

Das Thema Schönheitsreparaturen sorgt immer wieder für Unsicherheiten bei Mietern: einerseits wenn es darum geht, einen Mietvertrag zu unterzeichnen. Andererseits stellen sich Mieter natürlich auch am Ende eines Mietverhältnisses die Frage, ob und welche Schönheitsreparaturen man vor dem endgültigen Auszug noch erledigen muss. Oder muss man vielleicht gar nicht renovieren, weil die Vertragsklausel im Mietvertrag über Schönheitsreparaturen von vornherein unwirksam war oder nach Vertragsunterzeichnung unwirksam wurde?

Damit Sie als Mieter wissen, wann Sie verpflichtet sind, bei Ihrem Auszug aus einer Mietwohnung Schönheitsreparaturen durchzuführen, klären wir hier die wichtigsten Fragen zum Thema!

Haben Sie Fragen zum Thema Schönheitsreparaturen? Oder brauchen Sie anwaltliche Unterstützung in einer Auseinandersetzung um Renovierungsarbeiten mit Ihrem Vermieter?

Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de, telefonisch unter 0221/1680 6560, oder über unser Erstberatungsportal unter www.mietrechtkoeln.de/erstberatung.html

Was sind Schönheitsreparaturen?

Bevor wir uns rechtlichen Details rund um Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen widmen, ist zunächst einmal eine wichtige Frage zu klären: Was sind Schönheitsreparaturen überhaupt?

§ 28 Abs. 4 S. 3 der II. BV (= 2. Berechnungsverordnung) definiert Schönheitsreparaturen wie folgt:

„Schönheitsreparaturen umfassen nur 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.“

Damit sind „Schönheitsreparaturen“ rechtlich betrachtet keine Reparaturen im Sinne der Behebung eines Mangels oder Schadens. Vielmehr sind **Schönheitsreparaturen optische Ausbesserungen bzw. optische Instandhaltungsmaßnahmen**. Es geht also z.B. um die Beseitigung von Benutzungsspuren an Wänden oder Böden einer Mietwohnung, die während der Mietdauer durch eine **normale Benutzung** entstanden sind. Schönheitsreparaturen sind also Maßnahmen, die der Verbesserung des optischen Zustandes der Wohnung dienen, nicht ihrer Instandsetzung.

Damit fallen z.B. das

- Streichen von Decken und Wänden
- Tapezieren der Wände
- Streichen von Heizungen und Heizungsrohren
- Streichen von Fußleisten
- Streichen von gestrichenen/lackierten Holzfußböden
- Reinigen von Teppichböden
- Verschließen von Löchern in der Wand (Bohrlöcher, Nagellöcher) und auch das
- Lackieren innenliegender Fenster(rahmen) und Türen inkl. der Türrahmen

unter den Begriff der „Schönheitsreparatur“.

Wichtig! Schönheitsreparaturen beziehen sich ausschließlich auf Wohnraum! Kellerräume, Garagen oder Dachböden unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen!



Was sind keine Schönheitsreparaturen?

Anders sieht es die Rechtsprechung beispielsweise, wenn es um das

- Abschleifen und Versiegeln von Parkett
- Erneuern von Schlössern
- Reparieren von Elektrik
- Streichen der Wohnungstür von außen
- Streichen von Außenwänden oder Balkongeländern
- Schließen von Mauerrissen oder den
- Austausch eines abgewohnten Teppichbodens

geht. Bei diesen Arbeiten handelt es sich laut Rechtsprechung nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um Verbesserungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten, für die der Vermieter zuständig ist. Diese Arbeiten kann der Vermieter auch **nicht auf den Mieter abwälzen**.

***Wichtig!** Normale Reparaturen müssen Mieter nur durchführen bzw. für die Reparaturkosten aufkommen, wenn sie die Wohnung übermäßig stark abgenutzt haben oder etwas beschädigt wurde (Türe, Fenster etc.).*

Streitfälle

Nicht einig ist man sich u.a. in diesen Fällen, ob es sich bei den Arbeiten um Schönheitsreparaturen handelt oder nicht:

- Lackieren von Einbauschränken (hier kommt es auf den Einzelfall an)
- Lackieren der Zwischenräume zwischen Innen- und Außenseite von alten Kastenfenstern
- Erneuerung eines unbrauchbar gewordenen Teppichbodens

Wer kommt für Schönheitsreparaturen auf?

Grundsätzlich muss der Vermieter auch für Schönheitsreparaturen aufkommen. Allerdings ist es in Deutschland üblich und zulässig, dass Vermieter ihre **Mieter per Mietvertrag dazu verpflichten**, diese Reparaturen durchzuführen bzw. zu bezahlen. Allerdings gilt das im Wohnraummietrecht nur für Schönheitsreparaturen, nicht für Instandsetzungsmaßnahmen und Reparaturen.

Welche Schönheitsreparaturen man als Mieter während des laufenden Mietverhältnisses ausführen muss oder ob man sie erst bei Auszug erledigen muss, hängt von der jeweiligen Renovierungsklausel ab: Entweder muss man während der Mietdauer nur renovieren, wenn das notwendig ist, um Substanzschäden zu vermeiden. Oder man muss renovieren, wenn es aus Sicht eines objektiven Betrachters (optisch) notwendig ist.

***Tipp!** Flexible Fristenpläne für bestimmte Arbeiten, die als Orientierung bzw. Richtlinie gelten, können – müssen aber nicht – im Mietvertrag vereinbart werden.*



Unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen und ihre Folgen

Grundsätzlich gibt es Schönheitsreparaturklauseln, die von Unterzeichnung des Mietvertrages an unwirksam sind. Andere Klauseln werden oder wurden im Laufe der Zeit über eine Änderung der Rechtsprechung unwirksam.

