

## Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen

Eines der zentralen Themen des Mietrechts in der Praxis ist die Beendigung des Mietverhältnisses und die damit einhergehende Frage nach der Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Schönheitsreparaturen sind das Tapezieren, Anstreichen, oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. Wichtig ist, dass die Arbeiten ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben.

Keine Schönheitsreparaturen sind deshalb die Beseitigung von solchen Beeinträchtigungen der Mietsache, die auf Umständen beruhen, die der Mieter nicht zu vertreten hat (z.B. Auswechseln des Fußbodenbelags nach einem Wasserschaden, durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter hervorgerufen wurden (z.B. fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten).

Im Regelfall wurde im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen muss.

Grundsätzlich darf der Vermieter die Schönheitsreparaturen nur soweit auf den Mieter übertragen, wie dies erforderlich ist, um den verursachten Grad der Abnutzung der gemieteten Räume auszugleichen. Die Verpflichtung darf nicht soweit gehen, dass die Räume in einem besseren Zustand zurückgegeben werden müssen, als sie übergeben wurden.

Unwirksam ist z.B. eine formularvertragliche Regelung, nach der der Mieter die Schönheitsreparaturen innerhalb bestimmter starrer Fristen durchführen muss (BGH VIII ZR 361/03). Wirksam sind dagegen Klauseln, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen "in der Regel" oder "normalerweise" oder "im Allgemeinen" nach 3, 5, oder 7 Jahren durchführen muss, also wenn Abweichungen von den genannten Fristen möglich sind.

Ein starrer und damit unwirksamer Fristenplan liegt bereits bei der Formulierung von festgesetzten, genau bestimmten Zeiträumen vor (Bsp.: Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen in Küche, Bad und WC alle 3 Jahre durchzuführen, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre), (BGH VIII ZR 178/05)

In Folge der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Schönheitsreparaturen, sind nahezu alle vor den Jahren 2003 bis 2006 in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (= vom Vermieter formulierte) gefassten Vereinbarungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. Der Mieter ist in diesem Fall nicht zur Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet. **Mieter sollten daher ihren Mietvertrag genau prüfen lassen!**

## Begriff Schönheitsreparaturen

### 1. Begriff Schönheitsreparaturen

Die Begriffsbezeichnung der Schönheitsreparaturen ergibt sich aus § 28 Absatz 4 Satz 5 II. BV (Zweite Berechnungsverordnung). Danach sind Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen, oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen.

Entscheidend ist, dass die Arbeiten ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben.

### 2. Keine Schönheitsreparaturen

sind z.B. die Beseitigung von solchen Beeinträchtigungen der Mietsache, die:

- a) auf Umständen beruhen, die der Mieter nicht zu vertreten hat (z.B. Auswechseln des Fußbodenbelags nach einem Wasserschaden),
- b) durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter hervorgerufen wurden (z.B. fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten);
- c) durch ein nicht fachgerechtes Ausführen von Schönheitsreparaturen erforderlich werden.

### 3. Beispiele für Arbeiten, die nicht unter den Begriff Schönheitsreparaturen fallen:

- Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen,
- Streichen der Kellerräume,
- Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden
- Reparaturarbeiten,
- größere Putzarbeiten am Mauerwerk,
- Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden,
- Auswechseln durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens,
- Ausbessern von Schäden am Fußboden,
- Renovierungsarbeiten außerhalb der Wohnung,
- Schönheitsreparaturen nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten,

Gesetzliche Regelung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen

Regelt sind die Schönheitsreparaturen in §§ 536, 538 BGB.

Danach hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen auszuführen, denn er ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten, § 536 BGB. Der Mieter hat andererseits die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführten Veränderungen oder Verschlechterungen nicht zu unterersetzen, § 538 BGB.

Für die notwendigen Arbeiten anfallenden Kosten sind mit dem Mietzins abgegolten.

Der Mieter hat die Durchführung der Renovierungsarbeiten durch den Vermieter zu dulden.

Beachte aber, dass in den allermeisten Fällen ist die gesetzliche Regelung durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abbedungen ist und vereinbart wurde, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen muss.

