



# Schönheits- reparaturen

## Grundsatz:

Nach dem Gesetz obliegen **dem Vermieter** alle Instandsetzungen in der Mietwohnung, darunter auch Schönheitsreparaturen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber die Verantwortung zur Renovierung der Wohnung per Vertrag **auf den Mieter übertragen** werden.

**Der Mieter muss nur dann für Schönheitsreparaturen aufkommen, wenn eine entsprechende Vereinbarung dazu im Mietvertrag getroffen wurde.** Im Rahmen der Regeln über **Allgemeine Geschäftsbedingungen** darf der Mieter dabei **nicht unangemessen benachteiligt** werden, d. h. von ihm darf nicht mehr verlangt werden als der Vermieter bei Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten leisten müsste. Außerdem müssen entsprechende Vereinbarungen hinreichend transparent sein. Ist nichts vereinbart oder ist die Vereinbarung unwirksam, muss der Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen sorgen und die Kosten dafür übernehmen.

**Was gehört zu Schönheitsreparaturen:** Der Mieter muss nur renovieren, was er **beim normalen Wohnen abgenutzt** hat. Dazu zählen das Streichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper, Heizungsrohre, Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen. Für Schäden, die nicht durch normale Abnutzung entstehen, haftet der Mieter nur bei Verschulden, sonst muss der Vermieter dafür aufkommen. Selbst Raucher müssen für die Beseitigung von Qualmrückständen nur dann gesondert aufkommen, wenn das ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist.

**Keine Schönheitsreparaturen sind u. a.:** Glasarbeiten, Reparaturen an Gasgeräten, Lichtschaltern, Türschlössern, Heizkörpern, Gas- und Lichtleitungen u. ä.; Beseitigung von Schäden am Mauerwerk oder Putz, die der Mieter nicht verschuldet hat, einschl. der anschließenden Malerarbeiten; Anstrich der Fenster und Wohnungstüren von außen; Schwärzlich verfärbte Fugen im Badezimmer; Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden; Auswechseln von Teppichböden

**Fachgerechte Ausführung:** Eine **fachgerechte Ausführung** (mittlerer Art und Güte) von Schönheitsreparaturen kann gefordert werden, nicht aber die Ausführung durch eine Fachfirma.

**Renovierung beim Einzug:** Wer eine unrenovierte Wohnung übernimmt, muss weder während noch bei Beendigung des Mietverhältnisses renovieren (BGH VIII ZR 185/14). Zulässig ist jedoch eine individuelle Vereinbarung, nach der der Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten erhält (z. B. Mietnachlass für die ersten Monate nach dem Einzug).

**Angemessene Fristen:** Im Verlaufe des Mietverhältnisses sind Schönheitsreparaturen bei entsprechender Vereinbarung nur innerhalb angemessener Fristen auszuführen, üblicherweise:

- alle 3 Jahre für Küchen, Bäder und Duschen
- alle 5 Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten
- alle 7 Jahre für andere Nebenräume.

*Bei Verträgen ab 2008 sind diese Fristen, möglicherweise als zu kurz anzusehen (BGH, VIII ZR 143/06).*

**Beim Auszug** und Ablauf der Regelfristen wird vermutet, dass ein Renovierungsbedarf in der Wohnung gegeben ist. Maßgeblich ist jedoch der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Auszug.

**Keine starren Fristen:** Diese Zeiträume dürfen jedoch **nicht als verbindliche und starre Fristen ohne Rücksicht auf die tatsächliche Renovierungsbedürftigkeit** vereinbart werden. Unwirksam sind Klauseln, die „spätestens“, „mindestens“, „regelmäßig“ oder ohne jeglichen Zusatz nach Ablauf der genannten Fristen eine Renovierung vorschreiben.

**Renovierung beim Auszug:** Beim Auszug muss nur renoviert werden, wenn das ausdrücklich vereinbart ist. Sonst ist die Wohnung besenrein zu übergeben. Unwirksam sind Klauseln, die vom Mieter unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen beim Auszug verbindlich verlangen. Auch das Abreißen der Tapeten kann nicht gefordert werden. Wirksam ist aber eine individuelle Vereinbarung, nach der sich der Mieter verpflichtet, beim Auszug zu renovieren.

**Kostenbeteiligung (Quotenklausel):** Eine Klausel, die eine **prozentuale Kostenbeteiligung** des Mieters für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Auszugs die Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen sind, vorsieht, ist immer unwirksam (BGH VIII ZR 242/13). Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil der zu zahlende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann.

**Ausführungsart:** Unwirksam sind Vertragsklauseln, die dem Mieter nicht nur zum Auszug, sondern auch während der Mietzeit eine bestimmte Ausführung oder Farbwahl vorschreiben.

**Kostenerstattung:** Ein Mieter, der irrtümlich trotz unwirksamer Vereinbarung über Schönheitsreparaturen entsprechende Arbeiten ausgeführt hat, kann vom Vermieter die Erstattung dafür aufgewendeter Kosten verlangen.

**DDR-Mietverträge:** Auch hier muss der Mieter nur dann Schönheitsreparaturen ausführen, wenn das im Vertrag steht. Allerdings beschränkt sich die Verpflichtung auf Renovierungsarbeiten während des Mietverhältnisses, eine Endrenovierung ist in der Regel nicht fällig. Der Begriff „malermäßige Instandsetzung“ ist „Schönheitsreparaturen“ gleichzusetzen.

**Mehrere Klauseln:** Enthält der Mietvertrag mehrere Regelungen über Schönheitsreparaturen (zum Beispiel laufende und Endrenovierung) müssen alle zusammen beurteilt werden. Dabei sind auch Individualvereinbarungen einzubeziehen. Bei Unwirksamkeit einer Teilregelung entfällt die gesamte Renovierungspflicht des Mieters. Ausnahme: Ist nur die Regelung über die Kostenbeteiligung unwirksam, bleiben die übrigen Vereinbarungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Kraft.

**Folgen unwirksamer Klauseln:** Sind **formularvertragliche** Regelungen über die Schönheitsreparaturen unwirksam, gelten stattdessen die gesetzlichen Vorschriften. Und die besagen, dass der Vermieter renovieren muss.

**Ausnahmen von der Renovierungspflicht:** Auch wenn der Mieter laut Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, muss er unter bestimmten Voraussetzungen nicht renovieren, z. B.

- wenn der Vermieter den Mieter veranlasst hat, einen Mietaufhebungsvertrag zu abschließen
- wenn der Mieter nach eigener berechtigter fristloser Kündigung auszieht
- wenn die Wohnung nicht in renovierungsfähigem Zustand ist (z.B. durch Feuchtigkeitsschäden)
- wenn der Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verhindert
- wenn in Folge von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die der Vermieter veranlasst hat, Schönheitsreparaturen erforderlich sind.

**Rechtsrat einholen:** Durch die Rechtsprechung wurden in jüngster Vergangenheit und werden weiterhin zahlreiche Vertragsklauseln über Schönheitsreparaturen auf ihre Wirksamkeit überprüft. Ob eine konkrete Vereinbarung im Mietvertrag wirksam ist, kann jeweils nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung ermittelt werden. Die Vorlage des gesamten Mietvertragstextes ist dabei unerlässlich. Der Mieterverein unterstützt Sie dabei im Rahmen der Mitgliedschaft gern.

#### **Kontakt über:**

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11**

**E-Mail: [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) Internet: [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)**

**Facebook: [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)**