

# Der Deutsche Wirtschaftsbrief

## **Schönheitsreparaturen: Welche Klauseln in Ihren Wohnraummietverträgen zulässig sind**

So gut wie alle Mietverträge enthalten Regelungen zu Schönheitsreparaturen. In den meisten Verträgen wird vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen Pflicht des Mieters sind. Diese Verpflichtung besteht seit dem 18.03.2015 nicht mehr – vorausgesetzt, die überlassene Wohnung wurde bei Mietbeginn unrenoviert übernommen. Ist dieses Kriterium erfüllt, wird bei älteren Mietverträgen eine bislang wirksame Schönheitsreparaturklausel somit unwirksam.

Aber auch, wenn Sie Ihrem Mieter die Wohnung bei Mietbeginn renoviert übergeben hatten, sollten Sie prüfen, ob die Schönheitsreparaturklauseln noch gültig sind. Je älter der Mietvertrag ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie nicht mehr wirksam sind. Schönheitsreparaturen gehen dann zu Ihren Lasten – und zwar rückwirkend! Zudem müssen Sie dem Mieter auch noch die ihm entstandenen Kosten erstatten.

### **Was sind Schönheitsreparaturen?**

Zu den Schönheitsreparaturen zählen alle Maler- und Tapezierarbeiten innerhalb der gemieteten Räume, die dazu dienen, das zu erneuern, was sich durch normalen Wohngebrauch abgenutzt hat. So dürfen Sie etwa das Verschließen von Dübel- und Nagellöchern in der Wohnung als übliche und notwendige Vorarbeit vor dem Tapezieren oder Streichen verlangen. Trotz der Begriffsgleichheit zählen klassische „Reparaturen“ dagegen nicht zu den Schönheitsreparaturen. Auch Arbeiten außerhalb der Wohnung (z. B. im Keller, in der Garage oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen) gehören nicht dazu. Achtung: Ist auch nur eine einzige Renovierungsbestimmung ungültig, wird die gesamte Klausel unwirksam! Selbst wenn die Klausel den Mieter beispielsweise zum „Streichen der Fenster und Türen“ verpflichtet und lediglich der einschränkende Zusatz „von innen“ fehlt, verliert die gesamte Renovierungsklausel ihre Gültigkeit.

### **Anfangsrenovierung: Nur gegen Ausgleich**

Mietvertragsklauseln, nach denen der Mieter eine Anfangsrenovierung schuldet, sind unwirksam. Ein diesbezügliches Angebot des Mieters ist stets freiwillig und sollte keinesfalls als Verpflichtung in den Mietvertrag aufgenommen werden. Dadurch wird nämlich Ihre gesamte Schönheitsreparaturvereinbarung hinfällig und der Mieter muss gar nicht renovieren. Ausnahme: Sie vereinbaren eine finanzielle Entschädigung für die Durchführung der Anfangsrenovierung. Dies kann beispielsweise ein Renovierungszuschuss sein oder Sie gewähren dem Mieter einen zeitlich begrenzten Mietnachlass. Der Ausgleich muss sich an den geschätzten Renovierungskosten orientieren.



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

## **Endrenovierung: Nur als Individualvereinbarung zulässig**

Sie dürfen Ihrem Mieter nur dann Vorgaben machen, wie er die Wohnung bei Mietende zurückzugeben hat, wenn und soweit Schönheitsreparaturen auch tatsächlich erforderlich sind. Zwingend vorschreiben dürfen Sie ihm eine Endrenovierung nicht. Unzulässig ist beispielsweise die folgende, vielfach übliche Formulierung in Formularymietverträgen: „Der Mieter übernimmt die Wohnung in folgendem Zustand: In allen Räumen sind die Wände neu gestrichen, ... [etc.]. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bei seinem Auszug im vorab beschriebenen Zustand zurückzugeben.“

Erlaubt ist vielmehr nur eine zwischen Ihnen und dem Mieter individuell ausgehandelte Renovierungsklausel. Aber Achtung: Allein der Umstand, dass eine Verpflichtung zur Endrenovierung handschriftlich und/oder als „sonstige Vereinbarung“ im Mietvertrag festgehalten wird, macht sie noch nicht zur Individualvereinbarung! Nicht zu beanstanden wäre dagegen z. B. die folgende Formulierung:

„Die Mietvertragsparteien treffen nach eingehender Verhandlung folgende Vereinbarung: Der Mieter, der die Mieträume bei Mietbeginn renoviert erhielt, verpflichtet sich zu deren Renovierung bei Mietende. Zum Ausgleich erhält der Mieter die Mieträume in den ersten drei Monaten mietfrei. Der Mieter erklärt, dass diese Gegenleistung angemessen ist.“

## **Renovierungsfristen**

Zwar dürfen Sie Ihren Mieter zu regelmäßigen Renovierungen während der Mietzeit verpflichten, jedoch nicht nach einem starren Zeitplan. Ein Mieter soll nämlich nicht renovieren müssen, wenn gar kein Renovierungsbedarf besteht. Eine Renovierungsklausel mit „starrten Fristen“ ist somit unwirksam. Es ist deshalb dringend davon abzuraten, in neuen Mietverträgen den bisher üblichen starren Fristenplan von 3, 5 und 7 Jahren zu vereinbaren – viele Richter halten diese Fristen mittlerweile für zu kurz. Eine Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter ist vielmehr auch ohne Nennung konkreter Fristen wirksam. Alternativ können Sie auch Zeiträume vereinbaren, die länger sind als die bisher üblichen Regelfristen.