## Schönheitsreparaturen - Wirksamkeit von Individualklauseln / Formulklauseln sowie Abgeltungsklauseln

Vermieter und Mieter können vereinbaren, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen muss.

Die entsprechenden Vertragsklauseln sind in der Regel im Mietvertrag vorformuliert und daher als Allgemeine Geschäftsbedingungen der Wirksamkeitsprüfung nach dem AGBG (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) zugänglich.

### 1. Umfang der Überbürdung von Schönheitsreparaturen

a) Grundsätzlich darf der Vermieter die Schönheitsreparaturen nur soweit auf den Mieter übertragen, wie dies erforderlich ist, um den verursachten Grad der Abnutzung der gemieteten Räume auszugleichen. Die Verpflichtung darf nicht soweit gehen, dass die Räume in einem besseren Zustand zurückgegeben werden müssen, als sie übergeben wurden.

#### Ausnahme:

Der Mieter hat die Wohnung in unrenovierten Zustand übernommen. Dann muss er sie unter bestimmten Voraussetzungen renoviert zurückgeben.

a) Weitere als die eigentlichen Schönheitsreparaturen kann der Vermieter dem Mieter nur aufbürden, wenn dadurch Abnutzungen durch den Mietgebrauch des Mieters selbst ausgeglichen werden sollen; Zum Beispiel die Erneuerung zur Reinigung des Teppichbodens. Nicht wirksam ist dagegen die Abwälzung folgender Reparaturen: Die Reparatur des Teppichbodens, das Abschleifen des Parketts oder die Erneuerung des Parketts.

### 2. Unwirksame Vertragsklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen

a) Unwirksam ist die Verpflichtung zur Schaffung eines anderen Zustandes als er zu Beginn des Mietverhältnisses bestanden hat (z.B. Umlackierung von Holzteilen; Tapezieren, wenn die Wohnung untapeziert übergeben wurde).

b) Unwirksam sind auch sog. Fachhandwerkerklauseln, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen durch einen Fachunternehmer ausführen zu lassen (BGH VIII ZR 308/02). Eine "fachgerechte Ausführung" kann dagegen verlangt werden.

c) Unwirksam ist die formularmäßige Verpflichtung, wonach der Mieter eine erforderliche Anfangsrenovierung durchführen muss, denn dann hat sich die Wohnung bereits zum Beginn des Mietverhältnisses nicht in vertragsgemäßen Zustand befunden.

d) Unwirksam ist eine Vertragsklausel, wonach der Mieter unabhängig von der Wohndauer und unabhängig von den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen beim Auszug alle Tapeten entfernen muss (BGH VIII ZR 152/05 und BGH VIII ZR 109/05).

d) Unwirksam ist eine formularvertragliche Regelung, nach der der Mieter in den Fristenplan des Vermieters einsteigt, denn mit Beginn des Mietverhältnisses beginnen auch die Renovierungsfristen neu zu laufen.

e) Unwirksam ist eine formularvertragliche Regelung, nach der der Mieter die Schönheitsreparaturen innerhalb bestimmter starrer Fristen durchführen muss (BGH VIII ZR 361/03). Wirksam sind dagegen Klauseln, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen "in der Regel" oder "normalerweise" oder "im Allgemeinen" nach 3, 5, oder 7 Jahren durchführen muss, also wenn Abweichungen von den genannten Fristen möglich sind.

Ein starrer und damit unwirksamer Fristenplan liegt bereits bei der Formulierung von festgesetzten, genau bestimmten Zeiträumen vor (Bsp.: Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen in Küche, Bad und WC alle 3 Jahre durchzuführen, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre), (BGH VIII ZR 178/05)

Ein starrer und damit unwirksamer Fristenplan liegt auch dann vor, wenn der Mieter verpflichtet wird, die Schönheitsreparaturen durchzuführen und in der Vereinbarung auf die üblichen Fristen (3 Jahre usw.) Bezug genommen wird (BGH VIII ZR 152/05; BGH VIII ZR 109/95).

f) Trifft eine unwirksame Vereinbarung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen mit einer zusätzlich im Mietvertrag vereinbarten quotenmäßigen Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle zusammen, ist auch diese Vereinbarung unwirksam (BGH VIII ZR 178/05).

g) Unwirksam ist auch eine Vereinbarung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wenn dieser diese Arbeiten einerseits nach einem (wirksamen) Fristenplan durchführen muss und zusätzlich zu einer Endrenovierung verpflichtet ist (BGH VIII ZR 335/02).

