

Ratgeber Schönheitsreparaturen

„Schönheitsreparaturen sind Sache der Mieter!“ So oder ähnlich steht es in beinahe jedem Mietvertrag. Fehlt diese Klausel, können sich die Mieter freuen: Ohne vertragliche Regelung sind sie nämlich nicht verpflichtet, zu Pinsel und Farbe zu greifen.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Zu den Schönheitsreparaturen (gebräuchlich ist auch das Wort „Renovierung“) gehört alles, was beim normalen Wohnen abgenutzt wird, sich im Inneren der Wohnung befindet und mit Farbe erledigen lässt. Tapezieren, Anstreichen und Kalcken von Wänden und Decken zählt ebenso dazu wie das Streichen von Heizkörpern und -rohren, Fußböden sowie der Innenseiten von Türen und Fenstern. Außenanstriche von Fassade, Fensterläden und -rahmen oder Haustüren sind dagegen Vermietersache. Die Reinigung oder gar Erneuerung von zur Wohnung gehörenden Teppichböden müssen Mieter nur dann bezahlen, wenn sie sie überdurchschnittlich stark verschmutzt oder gar beschädigt haben.

Grundsätzlich gilt, dass Mieter nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen müssen, als sie selbst verwohnt haben. Sollte im Mietvertrag etwas anderes stehen, ist das ungültig. Denn Regelungen, die Mieter unangemessen benachteiligen, sind nach dem Gesetz nichtig - auch wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag stehen und die Mieter sie unterschrieben haben. Das gilt zumindest für sogenannte „allgemeine Geschäftsbedingungen“ - also fertig vorformulierte Vertragsklauseln, über die man nicht verhandeln kann.

Renovierungen während der Mietzeit

Eine mietvertragliche Regelung, dass Mieter laufende Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten vornehmen müssen, ist grundsätzlich wirksam. Wie oft die Wände neu gestrichen bzw. tapeziert werden müssen, hängt vor allem davon ab, wie stark sie abgenutzt worden sind. Allgemeingültige Fristen gibt es nicht. Der Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums sieht vor, dass

- Küche und Bad etwa alle drei,
 - Wohn- und Schlafräume, Dielen und Toiletten etwa alle fünf und
 - Nebenräume alle sieben Jahre
- neu gemacht werden sollen. Solche Fristen sind aber nur eine Richtschnur, Einzelfälle können nach oben und unten davon abweichen.



Achtung: Enthält der Mietvertrag eine Klausel, nach der die Räume *zwingend* nach solchen *starr*en Fristen renoviert werden müssen ohne Rücksicht auf ihren tatsächlichen Zustand, dann ist diese Klausel ungültig - und zwar insgesamt ungültig. Das heißt: Mieter brauchen dann gar nicht zu renovieren, weder beim Einzug, noch während der Mietzeit, und auch nicht beim Auszug! Da solche Klauseln in etlichen Mietverträgen enthalten sind, brauchen diese Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen! Starre Fristen sind erkennbar an Formulierungen wie „spätestens“ oder „mindestens“.

Aber: Gültig sind hingegen Klauseln, in der die Fristen lediglich *Empfehlungscharakter* haben - zu erkennen an Formulierungen wie „etwa“ oder „in der Regel“.

Vermieter haben grundsätzlich Anspruch darauf, dass alle Arbeiten fachgerecht ausgeführt und keine minderwertigen Materialien verwendet werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass Mieter grundsätzlich die Maler kommen lassen müssen. Bekanntlich sind auch manche „Amateure“ durchaus in der Lage, Anstreicherarbeiten fachgerecht auszuführen. **Aber Achtung:** Entsteht durch unsachgemäß ausgeführte Renovierungsarbeiten eine Wertminderung der Wohnung, machen sich die Mieter schadenersatzpflichtig!

Ungültig sind auch Klauseln, nach denen der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters „von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ darf. Denn dadurch würde der Mieter gehindert, Farben und Tapeten nach seinem Geschmack auszusuchen.

Renovierung beim Auszug

In der Regel kümmern sich Vermieter nicht weiter darum, ob ihre Mieter die Wohnungen laufend in Ordnung halten. Erst beim Auszug kommen die Beschwerden. Deshalb ist es hier besonders wichtig, was im Mietvertrag steht und was davon gültig ist.

Enthält der Mietvertrag keine Regelung über Schönheitsreparaturen, brauchen die Mieter auch beim Auszug nicht zu renovieren. Lassen die Vermieter anschließend die Maler kommen, so ist das ihr Problem.

Steht im Vertrag, dass die Mieter für die laufenden Schönheitsreparaturen aufkommen müssen, dann gilt das auch. Wer es also bisher versäumt hat, muss spätestens beim Auszug zu Pinsel und Tapetenbürste greifen.

Oft hört man: „Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, braucht auch keine renovierte zu hinterlassen.“ Das stimmt leider nicht immer: Wenn im Formularvertrag ein (wirk-

samer, also nicht starrer) Fristenplan für Schönheitsreparaturen vereinbart wurde und wenn diese Fristen beim Einzug ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung bei Null anfangen, dann müssen spätestens beim Auszug die laut Plan fälligen Arbeiten erledigt werden. Das gilt auch dann, wenn dadurch die Wohnung in besserem Zustand als übernommen hinterlassen wird. Solche vertraglichen Regelungen sind heute sehr häufig und diese Abweichung vom Rechtsgrundsatz daher schon fast die Regel.

Ist im Mietvertrag vorformuliert, dass Mieter beim Auszug renovieren müssen, so ist diese Klausel unwirksam.

