



Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren viele anerkannte Vertragsklauseln für unwirksam befunden. Daher ist es wichtig, immer aktuelle Haus & Grund-Mietverträge zu verwenden und die darin enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln nicht zu verändern.

1. Was sind Schönheitsreparaturen?

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die in der Wohnung anfallenden Renovierungsarbeiten. Gemeint sind insbesondere das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV). Die Rechtsprechung hat den Begriff der Schönheitsreparaturen jedoch aufgrund der sich wandelnden Wohnungsausstattung und des steigenden Wohnungskomforts ausgedehnt. Mitumfasst ist daher z. B. auch das Shampooieren eines Teppichbodens.

2. Wer muss die Renovierung durchführen und bezahlen?

Das Gesetz verpflichtet grundsätzlich den Vermieter, die vermietete Wohnung für seine Mieter auf seine Kosten zu renovieren (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Nach der Rechtsprechung ist es aber zulässig, diese Renovierungspflicht mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen. Ist die mietvertragliche Regelung wirksam, muss der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführen oder vornehmen lassen. Ist die Klausel allerdings unwirksam, hat der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen zu tragen.

3. Formularvertragliche Übertragung von Schönheitsreparaturpflichten auf den Mieter

Nach der Rechtsprechung können die laufenden Schönheitsreparaturen nur dann wirksam auf einen Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses in einem renovierten Zustand an den Mieter übergeben oder dem Mieter für die Abnutzungen der Vormieter ein angemessener Ausgleich gewährt wurde.

a. Renovierter Zustand der Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses

„Renoviert“ ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie unmittelbar vor Vertragsbeginn komplett neu gestrichen wurde. Es kommt nach der Rechtsprechung vielmehr darauf an, ob bei der Gesamtbetrachtung aller Mieträume ein renovierter Eindruck vermittelt wird. Einzelne Gebrauchsspuren sind daher zulässig, wenn sie für einen objektiven Beobachter nicht besonders ins Gewicht fallen. Auch durch einzelne Auffrischungsarbeiten kann ein renovierter Gesamteindruck hergestellt werden. Im Streitfall entscheidet der Richter, ob die Wohnung renoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurde. Diese Frage kann letztendlich nur im Einzelfall anhand tatsächlicher Feststellungen entschieden werden.

Hinweis: Da es im Streitfall auf die tatsächlichen Feststellungen des Richters ankommt, spielt das Übergabeprotokoll künftig eine noch wichtigere Rolle. Sofern Unsicherheiten bei der Anfertigung des Übergabeprotokolls bestehen, sollten Sie Ihren Haus & Grund-Verein aufsuchen. Lassen Sie sich fachkundig beraten – nutzen Sie die Haus & Grund-Angebote!

b. Angemessener Ausgleich

Soll die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben werden, kann der Mieter nur dann zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet werden, wenn ihm für die von ihm nicht verursachten Abnutzungen ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Angemessen ist der Ausgleich zumindest dann, wenn er die tatsächlich anfallenden Kosten für die Herstellung eines renovierten Gesamteindrucks der Wohnung wiedergibt. Nicht ausreichend dürfte der Ausgleich bemessen sein, wenn er nur Materialkosten berücksichtigt. Vielmehr muss zumindest auch ein angemessener Freizeitausgleich in Anrechnung gestellt werden. Zur Orientierung kann auch ein Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs dienen, wobei zumindest die Umsatzsteuer abzuziehen und gegebenenfalls auch ein Abschlag für die fehlende Fachkunde vorzunehmen wäre. Der Ausgleich muss dem Mieter nicht in Geld gewährt werden, entsprechende vertragliche Mietfreiheitsvereinbarungen sind zulässig.



Schönheitsreparaturen

4. Schönheitsreparaturen im bestehenden Mietverhältnis

Wurde der Mieter wirksam vertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss er diese ausführen, sobald ein tatsächlicher Renovierungsbedarf der Räume besteht. Zur Orientierung enthalten einige Mietverträge neben der generellen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auch flexible Fristen, in denen „nach dem Grad der Abnutzung“ und „in der Regel“ zu renovieren ist. Für Küchen, Bäder und Duschen wurde eine Renovierungsfrist von drei Jahren, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten eine Frist von fünf Jahren sowie für andere Nebenräume eine Renovierungsfrist von sieben Jahren als angemessen erachtet (BGH, Urteil vom 26.09.2007, Az. VIII ZR 143/06). Für Verträge ab dem 01.03.2008 werden teilweise nur längere Zeiträume als angemessen erachtet. Eine Verkürzung der Fristen oder eine eindeutige Fristenvorgabe ohne Ansehung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs hat die Unwirksamkeit der Übertragung zur Folge.

5. Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss geklärt werden, ob der Mieter zur Renovierung der frei werdenden Wohnung verpflichtet ist. Eine Renovierungspflicht kann sich nach Ablauf der bereits beschriebenen vertraglichen Renovierungsfristen ergeben, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf vorliegt und der Mieter wirksam zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet wurde. Sollte der Mieter eine Renovierung vornehmen müssen, hat er einen allgemein gefälligen, im Zweifel hell-neutralen Zustand der Wohnung herzustellen. Ist der Mieter seiner Renovierungspflicht bei Auszug nicht nachgekommen, ist ihm hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Lässt er diese Frist ungenutzt verstreichen, kann Schadensersatz geltend gemacht werden.

Hinweis: Hat der Mieter die Wohnung mit einem kräftigen Farbanstrich (grün, blau, rot) oder mit einer auffälligen Mustertapete dekoriert, so muss er den ursprünglichen Zustand der Mietwohnung bis zu seinem Auszug wieder herstellen. Hierbei handelt es sich nicht um Schönheitsreparaturen. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch in Geld zustehen.

Tipp: Aufgrund zuletzt ergangener Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16) sollte dem bisherigen Mieter keine Übernahme der Renovierungspflicht durch den neuen Mieter eingeräumt werden. Vielmehr ist der bisherige Mieter zur Durchführung seiner Renovierungspflicht anzuhalten.

6. Unwirksamkeit von Klauseln

Auch eine zu Beginn des Mietverhältnisses wirksam vereinbarte Formulklausel kann während der Dauer des Mietverhältnisses von der Rechtsprechung für unwirksam erklärt werden. Zu beachten ist auch, dass eine unwirksame Klausel oder ein unwirksamer Klauselbestandteil die an sich wirksamen Klauseln/Klauselbestandteile infiziert, so dass am Ende die gesamte Schönheitsreparaturvereinbarung unwirksam ist. Folglich muss der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparatur selbst tragen.

Tipp: Bei Unklarheiten, ob Ihr Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturklauseln verpflichtet ist, nutzen Sie das Beratungsangebot der Haus & Grund-Vereine.

7. Verjährung

Sofern Ansprüche gegen den Mieter wegen unterlassener Renovierungen bestehen, sollten sich Vermieter bei deren Geltendmachung nicht zu viel Zeit lassen. Diese verjähren nämlich sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. Schon durch die Rückgabe eines Schlüssels an den Vermieter beginnt die Verjährungsfrist zu laufen, da dadurch freier Zugang zur Wohnung gewährt wird und somit die Möglichkeit besteht, das Objekt im Hinblick auf unterlassene Renovierungsmaßnahmen zu untersuchen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

