



Ist nichts Spezielles vereinbart, muss der Vermieter alle anfallenden Schönheits- und sonstige Reparaturen an der Wohnung durchführen

Der entsprechende Gesetzestext lautet: "Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu halten". Im Mietvertrag kann jedoch eine andere Vereinbarung getroffen werden, nach der grundsätzlich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Manchmal, besonders in alten Verträgen, können auch Formulierungen stehen, die den Mieter entlasten. Unter anderem sind das:

- Übergabe in besenreinem Zustand: Der Mieter muss die leere Wohnung lediglich besenrein (geputzt und gefegt, aber nicht renoviert) zurückgeben.
- Übergabe in bezugsfertigem Zustand: Die Wohnung sollte leer geräumt sein, so dass der neue Mieter ohne Einschränkung einziehen kann. Renoviert zu werden braucht sie nicht.
- Rückgabe in vertragsmäßigem bzw. ursprünglichem Zustand: Wie bei besenreiner Übergabe, der Mieter muss nur mehr tun, wenn er die Wohnung übermäßig abgenutzt hat.

In bestimmten Fällen sind Klauseln unwirksam, die den Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichten, beispielsweise falls der Mietvertrag einen starrer Fristenplan ohne weitere Zusätze vorsieht ("alle 3 Jahre").

Was fällt alles unter den Begriff "Schönheitsreparaturen"?

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die Behebung normaler Abnutzungserscheinungen, die während der Mietzeit entstehen und mit Tapete, Farbe und Gips behoben werden können.

Wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, umfassen die Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren (wobei naturbelassene Türen lasiert werden), sowie der Fenster und Außentüren von innen. Das Streichen der Fußböden entfällt logischerweise bei Teppichböden oder Parkett.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören nicht: Außenanstriche bei Fenstern und Türen, die Renovierung des Treppenhauses oder sonstiger Gemeinschaftsräume, Ausbesserungen von Schäden am Mauerwerk oder an Deckenrissen sowie von Schäden am Putz. Auch keine Glasarbeiten, Reparaturen an Lichtschaltern, Türschlössern, Elektroleitungen, Gasleitungen und Heizkörpern. Ebenso nicht Schäden, die auf normaler Abnutzung beruhen, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden, das Auswechseln von Teppichböden, die der Vermieter gelegt hat, und der Austausch einer Badewanne.

Steht im Mietvertrag ganz allgemein "Schönheitsreparaturen sind durchzuführen", sind damit nur oben genannte Arbeiten und keine weiteren gemeint. Will der Vermieter, dass der Mieter auch noch so genannte "Kleinreparaturen" durchführt

(Auswechseln zerbrochener Scheiben, Ölen von Türschlössern, Gängigmachen von Wasserhähnen etc.), muss dazu eine extra Vereinbarung getroffen werden.

Grundsätzlich gilt: Schönheitsreparaturen müssen zwar "fachgerecht", nicht aber "fachmännisch" ausgeführt werden.

Das heißt, Sie müssen keinen Fachhandwerker beauftragen, sondern können die Arbeiten selbst durchführen - dann aber fachgerecht, was bedeutet, dass die Ausführung von "mittlerer Art und Güte" sein muss. Fenster und Heizkörper sollten sauber gestrichen sein, keine Farbe sollte auf den Beschlägen sein. Wenn Sie die anstehenden Schönheitsreparaturen selbst in die Hand nehmen wollen, sollten Sie bedenken, dass Sie zwar finanzielle Vorteile haben, auf der anderen Seite aber ein ganz erhebliches Maß an Zeit und persönlicher Kraft investieren müssen. Haben Sie sich für die Durchführung der Arbeiten durch einen Fachmann entschieden, so sollten Sie rechtzeitig Kostenvoranschläge von verschiedenen Malerbetrieben einholen.

- Nutzen Sie unseren Service, um kostenlose Angebote von Malerbetrieben in Ihrer Nähe einzuholen.

Folgen, wenn Schönheitsreparaturen trotz Verpflichtung nicht durchgeführt werden

Führt der Mieter die notwendigen Schönheitsreparaturen nicht durch, zu denen er laut Mietvertrag verpflichtet ist, verletzt er den Mietvertrag. Spätestens beim Auszug wird der Vermieter die fälligen Arbeiten verlangen. Dazu muss er dem Mieter eine Mahnung schicken, in der er ihm eine letzte Frist setzt. Will er danach selbst die Maler bestellen, muss er dies in diesem Brief ankündigen. Bleibt der Mieter weiter untätig, kann der Vermieter den Ersatz der Kosten vom Mieter verlangen. Dann kann es sogar noch teurer werden: Verzögert sich durch die Fristsetzung und die folgenden Renovierungsarbeiten der Zeitpunkt, ab dem die Wohnung wieder vermietet werden kann, muss der Mieter auch den Mietausfall ersetzen. Für den Fall, dass er die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig abgelehnt hat, erlischt sogar die Verpflichtung des Vermieters zur Fristsetzung. Er kann dann sofort die Handwerker bestellen.