Einige Vermieter haben in den Mietvertrag gesetzt, dass die Mieter die Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen anteilig übernehmen, z. B.

- **20 %**, wenn die letzte Renovierung **ein** Jahr zurückliegt,
- **40 %**, wenn die letzte Renovierung **zwei** Jahre zurückliegt,
- **100 %**, wenn die letzte Renovierung **fünf** Jahre zurückliegt.

Das sind sog. Quotenabgeltungsklauseln. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2006 sind solche Klauseln ebenfalls unwirksam. Das heißt, dass der Mieter nicht anteilig zahlen muss.

Jetzt wird es kompliziert: Oft steht aber in diesen Mietverträgen mit einer solchen Quotenabgeltungsklausel, dass der Mieter Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ nach bestimmten Fristen vornehmen muss. Damit stellt sich also die Frage, ob der Mieter zumindest die regelmäßigen Schönheitsreparaturen durchführen muss (allgemeine Fristen s.o.)

In den meisten Mietverträgen steht lediglich, dass die Wohnung beim Auszug „in bezugsfertigem Zustand“ oder „wie übernommen“ hinterlassen werden muss. Solche Klauseln verpflichten nicht zur Renovierung. Die erste bedeutet lediglich, dass die Wohnung in einem Zustand sein muss, in dem Nachmieter einziehen können (also normal abgenutzt). Auch Dübellöcher (sofern es nicht extrem viele sind) stellen keine überdurchschnittliche Abnutzung dar. Man sollte allerdings nicht vergessen, sie beim Auszug zuzuspachteln. Das verhindert unnötige Streitigkeiten. Die zweite Regelung (wie übernommen) verpflichtet die Mieter, irgendwelche Einbauten, die sie im Laufe der Mietzeit vorgenommen haben (Zwischenwände, zugebaute Türen etc.), beim Auszug wieder zu entfernen. Allerdings steht diese Regelung auch im Gesetz. Fazit: der Mieter muss auf jeden Fall die Wohnung in den ursprünglichen Zustand bringen- d.h. vom Mieter eingebrachte Holzdecken, Teppiche, Laminatböden etc. sind zu entfernen.

Eine Klausel, nach der mit der Renovierung beim Auszug auf jeden Fall ein - oder sogar ein bestimmter - Fachbetrieb beauftragt werden muss, ist unwirksam. Gleiches gilt für die Klausel, dass die Vermieter den Betrieb bestimmen können.

Um sich vor unliebsamen Überraschungen zu schützen, ist es sinnvoll, beim Auszug mit dem Vermieter und einem Zeugen zusammen eine Wohnungsbesichtigung durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll anzufertigen. (s. hierzu Ratgeber Auszug)

Vermieter dürfen Mieter aber nicht gleichzeitig zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit *und* zur Renovierung beim Auszug verpflichten. Zwar wäre die Regelung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zulässig. Die Kombination von zwei entsprechenden Klauseln in einem Mietvertrag aber benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb nichtig. Das bedeutet, dass keine der beiden Klauseln wirksam ist: Es wird so getan, als ob sie gar nicht im Mietvertrag stünden. Ohne (wirksame) vertragliche Regelung müssen Mieter Schönheitsreparaturen aber nicht durchführen.

Schadensersatzansprüche

des Vermieters:

Mieter, die notwendige Schönheitsreparaturen, zu denen sie laut Vertrag verpflichtet sind, nicht durchführen, verletzen den Mietvertrag. Spätestens beim Auszug werden Vermieter also die fälligen Arbeiten verlangen. Dazu müssen sie den Mieter eine Mahnung schicken, in der sie eine letzte (kurze) Frist setzen. Rühren sich die Mieter dann immer noch nicht, können die Vermieter den Ersatz der Kosten verlangen. Dann kann es sogar noch teurer werden: Verzögert sich nämlich durch Fristsetzung und anschließende Anstreicherarbeiten der Zeitpunkt, zu dem die Wohnung wieder vermietet werden kann, müssen die Mieter auch den Mietausfall ersetzen. Für den Fall, dass sie die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig und ernsthaft abgelehnt haben, erlischt sogar die Verpflichtung der Vermieter zur Fristsetzung. Sie können dann sofort die Handwerker bestellen.

So weit sollte es also niemand kommen lassen, denn die Ansprüche der Vermieter verjähren erst nach sechs Monaten. Vorsicht: Die Zeit, in der Mieter und Vermieter miteinander verhandeln, verlängert die Frist!

Zur Deckung ihres Schadens haben Vermieter zwei Möglichkeiten:

- Sie können die Erstattung der Kosten von den Mieter verlangen und nötigenfalls auf Zahlung klagen.
- Sie können sich auch aus der Kautions bedienen, sofern beim Einzug eine hinterlegt wurde und die Höhe ausreicht (siehe hierzu Ratgeber Kautions).

des Mieters:

Auch Mieter können nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs Schadensersatzansprüche wegen Schönheitsreparaturen haben: Wenn sie - zum Beispiel beim Auszug - renoviert haben, obwohl sie dazu gar nicht verpflichtet waren, weil die Vertragsklausel unwirksam ist.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum: Öffnungszeiten:
Brückstraße 58 mo - do 9 - 18 Uhr
44787 Bochum fr 9 - 12 Uhr
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage: 0234 / 9611414

Büro Hattingen: Öffnungszeiten:
Bahnhofstraße 37 di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
45525 Hattingen mi 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
Tel.: 02324/52524 do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2009