

Fünf Fragen zu Schönheitsreparaturen

Mieter und Vermieter von Wohnraum streiten sich regelmäßig über die Vornahme von Schönheitsreparaturen. Dazu beantworte ich in diesem Beitrag fünf wichtige Fragen:

1. Was sind Schönheitsreparaturen?

Unter Schönheitsreparaturen versteht man grundsätzlich die Beseitigung der Spuren des normalen, somit des vertragsgemäßen Gebrauchs einer Mietsache, also die Spuren die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung an der Mietsache zu sehen. Zur Beseitigungspflicht gehören aber nur alle malermäßigen Arbeiten, die zur Weitervermietung der Wohnung in einem dazu geeigneten Zustand erforderlich sind.

Hiervon ist umfasst

- das Tapezieren,
- das Anstreichen oder Kalken (ggf. Gips) der Wände, Decken, Fußböden, Heizkörper (einschl. Rohre), Innentüren Fenster und Außentüren von innen, einschließlich notwendiger Vorarbeiten,

- das Lackieren von Scheuerleisten und Versorgungsleitungen, die über den Putz verlegt wurden und
- die Beseitigung von Dübeln und Dübellöchern (eine spurlose Beseitigung kann jedoch nicht verlangt werden).

Nicht etwa:

- Teppich reinigen (in der Rechtsprechung streitig) oder erneuern,
- Parkett abschleifen,
- Streichen von Einbaumöbeln,
- Streichen der Fenster von außen,
- Streichen der Terrasse, des Balkons oder der Loggia,
- Renovierung des Kellers,
- Badewanne ersetzen, weil sie stumpf geworden ist, oder
- Schönheitsreparaturen, die wegen Modernisierungs- oder Reparaturmaßnahmen erforderlich geworden sind.

2. Wer muss die Schönheitsreparaturen durchführen?

Laut Gesetz muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Etwas anderes gilt nur, wenn zwischen Mieter und Vermieter eine Vereinbarung getroffen worden ist. In der Regel findet sich im Mietvertrag eine Vereinbarung, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen muss.

Dabei gilt: Der Mieter darf die Schönheitsreparaturen selbst durchführen und muss keinen Handwerker dafür beauftragen, solange er die Schönheitsreparaturen fachgerecht durchführt.

Etliche Klauseln (s. dazu: [Fünf Gründe, seinen Arbeitsvertrag anzusehen](#) unter 5. AGB-Kontrolle) in Mietverträgen sind in den vergangenen Jahren für unwirksam erklärt worden, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

3. Welche Klauseln in Mietverträgen, die Schönheitsreparaturen auf Mieter abwälzen, sind wirksam / unwirksam?

Der Bundesgerichtshof entschied im Jahr 2015: Wer in eine unrenovierte Wohnung (es genügt schon, dass ein renovierungsbedürftiger Eindruck entsteht, bspw.: aufgeplatzte Farbe) gezogen ist, muss auch keine Schönheitsreparaturen vornehmen, wenn dies formularmäßig auf ihn abgewälzt worden ist. Sämtliche Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind unwirksam, sofern dem Mieter vom Vermieter für den Renovierungsaufwand kein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Ansonsten gilt der Grundsatz: Der Mieter soll nicht mehr Reparaturen leisten, als er selbst abgewohnt hat.

- Fristen: Die in Klauseln enthaltenen Renovierungsfristen dürfen nicht starr, also verbindlich, sein. Sie dürfen nur grundsätzlich oder im Allgemeinen gelten. Die Fristen müssen mindestens zwischen drei und zehn Jahren betragen, je nach Räumlichkeit. Zu kurze Fristen sind in jedem Fall unwirksam.
- Renovierung direkt nach Einzug: Ohne Ausgleich ist eine solche Klausel grundsätzlich unwirksam.
- „*Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter durchzuführen.*“ u.ä.: Diese Klauseln sind grundsätzlich wirksam, denn sie schränken den Mieter nicht unangemessen ein.
- „*Der Mieter hat die Wände stets weiß zu streichen*“: Diese Klausel ist unwirksam. Vor der Rückgabe aber müssen bunt gestrichene Wände wieder in neutralen Farben gestrichen werden, auch wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich geregelt ist.
- Unklare Klauseln wie *"wie überlassen"* oder *"in vertragsgemäßen Zustand"* sind ebenfalls unwirksam.

Ist die Klausel unwirksam, muss regelmäßig der Vermieter renovieren und der Mieter muss beim Auszug nichts tun.

4. Wann muss der Mieter Schönheitsreparaturen durchführen?

Bei einer wirksamen Abwälzung auf den Mieter muss der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen in bestimmten Zeitabständen durchführen, also schon vor dem Auszug. Das ist normalerweise dann der Fall, wenn die Wohnräume renovierungsbedürftig aussehen.

Die je nach Räumlichkeiten gestaffelten Zeiträume für die Renovierung geben hier eine Orientierungshilfe (Bei neueren Verträgen: Fünf Jahre bei Küche, Bad, Dusche; acht Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flur und Diele; zehn Jahre: Nebenräume).

Beim Auszug gilt: Wurde die Abwälzung auf den Mieter wirksam vereinbart und sind die üblichen Fristen seit der letzten Renovierung nicht erreicht, muss der Mieter nicht renovieren. Nur die ordnungsgemäße Rückgabe ist geschuldet. Anders lautende Klauseln in Mietverträgen sind, sofern sie keinen Ausgleich gewähren oder die Mietzeit unberücksichtigt lassen, unwirksam. Malerarbeiten die überfällig sind, muss der Mieter dann aber erledigen.

5. Welche Möglichkeiten hat der Vermieter, den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu zwingen?

Der Vermieter darf bei unwirksamen Klauseln weder eine nachträgliche Vereinbarung noch einen Mietzuschlag verlangen.

Bei Nichteinhaltung wirksamer Vereinbarungen kann der Vermieter seinen Mieter nach schriftlicher Aufforderung unter Fristsetzung auf fachgerechte Vornahme verklagen oder die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen (lassen) und auch Vorschuss vom Mieter für die Kosten der Selbstvornahme verlangen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter auch Schadensersatz (u.U. auch Anwaltskosten) verlangen. Fachgerechte Vornahme heißt z.B. keine sog. Rotznasen, keine Blasen in der Tapete, keine streifige Farbstreichung, keine Schmierereien auf dem Boden. Perfektion darf aber vom Mieter nicht erwartet werden.

Sechs Monate nach dem Auszug und der Rückgabe verjährt der Anspruch des Vermieters.