



# Schönheitsreparaturen

Zu den Schönheitsreparaturen zählen **nur** das **Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken**, das Streichen der Fußböden (bei gestrichenen Dielenböden) sowie die **Lackstriche innerhalb der Wohnung**, also Heizkörper einschl. der Heizungsrohre sowie der Innentüren (mit Rahmen) und der Fenster und Außentüren jeweils **von innen**.

**Nicht** zu den Schönheitsreparaturen zählen: Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, Erneuerung von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat, sowie die Beseitigung von Schäden, die Sie nicht verschuldet haben (z. B. Risse in Decken und Wänden).

## Wer muss die Schönheitsreparaturen durchführen?

Streit zwischen den Vertragsparteien entsteht häufig beim Auszug des Mieters. Hier stellt sich immer wieder die Frage, wer für die Durchführung der Schönheitsreparaturen zuständig ist. Nach den **gesetzlichen Regelungen** sind **Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters**. Über den Grundsatz der **Vertragsfreiheit** kann der Vermieter diese Pflicht jedoch auf die Mieter abwälzen. Voraussetzung hierfür ist aber **eine ausdrückliche und wirksame Vertragsregelung**.

Haben Sie also einen mündlichen Mietvertrag oder steht in Ihrem Mietvertrag nichts zu den Schönheitsreparaturen, müssen Sie die Wohnung auch nicht renovieren. Das Gleiche gilt, wenn Ihr Vertrag lediglich die „besenreine“ Übergabe vorsieht.

Zu unterscheiden sind weiterhin Regelungen zu der Renovierung beim Einzug, zu laufenden Arbeiten während der Mietzeit und beim Auszug. Dabei gilt als Grundsatz, dass der Mieter nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen soll, als er selbst abgewohnt hat.

Eine **formulärmäßig** vereinbarte Klausel mit der Pflicht des Mieters zur **Anfangsrenovierung** ohne Ausgleichsregelung ist unwirksam. Formulärmäßig bedeutet hierbei, dass der Vermieter, ohne die Klausel mit dem Mieter im Einzelnen auszuhandeln, einen Vordruck verwendet oder seine - auch handschriftlich eingefügten - Bedingungen mehrfach so verwendet.

Gleiches gilt für Formulklauseln, welche eine **Endrenovierung** unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen vorsehen (BGH VIII ZR 316/06).

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, sogenannte **laufende Schönheitsreparaturen**, sind dann wirksam vereinbart, wenn vorgesehen ist, dass gemäß einem sogenannten Fristenplan in der Regel oder im Allgemeinen in Bad und Küche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafraum sowie Diele, Toilette und Flur alle fünf Jahre und in den (sich in der Wohnung befindenden) Nebenräumen alle sieben Jahre renoviert werden soll. Diese Fristen sollen nach dem BGH (VIII ZR 48/04) auch für die Lackarbeiten in den jeweiligen Räumen gelten. Jedenfalls für Mietverträge, die vor September 2007 abgeschlossen wurden, hat der BGH seine Rechtsprechung zu den vorgenannten Fristen in einem weiteren Urteil (BGH VIII ZR 143/06) bestätigt.

Eine **Verkürzung** der vorgenannten Fristen führt nach der überwiegenden Rechtsprechung zu einer unangemessenen Benachteiligung der Mieter und damit zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.

Auch ist ein Fristenplan nur dann wirksam, wenn die Fristen **nicht als verbindlich festgelegt** werden und dem Mieter

**nicht eine „starre Fälligkeitsregel“** auferlegt wird. Folgende Formulierungen hat die Rechtsprechung hinsichtlich der Durchführung von Schönheitsreparaturen daher als unwirksam eingeordnet:

- Durchführung der Schönheitsreparaturen, **„wenn erforderlich, mindestens aber“** nach dem Fristenplan (BGH VIII ZR 361/03)
- **„Verpflichtung“**, die Schönheitsreparaturen nach Ablauf der Fristen durchzuführen (BGH VIII ZR 360/03)
- **„Verpflichtung**, während der Dauer des Mietverhältnisses die **notwendigen** Schönheitsreparaturen auszuführen **und** Bezugnahme auf die üblichen Fristen (BGH VIII ZR 106/05)
- **„Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten“** (LG Gießen, 1 S 11/12)

Wirksam sind hingegen Formulierungen wie:

