

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. Die Rechtsprechung hat den Begriff der Schönheitsreparaturen jedoch aufgrund der sich wandelnden Wohnungsausstattung und des steigenden Wohnungskomforts ausgedehnt. Mitumfasst ist daher zum Beispiel 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. 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 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

Eine Wohnung gilt nicht erst dann als „renoviert“, wenn sie unmittelbar vor Vertragsbeginn neu gestrichen wurde. Entscheidend ist, ob bei der Gesamtbetrachtung aller Mieträume ein renovierter Eindruck entsteht. Einzelne Gebrauchsspuren sind zulässig, solange sie objektiv nicht ins Gewicht fallen. Auch durch Auffrischungsarbeiten kann ein renovierter Gesamteindruck erreicht werden. Ob die Wohnung renoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurde, entscheidet im Streitfall der Richter anhand tatsächlicher Feststellungen.

Hinweis: Im Streitfall kommt es auf die tatsächlichen Feststellungen des Richters an, weshalb das Übergabeprotokoll eine wichtigere Rolle spielt. Bei Unsicherheiten empfiehlt sich die Beratung durch Ihren Haus & Grund-Verein.

b) Angemessener Ausgleich

Soll die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben werden, kann der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nur verpflichtet werden, wenn er einen angemessenen

Ausgleich für nicht verursachte Abnutzungen erhält. Dieser muss die tatsächlichen Kosten für einen renovierten Gesamteindruck abdecken und darf nicht nur Materialkosten berücksichtigen, sondern muss auch einen Freizeitausgleich enthalten. Ein Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs kann als Orientierung dienen, abzüglich Umsatzsteuer und gegebenenfalls eines Abschlags für fehlende Fachkunde. Der Ausgleich kann auch durch vertragliche Mietfreiheitsvereinbarungen erfolgen.

4. Schönheitsreparaturen im bestehenden Mietverhältnis

Wurde der Mieter wirksam zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss er diese bei tatsächlichem Renovierungsbedarf ausführen. Viele Mietverträge enthalten flexible Fristen, die „nach dem Grad der Abnutzung“ und „in der Regel“ einzuhalten sind. Als angemessen gelten Fristen von drei Jahren für Küchen, Bäder und Duschen, fünf Jahren für Wohn- und Schlafräume, Flure und Toiletten, und sieben Jahren für andere Nebenräume. Eine Verkürzung der Fristen oder starre Vorgaben führen zur Unwirksamkeit.

5. Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss geklärt werden, ob der Mieter zur Renovierung verpflichtet ist. Dies gilt nach Ablauf der vertraglichen Renovierungsfristen bei bestehendem Renovierungsbedarf und wirksamer Verpflichtung. Muss der Mieter renovieren, ist ein allgemein gefälliger, hell-neutraler Zustand herzustellen. Kommt der Mieter seiner Pflicht nicht nach, ist ihm eine angemessene Frist zu setzen. Verstreicht diese ungenutzt, kann Schadenersatz verlangt 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 Schadenersatzanspruch in Geld zustehen.

Tipp: Aufgrund der Rechtsprechung des BGH 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 später von der Rechtsprechung für unwirksam erklärt werden. Eine unwirksame Klausel oder ein unwirksamer Bestandteil macht die gesamte Schönheitsreparaturvereinbarung unwirksam. In diesem Fall muss der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparatur selbst tragen.

7. Verjährung

Ansprüche gegen den Mieter wegen unterlassener Renovierungen verjähren sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. Die Verjährungsfrist beginnt bereits mit der Schlüsselübergabe, da dadurch Zugang zur Wohnung und die Möglichkeit zur Prüfung auf unterlassene Renovierungen besteht.

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.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