#### Achtung:

Die Folge der jüngsten Rechtsprechung des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen ist, dass nahezu alle vor den Jahren 2003 bis 2006 in AGB gefassten Vereinbarungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sind. Der Mieter ist dann nicht zur Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet.

### 3. Individuelle Vereinbarung über Endrenovierung bei Auszug

Ist der Mieter aufgrund einer individuellen Vereinbarung (also nicht durch AGB) zur Endrenovierung der Wohnung bei Auszug verpflichtet, dann ist diese nach einer Entscheidung des BGH (Az. VIII ZR 71/08) wirksam. Dies gelte auch dann, wenn andere Klauseln zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag ungültig sind. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes besteht die Verpflichtung zur Renovierung aber nur dann, wenn die Endrenovierung nach Abschluss des Mietvertrages und außerdem individuell vereinbart wurde.

### 4. Vereinbarung einer sog. Abgeltungsklausel (Quotenklausel) - Wirksamkeit / Unwirksamkeit

Immer öfter wird in Mietverträgen zusätzlich eine Vereinbarung getroffen, wonach der Mieter, wenn er vor Ablauf der Renovierungsfristen aus der Wohnung auszieht, zeitanteilig (mit Blick auf die Renovierungsfristen) die Schönheitskosten übernimmt. Solche sog. Abgeltungsklauseln sind unter folgenden Voraussetzungen wirksam:

a) die Schönheitsreparaturen an sich müssen wirksam auf den Mieter abgewälzt sein (siehe oben),

b) die für die finanzielle Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze müssen am Verhältnis zu den üblichen Renovierungspflichten ausgerichtet sein,

c) dem Mieter muss die Möglichkeit bleiben nachzuweisen, dass die Kosten niedriger sind, als vom Vermieter verlangt (d.h., der Kostenvoranschlag des Vermieters darf nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt werden),

d) dem Mieter muss es möglich bleiben, sich seiner Kostentragungspflicht durch eine eigene Endrenovierung zu entziehen.

e) die Abgeltungsklausel an sich muss wirksam sein. Unwirksamkeit besteht, wenn

aa) die Abgeltungsklausel starre Fristen enthält.

#### Dazu der Bundesgerichtshof:

Zur Wirksamkeit von Abgeltungsklauseln mit "starken" Fristen hat das Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 18.10.2006 - VIII ZR 52/06) wie folgt entschieden:

Enthält ein Mietvertrag eine Formulklausel, durch die der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen verpflichtet wird, und ist ein diesen Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Eine solche Vereinbarung behauptet den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen im Sinne dieser Vorschrift.

Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen Abgeltungsklausel ist also, dass Ihre Folge nur für den Fall gelten soll, dass ein dem errechneten Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung gegeben ist. Dies muss aus Ihrer Formulierung (z.B. "in der Regel" oder "normalerweise" oder "im Allgemeinen") deutlich werden.

bb) die Abgeltungsklausel nicht hinreichend verständlich und klar formuliert ist.

#### Dazu der Bundesgerichtshof:

Zur Wirksamkeit von Abgeltungsklauseln mit unverständlichen und unklaren Formulierungen hat der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 05.03.2008 Az.: VIII ZR 95/07) wie folgt entschieden:

Enthält ein Mietvertrag eine Formulklausel, durch die der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung einer „zeitanteiligen Entschädigung angefallener Renovierungsintervalle“ verpflichtet wird, ist diese Klausel nicht hinreichend klar und verständlich und behauptet den Mieter somit unangemessen. Eine solche Vereinbarung behauptet den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

## Anfangsrenovierung, laufende Renovierung und Endrenovierung bei Wohnraum

### Wichtiger Hinweis zu Schönheitsreparaturen:

In Folge der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Schönheitsreparaturen, sind nahezu alle vor den Jahren 2003 bis 2006 in AGB gefassten Vereinbarungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam. Der Mieter ist in diesem Fall nicht zur Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet.