- Durchführung der Schönheitsreparaturen **„in der Regel ... spätestens bis...“** (BGH VIII ZR 351/04)
- Die Durchführung der Schönheitsreparaturen wird **„üblicherweise ...erforderlich sein** (BGH VIII ZR 283/07)
- **„Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen“** (BGH VIII ZR 339/03)
- „Durchführung der Schönheitsreparaturen **regelmäßig** nach Maßgabe eines Fristenplans“ (BGH VIII ZR 192/11)

**Achtung:** Ein nach vorgenannter Rechtsprechung starrer Fristenplan kann durch Vereinbarung eines Anspruchs des Mieters auf Verlängerung der Fristen wieder zu einer wirksamen Renovierungsklausel führen!

Nach dem Urteil des BGH vom 18.3.2015 (VIII ZR 185/14) gilt dies nur, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn **renoviert** übergeben wurde. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Räume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

War dies nicht der Fall, hängt die Wirksamkeit der Vereinbarung zur Überwälzung der lfd. Schönheitsreparaturen davon ab, ob dem Mieter dafür ein **angemessener Ausgleich** gezahlt wurde. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren, auch solchen eines Vormieters. Der Mieter müsste die Wohnung also vorzeitig renovieren oder ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben, als er sie vom Vermieter erhalten hat. Dazu darf er nicht ohne einen angemessenen Ausgleich verpflichtet werden.

Die Höhe des Ausgleiches muss den Mieter so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. (BGH VIII ZR 277/16). Dabei ist es im Streitfall Sache des Mieters nachzuweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig war. Daher ist es ratsam, den Zustand der Wohnung bei Übergabe in einem Protokoll festzuhalten und Fotos zu machen oder ihn durch Zeugen beweisen zu können.

Ist der Mieter durch Formularvertrag **sowohl zu laufenden Schönheitsreparaturen als auch zur Endrenovierung**

**verpflichtet**, muss der Mieter nach zwei Entscheidungen des BGH aus dem Jahr 2003 überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen. Unabhängig davon, ob hier eine der Klauseln für sich genommen wirksam sei, ergebe eine Gesamtschau sämtlicher Klauseln wegen ihres „Summierungseffekts“ eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, wobei hier aufgrund einer neueren Entscheidung des BGH (VIII ZR 52/06) eine genaue Überprüfung der Endrenovierungsklausel zu erfolgen hat.

Unwirksam ist auch eine vorformulierte Klausel, die dem Mieter auch während der Dauer des Mietverhältnisses auferlegt, die Räume in einer bestimmten Farbe zu streichen. Hierunter fällt auch die Formulierung „Weißen“ der Decken. Bei Auszug muss die Wohnung jedoch zumindest in einer neutralen Farbe gestrichen sein, d.h., dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückgegeben wird. (BGH VIII ZR 224/07).

Gleiches gilt für eine Klausel, welche auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern oder das Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen beinhaltet. Bei diesen Arbeiten handelt es sich nicht mehr um die Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern bereits um Instandhaltungsmaßnahmen (BGH VIII ZR 48/097).

Der Bundesgerichtshof hat zudem entschieden, dass der Vermieter bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens verlangen kann (BGH VIII ZR 83/07), da ein solcher vom Gesetz nicht vorgesehen ist. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter vorab den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung anbietet, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter anderweitig geregelt werden sollte (BGH VIII ZR 181/07).

Mithin besteht nunmehr in einem laufenden Mietverhältnis die Möglichkeit, den Vermieter bei einer unwirksamen Renovierungsklausel risikolos zur Erfüllung seiner Verpflichtungen, also zur Renovierung der Wohnung, aufzufordern, wenn diese erforderlich ist.

Eine Ausnahme hiervon besteht jedoch bei Übernahme einer unrenovierten Wohnung. Nach neueren BGH-Entscheidungen (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) bleibt zwar die grundsätzliche Renovierungslast beim Vermieter und der Mieter kann bei einer wesentlichen Verschlechterung des ursprünglichen Zustands die Durchführung von Schönheitsreparaturen beanspruchen, jedoch muss sich der Mieter dann in angemessenem Umfang – in der Regel hälftig – an den Kosten der Renovierung beteiligen.

