

Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag

Ein sehr umstrittenes Thema am Ende eines Mietverhältnisses ist in der Praxis die Frage, ob der Mieter verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth stellt nachfolgend die wichtigste Rechtsprechung insoweit vor.

Vom Begriff der Schönheitsreparaturen werden nur umfasst 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, nach Auffassung des BGH allerdings auch die Grundreinigung des Teppichbodens. Beschädigungen der Mietsache fallen nicht unter die Schönheitsreparaturen. Ein Mieter hat dafür auch ohne Fristsetzung Schadenersatz zu leisten.

Davon ausgehend ist eine Formulklausel, die den Mieter ohne jede Einschränkung das Streichen der Fenster und Türen auferlegt, im Regelfall unwirksam. Unwirksam ist auch ein formularvertragliches Farbdiktat des Vermieters, sofern damit unterschiedslos nicht nur die Ausführungsart der Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt der Rückgabe, sondern auch während des Mietverhältnisses vorgegeben wird (z.B. die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen).

Die Klausel „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ ist unwirksam, da sie den Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränkt, sich in der Wohnung nach seinem Geschmack einzurichten. Unbedenklich sind aber Farbdiktate, die sich allein auf den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe beziehen (z.B. lackierte Holzteile sind in dem Zustand zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weiß oder hellen Farbtönen zurückgegeben werden).

Wird die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einer Formulklausel auf den Mieter übertragen, ist insbesondere zu prüfen, ob die Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt und ob die Klausel zudem dem Transparenzgebot genügt. Die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ ist nach Auffassung des BGH hinreichend transparent und im Sinne einer Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu verstehen. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert und renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung benachteiligt den Mieter unangemessen, sofern die Klausel renovierungsbedürftige Wohnungen nicht von der Reparaturpflicht ausnimmt oder der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Die Beweislast für den Renovierungszustand der Wohnung bei Übergabe trägt der Mieter. Eine 2-Zimmer-Wohnung ist z. B. unrenoviert, wenn die Fenster bei Übergabe nicht frisch gestrichen sind und Lackabplatzungen aufweisen.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentums-
recht, Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Des Weiteren sind „starre Fristenpläne“, die den Mieter unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, unwirksam, da sie dem Mieter eine Renovierungslast überbürden, die über die des Vermieters hinausginge, wenn er die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter abgewälzt hätte („z. B. alle ... 3 Jahre ... alle 5 Jahre; mindestens in der nachstehenden Zeitfolge auf die übliche Frist wird insoweit Bezug genommen).

Dasselbe gilt, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen „regelmäßig“ innerhalb des vorgegebenen Fristenplanes auszuführen hat. Handelt es sich um „weiche Fristenpläne“, die eine Auslegung dahingehend zulassen, dass die Renovierung in den angegebenen Fristen nur geschuldet ist, wenn tatsächlicher Renovierungsbedarf besteht, ist eine klauselmäßige Abwälzung auf den Mieter wirksam (z.B. im Allgemeinen; in der Regel).

Eine Verpflichtung zur Endrenovierung, die nicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf und zuvor vorgenommene Reparaturen abstellt, ist unwirksam (z. B. der Mieter hat Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor seinem Auszug aus den Räumen auf seine Kosten auszuführen). Das gilt auch für eine entsprechende Tapetenklausel (z. B. zum Vertragsablauf sind die Tapeten zu entfernen und Wände zu streichen).

Sind die Schönheitsreparaturen vom Vermieter zu tragen, ist der Mieter gleichwohl zum Neuanstrich in neutralen und hellen Farben verpflichtet, wenn er zuvor die Räume selbst mit Farben versehen hat, die einer nahtlosen Neuvermietung entgegenstehen; unterlässt er den Neuanstrich, ist er dem Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet. Quotenklauseln, die zur Berechnung der Quote für die Abgeltung nicht fälliger Schönheitsreparaturen dienen, sind unwirksam, unabhängig davon, ob sie von weichen oder starren Fristen ausgehen. Ein mietvertraglich gesondert ausgewiesener Zuschlag dafür, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt, ist nach aktueller BGH-Rechtsprechung rechtmäßig. Der Zuschlag ist Bestandteil der Miete und kann auch im Formularmietvertrag wirksam vereinbart werden.