

Renovieren nur in "üblicher Ausführungsart"

Schönheitsreparaturen-Klausel im Formularmietvertrag ist unwirksam

Nachdem der Mieter ausgezogen war, kam es zum Streit um Schönheitsreparaturen: Die Wohnung zeigte erhebliche Gebrauchsspuren. Die Vermieter ließen sie renovieren und forderten anschließend Schadenersatz vom Ex-Mieter. Wie häufig, scheiterte der Anspruch vor Gericht an der einschlägigen Klausel im Mietvertrag. Im Formularmietvertrag stand zu den Schönheitsreparaturen: "Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters darf nicht von einer üblichen Ausführungsart abgewichen werden".

Das sei schwammig und unklar, so das Amtsgericht Elmshorn, die Klausel deshalb unwirksam (54 C 309/07). Der Bezeichnung "Ausführungsart" sei nicht einmal zu entnehmen, ob sie sich auf Materialien, Techniken, Handwerksmittel, Arbeitszeiten oder Farben beziehe. Wie solle außerdem ein Mieter einschätzen, was "üblich" sei - da müsste er ja erst einmal eine Statistik über Renovierungsarbeiten erstellen. Ansonsten könne er wohl kaum ermessen, ob beispielsweise das Lackieren von Fensterrahmen mit einem Haarpinsel heutzutage noch üblich sei.

Die Klausel liefe darauf hinaus, dass der Mieter alle Renovierungsmaßnahmen mit dem Vermieter bis ins kleinste Detail absprechen müsste, um nur ja nicht "abzuweichen". Das benachteilige die Mieter unangemessen und widerspreche klar der Gesetzeslage: Mieter dürften grundsätzlich ihre Wohnung nach eigenem Geschmack ausgestalten, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Da der Mieter wegen der unwirksamen Klausel nicht verpflichtet war, Schönheitsreparaturen durchzuführen, könnten die Vermieter von ihm auch keinen Ersatz für Renovierungskosten verlangen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/renovieren-nur-in-ueblicher-ausfuehrungsart>