So weit sollte man es nicht kommen lassen, denn die Ansprüche des Vermieters verjähren erst nach sechs Monaten. Vorsicht: Die Zeit, in der Mieter und Vermieter miteinander verhandeln, verlängert die Frist! Zur Deckung seines Schadens hat der Vermieter zwei Möglichkeiten: Erstens kann er die Erstattung der Kosten vom Mieter verlangen und im Ernstfall die Zahlung vor Gericht einklagen. Zweitens kann sich der Vermieter auch aus der Kautionsbedingung bedienen, wenn diese beim Einzug vom Mieter hinterlegt wurde.

Wichtige Entscheidungen der Karlsruher Richter im Überblick

Nach dem Gesetz hat der Mieter mit Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten nichts zu tun. Der Vermieter ist hierfür verantwortlich. Allerdings sind die gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend. Im Mietvertrag können Renovierungsarbeiten auf den Mieter abgewälzt werden. In bestimmten Fällen sind diese Klauseln unwirksam. Die Folge ist, Mieter müssen nicht renovieren, gleichgültig, wie lange sie in der Wohnung gewohnt haben.

- Eine Vertragsklausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen "[Ausführungsart](#) " abweichen darf, ist unwirksam (BGH VIII ZR 199/06).
- [Fehlt eine wirksame Renovierungsklausel](#) im Mietvertrag, muss auch ein Raucher beim Auszug nicht streichen oder tapezieren (BGH VIII ZR 124/05).
- Eine [Endrenovierungsklausel](#), nach der der Mieter die Wohnung bei Auszug fachmännisch renoviert zurückzugeben hat, ist unwirksam (BGH VIII ZR 308/02).

Weitere wichtige Entscheidungen im Detail:

1. Abgeltungsklausel mit starren Fristen

So genannte Abgeltungsklauseln mit starren Fristen sind unwirksam. Mit dieser Entscheidung setzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 52/06) seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen konsequent fort. Abgeltungsklauseln in Formularmietverträgen legen fest, dass der Vermieter anteilige Renovierungskosten von seinem Mieter fordern kann, obwohl bei dessen Auszug die üblichen Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. Das sind Fälle, in denen der Mieter nach relativ kurzer Wohndauer, zum Beispiel nach einem Jahr, auszieht oder in denen er noch zwei Jahre vor seinem Auszug renoviert hat. Eine typische Abgeltungsklausel lautet: "Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen: Nach zwölf Monaten - 20 Prozent; nach 24 Monaten - 40 Prozent; nach 36 Monaten - 60 Prozent; nach 48 Monaten - 80 Prozent."

Nach einer derartigen Vertragsklausel müsste ein Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen genau festgelegten Renovierungskostenanteil zahlen, der allein vom Zeitablauf bestimmt wird. Er müsste selbst dann zahlen, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Wohnung nicht gegeben ist.

Das ist - so der BGH - eine starre Abgeltungsklausel. Sie ist unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Letztlich gelten hier die gleichen Grundsätze, die der Bundesgerichtshof zu den Fragen der Unwirksamkeit starrer Renovierungsfristen entwickelt hat.

Konsequenz ist, Mieter müssen aufgrund der unwirksamen Abgeltungsklausel nicht renovieren, sie müssen auch keine anteiligen Renovierungskosten zahlen.

2. Die so genannte "Tapeten-Klausel"

Die so genannte Tapeten-Klausel, nach der der Mieter verpflichtet werden soll, beim Auszug alle Tapeten zu entfernen, ist unwirksam: "- hat der Mieter die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben." (BGH VIII ZR 152/05 und BGH VIII ZR 109/05).

Wichtig - so der Deutsche Mieterbund - sei, dass der Bundesgerichtshof klargestellt habe, dass es keine Rolle spielt, dass die Klausel den Mieter nur zur Entfernung und nicht auch zur Wiederanbringung von Tapeten verpflichtet. Die "Tapeten-Klausel" wird letztlich behandelt wie Endrenovierungsklauseln. Die sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, wenn sie den Mieter verpflichten, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen Renovierungsarbeiten vorzunehmen.

3. "Quotenklausel"

Am 5. April 2006 hatte der Bundesgerichtshof (VIII ZR 178/05) geurteilt:

- dass es sich auch dann um einen starren - deshalb unwirksamen - formularmäßig vereinbarten Fristenplan handelt, wenn die Fristen ohne weiteren Zusatz im Mietvertrag bezeichnet sind. Beispiel: Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre. "Konsequenz", so der Direktor des Deutschen Mieterbundes, "der Mieter muss nicht renovieren."
- Ist - wie hier - die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam, kann sich der Vermieter auch nicht auf die zusätzlich im Mietvertrag vereinbarte "quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle" berufen. Die Kostenregelung, die so genannte "Quotenklausel", verliert ihre Grundlage. Das Gleiche gilt für mögliche Vermieteransprüche auf Schadensersatz. Es liegt keine wirksame Vereinbarung über die Übertragung von Renovierungspflichten vor.

