

Schönheitsreparaturen



Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten sind:

Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper und der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (BGH VIII ZR 210/08). Hier geht es also immer um die Beseitigung der Gebrauchsspuren, die bei der Nutzung der Wohnung zwangsläufig entstehen. Nach dem Gesetz ist eigentlich der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend. Deshalb stehen in fast allen Mietverträgen Vertragsklauseln, die die Schönheitsreparaturen auf Mieter abwälzen. Aber viele dieser Vertragsklauseln sind unwirksam, dann muss der Mieter nicht renovieren. Im Gegenteil – in vielen Fällen muss der Vermieter selbst renovieren, denn es gilt das Gesetz.

Seit Mitte März 2015 regelte der Bundesgerichtshof wichtige Grundsatzfragen zu Schönheitsreparaturen völlig neu. Auf Mieter, die in eine unrenovierte Wohnung gezogen sind, können keine Schönheitsreparaturen als Allgemeine Geschäftsbedingungen (per Formular) abgewälzt werden. Außerdem ist die so genannte Quotenklausel, nach der Mieter verpflichtet werden sollen, anteilige Renovierungskosten zu zahlen, immer unwirksam. Millionen Mieter können jetzt aufatmen. Sie müssen ihre Wohnung weder renovieren, noch müssen sie Renovierungskosten an den Vermieter zahlen.

- **Unrenovierte Wohnung angemietet:** Bisher galt, egal, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde, Schönheitsreparaturen konnten per Mietvertrag dem Mieter aufgebürdet werden. Die maßgeblichen Renovierungsfristen begannen dann immer mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 185/14) hat entschieden, wer

als Mieter in eine unrenovierte Wohnung zieht, kann nicht durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung dazu verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Dies gilt während der Mietzeit und auch beim Auszug. Für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert kommt es darauf an, ob die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dann dürfen allenfalls unerhebliche Gebrauchsspuren vorhanden sein. In dem entschiedenen Fall waren dagegen in drei Zimmern Anstreicharbeiten erforderlich. Vertragsklauseln, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung dann Schönheitsreparaturen auferlegen, sind unwirksam. Eine solche Klausel würde den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters verpflichten. Müssen Mieter hier renovieren, müssten sie die Wohnung unter Umständen sogar in einem besseren Zustand zurückgeben, als sie sie selbst vom Vermieter beim Vertragsabschluss erhalten haben. Etwas anderes kann nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs nur gelten, wenn der Vermieter, der die Wohnung unrenoviert vermietet, seinem Mieter einen angemessenen Ausgleich gewährt. Mietfreie Zeit käme hier in Betracht. Der Nachlass von einer halben Monatsmiete reichte im vorliegenden Fall aber nicht aus.

- **Anteilige Renovierungskosten/Quotenklausel:** Früher galt, im Mietvertrag konnte wirksam vereinbart werden, dass Mieter, die vor Ablauf der typischen Renovierungsintervalle ausziehen, anteilige Renovierungskosten übernehmen mussten. Bei den typischen Renovierungsfristen von drei Jahren für Küche und Bad, fünf Jahren für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer bzw. sieben Jahre für Nebenräume, wie Abstellkammern, hätten Mieter nach einem Jahr Mietdauer beispielsweise 30 Prozent der Kosten für Küche und Bad und 20 Prozent für die Haupträume der Wohnung übernehmen müssen. Jetzt gilt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 242/13), derartige Quotenklauseln sind immer unwirksam. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen. Der zu zahlende Kostenanteil kann nicht verlässlich ermittelt werden und beim Abschluss des Mietvertrages ist nicht klar, welche Belastung auf die Mieter noch zukommt. Keine Rolle spielt es, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde.

