

# Ausziehen ohne zu renovieren

## Höchststrichterliches Urteil trifft Gewoba-Mietverträge aus mindestens zwei Jahrzehnten

Von unserem Redakteur  
Bernd Schneider

**BREMEN.** Auch Mieter der Gewoba können von dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) profitieren, nach dem eine bestimmte Klausel im Mietvertrag die Pflicht zum Renovieren beim Auszug aufhebt (wir berichteten). Das räumte Gewoba-Prokurist Marco Hahn jetzt ein. Ein nicht unerheblicher Teil der Mietverträge enthalte die beanstandete Klausel. Hahn: „Für die letzten 20 Jahre trifft das definitiv zu.“

Im Bestand der rund 40 000 Gewoba-Wohnungen gebe es allerdings auch Mietverträge, die seit 70 oder 80 Jahren bestünden. „Bei diesen alten Verträgen bestanden solche Klauseln noch nicht“, sagte Hahn. Um wie viele Verträge es genau gehe, lasse sich nicht ohne weiteres feststellen.

„Wir setzen aber darauf, dass unsere Kunden ihre Wohnungen beim Auszug dennoch renovieren“, betonte Hahn. „Sie haben von uns ja auch eine ordentliche Wohnung übernommen.“ Nach dem Richterspruch sei aber

klar: „Wir können niemanden verklagen, der sich auf das Urteil beruft und auszieht, ohne zu renovieren.“

Als erste Reaktion auf das BGH-Urteil hat die Gewoba nun ihre neuen Mietverträge verändert und die beanstandete Klausel gestrichen. Rechtlich möglich – und vor Gericht in einem Einzelfall bereits bestätigt – sei es zudem, die Renovierungskosten vorab auf die Miete aufzuschlagen. „Das würden wir aber nur dann machen, wenn jetzt ein großer Teil der Wohnungen in einem katastrophalen Zustand übergeben wird“, sagte Hahn.

Der BGH hatte vor einigen Tagen eine Formulierung beanstandet, die vor allem Wohnungsbaugesellschaften häufig in Standardmietverträgen verwenden. Danach dürfen Schönheitsreparaturen – also Anstriche von Fensterrahmen, Türen, Decken, Wänden und Heizungen – „nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“. Nach Auffassung des Gerichts schränkt diese Klausel die Rechte des Mieters unzulässig

ein, sich so einzurichten, wie es ihm gefällt. Es sei zudem unklar, in welchem Zustand die Wohnung gehalten und übergeben werden muss.

So kippte es die gesamte Klausel, die regelt, dass Mieter ihre Wohnung alle paar Jahre neu streichen müssen. Bereits früher hatte der BGH geurteilt, dass die Klausel unwirksam sei, wenn sie Fristen für neue Anstriche enthält, nach deren Ablauf „spätestens“ zu streichen ist.

Schönheitsreparaturen seien der häufigste Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter, heißt es bei Mieterschützern. Zum Streit komme es in der Praxis aber erst beim Auszug.