

Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis

Schönheitsreparaturen sind:

Unter Schönheitsreparaturen werden alle malermäßigen Arbeiten verstanden, die erforderlich sind, um die Räume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu versetzen. Dazu gehört alles, was sich beim normalen Wohnen abgenutzt hat und sich in der Regel „mit Farbe, Tapete und ggf. etwas Gips“ erneuern lässt. Schönheitsreparaturen sind: das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen

Muss der Mieter renovieren, sind die Arbeiten zwar nicht von einem Fachmann auszuführen, jedoch sind diese fachgerecht, d. h. wie von einem Fachmann zu erledigen.

Grundsätzlich ist der Mieter nur dann verpflichtet die oben genannten Arbeiten auszuführen, wenn der Vermieter dem Mieter diese Verpflichtung wirksam im Mietvertrag auferlegt. Besteht (ausnahmsweise) keine Vereinbarung, ist es Sache des Vermieters die Wohnung zu renovieren.

In fast allen vorgedruckten Mietverträgen gibt es aber Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen. Diese formularmäßig gestalteten Vereinbarungen sind nach besonderen Vorschriften zu prüfen, nach dem Recht über ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unwirksam.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in den letzten Jahren zunehmend mit den Klauseln zu den Schönheitsreparaturen auseinandergesetzt.

Es lassen sich folgende Regelungen unterscheiden:

1. Eine Klausel zur **Anfangsrenovierung**, das heißt, zu Beginn des Mietverhältnisses. Diese ist im Allgemeinen unwirksam. Der Mieter kann nicht schon beim Einzug zu den Arbeiten verpflichtet werden, die der Vermieter zu vertreten hat. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn der Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten erhält und z.B. die ersten Monate nach dem Einzug keine Miete zahlen muss.
2. Eine Bestimmung zu **laufenden Schönheitsreparaturen**, die also während des Mietverhältnisses vorzunehmen sind. Eine solche Vertragsbestimmung muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Der BGH hat viele Klauseln für unwirksam erklärt.
Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich fällig, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind.

Wann muss der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen?

Sobald nach objektiver Bewertung ein Renovierungsbedarf besteht, kann der Vermieter den Mieter auffordern, die Arbeiten zu erledigen. Anhaltspunkte hierfür geben die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren. Sind diese Zeiträume abgelaufen, ist zu vermuten, dass die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Diese Fristen gelten als Erfahrungsgrundsatz auch, wenn sie im Mietvertrag nicht wiedergegeben sind.

Laut BGH gelten sie auch, wenn der Vermieter eine unrenovierte Wohnung übergeben hat, obwohl der Renovierungsaufwand dann erheblich höher sein kann.

Eine Verpflichtung zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen entfällt aber dann, wenn der Mieter verpflichtet wird innerhalb **starrer Fristen** die Arbeiten durchzuführen, d.h. egal ob ein tatsächlicher Bedarf besteht.

„Starr“ sind alle Klauseln, die nach ihrem Wortlaut eine Verlängerung der Fristen nicht zulassen. Sie werden in der Regel durch Zusätze zum Fristenplan wie „spätestens“ oder „mindestens“ besonders hervorgehoben. Notwendig ist ein solcher Zusatz aber nicht. Starre Fristen sind dann bereits vereinbart, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraums ohne jeden Zusatz bezeichnet sind, z.B. „hat ... auszuführen“ oder „ist verpflichtet ... durchzuführen“.

Steht im Mietvertrag hingegen, dass die Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“ in den angegebenen Zeitabständen durchzuführen sind, so sind die Klauseln wirksam.

Auch bei zu kurzen Fristen ist eine solche Vereinbarung unwirksam.

Maßgebend sind die oben aufgeführten Fristen von 3, 5 und 7 Jahren. Sieht der formularvertragliche Fristenplan auch nur für einzelne Räume kürzere Fristen vor, so ist die gesamte Regelung zu den Schönheitsreparaturen nicht wirksam. Der Mieter muss gar nicht renovieren. Eine Auslegung mit dem Inhalt, dass dann angemessene Fristen gelten sollen, ist nicht zulässig.

Der BGH hat ebenfalls eine Klausel für unwirksam erklärt, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "**bisherigen Ausführungsart**" abweichen darf. Viele Großvermieter benutzen diese Klausel in ihren Verträgen.

Schönheitsreparaturen zum Auszug

1. Einige Verträge enthalten Klauseln über eine **Endrenovierung**. Mit dieser Endrenovierung können sowohl nochmalige **Tapezier- und Streicharbeiten** gemeint sein als auch die **Entfernung aller Tapeten**, ohne neue anzubringen. Enthält der Mietvertrag eine Schönheitsreparaturverpflichtung für die laufende Mietzeit und eine Klausel über eine Endrenovierung, sind beide Vereinbarungen unwirksam, wenn sie die Mietdauer und die letzten Renovierungen, d.h. den tatsächlichen Zustand der Wohnung nicht berücksichtigen.

2. Quotenabgeltungsklausel

Sind die üblichen Fristen für Schönheitsreparaturen von 3, 5 und 7 Jahren seit Einzug noch nicht abgelaufen, muss der Mieter beim Auszug in der Regel nicht renovieren. Hierauf nehmen in der Regel auch die Quoten- oder Abgeltungsklausel keinen Einfluss mehr. Eine solche Klausel soll den Mieter verpflichten, einen festgelegten Anteil auf Grundlage eines Kostenvoranschlages zu zahlen, wenn die Fristen für Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind. Beispielfhaft wurde vereinbart, dass der Mieter 20 % der Renovierungskosten zahlt, wenn die Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurückliegen u. ä..

Auch diese Vereinbarungen hat der BGH für unwirksam erklärt. Da eine solche Klausel nicht auf dem tatsächlichen Zustand einer Wohnung Bezug nimmt, sondern sich auch an starren Fristen orientiert, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Die Folge: Er muss vor dem Auszug weder renovieren noch Kosten tragen.

Abnahmeprotokoll

Zwischen Vermieter und Mieter gibt es oft rechtliche Auseinandersetzungen über den Zustand der Mietsache.

Durch eine Übergabeverhandlung und der Aufnahme eines Protokolls soll ein späterer Streit über Vorhandensein und Art von Schäden vermieden werden.

Doch hier ist Vorsicht geboten.

Wenn bei Rückgabe der Wohnung nämlich ein Abnahmeprotokoll erstellt wird und sich der Mieter durch Unterschrift eines solchen Protokolls zur Renovierung verpflichtet, hat dies Gültigkeit, auch wenn die Schönheitsreparatur- oder Endrenovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist.

Eine solches Protokoll sollte der Mieter genau durchlesen und im Falle zweifelhafter Bemerkungen entweder gar nicht oder nur unter Vorbehalt unterschrieben.

Dasselbe gilt übrigens auch für ein Übernahmeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses.

Die obigen Ausführungen machen deutlich, dass das Recht der Schönheitsreparaturen kompliziert ist und manchmal die Verwendung eines einzigen Wortes über die Frage der Wirksamkeit einer Klausel entscheidet. Es ist deshalb wichtig, sich **frühzeitig über seine Verpflichtungen zu informieren** und qualifizierten **Rechtsrat einzuholen**.