### 1. Schönheitsreparaturen - Anfangsrenovierung

Übernimmt der Mieter eine unrenovierte Wohnung, so ergibt sich daraus nicht automatisch die Verpflichtung zur Anfangsrenovierung. Vielmehr muss dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sein.

Steht diese Verpflichtung allerdings in einem Formularmietvertrag, so ist sie grundsätzlich unwirksam. Ob der Mieter andererseits freiwillig renoviert, ist eine davon zu trennende Frage.

Der Mieter kann auch durch eine Klausel in einem Formularmietvertrag nicht verpflichtet werden, in den Fristenplan des Vermieters einzusteigen, denn mit Beginn des Mietverhältnisses beginnen die Renovierungsfristen neu zu laufen.

### 2. Schönheitsreparaturen - Laufende Renovierung

Die Übertragung der laufenden Renovierung ist auch durch Vertragsklauseln im Formularmietvertrag grundsätzlich zulässig. Allerdings hat der BGH viele vorformulierte Klauseln für unwirksam erachtet (z.B. starre Fristenregelung).

Zum Umfang der durchzuführenden Schönheitsreparaturen sei hier auf die unter dem Punkt 'Begriff - Schönheitsreparaturen' gemachten Ausführungen verwiesen.

Dazu gehört nicht die Erneuerung eines verschissenen Teppichbodens oder Parketts, soweit der Verschleiß durch den vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufen wurde. Das Versuchen von Brandlöchern oder Rotweinflecken ist kein vertragsgemäßer Gebrauch.

Anzumerken bleibt, dass sich die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen immer nur auf die vom Mieter selbst herbeigeführte Abnutzung bezieht. Er muss also keine von Handwerkern verursachten Spuren beseitigen, die z.B. beim Einbau einer Heizung verursacht wurden.

### 3. Schönheitsreparaturen - Endrenovierung

Mit der Vereinbarung sogenannter Rückgabeklauseln soll erreicht werden, dass der Mieter die Wohnung in einem Zustand zurückgibt, der dem Vermieter die unmittelbare Weitervermietung ermöglicht.

Typische Klauseln und deren Folgen sind:

a) "Die Mieträume sind in einem bezugsfertigen/bezugsgemäßen Zustand zurückzugeben."

Der Mieter muss hier die Wohnung nicht in einem frisch renoviertem, sondern lediglich in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand übergeben. Ausreichend ist, dass sich die Räume in einem dem üblichen Gebrauch entsprechenden Zustand befinden, so dass der Nachmieter nicht sofort renovieren muss, um die Wohnung benutzen zu können. Schönheitsreparaturen muss der Mieter hier nur durchführen, wenn der Zustand der Wohnung eine Weitervermietung ausschließt.

b) "Die Wohnung muss bei Rückgabe in vertragsgemäßen Zustand übergeben werden."

Ist die Wohnung nicht übermäßig stark abgewohnt, so genügt hier, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in den vorgesehenen Fristen durchgeführt hat. Renovieren muss er vor Rückgabe der Mietsache nicht. Die vertragliche Klausel über die Schönheitsreparaturen muss aber an sich wirksam sein. Dies ist sie beispielsweise bei Nennung starrer Fristen nicht.

c) "Die Wohnung muss bei Rückgabe in ordnungsgemäßen Zustand übergeben werden."

Befindet sich diese Klausel im Mietvertrag, so kann der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen dann verlangen, wenn er nachweist, dass er die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben hat. Die vertragliche Klausel über die Schönheitsreparaturen muss aber an sich wirksam sein. Dies ist sie beispielsweise bei Nennung starrer Fristen nicht.

d) "Bei Rückgabe der Wohnung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen."

Besteht diese Klausel im Mietvertrag, so müssen nur solche Schäden beseitigt werden, die die Weitervermietung beeinträchtigen und die vom Mieter zu verantworten sind.

e) "Die Wohnung ist bei Rückgabe der Mietsache besenrein zu übergeben."

