

Anlage 15: Informationsblatt Schönheitsreparaturen

Informationsblatt

Zulässigkeit von Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag

(1) Renovierungsumfang:

Zu den Schönheitsreparaturen gehören:¹

- Streichen, Tapezieren und Kalken von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden bzw. deren Grundreinigung
- Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren
- Streichen der Innentüren
- Streichen der Innenseiten von Außentüren und Fenstern
- Streichen von Scheuerleisten
- Streichen von Leitungen, die über Putz liegen
- Schließen von Dübellöchern

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören:

- Instandhaltungsmaßnahmen im Allgemeinen
- Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Erneuern von Teppichböden
- Streichen der Fenster von außen, von Balkonen und Terrassen
- Renovierung von mitvermieteten Kellerräumen
- Beschädigungen der Mietsache (gesprungene Fliesen, zerkratzte Türen, zerrissene Teppiche)
- Malerarbeiten, die nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten notwendig sind
- Instandsetzung der Fensterverkittung/ -isolierung

(2) Pflicht zur Durchführung:

Grundsatz: Vermieter ist gesetzlich zu Schönheitsreparaturen verpflichtet (§ 535 Abs 1 S 2 BGB)

es sei denn: Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist durch zulässige Vertragsklausel auf den Mieter abgewälzt

Bsp.: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ – BGH 14.07.2004 – VIII ZR 339/03

Folge unzulässiger Renovierungsklauseln:

Mieter muss nicht renovieren, Vermieter trifft Durchführungs- und Kostenpflicht

→ kein Entstehen von Bedarfen für Unterkunft

¹ (präzisierte) Definition zu § 28 Abs 4 S 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV); vgl. BGH 18.02.2009 – V III ZR 210/08

(3) Beispiele unwirksamer Vertragsklauseln:

a) Quotenabgeltungsklauseln

Mit der Quotenklausel soll geregelt werden, dass der Mieter dem Vermieter die Renovierungskosten durch Zahlung eines Geldbetrages zu einem bestimmten Anteil zu erstatten hat, wenn er vor Fälligkeit der nächsten planmäßigen Renovierungsintervalle auszieht. Diese sind unwirksam. (*z.B. Mieter soll nach einem Jahr Mietdauer 30% der Kosten für Schönheitsreparaturen von Küche und Bad übernehmen*) – BGH 18.03.2015 – VIII ZR 242/13

b) Endrenovierungsklauseln

Regelungen im Mietvertrag, nach denen der Mieter bei Auszug der Wohnung renovieren muss sind immer unwirksam - BGH 14.05.2003 – VIII ZR 308/02; BGH 12.09.2007 – VIII ZR 316/06.

c) Tapetenklauseln

Klauseln, nach denen der Mieter unabhängig der Wohndauer bei Auszug immer die Tapeten entfernen müssen, sind unwirksam – BGH 05.04.2006 – VIII ZR 152/05; BGH 05.04.2006 – VIII ZR 109/05.

d) Starre Renovierungsfristen

Klauseln, die verbindliche und feste Renovierungsfristen vereinbaren, sind unwirksam. *Bsp.: „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre...“* – BGH 05.04.2006 – VIII ZR 178/05; BGH 23.06.2004 – VIII ZR 361/03; BGH 05.04.2006 – VIII ZR 152/05.

Nicht, wenn Klauseln Alternativen zulassen/ Abschwächungen: „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen **im Allgemeinen** oder **in der Regel** in Küche, Bad und WC alle drei Jahre ... durchzuführen.“ → Fristenregelung wirksam

e) Farbwahlklauseln

Regelungen, die festlegen, dass alle Schönheitsreparaturen in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind, führen zur gesamten Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel – BGH 18.06.2008 – VIII ZR 224/07; BGH 18.02.2009 – VIII ZR 166/08.

Auch Klauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung „weiß gestrichen“ zurückzugeben, sind unwirksam. Der Vermieter kann nur die Rückgabe in neutralen Farben fordern – BGH 14.12.2010 – VIII ZR 198/10.

f) Einzug in unrenovierte Wohnung:

Wer als Mieter in eine unrenovierte Wohnung zieht (es kommt auf den Gesamteindruck an), muss weder während der Mietzeit noch bei Auszug renovieren. Es sei denn der Vermieter gewährt einen angemessenen Ausgleich (etwa mietfreie Zeit) – BGH 18.03.2015 – VIII ZR 185/14.

(4) Hinweis:

Dieses Informationsblatt kann lediglich als Hinweis für unwirksame Reparaturklauseln angesehen werden und ersetzt nicht eine fachkundige Prüfung des Einzelfalls. Im Zweifelsfall soll auf eine Unterstützung des leistungsberechtigten Mieters durch eine Mieterinteressensvereinigung hingewirkt werden.