

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Schönheitsreparaturen

Ein Vermieter kann – unabhängig von der Frage, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde – weder Schönheitsreparaturen vom Mieter verlangen, noch Kosten/Vorschüsse fordern, um in der Wohnung selbst zu renovieren, wenn nachfolgende Vertragsklausel vereinbart ist: „Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen.“

Aus dieser Klausel ergibt sich, so der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 232/14), dass der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses fällige Schönheitsreparaturen nur dann ausführen muss, wenn sie erforderlich sind, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen. Dies müsse der Vermieter aber darlegen und ggf. beweisen. Ein derartiger Zustand der Wohnung sei hier auszuschließen.

In einem anderen Fall hatte der Mieter in Unkenntnis der Rechtslage Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchgeführt, ohne dass er hierzu rechtlich verpflichtet war. Da die von ihm ausgeführten Schönheitsreparaturen aber eine Reihe handwerklicher Mängel aufwiesen (erkennbare Nahtstellen der Tapeten, teilweise vorhandene „Tropfnasen“ bei Arbeiten an Heizkörpern und Türen), verlangte der Mieter, der Vermieter müsse den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung herstellen und seinerseits die Wohnung „erneut“ streichen und tapezieren. Der Bundesgerichtshof lehnte einen derartigen Anspruch mit Hinweis auf den Grundsatz von Treu und Glauben und dem Verbot widersprüchlichen Verhaltens ab (BGH VIII ZR 251/14).

### Aktuelle Infos

- **Wohnungsbaugenehmigungen:** Der Aufwärtstrend im Wohnungsbau hält an, schwächt sich aber ab. Im vergangenen Jahr wurde der Bau von rund 284.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,4 % oder knapp 14.500 Wohnungen mehr als 2013. Das ist das beste Ergebnis seit 2003, als der Bau von 297.000 Wohneinheiten genehmigt wurde. Allerdings hat das Tempo nachgelassen. 2013 betrug das Plus gegenüber 2012 noch knapp 13 %. Weit entfernt ist die Genehmigungsrate von den Höchstwerten Mitte der 90er Jahre. Allein im Jahr 1994 waren 712.630 Wohnungen genehmigt worden, davon allein 381.098 in Mehrfamilienhäusern, also klassischen Mietshäusern. Zum Vergleich: Die Zahl genehmigter neuer Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern lag 2014 bei 128.062. Das ist das beste Ergebnis seit 15 Jahren.
- **Internet:** Im ersten Quartal nutzten laut Statistischem Bundesamt 58,6 Millionen Menschen das Internet. Die Altersgruppe zwischen 10 und 24 Jahren war besonders häufig in den sozialen Netzwerken unterwegs (82 %). Ältere (ab 55 Jahre) suchten häufig nach Informationen (88 %).
- **Volksbegehren:** In Berlin hat ein Bündnis für mehr bezahlbaren Wohnraum ein Volksbegehren gestartet. Die stark gestiegenen Mieten zwingen zum Handeln. In einem Volksentscheid will das Bündnis parallel zur Wahl des neuen Abgeordnetenhausens 2016 in Berlin über ein Gesetz abstimmen lassen, mit dem der Senat deutlich mehr Wohnungen für einkommensschwache Haushalte schaffen soll. Um Erfolg zu haben, müssen bis Ende Mai mindestens 20.000 wahlberechtigte Berliner das Vorhaben unterstützen.

### Mieter-Tipp

#### Aufnahme eigener Kinder

Der Mieter einer ausreichend großen Wohnung darf auch dann ein eigenes Kind in seiner Wohnung aufnehmen, wenn dieses volljährig ist und vor dem Einzug bereits einen eigenen Hausstand geführt hat. Eine Erlaubnis des Vermieters ist nicht erforderlich, entschied das Landgericht Potsdam (4 S 96/12). Nach Ansicht des Gerichts sei die Aufnahme der eigenen Tochter durch die familiäre Bindung privilegiert und stehe grundsätzlich nicht unter Erlaubnisvorbehalt. Es mache keinen Unterschied, ob das Kind volljährig ist oder nicht. Kinder und Ehepartner dürften Mieter auch ohne Einwilligung des Vermieters nachziehen lassen.



**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...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)