Eine weitere Ausnahme gilt nach einem anderen Urteil des BGH (VIII ZR 177/09) für den Bereich des öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraumes. Ist die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam, so kann die Kostenmiete vom Vermieter erhöht werden, da er nun die Schönheitsreparaturen durchführen muss. Eine andere Variante wäre die nachträgliche Ergänzung einer wirksamen Klausel im Mietvertrag, nach welcher der Mieter wirksam zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet wird. Die Miete bleibt dann unverändert.

Selbst wenn die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen wurden, muss dieser die Schönheitsreparaturen bei Auszug nur durchführen, soweit die Fristen hierfür abgelaufen sind.

Sog. Kostenquotelungsklauseln oder Quotenabgeltungsklauseln sind – soweit sie **formulärmäßig** vereinbart wurden – nach dem Urteil des BGH vom 18.3.2015 (VIII 185/14) insgesamt **unwirksam**. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Denn Quo-

tenabgeltungsklauseln, die dem Mieter Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall aufbürden, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglichen.

Ist der Mieter zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss die Möglichkeit bestehen, die Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchzuführen. Ist in einer Klausel geregelt, dass die Arbeiten durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden müssen, ist die Schönheitsreparaturklausel insgesamt unwirksam (BGH VIII ZR 294/09).

## **Folgen bei nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen**

Sind die Schönheitsreparaturen durch Vertrag **wirksam** auf Sie übertragen worden, sind Sie erst dann zur Durchführung verpflichtet, wenn die Arbeiten möglich sind. So sind Schäden am Untergrund, welche der Mieter nicht zu vertreten hat, zunächst vom Vermieter zu beseitigen.

Soll die Wohnung nach Ihrem Auszug umgebaut werden und ist die Durchführung der Schönheitsreparaturen damit sinnlos, kann der Vermieter Geldersatz in Höhe der Materialkosten sowie ersparte Aufwendungen für die Durchführung der Arbeiten durch Bekannte verlangen (10 € pro Stunde).

Kommen Sie ansonsten Ihrer Renovierungspflicht nicht nach, besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein **Schadensersatzanspruch** des Vermieters. Dieser umfasst neben den Kosten für die Arbeiten eines Fachbetriebs evtl. auch noch den Mietausfall für die Dauer der Nichtvermietbarkeit. Hierfür muss der Vermieter den Mieter jedoch unter Nachfristsetzung zur genau bezeichneten Durchführung der Renovierung aufordern. Entbehrlich ist diese Pflicht lediglich dann, wenn der Mieter die Erfüllung der Schönheitsreparaturen endgültig verweigert.

Läßt der Vermieter vor Ablauf dieser Frist die Wohnung renovieren (oder führt der Nachmieter diese Arbeiten selbst durch), ist der Schadensersatzanspruch ausgeschlossen. Bei fortdauerndem Mietverhältnis kann der Vermieter keinen Schadensersatz, jedoch die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen. Laut BGH (VIII ZR 192/04) wird der Anspruch des Vermieters fällig, sobald die Wohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist. Eine Substanzgefährdung der Wohnung ist nicht erforderlich. Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Renovierung nicht rechtzeitig nach, kann der Vermieter auch einen Vorschuß in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Maßnahme selbst durchführen lassen. Wenn der Mieter aufgrund einer **eigenen berechtigten fristlosen** Kündigung aus der Wohnung auszieht, müssen keine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

## **Folgen bei durchgeführten Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Klausel**

Sind die Schönheitsreparaturen im Vertrag **unwirksam**, hat der Mieter diese jedoch in der Annahme hierzu verpflichtet zu sein durchgeführt, hat er nach dem BGH (VIII ZR 302/07) einen Anspruch auf Wertersatz. Dieser bemisst sich nach dem, was der Mieter billigerweise aufgewendet hat. Dieser Anspruch verjährt nach einem aktuellen Urteil des BGH (VIII ZR 195/10) jedoch binnen sechs Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses. Gleiches gilt für die Rückforderung einer aufgrund einer unwirksamen Abgeltungsklausel ohne Rechtsgrund geleisteten Abschlagszahlung.

Achtung: In nahezu allen Mietverträgen finden sich an unterschiedlichen Stellen Regelungen zu den Schönheitsreparaturen. Ob diese Vertragsklauseln wirksam sind, hängt von der konkreten Formulierung ab und kann nur in der Rechtsberatung anhand des Mietvertrags beurteilt werden. **Gehen Sie deshalb rechtzeitig vor dem Auszug zur Mieterberatung!**