

Schönheitsreparaturen

Wer muss wann welche Schönheitsreparaturen durchführen?

Das Problem ist den meisten Mieter/innen nur zu gut bekannt. Eine neue Wohnung wird gemietet, die alte möchte man möglichst schnell und ohne großen Aufwand zurückgeben. Doch oft streiten bei der Wohnungsrückgabe Vermieter und Mieter/innen, weil sie sich nicht darüber einig sind, wie die Wohnung beim Auszug auszusehen hat. Welche Renovierungsarbeiten von den Mieter/innen durchzuführen sind, ob die ganze Wohnung frisch gestrichen oder lediglich geräumt und besenrein zurückzugeben ist, hängt von der jeweiligen Vereinbarung im Mietvertrag ab.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Für den sozialen Wohnungsbau beantwortet die II. Berechnungsverordnung (II. BV) die Frage. Dort heißt es im § 28 Abs. 4 Satz 5: „Schönheitsreparaturen umfassen nur Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“ Eine andere gesetzliche Definition existiert nicht und die Gerichte wenden diese Begriffsbestimmung auch für den freifinanzierten Wohnungsbau an. Wenn also im Mietvertrag steht „Der Mieter trägt Schönheitsreparaturen“, sind darunter die oben genannten Arbeiten zu verstehen. Die Begriffsbestimmung der II. BV ist mittlerweile etwas veraltet. Wände werden nur noch selten gekalkt – üblich ist dagegen das Tapezieren mit Mustertapete oder Raufaser. Prinzipiell umfassen Schönheitsreparaturen nur Abnutzungen, die sich „mit Farbe, Tapete und gegebenenfalls etwas Gips“ erneuern lassen.

Schönheitsreparaturen:

- Tapezieren und Anstreichen von Wänden und Decken, vorhandene Risse sind vorher zu beseitigen
- Streichen von Fußböden und Sockelleistungen (falls notwendig)
- Reinigen von Teppichböden (falls notwendig)
- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren (falls notwendig)
- Streichen oder Lasieren von Innentüren und der Außentür von innen
- Streichen oder Lasieren von Fenstern von innen (nur Holzfenster)
- Streichen der Zwischenräume und der Innenseite der äußeren Flügel bei Kastendoppelfenstern
- Streichen von auf Putz liegenden Versorgungsleitungen (z.B. Gasrohre)
- Streichen oder Lasieren von Holzverkleidungen und Einbauschränken, soweit sie Teile der Wand sind

Was sind keine Schönheitsreparaturen?

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören grundsätzlich Arbeiten, die über malermäßige Instandsetzungsarbeiten hinausgehen oder die Flächen betreffen, die sich außerhalb der Wohnung befinden. So zählen z.B. weder der Austausch eines durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens oder das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden zu Schönheitsreparaturen. Demzufolge ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Fußböden zu erneuern, wenn diese verschlissen sind. (Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Fußbodenbeläge nicht mitvermietet wurden, also z.B. in Eigenleistung des Mieters hergestellt wurden.) Das gilt für alle Fußböden, also auch Teppich, Laminat oder Dielen (u.a. LG Berlin – 62 S 394/95-). Etwas anderes gilt, wenn die MieterInnen den Fußboden beschädigt haben, z.B. durch heruntergefallene Gegenstände, Brandlöcher, Wasser oder Rotweinflecken. Eine solche überdurchschnittlich starke Beschädigung müssen MieterInnen ersetzen.

Keine Schönheitsreparaturen:

- Erneuern eines mitvermieteten, durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens
- Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Streichen von Treppenhäusern, Kellern und Gemeinschaftsräumen
- Streichen der Fenster und Türen von außen
- Verputzen der Wände
- Streichen von Terrassen, Balkonen, Balkonbrüstungen oder Balkongittern
- Instandsetzen der Fensterverkittung
- Streichen von Einbaumöbeln
- Streichen von Wohnungseingangstüren
- Nach Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich werdende Schönheitsreparaturen

Wer ist für die Schönheitsreparaturen zuständig?

Diese Frage mögen viele für überflüssig halten, weil die Antwort „natürlich die MieterInnen“ so selbstverständlich erscheint. Aber: Der Mietvertrag regelt die Zuständigkeit! In den von uns benutzten Mietverträgen werden die Schönheitsreparaturen i. A. in § 14 des Vertrages geregelt.

Wann müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden?

Schönheitsreparaturen beim Einzug

Oft hört man: „Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, braucht auch keine renovierte zu hinterlassen.“ Das ist ein weit verbreiteter Irrtum. Wenn im Mietvertrag die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/Innen wirksam vereinbart wurde, dann müssen diese auch ausgeführt werden.

