

Schönheitsreparaturen: Wann ist der Mieter zur Renovierung verpflichtet?

§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB bestimmt, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Der Vermieter ist also während der Dauer des Mietverhältnisses zur Instandhaltung und -setzung der Mietwohnung verpflichtet, somit auch zur Vornahme von sog. Schönheitsreparaturen. In der Praxis werden die Schönheitsreparaturen jedoch regelmäßig durch Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt.

Der folgende Beitrag soll im Überblick erläutern, was Schönheitsreparaturen sind und wie die Pflicht zu ihrer Durchführung wirksam durch **Formularmietvertrag** auf den Mieter von **Wohnraum** übertragen werden kann.

1. Begriff der Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen umfassen gemäß § 28 Abs. 4 S. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) nur 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; kurz: alle Maler- und Tapezierarbeiten, die durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung notwendig geworden sind.

Keine Schönheitsreparaturen sind demnach Reparaturarbeiten zur Beseitigung von Schäden, die durch übermäßigen Gebrauch der Mietwohnung verursacht worden sind (Mängelbeseitigung). Das Reinigen von Teppichböden gehört noch zu den Schönheitsreparaturen, während das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens schon Mängelbeseitigungsmaßnahmen sind. Der Mieter schuldet Mängelbeseitigung bzw. Schadensersatz allerdings nur, wenn die Verschlechterungen der Mietsache auf einen übermäßigen Mietgebrauch zurückzuführen sind; Abnutzungen infolge vertragsgemäßen Gebrauchs hat der Mieter dagegen nicht zu vertreten. Als vertragsgemäßer Gebrauch gelten z. B. die normale Abnutzung des Teppichbodens oder des Parketts (geringfügige Kratzer und Druckstellen), das Anbringen von Dübellöchern in Fliesen oder Wänden in üblichem Umfang oder Nikotinablagerungen durch „normales“ Rauchen.

2. Renovierungspflicht des Mieters

Der Mieter ist nur dann zur Renovierung der Wohnung verpflichtet, wenn dies wirksam im Mietvertrag vereinbart worden ist und tatsächlich Renovierungsbedarf besteht.

Regelmäßig wird die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt, üblicherweise durch Formularmietvertrag. Solche Formulklauseln sind allerdings nur wirksam, wenn sie den Mieter abweichend von der gesetzlichen Grundregel (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB: Der Vermieter schuldet auch die Schönheitsreparaturen) nicht unangemessen benachteiligen.

a) Anfangsrenovierung

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter eine renovierte Wohnung zu übergeben. Übernimmt der Mieter die Wohnung unrenoviert, dann darf er allerdings nicht ohne Gegenleistung zur Renovierung verpflichtet werden: Andernfalls müsste der Mieter auch für die Abnutzung des Vormieters einstehen. Eine Formulklausel, wonach der Mieter bei Einzug renovieren muss, ist demnach nur wirksam, wenn der Vermieter sich an den Kosten beteiligt oder dem Mieter eine sonstige angemessene Entschädigung gewährt (z. B. ermäßigte Miete).

b) Laufende Renovierung

Formulklauseln enthalten üblicherweise Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Diese sog. Renovierungsfristen sind nur wirksam, wenn sie erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (andernfalls müsste der Mieter wieder die Abnutzung des Vormieters tragen) und den Zustand der Wohnräume berücksichtigen; denn ohne Renovierungsbedarf besteht keine Renovierungspflicht.

Renovierungsbedarf besteht erst, wenn die Wohnung unansehnlich ist und deshalb nicht mehr vermietet werden kann; unerheblich ist, ob die Substanz der Wohnung bereits gefährdet ist. Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass die Wohnung renovierungsbedürftig ist, der Mieter, dass noch kein Renovierungsbedarf besteht.

Nach Ablauf der üblichen Renovierungsfristen (hiernach sollen Nassräume alle 3 Jahre, Wohnräume alle 5 und Nebenräume alle 7 Jahre renoviert werden) spricht eine Vermutung dafür, dass Renovierungsbedarf besteht. Der Mieter hat aber die Möglichkeit, diese Vermutung zu widerlegen, indem er behauptet und im Streitfall auch nachweist, dass noch kein Renovierungsbedarf besteht, etwa weil er die Wohnung selten genutzt oder sehr pfleglich behandelt hat.

Deshalb sind Klauseln in Formularverträgen unwirksam, die den Mieter ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung allein wegen des Ablaufs bestimmter Fristen zur Renovierung

verpflichten. Denn dem Mieter muss es stets erlaubt sein, die fehlende Renovierungsbedürftigkeit nachzuweisen. Solche unwirksamen Klauseln liegen vor, wenn Renovierungsarbeiten „mindestens“ oder „spätestens“ nach einem bestimmten Zeitraum auszuführen sind (sog. starre Fristen). Auch eine Klausel, die ohne Einschränkungen lediglich auf die üblichen Fristen verweist, gilt als starr und ist unwirksam.

Wirksam sind dagegen sog. weiche Fristen: Sie enthalten zwar auch bestimmte Zeiträume für Renovierungsarbeiten, diese sind aber nur als grobe Richtlinie zu verstehen und erlauben ein Abstellen auf den konkreten Renovierungsbedarf. Sie sind gekennzeichnet durch Wendungen wie „im Regelfall“, „im Allgemeinen“ oder „grundsätzlich“ und ermöglichen dem Mieter den Nachweis, dass die Wohnung trotz des Fristablaufs noch nicht renovierungsbedürftig ist.