## **Kostenquoten- bzw. Abgeltungsklauseln**

Die Vereinbarung von Kostenquoten- bzw. Abgeltungsklauseln, wonach der Mieter bei nur kurzzeitigem Mietverhältnis zur zeitanteiligen Zahlung von Renovierungskosten verpflichtet ist, ist unwirksam. Dies gilt sogar unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen worden war.

## **Entschädigung für Mieter bei ungültigen Klauseln**

Wenn ein Mieter Ihre Wohnung beim Auszug renoviert hat, obwohl er dazu gar nicht verpflichtet war, kann er die entstandenen Kosten von Ihnen zurückverlangen. Die Verjährungsfrist dafür beträgt sechs Monate, Stichtag ist jeweils das Mietvertragsende. Die Beweislast dafür, dass ihm eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, trägt der Mieter. Zur Beurteilung, ob eine Wohnung als renoviert gilt, kommt es darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

## Zulässige Muster-Schönheitsreparaturklauseln

Schönheitsreparaturklausel	Aktuelle BGH-Rechtsprechung
<ol style="list-style-type: none"> <li>Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.</li> <li>Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen: <i>[dann üblicher Fristenplan]</i></li> <li>Von den in Ziffer 2 genannten Fristenzeiträumen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Fristen nicht erfordert.</li> </ol>	Zulässig sind solche Schönheitsreparaturklauseln, die dem Mieter die Möglichkeit lassen, bei Fristablauf nachzuweisen, dass noch gar kein Renovierungsbedarf besteht, die also einen sogenannten weichen Fristenplan enthalten (Az. VIII ZR 143/06).
Schönheitsreparaturen sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach 3 Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen, [...] spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten spätestens nach 7 Jahren auszuführen.	Zulässiger weicher Fristenplan. Es genügt der dezente einschränkende Zusatz, dass die Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“, „in der Regel“ oder „üblicherweise“ in den genannten Zeitabständen fällig sind (Az. VIII ZR 351/04).
<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf der Regelfristen auszuführen.</li> <li>Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand einzelner Räume eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.</li> </ol>	Der Mieter wird hier nicht unangemessen benachteiligt, weil deutlich wird, dass der Vermieter bei seiner Entscheidung den Zustand der einzelnen Räume berücksichtigen muss (Az. VIII ZR 48/04).
Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen.	Zulässig sind Endrenovierungsklauseln, die den Zustand der Wohnung bei Rückgabe berücksichtigen (Az. VIII ZR 230/03).
Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, in dem sie bei Vertragsbeginn lackiert waren; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.	Diese Klausel schreibt dem Mieter zwar vor, wie er die Holzteile bei Mietende zurückzugeben hat; sie lässt dem Mieter allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum, da neben der Farbe Weiß auch helle Farbtöne zugelassen werden. Hierin liegt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters (Az. VIII ZR 283/07).



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn  
 Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480  
 lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
 Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

**Unzulässige Schönheitsreparaturklauseln, die Sie vermeiden sollten**

<b>Schönheitsreparaturklausel</b>	<b>Aktuelle BGH-Rechtsprechung</b>
Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wie etwa das Anstreichen, Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen und die Behandlung der Fußböden in der Wohnung, ausführen zu lassen.	Diese Formulierung kann so verstanden werden, dass der Mieter die Renovierung nicht selbst vornehmen darf, sondern sie in Auftrag geben, also einen Fachbetrieb einschalten muss. Dies benachteiligt ihn unangemessen. Fachhandwerkerklauseln sind unzulässig (Az. VIII ZR 294/09).
Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen: <i>[Es folgt der 3-5-7-Jahres-Fristenplan]</i>	Ein starrer Fristenplan ist unwirksam. Der Mieter müsste hier nach Fristablauf auf jeden Fall renovieren, selbst wenn gar kein konkreter Renovierungsbedarf besteht (Az. VIII ZR 106/05).
Der Mieter hat Schönheitsreparaturen nach Bedarf auszuführen.	Diese Klausel ist unwirksam, wenn Sie dem Mieter die Räume bei Mietbeginn nicht vollständig renoviert übergeben. Dann nämlich wäre der Mieter unzulässigerweise zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet (Az. VIII ARZ 5/92).
Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben.	Unzulässig sind Klauseln, die den Mieter unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung verpflichten, bei Mietende Schönheitsreparaturen auszuführen (Az. VIII ZR 316/06).
Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters darf nicht von einer üblichen Ausführungsart abgewichen werden.	Die Vorgabe, dass der Mieter bei Renovierungen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, benachteiligt ihn unangemessen (Az. VIII ZR 199/ 26). Zudem ist die Formulierung „übliche Ausführungsart“ zu unbestimmt. Der Mieter kann hier nicht genau erkennen, bei welchen Renovierungsmaßnahmen er die Zustimmung des Vermieters benötigt. Da das Zustimmungserfordernis außerdem auch während der Mietzeit gelten soll, ist die Klausel unwirksam (Az. VIII ZR 143/10).
Bei Auszug müssen Decken, Fenster und Türen weiß gestrichen sein.	Der Mieter darf auch bei Rückgabe der Wohnung nicht auf die Farbe Weiß festgelegt werden. Vielmehr muss ihm stets ein gewisser Spielraum hinsichtlich der farblichen Gestaltung gelassen werden (Az. VIII ZR 198/10).

Hinweis: Die aktuell im Handel erhältlichen Vermietungsformularverträge bedürfen im Regelfall keiner anwaltlichen Überprüfung. Eine Einschaltung eines Fachanwalts ist jedoch immer dann empfehlenswert, wenn zusätzliche Schönheitsreparaturklauseln in den Vertrag aufgenommen werden.

Quelle: Der Immobilien-Berater

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

lie@gevestor.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**  
Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165