In diesem Fall muss der Mieter die Wohnung ordentlich durchkehren, grobe Verschmutzungen beseitigen und Spinweben entfernen. Die Fenster müssen dagegen nicht geputzt werden, auch wenn sie längere Zeit nicht gepflegt wurden.

f) "Der Mieter ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan verpflichtet. ... Bei Auszug ist die Wohnung renoviert zu übergeben." Eine solche Klausel ist unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

## Ordnungsgemäße Ausführung der Schönheitsreparaturen

Egal, ob der Mieter oder der Vermieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen auszuführen. In beiden Fällen stellt sich die Frage, welche Qualität die Arbeiten erreichen müssen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden.

Auch in der Farbauswahl ist der Mieter nicht ganz frei: Das Landgericht Berlin hat geurteilt, dass Türkis, Lila, Schwarz und Rot ungeeignet seien. Holztrahmen, die beim Einzug mit Klarlack geschützt waren, dürfen nicht in Grau oder Graublau glänzend lackiert werden, hat das Landgericht Aachen entschieden. Andererseits muss Raufasertapete nicht unbedingt erneuert werden. Es reicht, wenn ordnungsgemäß überstrichen wird. Zu den Schönheitsreparaturen gehören ggf. auch das Anstreichen der Heizungsrohre und -körper, sowie die Innenseiten von Fenstern und Wohnungstüren.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören die Erneuerung eines vom Vermieter verlegten Teppichs oder das Abschleifen und Versiegeln des Parketts. Auch bei übermäßiger Abnutzung des Teppichs oder Parketts, hat der Vermieter kein Recht auf komplett neue Fußbodenbeläge. Er kann nur den Zeitwert, berechnet auf eine Haltbarkeit von 10 Jahren, verlangen.

Der Mieter ist berechtigt diese Arbeiten selbst zu erledigen. Allerdings muss er dies auf fachhandwerklichem Niveau tun, denn nur dann entsprechen die Arbeiten mittlerer Art und Güte.

Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach der Mieter einen Fachhandwerker mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen beauftragen muss, so ist dies unwirksam. Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen ganz bestimmten Fachhandwerker mit der Renovierung zu beauftragen.

## Renovierung Fristen für Schönheitsreparaturen (Renovierungsfristen)

### 1. Alte Rechtslage bei Klauseln zu Schönheitsreparaturen (Renovierungsfristen)

Nach dem Gesetz hat der Vermieter die Pflicht, die Mietsache zu erhalten. Dazu gehört bei einer Mietwohnung natürlich auch die regelmäßige Renovierung der Räume. Da dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, wollen sich die Vermieter dieser Pflicht entziehen. Dies können Sie mittels einer Klausel im Mietvertrag, die eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung beinhaltet. Die meisten Wohnraummietverträge enthalten solche Klauseln, wonach der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Allerdings sind in diesen Klauseln oft starre Renovierungsfristen geregelt, die keine Abweichung - z.B. wegen nicht bestehender Renovierungsbedürftigkeit - zulassen.

#### Beispiel:

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. In Bademinuten und Küche ist alle 3 Jahre, in allen Wohnräumen (Wohn-, Arbeits- oder Kinderzimmer) alle 5 Jahre und in den übrigen Räumen (Abstellkammer) alle 7 Jahre die Renovierungen vorzunehmen.

Eine solche Klausel war bis zu diesbezüglichen Entscheidung des BGH im Juni 2004 wirksam. Der Mieter musste die Schönheitsreparaturen nach Ablauf der Fristen durchführen.

### 2. Neue Rechtslage zu Renovierungsfristen

Im Juni 2004 und auch mehrfach in der Folgezeit hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Rückartige Klauseln, die eine starre Fristenregelung vorsehen, unwirksam sind. Solche Klauseln würden den Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächliche Renovierungsbedürftigkeit zur rechtzeitigen Renovierung verpflichten, was einen Verstoß gegen Treu und Glauben bedeute.

Der Mieter ist deshalb nur noch dann zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn die Klausel berücksichtigt, dass zu dem vorgesehenen Renovierungszeitpunkt auch tatsächlich eine Renovierung erforderlich ist.

Bei der Frage, ob in der Klausel eine starre Frist vereinbart wurde, ist allerdings Vorsicht geboten. Enthält die Klausel lediglich eine Empfehlung zur Renovierung innerhalb dieser Fristen, kann sie durchaus wirksam sein.

