



Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

MietR: Renovierungszuschlag

14.011

Der Renovierungszuschlag für Schönheitsreparaturen des Vermieters

Die neuen Mietverträge des Haus & Grund Worms enthalten Regelungen zum Renovierungszuschlag, der zusätzlich zur Miete erhoben wird. Die zahlreichen Nachfragen haben gezeigt, dass ein ergänzendes Informationsbedürfnis besteht.

Ausgangslage: Der Vermieter hat gem. § 535 I Satz 2 BGB¹ die Instandhaltungslast in einem Mietverhältnis. Der Gesetzgeber formuliert diese Hauptleistungspflicht unmissverständlich so, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Hierzu gehören auch die Schönheitsreparaturen. Dieser Verpflichtung steht die Hauptleistungspflicht des Mieters gem. § 525 II BGB¹ gegenüber, die Miete zu zahlen.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass diese gesetzliche Regelung für den Bereich der Schönheitsreparaturen durch vertragliche Vereinbarung abgeändert werden kann und eine Übertragung auf den Mieter zulässig ist. Hiervon wurde früher umfassend Gebrauch gemacht, so dass Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses oder bei Beendigung oder nach einem festgelegten zeitlichen Turnus renovieren mussten. Dogmatisch werden die Schönheitsreparaturen Bestandteil der Miete und damit zur Hauptleistungspflicht des Mieters.

Änderungen gibt es seit rund 10 Jahren. Geprägt wird dieses Umdenken durch eine Fülle von Gerichtsurteilen, die die vertragliche Möglichkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch einen Formularvertrag ganz erheblich einschränken. Viele vertragliche Regelungen scheitern schlicht und ergreifend daran, dass insbesondere der Bundesgerichtshof darin eine unangemessene Benachteiligung der Rechte des Mieters als Verbraucher sieht. Sind vertragliche Vereinbarungen unwirksam, so gelten wieder die gesetzlichen Bestimmungen: Die Renovierungslast trifft den Vermieter und zwar immer dann, wenn die Renovierungsbedürftigkeit eintritt, also möglicherweise auch während eines Mietverhältnisses.

Damit wird eine jahrelange Übung auf den Kopf gestellt: Die Übertragung der Einzugsrenovierung soll unwirksam sein, weil ein Mieter nur verpflichtet werden kann, die Spuren des eigenen Gebrauchs einer Mietwohnung zu beseitigen und folglich nicht die Gebrauchsspuren des Vormieters. Die Übertragung der Endrenovierung scheitert daran, dass diese Pflicht nicht berücksichtigt, ob überhaupt eine Renovierungsbedürftigkeit vorliegt. Die prozentualen Kostenbeteiligungsklauseln nach bestimmten Zeitabläufen erscheinen den beurteilenden Richtern ebenfalls zu starr und flexible Regelungen sind meist akademisch und so unverständlich, dass der Verbraucher nicht weiß, was gemeint sein soll.



Lösungen: Wenn die Übertragungsklauseln wegen Unangemessenheit als unwirksam erachtet werden und dem Vermieter die Bürde der Renovierung durch die Gerichte zurückgegeben wird, so gibt es nur zwei Lösungsmöglichkeiten: Entweder behält man die bisherigen Regelungen bei und hofft darauf, dass es nicht zu einer gerichtlichen Überprüfung kommt (was wohl für die meisten Mietverhältnisse nach wie vor gilt) oder der Vermieter lässt die Schönheitsreparaturen durchführen und der Mieter zahlt dafür einen Zuschlag zur Miete, den **Renovierungszuschlag**, den der Vermieter für die Renovierung der Wohnung verwendet.

Renovierungszuschlag: Der Renovierungszuschlag ist also der Anteil des Entgelts, der auf die Renovierung entfällt. Er gehört nicht zu Nettokaltmiete und hat nichts mit den Betriebskosten zu tun. Was nun die Höhe der Renovierungszuschlags anbelangt, muss man sich an den Kosten orientieren. Natürlich sind die Preise von Fachbetrieb zu Fachbetrieb unterschiedlich. Durchschnittlich verursacht das fachgerechte Streichen von Wand- und Deckenflächen pro m² Kosten von € 4,00 bis € 4,50 netto. Muss zusätzlich eine Raufasertapete tapeziert werden, entstehen pro m² Kosten von € 8,00 bis € 8,50 netto.