Beinhaltet eine Schönheitsreparatur-Regelung eine oder mehrere unwirksame Verpflichtungen für den Mieter, ist in der Regel die gesamte Klausel unwirksam. Dann muss man sich als Mieter gar nicht um Schönheitsreparaturen kümmern. Das gilt vor allem im Fall von **vorgefertigten Mietverträgen (Formularmietvertrag, Mustermietvertrag etc.)**. In diesen Verträgen sind die einzelnen Regelungen des Mietvertrages – auch Schönheitsreparaturklauseln – allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Damit unterliegen sie einer speziellen rechtlichen Kontrolle.

Aufgrund einer solchen rechtlichen Kontrolle sind dann u. a. nachfolgend aufgelistete Klauseln unwirksam:

- starre Renovierungsfristen – unabhängig vom Renovierungsbedarf
- Pflicht, bei Auszug zu renovieren – unabhängig vom Renovierungsbedarf (Endrenovierungsklauseln)
- Vorgaben, in welcher Farbe die Wände während der Mietzeit gestrichen sein dürfen (sog. Farbwahlklausel) – *Achtung! Zulässig ist aber, dass die Wohnung bei Auszug (wieder) weiß/hell/neutral gestrichen sein muss.*
- Mieter muss bei Auszug anteilig Renovierungskosten bezahlen, wenn der Mieter vor Ablauf einer an sich zulässigen Renovierungspflicht auszieht
- Die Schönheitsreparaturen müssen von einem Fachhandwerker ausgeführt werden (sog. Fachhandwerkerklausel)

***Achtung!** Einige Regelungen, die in einem Formularmietvertrag unwirksam sind, können in einem individuell ausgehandelten Mietvertrag wirksam sein, weil es sich dann bei der Regelung nicht um AGB handelt. Dann greift die spezielle Wirksamkeitskontrolle nach §307 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht. Das ist im Einzelfall zu prüfen!*

Außerdem ist die Rechtsprechung im Bereich der Schönheitsreparaturen durchaus in Bewegung: Eine Klausel, die vor Kurzem noch wirksam war, kann kurzfristig unwirksam werden. Deswegen besteht gerade bei alten Mietverträgen oft eine Chance, dass eine Schönheitsreparaturklausel zwischenzeitlich unwirksam geworden ist.

***Tipp!** Stellt man fest, dass im eigenen Mietvertrag eine solche unwirksame Klausel enthalten ist, sollte man als Mieter dem Vermieter vor dem Auszug mitteilen, dass die Klausel unwirksam ist und dass man deswegen keine Schönheitsreparaturen ausführen wird.*

Unrenovierte Wohnung übernommen – Vereinbarung mit dem Vormieter

Ändert sich an dieser rechtlichen Situation etwas, wenn man als Mieter eine **unrenovierte Wohnung** übernommen hat? Ja, sagt der BGH. Denn in dieser Situation muss der Mieter bei Auszug nicht renovieren, egal was im Mietvertrag steht. Das ist vor allem der Fall, wenn die Renovierung dazu führen würde, dass der Mieter die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben würde.

Was ist aber, wenn man sich mit dem **Vormieter über eine Renovierung geeinigt hat**, aber im Mietvertrag nichts zu Schönheitsreparaturen steht? Dann hat man als Mieter Glück! Denn die Vereinbarung mit dem Vormieter hat keinerlei Einfluss auf die Verpflichtung gegenüber dem Vermieter.

***Tipp!** Vor allem in diesen beiden Fällen ist es wichtig, den Zustand der Mietwohnung bei der Übergabe exakt in einem Übergabeprotokoll festzuhalten. Denn kommt es zu Meinungsverschiedenheiten über die Renovierungspflicht, kann das Protokoll dann entscheidend sein.*

Keine Renovierungspflicht – und trotzdem renoviert?

Hin und wieder kommt es vor, dass man als Mieter seine Mietwohnung beim Auszug renoviert, ohne dass man dazu eigentlich verpflichtet ist. Kann man dann als Mieter die **Kosten für die Renovierung** vom Vermieter ersetzt verlangen?

Ja, das ist möglich. Man kann einerseits Kosten für **Handwerker** ersetzt verlangen. Hat man selbst renoviert, kann man **Materialkosten** und einen finanziellen Ausgleich für den **eigenen Zeitaufwand** verlangen.

***Achtung!** Will man diese Kosten ersetzt bekommen, muss man sich zeitnah darum kümmern. Denn hier gilt eine sechsmonatige Verjährungsfrist ab dem Ende des Mietverhältnisses.*

Nicht erledigte Schönheitsreparaturen: Darf der Vermieter Kautions einbehalten?

Ist man als Mieter verpflichtet, die Wohnung renoviert zu übergeben, und erledigt man diese Arbeiten nicht, kann der Vermieter die Kosten für notwendige Arbeiten ersetzt verlangen. Um an sein Geld zu kommen, darf der Vermieter dafür auch **Teile oder die gesamte Kautions einbehalten**.

Sind noch Fragen zum Thema Schönheitsreparaturen in einer Mietwohnung offengeblieben? Oder brauchen Sie einen Fachanwalt für Mietrecht in einer Auseinandersetzung, weil unklar ist, wer in welchem Umfang Schönheitsreparaturen erledigen muss? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560!