#### Beispiel einer wirksamen Fristenregelung:

Die Schönheitsreparaturen sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, entsprechend dem folgenden Fristenplan vorzunehmen:

- Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre;
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre;
- alle anderen Räume und Lackarbeiten alle 7 Jahre.

### 3. Vereinbarung von Renovierungsfristen und Endrenovierung

Grundsätzlich kann der Vermieter wählen, ob er mit dem Mieter eine laufende Renovierung vereinbart oder lieber eine Schlussrenovierung. Eine Schlussrenovierung bedeutet, dass der Mieter während des Mietverhältnisses nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Nur wenn er auszieht hat die Pflicht zu renovieren.

Vermieter würden gerne beide Pflichten auf den Mieter umlegen, doch die Rechtsprechung hält eine Kombination aus beiden Pflichten (laufende und Endrenovierung) für eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, das sind also laufende und abschließende Renovierung vereinbart worden, so sind beide Klauseln unwirksam, mit der Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muss (BGH VIII ZR 335/02).

Würde allerdings zwischen Mieter und Vermieter eine individuelle Vereinbarung (also nicht durch AGB) zur Endrenovierung der Wohnung bei Auszug getroffen, dann ist diese nach einer Entscheidung des BGH (Az. VIII ZR 71/08) wirksam. Nach Ansicht der Richter gilt dies auch dann, wenn andere Klauseln zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag ungültig sind. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes besteht die Verpflichtung zur Renovierung aber nur dann, wenn die Endrenovierung nach Abschluss des Mietvertrages und außerdem individuell vereinbart wurde.

## Unterlassene Schönheitsreparaturen (nicht ausgeführt)

Führt der jeweils Verpflichtete (Mieter oder Vermieter) die Schönheitsreparaturen nicht durch, so gibt es verschiedene Möglichkeiten die Ansprüche durchzusetzen. Im folgenden soll nach dem Anspruch des Mieters und des Vermieters getrennt werden.

1. Durchsetzung des Anspruchs des Mieters
2. Durchsetzung des Anspruchs des Vermieters

### Durchsetzung des Anspruchs des Mieters auf Schönheitsreparaturen

Ist der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, kann der Mieter die Ausführung der Arbeiten bei Fälligkeit verlangen. Fällig ist der Anspruch, wenn seit Überlassung der Wohnung an den Mieter bzw. seit den zuletzt ausgeführten Schönheitsreparaturen zumindest die Renovierungsfristen abgelaufen sind.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so gilt folgendes:

a) der Mieter kann den Vermieter auf Erfüllung seiner Verpflichtung verklagen; das Urteil kann dann notfalls im Wege der Ersatzvornahme (durch den Mieter selbst oder einen Dritten) vollstreckt werden. Die Kosten für die Durchführung der Arbeiten muss der Vermieter dem Mieter erstatten. Der Mieter hat insoweit Anspruch auf einen Vorschuss,

b) der oben beschriebene Weg ist relativ "unbequem". Besser erscheint daher folgende Möglichkeit: Der Mieter mahnt den Vermieter zur Ausführung der Arbeit und setzt ihm dazu eine angemessene Frist. In der Mahnung müssen die Arbeiten, die auszuführen sind, möglichst genau genannt werden. Führt der Vermieter die Arbeiten nicht bis zu der gesetzten Frist aus, so macht der Mieter dies selbst oder durch einen Dritten im Wege der Ersatzvornahme. Auch insoweit kann er vom Vermieter einen Vorschuss verlangen. Anschließend rechnet der Mieter die Kosten als Verzugschaden gegenüber dem Vermieter ab. Zahlt dieser nicht, so rechnet der Mieter die ihm entstandenen Kosten gegen die Mietzinszahlung auf, soweit dies nach dem Mietvertrag zulässig ist. Nur für den Fall, dass die Aufrechnung nicht zulässig ist, muss der Mieter den Vermieter auf Zahlung des Betrages verklagen.

### Durchsetzung des Anspruchs des Vermieters auf Schönheitsreparaturen

Ist der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, kann der Vermieter die Ausführung der Arbeiten bei Fälligkeit verlangen. Fällig ist der Anspruch, wenn seit Überlassung der Wohnung an den Mieter bzw. seit den zuletzt ausgeführten Schönheitsreparaturen zumindest die Renovierungsfristen abgelaufen sind.

Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so gilt folgendes:

a) In erster Linie ist der Mieter zur Erfüllung des Anspruchs verpflichtet. Der Vermieter kann den Mieter auf Erfüllung seiner Verpflichtung verklagen; das Urteil kann dann notfalls (nach erneutem Antrag an das Gericht) im Wege der Ersatzvornahme (durch den Vermieter selbst oder einen Dritten) vollstreckt werden. Die Kosten für die Durchführung der Arbeiten muss der Mieter dem Vermieter erstatten. Der Vermieter hat insoweit Anspruch auf einen Vorschuss.

b) Verlangt der Vermieter Schadensersatz, so müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

aa) Der Anspruch auf Renovierung muss fällig sein (siehe oben),

bb) Der Mieters muss sich mit seiner Renovierungspflicht in Verzug befinden; d.h., der Vermieter muss den Mieter zur Vornahme der Arbeiten gemahnt haben. Die durchzuführenden Arbeiten sind möglichst genau zu bezeichnen.

cc) Der Vermieter muss dem Mieter eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten gesetzt haben. Diese Frist muss er mit der Androhung verbunden haben, dass er die Annahme der Leistung verweigert, wenn die Arbeiten bis zu dem Fristablauf nicht ausgeführt wurden. Beides kann mit der Mahnung verbunden werden.

#### Hinweis:

1. Die Nachfristsetzung und Ablehnungsandrohung ist aber entbehrlich, wenn der Mieter die Arbeiten endgültig verweigert.

dd) Die Frist muss ohne Ergebnis verstrichen sein.

#### Wichtig:

2. Nach Fristablauf erlischt der Anspruch des Vermieters auf Vornahme der Arbeiten.

ee) Der Schadensersatzanspruch darf nicht verjährt sein: Die Verjährungsfrist beträgt 6 Monate und beginnt mit dem Ablauf der gesetzten Nachfrist.

#### Beispiel:

Die Renovierung ist zum 1. April fällig. Der Anspruch auf Vornahme der Arbeiten verjährt in 6 Monaten, also am 1. Oktober. Da der Mieter nichts tut, hat der Vermieter ihm im Juli eine Frist zur Vornahme der Arbeiten zum 1. September gesetzt. Der Mieter hat die Arbeiten trotzdem nicht ausgeführt, so dass der Vermieter nunmehr Schadensersatz geltend machen kann. Dieser Anspruch verjährt ebenfalls in 6 Monaten, die Verjährung beginnt aber erst mit Ablauf der gesetzten Nachfrist am 1. September.

ff) Liegen die genannten Voraussetzungen vor, kann der Vermieter Ersatz der für die Ausführung der Arbeiten aufgewandten oder aufzuwendenden Kosten verlangen.

#### Achtung:

Selbst, wenn die Ausführung der Arbeiten sinnlos ist, etwa weil der Vermieter ohnehin plant, die Räume umzubauen, soll dem Vermieter der Anspruch auf Erstattung der Renovierungskosten gegen den Mieter zustehen (BGH).

c) Aufrechnung des Schadensersatzanspruchs mit der Kautio

Haben Mieter und Vermieter eine Kautio vereinbart, so kann der Vermieter den Schadensersatz gegen die Kautio aufrechnen. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn die oben 2 aa) bis dd) genannten Voraussetzungen vor Ablauf der Verjährung vorliegen. Die sechsmonatige Verjährung der Ansprüche des Vermieters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Wohnung zurückerhält.

## Schönheitsreparaturen bei Rückgabe der Mietwohnung

Zieht der Mieter aus der Wohnung aus, so stellt sich die Frage, ob er vor Rückgabe der Wohnung noch einmal renovieren muss, sog. Endrenovierung.

1. Hat der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen, muss er unter folgenden Voraussetzungen vor der Rückgabe der Wohnung renovieren:

a) wenn die (wirksam vereinbarten) Renovierungsfristen schon mindestens einmal abgelaufen sind

und

b) wenn der Mieter