

B & P Rechts-Hinweis

02/2013

Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis

I. Ausgangslage

Sie haben eine auswärtige Arbeitsstelle angenommen und beziehen deshalb an Ihrem Arbeitsort eine kleine Wohnung, die Sie praktisch nur dazu nutzen, um dort in der Woche zu schlafen. Nach einem halben Jahr haben Sie die Chance eine Arbeit an Ihrem Wohnort aufzunehmen, so dass Sie aus dieser Wohnung wieder ausziehen müssen. In Ihrem Mietvertrag ist vorgesehen, dass beim Auszug Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker auszuführen sind (sog. Fachhandwerkerklausel). Ferner schreibt der Mietvertrag vor, dass ein fixer Betrag an den Vermieter zu zahlen ist, sofern Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt werden (sog. „starre“ Abgeltungsregelung). Ferner seien alle Wände, Türen und Fenster weiß zu streichen und das Parkett abzuschleifen (sog. Farbwahlklausel und Instandhaltungsarbeiten). Darüber hinaus ist vorgesehen, dass alle drei Jahre bestimmte - näher bezeichnete- Schönheitsreparaturen durchzuführen sind (sog. „starrer“ Fristenplan). Sie sehen nicht ein, nach einem halben Jahr der Nutzung, praktisch die gesamte Wohnung grundsanieren zu

müssen, obwohl die Wohnung so gut wie keine Gebrauchsspuren aufweist.

II. Rechtslage

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Sie umfassen zum Beispiel das Tapezieren oder Anstreichen von Wänden, Decken und Böden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Rohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, diese Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Diese Vermieter-Pflicht wird jedoch regelmäßig durch Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB's), also durch das „Kleingedruckte“ im Mietvertrag, auf den Mieter übertragen. Keine Schönheitsreparaturen sind hingegen Instandhaltungsarbeiten bzw. Substanzreparaturen. Diese sind von dem Vermieter auszuführen und können nicht als Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in den letzten Jahren den Anwendungsbereich



von Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag eingeschränkt. Das hat dazu geführt, dass ein großer Teil der verwendeten Schönheitsreparaturklauseln unwirksam ist. Je nachdem ob die in den „Mietvertrag-AGB's“ verwendete Schönheitsreparaturklausel wirksam ist oder nicht, profitiert also im Zweifel der Vermieter oder der Mieter.

Nach dieser BGH-Rechtsprechung ist die Endrenovierung von dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung abhängig zu machen. Bei einer Mietzeit -wie im Beispielsfall- von nur einem halben Jahr, begründet der Abnutzungsgrad der Wohnung bei einem durchschnittlichen Mieter in der Regel keine Notwendigkeit der Endrenovierung. Viele Schönheitsreparaturklauseln sind deshalb gemäß der BGH-Rechtsprechung unwirksam.

Der Mieter ist außerdem nach dieser Rechtsprechung in der Art und Weise, wie er die Schönheitsreparaturen ausführt, frei. Darüber hinaus muss er die Möglichkeit erhalten, die Renovierungsarbeiten in kostensparender Eigenleistung durchführen zu können. Eine Beschränkung der Ausführungsart insbesondere durch einen Fachhandwerker kann daher unzulässig und die Klausel damit unwirksam sein.

Eine sog. „starre“ Abgeltungsregelung, aufgrund dessen der Mieter einen fixen Betrag schuldet, sofern er Schönheitsreparaturen nicht entsprechend den „Mietvertrag-AGB's“ ausführt, ist ebenfalls an

den tatsächlichen Abnutzungsgrad zu binden. Ansonsten ist eine solche Klausel nicht wirksam. Zulässig kann dagegen die Verwendung einer flexiblen Quotenabgeltungsklausel sein, wonach der Mieter einen angemessenen Anteil -gemessen an dem aktuellen Abnutzungsgrad- an den Schönheitsreparaturen zu tragen hat, sofern allerdings die letzten Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurück liegen.

Schreiben die „Mietvertrag-AGB's“ darüber hinaus dem Mieter vor, dass er für die Renovierung eine bestimmte Farbe zu verwenden hat, ist der Mieter in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs eingeschränkt. Eine solche Farbvorgabe ist laut der BGH-Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich den Zeitpunkt der Rückgabe betrifft und dem Mieter noch einen Spielraum für die individuelle Gestaltung lässt.

Wird der Mieter verpflichtet Instandhaltungsarbeiten zu leisten, übersteigt dies den rechtlich zulässigen Umfang der Schönheitsreparaturen. Dazu zählt unter anderem das Abschleifen des Parketts, diverse Substanzarbeiten oder auch das Streichen der Fenster und Türen von außen. Die entsprechende Klausel in unserem Beispielfall wäre daher unwirksam.

Ein sog. „starrer Fristenplan, der entgegen der einfachen Endrenovierung dem



Mieter in regelmäßigen Abständen die Durchführung von Schönheitsreparaturen vorschreibt, ist nach der BGH-Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn dieser lediglich als Orientierungshilfe dient und sich auch nach einem objektiven Renovierungsbedarf richtet.

Wird der Mieter wie in unserem Beispielfall durch die „Mietvertrag-AGB's“ des Vermieters unangemessen benachteiligt, so sind die Klauseln insgesamt unwirksam. Insbesondere lehnt es der BGH ab, die jeweilige Schönheitsreparaturklausel auf das zulässige Maß zu beschränken und sie im Übrigen aufrecht zu erhalten. Der Mieter hat demnach keine Schönheitsreparaturen zu leisten. In dem Fall gelten vielmehr wieder die gesetzlichen Vorgaben, dass alle Schönheitsreparaturen vom Vermieter durchzuführen sind, weil in dem Mietvertrag keine andere wirksame vertragliche Vereinbarung getroffen worden ist.

Führt der Mieter Schönheitsreparaturen aus, obwohl er dazu aufgrund einer unzulässigen Klausel an sich nicht verpflichtet war, hat er einen Anspruch auf Wertersatz gegenüber dem Vermieter. Dieser umfasst

die Kosten des vom Mieter verwendeten Materials, sowie – was oftmals verkannt wird – eine Vergütung für seine eigene Arbeitsleistung und für die seiner Helfer aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis. Die Arbeitsleistung kann zurzeit mit 10 €/h angesetzt werden. Zu beachten ist jedoch, dass ein entsprechender Erstattungsanspruch innerhalb eines halben Jahres ab der Beendigung des Mietverhältnisses verjährt.

III. Unser Tipp

Prüfen Sie die Schönheitsreparaturklauseln in Ihrem Mietvertrag, und zwar unabhängig davon, ob Sie Vermieter oder Mieter sind. Dies kann dabei helfen, böse Überraschungen am Ende des Mietvertragsverhältnisses zu vermeiden.

Vermieter sollten die verwendeten Schönheitsreparaturklauseln an die aktuelle Rechtsprechung anpassen, um nicht die Gesamtnichtigkeit der verwendeten Klausel zu riskieren.