Konsequenzen

- Wer eine unrenovierte Wohnung angemietet hat, muss später nicht renovieren – egal, ob im Mietvertrag eine Klausel etwas anderes bestimmt. Wer vor Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Renovierungsfristen auszieht, muss keine anteiligen Renovierungskosten zahlen. Hat der Mieter trotzdem renoviert oder Renovierungskosten gezahlt, kann er sein Geld zurückfordern. Sein Anspruch verjährt sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses (BGH VIII ZR 12/12; BGH VIII ZR 195/10).
- Mieter müssen nur renovieren bzw. Kosten für Schönheitsreparaturen übernehmen, wenn sie in eine renovierte Wohnung gezogen sind und im Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart ist, zum Beispiel Renovierungsfristen. Allerdings ist auch hier Vorsicht geboten. Unzählige Vertragsklauseln sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam mit der Folge, dass Mieter nicht renovieren müssen. **Beispiele:**
- So genannte **Endrenovierungsklauseln**, nach denen der Mieter beim Auszug die Wohnung renovieren muss, sind unwirksam (BGH VIII ZR 308/02; BGH VIII ZR 316/06). Der Bundesgerichtshof sieht hier eine unangemessene Benachteiligung der Mieter, weil sie nach dem Wortlaut der Klauseln unabhängig von ihrer Wohndauer immer am Ende der Mietzeit renovieren müssten, selbst wenn sie nur sechs oder zwölf Monate in ihrer Wohnung gelebt hätten. Deshalb ist

auch die so genannte „**Tapetenklausel**“ unwirksam, nach der Mieter unabhängig von ihrer Wohndauer und den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen beim Auszug immer alle Tapeten entfernen müssen (BGH VIII ZR 152/05; BGH VIII ZR 109/05).

- Werden im Mietvertrag verbindliche und feste Renovierungsfristen vereinbart, handelt es sich hierbei um **starre Renovierungsfristen**. Beispiel: „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre...“ Derartige Klauseln sind unwirksam (BGH VIII ZR 178/05; BGH VIII ZR 361/03; BGH VIII ZR 152/05). Starre Fristen liegen vor, wenn die Fristenregelung nach ihrem Wortlaut keine Alternative zulässt, als nach Ablauf der im Vertrag genannten Zeitabläufe zu renovieren. Enthält der Mietvertrag dagegen Abschwächungen, wie „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen **im Allgemeinen** oder **in der Regel** in Küche, Bad und WC alle drei Jahre ... durchzuführen“, ist die Fristenregelung wirksam. Hier kann der Mieter nach Ablauf der Frist argumentieren, es läge noch kein Renovierungsbedarf vor. Er muss nicht automatisch renovieren.
- Unter **Farbwahlklauseln** versteht man Regelungen, die festlegen, dass alle Schönheitsreparaturen, auch während des Mietverhältnisses, in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind. Derartige Vorgaben sind unwirksam (BGH VIII ZR 224/07; BGH VIII ZR 166/08). Während der Mietzeit kann der Mieter sich nach seinem eigenen Geschmack einrichten. Vorgaben hinsichtlich Tapeten und Farben sind unzulässig. Als Konsequenz ist die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam.
- Auch Vorgaben zur **Ausführungsart** sind unwirksam. Steht im Mietvertrag eine Klausel, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist das unwirksam (BGH VIII ZR 199/06). Nimmt man die Klausel wörtlich, müsste der Mieter seinen Vermieter jedes Mal um Erlaubnis fragen, wenn er die Wohnung in einer bestimmten Farbe anstreichen will oder wenn er statt „Blümchentapete“ neu mit Raufaser dekorieren will.
- Auch Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung „**weiß gestrichen**“ zurückzugeben, sind unwirksam (BGH VIII ZR 198/10). Der Vermieter kann nur die Rückgabe in neutralen Farben fordern.
- Wer allerdings beim Auszug seine Wohnung **mit kräftigen Farbanstrichen und bunten Wänden zurückgibt**, muss Schadenersatz zahlen (BGH VIII ZR 416/12). Laut Bundesgerichtshof ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er eine in neutralen Dekorationen übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.
- Ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, **darf er selbst renovieren**, er muss keine Malerfachfirma beauftragen. Der Vermieter darf immer nur die fachgerechte Ausführung von Schönheitsreparaturen in mittlerer Art und Güte fordern. Soweit Mieter, Freunde oder Bekannte hierzu in der Lage sind, muss keine Fachfirma eingeschaltet werden (BGH VIII ZR 294/09).

- **Parkettversiegelung:** Das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung gehört ebenso wenig zu den Schönheitsreparaturen wie der Außenanstrich von Türen und Fenstern (BGH VIII ZR 48/09). Enthält der Mietvertrag derartige Klauseln, ist die Schönheitsreparaturklausel insgesamt unwirksam. Der Mieter muss überhaupt nicht renovieren.

Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Urteile jeweils bei Schönheitsreparaturklauseln ergangen sind, die als Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart wurden. Bei Individuellen Vereinbarungen kann eine andere Rechtslage gelten.