"Mit dieser Entscheidung schließt der Bundesgerichtshof eine Lücke in der bisherigen Rechtsprechung. Der "Rosinenpickerei" vieler Vermieter nach dem Motto, ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, bleibt noch die Quotenklausel, und es kann Geldersatz gefordert werden, ist ein wirksamer Riegel vorgeschoben worden", kommentierte Dr. Rips, Direktor des DMB.

4. "Die Kosten trägt der Mieter"

Die Klausel im Mietvertrag "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" ist wirksam, entschied der Bundesgerichtshof (VIII ZR 339/03). Sie regelt nicht nur die Kostenfrage, sie verpflichtet den Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen.

Laut Bundesgerichtshof setzt die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter eine konkrete Vertragsvereinbarung voraus. Bei der Auslegung dieser Vertragsregelung muss berücksichtigt werden, dass es zwischenzeitlich eine zur

Verkehrssitte gewordene Praxis gibt, wonach die Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird. Üblich ist es auch, dass der Mieter die ihm so übertragenen Schönheitsreparaturen selbst ausführen darf. Da der Mietvertrag keinerlei Renovierungsfristen enthält, müssen - so der BGH - Inhalt und Umfang der Schönheitsreparaturverpflichtung durch Auslegung des Mietvertrages bestimmt werden. Diese Auslegung kann ergeben, dass die gängigen "Regelfristen von 3, 5 und 7 Jahren maßgeblich" sind. Die Vertragsauslegung im konkreten Fall ergibt nach Treu und Glauben, dass die Renovierungsverpflichtung an den Eintritt eines Renovierungsbedarfs geknüpft war.

Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB): "Die Aussagen des Bundesgerichtshofes zur Frage, ob renoviert werden muss, sind eindeutig und schaffen Klarheit. Ohne vertragliche Absprache muss kein Mieter renovieren. Zur Übertragung der Renovierungsverpflichtung bedarf es auch keines komplizierten und langen Regelwerkes. Es reicht aus, wenn kurz und knapp im Mietvertrag vereinbart wird: 'Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter'.

5. Starre Renovierungsfristen

Es liegt ein starrer und damit unwirksamer Fristenplan vor (BGH VIII ZR 178/05), wenn die Renovierungsfristen ohne weiteren Zusatz bezeichnet sind. Beispiel: "Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre." Aus Sicht des Mieters bedeutet das, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten verpflichtet ist, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. Die Klausel benachteiligt laut BGH die Mieter unangemessen.

Bereits 2003 hatte der BGH über eine ähnliche Klausel entschieden: "Der Mieter ist verpflichtet... Schönheitsreparaturen... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen...die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre."

Auch dies ist unwirksam (VIII ZR 361/03). Entscheidend - so der BGH - sei, dass der Fristenplan nicht lediglich als Richtlinie zu verstehen sei. Vielmehr liege eine "starre" Fälligkeitsregelung vor. Auch die folgende Klausel wurde nicht akzeptiert: "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche, Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 5 Jahre, Fenster/Tür/Heizkörper: 6 Jahre)."

Wenn nichts anderes vereinbart ist, zählen Schönheitsreparaturen zu den Aufgaben des Vermieters

Ist im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart und geregelt, dass der Mieter Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung durchführen muss, ist der Vermieter selbst für die erforderlichen Tapezier- und Anstreicherarbeiten in der Mieterwohnung verantwortlich, entschied das Landgericht Berlin (65 T 104/01).

Das Berliner Landgericht verwies darauf, dass mangels Vertragsabsprache die gesetzliche Regelung gelte, wonach Schönheitsreparaturen als Teil der Instandhaltungspflicht zur gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters zählen. Keine Rolle spiele es, dass der Mieter - irrtümlich - in der Vergangenheit bereits zweimal selbst die Wohnung renoviert habe. Nicht nur bei einer fehlenden vertraglichen Regelung, auch wenn die vereinbarte Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist, muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen in der Mieterwohnung durchführen, erklärt der Deutsche Mieterbund und verweist auf ein weiteres Urteil des Landgerichts Berlin (62 S 213/02).

Der Formularmietvertrag sah vor, dass Schönheitsreparaturen in Küche, Bad, Dusche und WC alle zwei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Flur und Diele alle drei Jahre fällig werden. Eine solche Klausel mit derart kurzen Frist ist aber unzulässig. Konsequenz, so das Landgericht Berlin, die Renovierungsklausel ist insgesamt unzulässig, es gilt die gesetzliche Regelung, der Mieter muss keinerlei Renovierungsarbeiten in seiner Wohnung vornehmen. Weitere Konsequenz, so der Deutsche Mieterbund, der Vermieter ist für diese Arbeiten verantwortlich.