Entscheidend für die Abgrenzung zwischen starren und weichen Fristen ist das Verständnis des Mieters: Eine starre und damit unwirksame Klausel liegt vor, wenn sie nach ihrem Wortlaut so zu verstehen ist, dass nach Ablauf der Frist zwingend renoviert werden muss; eine weiche und somit wirksame Klausel ist gegeben, wenn der Mieter davon ausgehen kann, trotz Fristablaufs erst bei Renovierungsbedarf renovieren zu müssen.

Sieht der Formularymietvertrag kürzere als die üblichen Renovierungsfristen vor, dann sind sie unwirksam.

Der Mietvertrag muss allerdings keine Renovierungsfristen enthalten. Ausreichend ist die Klausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Dann gelten die üblichen Renovierungsfristen als stillschweigend vereinbart; sind sie abgelaufen, dann ist Renovierungsbedarf gegeben, es sei denn, der Mieter kann das Gegenteil beweisen.

c) Endrenovierung

Endrenovierungsklauseln sind unwirksam, wenn sie den Mieter bei Auszug verpflichten, die Wohnung ohne Rücksicht auf den Zustand und den Zeitpunkt der letzten Renovierung zu renovieren. Grund: Nach dem Wortlaut müsste der Mieter auch dann renovieren, wenn er nur kurze Zeit in der Wohnung gewohnt oder kurz zuvor renoviert hat. Eine solche Endrenovierungsklausel ist selbst dann unwirksam, wenn der Mieter nicht zugleich auch zur laufenden Renovierung verpflichtet worden ist.

Wirksam sind aber sog. unechte Endrenovierungsklauseln, wonach der Mieter die bereits während des laufenden Mietverhältnisses fällig gewordenen Schönheitsreparaturen spätestens bei Auszug nachzuholen hat.

d) Summierungseffekt

An sich wirksame Renovierungsklauseln können im Zusammenspiel mit anderen Klauseln unwirksam sein. So ist eine Regelung betreffend die laufenden Renovierungspflichten zwar isoliert betrachtet wirksam, wenn die Fristen weich sind und dem Mieter den Nachweis ermöglichen, dass noch kein Renovierungsbedarf besteht. Sie ist aber unwirksam, wenn im selben Formularvertrag vereinbart worden ist, dass der Mieter die Wohnung auf jeden Fall spätestens bei Auszug renovieren muss. Dies führt zu einer unangemessenen Benachteiligung.

e) Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln

Formularklauseln dürfen nicht in einen noch wirksamen und einen schon unwirksamen Teil aufgespalten werden. Dabei gelten im Grundsatz sämtliche Regelungen, die Renovierungsarbeiten betreffen und in einem inneren Zusammenhang stehen, als Einheit, selbst wenn sie quer über den Mietvertrag verteilt sind.

So führt eine starre Fristenregelung zur Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsvereinbarung; dann gilt wieder die gesetzliche Grundregel und der Mieter muss die Wohnung weder während der Mietzeit noch bei Auszug renovieren.

Auch eine weiche und damit an sich wirksame Fristenregelung ist unwirksam (und damit auch die gesamte Renovierungsvereinbarung), wenn sie mit einer Klausel zusammentrifft, die den Mieter schon während des Mietverhältnisses verpflichtet, für die Renovierung bestimmte Farben und Materialien zu verwenden.

3. Abgeltungsklauseln

Besteht bei Auszug des Mieters kein Renovierungsbedarf, dann schuldet der Mieter auch keine Renovierung. Der Vermieter hat dann aber ein Interesse daran, wenigstens die Renovierungskosten ersetzt zu erhalten, die anteilig auf den Abnutzungszeitraum des Mieters entfallen. Solche Abgeltungsklauseln sind auch in Formularverträgen wirksam, sofern sie so flexibel gestaltet sind, dass die Höhe der Erstattungspflicht des Mieters vom tatsächlichen Zustand der Wohnung abhängt.

Ist eine Abgeltungsklausel unwirksam, führt dies nicht auch zur Unwirksamkeit der Renovierungsvereinbarung: Denn zwischen beiden Regelungen besteht kein innerer Zusammenhang, weil die Renovierungspflicht sinnvoll auch ohne die Abgeltungspflicht vereinbart werden kann.

4. Durchführung der Schönheitsreparaturen

Der Mieter muss die Schönheitsreparaturen fachgerecht durchführen. Eine Formular-klausel, wonach die Renovierung durch einen Fachhandwerker zu erfolgen hat, ist allerdings unwirksam. Ist nur ein Raum renovierungsbedürftig, dann ist auch nur dieser Raum zu renovieren und nicht die ganze Wohnung.

Während des laufenden Mietverhältnisses kann der Mieter frei wählen, welche Farben und Materialien er verwendet. Erst bei Auszug muss der Mieter – sofern zu diesem Zeitpunkt überhaupt Renovierungsbedarf besteht – auf die berechtigten Interessen des Vermieters an der Neuvermietung der Wohnung Rücksicht nehmen und neutrale Farben wählen.

Rechtsanwalt Marco Pape

Kanzlei Rüter & Pape

Lange Str. 31

60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 21 93 79 60

Telefax: 069 / 21 93 79 61

<http://www.rp-anwaelte.de>

info@rp-anwaelte.de

Stand: 07.12.2009