



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 Wohnkomforts ausgedehnt. Mit umfasst 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 zulässig, diese Renovierungspflicht mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen, sofern die Mieter nicht durch die Verpflichtung unangemessen benachteiligt werden. Bisher sind in den meisten Mietspiegeln Deutschlands die Schönheitsreparaturen als vom Mieter durchzuführende Aufgabe nicht in die Miete eingerechnet.

3. Schönheitsreparaturen im bestehenden Mietverhältnis

Wird eine Mietwohnung im renovierten Zustand vermietet und an die Mieter übergeben, regeln die meisten Mietverträge, dass die Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Daneben enthalten die Mietverträge häufig flexible Fristen, in denen üblicherweise zu renovieren ist. Für Küchen, Bäder und Duschen wird 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 und üblich erachtet. Eine Verkürzung dieser Fristen oder eine eindeutige Fristenvorgabe ohne Ansehung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs hat die Unwirksamkeit der Übertragung zur Folge.

Der Mieter ist in der Gestaltung der Renovierung während des bestehenden Mietverhältnisses weitgehend frei. Renoviert der Mieter entgegen seiner wirksamen vertraglichen Pflicht während des bestehenden Mietverhältnisses nicht, so hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter zur Vornahme der Renovierungsarbeiten zu verpflichten, ihm hierfür eine Frist zu setzen und gleichzeitig anzudrohen, dass nach fruchtlosem Fristablauf ein Kostenvorschuss zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verlangt wird.

4. 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 hellneutralen Dekorationszustand der Wohnung herzustellen.



Schönheitsreparaturen

Hinweis: Hat der Mieter die Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses mit einem kräftigen Farbanstrich (grün, blau, rot) oder mit einer auffälligen Mustertapete dekoriert, so muss er den ursprünglichen Dekorationszustand der Mietwohnung bis zu seinem Auszug wieder herstellen. Hierbei handelt es sich **nicht** um Schönheitsreparaturen. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, muss der Vermieter eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten setzen. Sofern der Mieter diese Frist ungenutzt verstreichen lässt, kann dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch in Geld zustehen.

5. Unwirksamkeit von Klauseln

Die Wirksamkeit von Vertragsklauseln in vorgedruckten Mietverträgen richtet sich nach dem Recht zur Regelung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Zu beachten ist, dass nach der Rechtsprechung die Unwirksamkeit eines Klauselbestandteils zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel führt. In diesem Fall hat der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparatur selbst zu tragen.

Hinweis: Um auszuschließen, dass eine oder gar alle Vertragsklauseln unwirksam sind, empfehlen wir, stets die aktuellen Mietvertragsformulare von Haus & Grund zu verwenden.

6. 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 diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Schönheitsreparaturen“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

