

Schönheitsreparaturen

Über Schönheitsreparaturen gibt es insbesondere bei Beendigung eines Mietverhältnisses in vielen Fällen Streit. Dieser ergibt sich bereits daraus, dass unklar ist, was zu den Schönheitsreparaturen zählt. Hierunter fallen das Streichen der Wände, Decken, Türen Heizungsrohre, Heizkörper und Fenster. Sowohl die Fenster als auch die Türen müssen aber nur innen gestrichen werden. In vielen Fällen können oder sollen einzelne der oben aufgeführten Wohnungsteile nicht gestrichen werden, sodass vor einer Übergabe mit dem Vermieter verbindlich, d.h. am besten schriftlich, festgelegt werden sollte, welche Arbeiten durchzuführen sind. Nicht zu den Schönheitsreparaturen fällt das Anbringen neuer Tapeten oder das Verlegen eines neuen Teppichbodens.

Wurden während der Mietzeit Veränderungen in der Wohnung vorgenommen, so etwa eine bunte Kinderzimmertapete, so ist die Herstellung des ursprünglichen Zustandes geschuldet, was mit der Frage der Schönheitsreparaturen nichts zu tun hat. Durch Schönheitsreparaturen soll lediglich die Abnutzung des vorhandenen Wohnungsanstriches beseitigt werden.

Grundsätzlich muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. In den meisten Mietverträgen ist diese Verpflichtung aber auf den Mieter abgewälzt worden. Nach der sich seit dem Jahre 2004 bis heute immer weiter entwickelnden Rechtsprechung des BGH sind sogenannte starre Fristenregelungen unwirksam. Hierunter versteht man Vereinbarungen in Mietverträgen, nach denen zu einem bestimmten Zeitpunkt die Durchführung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter gefordert werden kann, ohne dass es darauf ankommt, ob diese Malerarbeiten auch notwendig sind. Die Frage der Notwendigkeit darf sich nicht nach der abgelaufenen Zeit, sondern muss sich nach der objektiv feststellbaren Abnutzung richten. So muss eine wirksame Klausel, wenn in ihr Zeiträume für die Arbeiten genannt sind, flexibel sein, was durch Regelungen erreicht wird, wonach „in der Regel“ oder „gewöhnlich“ z.B. nach drei Jahren Schönheitsreparaturen in der Küche anstehen. Auch eine Regelung, dass beim Auszug in jedem Fall die Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen, ist unwirksam. Bezüglich der Frage welche Vereinbarung im Einzelfall noch flexibel ist, hat der BGH unzählige Entscheidungen gefällt. Man muss daher sehr genau prüfen, welche Vereinbarung noch akzeptabel ist.

Wurde eine starre Fristenregelung in den Mietvertrag aufgenommen, so muss der Mieter zu keinem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen ausführen. Bei einer Abnutzung der Wohnung während einer langen Mietdauer kann er dies vielmehr vom Vermieter verlangen. Werden jedoch etwa beim Auszug oder beim Zwischenrenovieren Malerarbeiten durchgeführt, die nicht fachgerecht sind, muss der Mieter den ursprünglichen Zustand bei Mietbeginn, d.h. einen fachgerechten Anstrich, wieder herstellen, da ansonsten die Wohnung verändert oder mit Schäden zurückgegeben wird. Dies gilt, da es sich um eine vom Mieter vorgenommene Veränderung der Wohnung handelt, auch, wenn die Regelung bezüglich der Schönheitsreparaturen, z.B. wegen einer starren Fristenregelung, unwirksam ist.

Aber auch bei den flexiblen Fristenregelungen gibt es seit den beiden Entscheidungen des BGH, die am gleichen Tag im Jahr 2015 getroffen wurden, Änderungen. So sind sogenannte Quotenregelungen unwirksam. Es handelt sich um Klauseln, wonach ein Mieter am Ende des Mietverhältnisses, wenn

Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, sich mit einer bestimmten Quote an den Kosten der vom Vermieter später durchzuführenden Malerarbeiten beteiligen muss. Auch wurde entschieden, dass ein Mieter während des Mietverhältnisses trotz Vereinbarung flexibler Fristen in der Klausel über Schönheitsreparaturen, diese nur durchführen muss, wenn er eine komplett sanierte Wohnung übernommen hat, da er nicht verpflichtet werden kann, die noch normale Abnutzung der Wohnung durch den Vermieter zu beseitigen.

Hat ein Mieter Schönheitsreparaturen durchgeführt, obwohl er dies nicht musste, kann er vom Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen verlangen. Dies gilt aber nicht, wenn er etwa die Wände mit sehr intensiven Farben gestrichen hat.

Die vielfältigen Entscheidungen des BGH haben damit oftmals nicht zu mehr Klarheit geführt, sondern eine Vielzahl von Fallstricken für Mieter und Vermieter geschaffen. Zu fast allen eigentlich sehr deutlichen Entscheidungen gibt es viele Details und Einzelheiten zu beachten, die hier nicht dargestellt werden können. Was für Sie konkret gilt, kann daher in aller Regel nur eine ausführliche Beratung ergeben.

Ralf Rothhaar
Rechtsanwalt