Berechnungsbeispiel: Damit Sie wissen, wie hoch der monatliche Renovierungszuschlag erhoben werden kann, bemühen wir ein Rechenbeispiel. Hierbei liegen folgende Überlegungen zugrunde: Eine Raufasertapete muss bei jeder dritten Renovierung alle 10 Jahre erneuert werden. Unterstellen wir eine Wand- und Deckenfläche von 300 m², so entstehen in 10 Jahren für das zweimalige Streichen (Mittelwert von € 4,25) und das einmalige zusätzliche Austauschen der Tapeten (Mittelwert von € 8,25) folgende Kosten:

$$\begin{aligned} 300 \text{ m}^2 * € 4,25 * 2 &= € 2.550,00 \text{ (netto)} \\ 300 \text{ m}^2 * € 8,25 * 1 &= € 2.475,00 \text{ (netto)} \\ \text{Gesamtkosten} &€ 5.979,75 \text{ (brutto)} / 120 \text{ Monate} = \text{Renovierungszuschlag } € 49,83. \end{aligned}$$

Ausfüllen des Vertrages: Die neuen Verträge des Haus & Grund Worms bietet die Möglichkeit an, einen Renovierungszuschlag zu vereinbaren. Der Vertrag ist dann wie folgt auszufüllen:

1 Schritt:

Tragen Sie den Renovierungszuschlag ein, der hier auf € 50,00 aufgerundet wurde.

§ 4 Miete und Betriebskosten	
1. Miete:	
Die Miete setzt sich wie folgt zusammen	
• für die Wohnung.....	€ 310,-
• für Garage / Einstellplatz u. ä.	€ 40,-
• Renovierungszuschlag (nur bei § 7, Ziff. 5).....	€ 50,-
• Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gem. Ziff. 3	€ 110,-
monatlicher Gesamtbetrag zur Zeit.....	€ 510,-



2 Schritt:

Kreuzen Sie an, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführt.

2. Ausführung:
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Schönheitsreparaturen (bitte ankreuzen)

durch den Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Ziff. 3

durch den Vermieter nach Maßgabe der nachfolgenden Ziff. 5

durchgeführt werden sollen.

...

...

5. Ausführung durch den Vermieter:

a) Der Mieter hat die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume in besenreinem Zustand zurückzugeben, es sei denn, der Mieter hat die Räume ungewöhnlich (grelle oder dunkle oder unübliche Farben) oder unter Verwendung ungeeigneter Farben bzw. Farbtöne gestrichen und dekoriert. In diesem Fall schuldet der Mieter nach Treu und Glauben die Beseitigung des Zustandes und Herstellung eines herkömmlichen Anstrichs.

b) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Er ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auszuführen, sobald er dieses wünscht. Der Vermieter ist zur Ausführung während des Mietverhältnisses nicht verpflichtet.

c) Aufgrund des Umstandes, dass der Mieter renovierte Räume übernimmt, die auch anlässlich der Beendigung kein Kostenbeteiligungspflicht auslösen, ist der Vermieter berechtigt, einen Renovierungszuschlag zu berechnen.

Korrektiv: Um den Bogen nicht zu überspannen, ist der Vermieter nur verpflichtet, die Einzugsrenovierung sowie die Endrenovierung nach dem Auszug durchzuführen, die zugleich die Einzugsrenovierung für den neuen Mieter darstellt. Wünscht der Mieter die Renovierung während des Mietverhältnisses, ist der Vermieter hierzu nicht verpflichtet. Dauert ein Mietverhältnis mehrere Jahre, hat der Vermieter die Möglichkeit, die Wohnung auf seine Kosten renovieren zu lassen. Er kann den Mietern auch einen Renovierungszuschuss zahlen. Eine Rechtspflicht besteht hingegen nicht.

1 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.