



**La  
Mezza  
Luna**

**Bistorante • Pizzeria**

Große Sonnenterrasse mit Säulenbrunnen  
Gartenstr. 29 • 63152 Ober-Eschbach  
Tel. 061 72/944553

Herr Luigi freut sich auf Ihren Besuch und begrüßt Sie persönlich.

Öffnungszeiten:  
11.30-15.00 Uhr u.  
17.30-23.30 Uhr



## Kalender 2004



Preis 10,90 €

erhältlich in der  
**Buchhandlung Schaan**  
Alt-Nieder-Eschbach 64  
60437 Frankfurt  
Tel. 0 69/5 07 30 49 – Fax 0 69/5 07 30 18  
Buchbestellung innerhalb von 24 Stunden

## Das Ende des Mietvertrages

### Renovierungspflicht ja oder nein?

In seiner Entscheidung vom 14. Mai 2003 hat der Bundesgerichtshof (BGH), Az: VIII ZR 308 / 02, klargestellt, dass eine mietvertragliche Vereinbarung, die dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungspflicht auferlegt, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die letzte Schönheitsreparatur vorgenommen wurde, unwirksam ist. Die Pflicht zur Endrenovierung ohne Berücksichtigung durchgeführter Schönheitsreparaturen stellt eine übermäßige Benachteiligung des Mieters dar, die mit dem gesetzlichen Leitbild –

Instandhaltung des Mietobjekts als Pflicht des Vermieters gemäß § 535 I 2 n.F. BGB – nicht mehr zu vereinbaren sei. Die übermäßige Benachteiligung ergebe sich daraus, dass zu den abgewälzten Instandhaltungspflichten während der Vertragslaufzeit auch noch die Pflicht zur Endrenovierung bestehen soll.

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall war mietvertraglich die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in bestimmten zeitlichen Abständen vereinbart. Zusätzlich sollte der Mieter verpflichtet sein, die Mieträume bei Auszug ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renovierten Zustand zurückzugeben.

Die in Formularmietverträgen übliche Regelung bezüglich der Durchführung von Schönheitsreparaturen sieht vor, dass Schönheitsreparaturen bei Bad, Küche und Toilette alle drei Jahre durchzuführen sind, bei allen übrigen Räumen alle fünf Jahre. Unter Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln zu verstehen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden sind. Zum Begriff der Schönheitsreparaturen gehören z.B. das Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken und Böden, von Heizkörpern einschließlich der Heizungsrohre, von Innentüren sowie von Fenstern und Außentüren von innen.

Die Pflicht zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen entfällt mit dem Ende des Mietvertrages. Es besteht sodann nur noch – soweit wirksam vereinbart – die Pflicht zur Endrenovierung. Hierbei ist der für die Schönheitsreparaturen vereinbarte Zeitablauf zu berücksichtigen. Eine mietvertragliche Vereinbarung, die hinreichend klar stellt, dass der Mieter die ihm auferlegte Endrenovierung nur dann vorzunehmen hat, wenn die Fristen seit der Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende bereits abgelaufen waren, ist wirksam. Fehlt es jedoch an einer solchen Einschränkung und ist die Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen vereinbarten Zeitablauf durchzuführen, so ist – wie der BGH dies entschieden hat – eine solche Vereinbarung unwirksam. Eine Renovierungspflicht entfällt dann gänzlich.

Zu unterscheiden von Renovierungspflichten sind Schäden an der Mietsache/Wohnung. Schäden oder übermäßige Beanspruchungen können unabhängig von Renovierungspflichten vermietterseits geltend gemacht werden.

Aufgrund der neueren Rechtsprechung kann Vermietern nur dringend geraten werden vor Abschluss eines Mietvertrages Rechtsrat einzuholen und gegebenenfalls den Mietvertrag durch einen Rechtsanwalt entwerfen zu lassen, denn die Verwendung von Formularen birgt erhebliche Risiken insbesondere für Vermieter, wie man an dem obigen Urteil erkennt. Nur so können erhebliche Probleme während und nach dem Mietverhältnis vermieden werden.

Bestehen Unklarheiten bei Beendigung des Mietvertrages hinsichtlich etwaiger Renovierungspflichten, so empfiehlt es sich auf jeden Fall hierzu einen Rechtsanwalt zu konsultieren, der auf dem Gebiet des Mietrechts tätig ist.

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/Ober-Eschbach.

Jede Anzeige ist ein  
Schaukasten mehr!

## DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Kalbacher Str. 7  
61352 Bad Homburg

Postfach 1327  
61283 Bad Homburg

Tel.: 061 72 – 17 13 - 0  
Fax: 061 72 – 17 13 - 13

eMail: Kanzlei@Dierolf.org  
www.Dierolf.org

**Kalender.**  
Just in time!

**Buch + Papier  
Schaan**

Alt-Nieder-Eschbach 62  
60437 Frankfurt  
Tel. 0 69/5 07 30 49  
Fax 0 69/5 07 30 16

BRUNNEN 