

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen

An eine gesetzliche Regelung der Übertragung von „Schönheitsreparaturen“ hat sich der Deutsche Bundestag bei der Novellierung des Mietrechts im Jahre 2001 nicht gewagt. Zu kompliziert erschien dem Bundesministerium der Justiz die Regelung der Schönheitsreparaturen – dies wird nun dem Vermieter überlassen. Leider hat der Bundesgerichtshof in den vergangenen Monaten viele anerkannte Vertragsklauseln für unwirksam befunden. Daher ist wichtig, immer aktuelle Haus & Grund-Mietverträge zu verwenden und die darin enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln nicht zu verändern.

1. Was sind Schönheitsreparaturen?

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die in der Wohnung anfallenden Renovierungsarbeiten. Gemeint sind insbesondere 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 (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV). Die Rechtsprechung hat den Begriff der Schönheitsreparaturen jedoch aufgrund der sich wandelnden Wohnungsausstattung und des steigenden Wohnungskomforts ausgedehnt. Mitumfasst ist daher z. B. auch das Shampooieren eines Teppichbodens.

2. Wer muss die Renovierung durchführen und bezahlen?

Das Gesetz verpflichtet grundsätzlich den Vermieter, die vermietete Wohnung für seine Mieter auf seine Kosten zu renovieren (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Es ist aber durchgängig üblich und zulässig, diese Renovierungspflicht mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen. Daher sind in den meisten Mietspiegeln Deutschlands die Schönheitsreparaturen als vom Mieter durchzuführende Aufgabe nicht in die Miete eingerechnet.

3. Schönheitsreparaturen im bestehenden Mietverhältnis

Neben der grundsätzlichen Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter sehen die Mietverträge in der Regel bestimmte Fristen vor, in denen zu renovieren ist. Diese „Fristenpläne“ unterscheiden nach einzelnen Räumen der Mietwohnungen. Für Küchen, Bäder und Duschen wird eine Renovierungsfrist von drei Jahren, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten eine Frist von fünf Jahren sowie für andere Nebenräume eine Renovierungsfrist von sieben Jahren üblicherweise vertraglich festgelegt. Einer Verkürzung dieser Fristen hat die Unwirksamkeit der Übertragung zur Folge. Diese Fristen sind jedoch nur zeitliche Anhaltspunkte. Zu renovieren ist nur dann, wenn auch ein konkreter Renovierungsbedarf besteht. Bei sehr starkem Gebrauch der Wohnung können kürzere Renovierungsfristen und bei einer sehr geringen Abnutzung der Wohnung auch längere Zeitabstände maßgebend sein. Dieses muss auch im Mietvertrag so vereinbart sein. Der Mieter ist in der Gestaltung der Renovierung während des bestehenden Mietverhältnisses weitgehend frei. Renoviert der Mieter entgegen seiner vertraglichen Pflicht während des bestehenden Mietverhältnisses nicht, so hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter zur Vornahme der Renovierungsarbeiten zu verpflichten, ihm hierfür eine Frist zu setzen und gleichzeitig anzudrohen, dass nach fruchtlosem Fristablauf ein Kostenvorschuss zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verlangt wird.

4. Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss geklärt werden, ob der Mieter zur Renovierung der frei werdenden Wohnung verpflichtet ist. Eine Renovierungspflicht kann sich nach Ablauf der bereits beschriebenen vertraglichen Renovierungsfristen ergeben, wenn zusätzlich ein entsprechender Renovierungsbedarf vorliegt. Sollte der Mieter eine Renovierung vornehmen müssen, hat er einen allgemein gefälligen, im Zweifel hellneutralen Dekorationszustand der Wohnung herzustellen. Sind die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so kann der Mieter nach dem Mietvertrag trotzdem verpflichtet sein, sich an den Kosten einer zukünftigen Renovierung mit dem Betrag zu beteiligen, der dem Verhältnis seiner Nutzungsdauer zu den vereinbarten Quoten entspricht (Quotenhaftungsklausel). In den Fällen der Quotenhaftung handelt es sich um Ansprüche auf eine Geldzahlung, nicht um Vornahmeansprüche.

Schönheitsreparaturen

Hinweis: Zieht der Mieter aus, ohne die fälligen Schönheitsreparaturen durchzuführen, so muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten setzen. Renoviert der Mieter trotzdem innerhalb der gesetzten Frist nicht, so steht dem Vermieter anstelle des Anspruchs auf Vornahme der Renovierungsarbeiten ein Schadensersatzanspruch in Geld zu, wenn er diesen verlangt.

Achtung: Im Mietvertrag kann zusätzlich vorgesehen sein, dass der Vermieter die Renovierung nach erfolgtem Fristablauf ausdrücklich ablehnen muss, um einen Schadensersatzanspruch zu erhalten. Ob er die Geldsumme dann tatsächlich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten einsetzt, ist allein in sein Belieben gestellt. Darin besteht der große Unterschied zum Anspruch auf Kostenvorschuss für durchzuführende Schönheitsreparaturen. Wichtig ist, dass in der Renovierungsaufforderung an den Mieter genau beschrieben wird, welche Arbeiten er im Einzelnen in welchen Räumen schuldet.

Praxistipp

Der Vermieter sollte mit dem Mieter vor Ende des Mietverhältnisses einen Wohnungsabnahme-termin vereinbaren, an welchem er die Wohnräume besichtigen und klären kann, welche Renovierungsmaßnahmen und sonstigen Arbeiten der Mieter noch in der Wohnung auszuführen hat.

5. Unwirksamkeit von Klauseln

Die Wirksamkeit von Vertragsklauseln in vorgedruckten Mietverträgen richtet sich nach dem Recht zur Regelung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Hierbei ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung die Unwirksamkeit einer zum Komplex der Schönheitsreparaturen gehörenden Klausel auch die Unwirksamkeit aller anderen zu diesem Thema gehörenden Klauseln zur Folge hat. Wird ein Mietvertrag beispielsweise durch eine unwirksame Endrenovierungsklausel ergänzt, hat dies zur Folge, dass sämtliche Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind. Dies bedeutet, dass die gesetzliche Regelung gilt: Das heißt, der Vermieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen.

Hinweis: Um auszuschließen, dass eine oder gar alle Vertragsklauseln unwirksam sind, empfehlen wir, stets die aktuellen Mietvertragsformulare von Haus & Grund zu verwenden.

6. Verjährung

Man darf sich mit Ansprüchen gegen den Mieter wegen unterlassener Renovierungen nicht zu viel Zeit lassen, denn diese verjähren sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. Schon durch die Rückgabe eines Schlüssels an den Vermieter beginnt die Verjährungsfrist zu laufen, da dadurch freier Zugang zur Wohnung gewährt wird und somit die Möglichkeit besteht, das Objekt im Hinblick auf unterlassene Renovierungsmaßnahmen zu untersuchen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net.

Bestellung: Tel. 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (KHW)