgerichtshof, dass die so genannte Quotenklausel, nach der Mieter verpflichtet werden sollen, anteilige Renovierungskosten zu zahlen, immer unwirksam ist.

Unrenovierte Wohnung angemietet (BGH VIII ZR 185/14): Bisher galt: Egal, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde, Schönheitsreparaturen konnten dem Mieter per Mietvertrag aufgebürdet werden. Die Renovierungsfristen begannen mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Jetzt gilt: Eine Vertragsklausel, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und kann dazu führen, dass ein Mieter nach einer kurzen Mietzeit die Wohnung ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Quotenklausel (BGH VIII ZR 242/13): Bisher galt: Im Mietvertrag konnte wirksam vereinbart werden, dass Mieter, die vor Ablauf der typischen Renovierungsfristen ausziehen (Küche und Bad alle 3 Jahre, Haupträume der Wohnung alle 5 Jahre), anteilig mit Renovierungskosten belastet werden können. Zum Beispiel sollten sie nach einem Jahr 30 Prozent der Renovierungskosten für Küche und Bad bzw. 20 Prozent der Renovierungskosten für die Haupträume zahlen. Jetzt gilt: Quotenklauseln stellen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil der auf sie entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und beim Abschluss des Mietvertrages für sie nicht klar und verständlich ist, welche Belastung ggf. auf sie zukommt. Das gilt unabhängig von der Frage, ob die Frage bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert war.

Aktuelle Infos

- **Deutsche Annington jetzt Vonovia:** Nachdem die Deutsche Annington und die Gagfah ihren Zusammenschluss vollzogen haben und mit 350.000 Wohnungen der mit Abstand größte Vermieter in Deutschland und die Nr. 2 in Europa geworden sind, gibt sich der Wohnungsgigant jetzt einen neuen Namen: Vonovia. Der neue Name ist im Bundesanzeiger bereits veröffentlicht worden, muss aber noch in der Hauptversammlung des Immobilienkonzerns abgesegnet werden. Das soll am 30. April geschehen, dann wird das Unternehmen auch ein neues Logo präsentieren. Klaus Markus, Leiter Unternehmenskommunikation, erklärte: „Wir bauen zusammen etwas Neues. Wir haben erst über unsere Werte diskutiert und ein Leitbild entwickelt. Nun bildet der neue Namen einen weiteren wichtigen Schritt zur Identifikation mit dem Unternehmen. Im Mittelpunkt der Positionierung steht künftig die Mieterzufriedenheit. Wir haben das Ziel, allen Mietern qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“
Anmerkung: Hierzu wird es aber nicht ausreichen, nur den Namen zu ändern.
- **Wohngeld:** Die Bundesregierung hat in dieser Woche die Erhöhung des Wohngeldes beschlossen. Knapp 900.000 einkommensschwache Haushalte werden demnach ab 2016 einen höheren Zuschuss zum Wohnen erhalten. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist das eine gute Nachricht für Mieter. Allerdings sollten in den jetzt anstehenden Beratungen des Gesetzes in Bundestag und Bundesrat noch einige Verbesserungen und Korrekturen vorgenommen werden: Eine Heizkosten- bzw. Energiekostenkomponente muss eingeführt werden, Wohngeldleistungen sollten künftig automatisch alle vier Jahre angepasst werden, und es ist sicherzustellen, dass die bisherigen Bezieher von Grundsicherungsleistungen durch einen Wechsel in das Wohngeld keine finanziellen Nachteile erleiden.

Mieter-Tipp

Wäsche trocknen

Grundsätzlich darf der Mieter seine Wäsche in der Wohnung trocknen. Eine Klausel im Mietvertrag, die das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung verbietet, ist unwirksam. Das gilt auch dann, wenn es im Haus einen Gemeinschaftstrockenkeller oder –speicher gibt. Die „kleine“ Wäsche darf auch auf dem Balkon getrocknet werden. Mieter dürfen hier eine Wäscheleine spannen oder eine Wäschespinne aufstellen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)