Der Vermieter muss die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand überlassen. Eine Verpflichtung des Vermieters, eine frisch renovierte Wohnung zu vermieten, besteht jedoch nicht. Wer in eine nicht renovierte Wohnung zieht, hat diesen Zustand als vertragsmäßig akzeptiert. Keinesfalls aber besteht eine Verpflichtung der Mieter/Innen zur Anfangsrenovierung. Die Überbürdung der Anfangsrenovierung ist auch zulässig, wenn die Mieter/Innen einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten zu Beginn des Mietverhältnisses – etwas einen Mieterlass für die ersten Monate – erhalten. Die Angemessenheit ist vom konkreten Renovierungsaufwand abhängig (LG Berlin GE 2004, 964).

Individualmietvertraglich kann eine Anfangsrenovierung zulasten der Mieter/Innen vereinbart werden.

Fristenregelung

Die meisten Mietverträge orientieren sich bei der Übertragung der Renovierungsverpflichtung am Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums aus dem Jahre 1976. Die dort genannten Fristen wurden in der Rechtsprechung bislang bestätigt (z.B. BGH, Urteil vom 20.04.2004 – VIII ZR 230/03).

Danach sind Schönheitsreparaturen im Allgemeinen nach folgender Wohndauer fällig:

- drei Jahre für Küchen, Bäder und Duschen
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume sowie Flure, Dielen und Toiletten
- sieben Jahre für andere Nebenräume.

Die Fristen sind vom Einzug an zu berechnen und es ist unerheblich, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde.

Sind vertraglich keine Fristen genannt, sondern beschränkt sich die Regelung auf z.B. „Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen“, so ist davon auszugehen, dass die üblichen oben genannten Fristen vereinbart sind. Solche Fristen sind aber nur eine Richtschnur. Der tatsächliche Renovierungsbedarf muss berücksichtigt werden.

Schönheitsreparaturen beim Auszug

Wurde im Mietvertrag die Abwälzung der Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auf die Mieter/Innen wirksam vereinbart, aber nicht durchgeführt, ist eine Endrenovierung bei Auszug erforderlich. Falls die Schönheitsreparaturen entsprechend der vereinbarten Fristen von den Mieter/Innen durchgeführt wurden, müssen diese das Streitfall auch belegen können. Bewahren Sie also Rechnungen von Malerbetrieben oder von gekauftem Material (Farbe, Tapeten, Pinsel, Spachtelmasse etc.) sorgfältig auf.

Quoten-/Abgeltungsklausel

Viele Mietverträge enthalten eine Regelung, dass Mieter/Innen anteilig die Kosten für Schönheitsreparaturen zu erstatten haben, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen nach den vereinbarten Fristen noch nicht fällig sind. Hierbei wird häufig ein Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes zu Grunde gelegt. Diese Regelung wird Quoten- oder Abgeltungsklausel genannt.

Beispiel: „20%, wenn die letzte Renovierung ein Jahr zurückliegt, 40%, wenn die letzte Renovierung zwei Jahre zurückliegt, 60% wenn die letzte Renovierung drei Jahre zurückliegt, 80%, wenn die letzte Renovierung vier Jahre zurückliegt“ sollen Mieter/Innen an den Vermieter zahlen.

Quotenklauseln sind zulässig, wenn

- sie sich an den Renovierungsfristen orientieren und diese nicht starr sind,

- sie den Mieter/innen die Möglichkeit lassen, zur Kostenvermeidung die Arbeiten selbst durchzuführen und
- ein vom Vermieter berechneter Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt wird (die Mieter/innen also selbst Kostenvoranschläge einholen können).

Wie müssen Schönheitsreparaturen ausgeführt werden?

Fachhandwerkerklausel

Schönheitsreparaturen müssen fachmännisch in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden (BGH, Re vom 06.07.1988). Das heißt aber nicht, dass Fachbetriebe zu beauftragen sind.

Auch Mieter/innen haben jedoch die für das Malerhandwerk geltenden DIN-Normen zu berücksichtigen und die Arbeiten sorgfältig und fachgerecht auszuführen. Unwesentliche Abweichungen von den Normen führen nicht unbedingt zur Verletzung der mietvertraglichen Verpflichtung, aber eine „Hobbyqualität“ ist nicht ausreichend. Die Mieter/innen machen sich schadensersatzpflichtig, wenn die Malerarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt sind. Das kann teurer werden als gar nicht zu malern, wenn dadurch der Aufwand zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands vergrößert wird.

Farbgestaltung

Dass die Wohnung komplett weiß zu hinterlassen ist, ist nicht vorgeschrieben. Jedoch sollten helle und neutrale Farbtöne gewählt werden. Selbst bei einer in erstklassiger Qualität aufgetragenen ungewöhnlichen Farbgestaltung ist nicht auszuschließen, dass der Vermieter als Schadensersatz (s.u.) einen neuen Anstrich zugesprochen bekommt (LG Hamburg).

Bei farblichen Umgestaltungen sind sollten Sie dies deshalb besser vorher mit Ihrem Vermieter besprechen. Das Überstreichen von normalen Mustertapeten ist keine fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen. Vertragsmäßig ist aber bei Raufaser (und bei manchen Präge- und Vliestapeten) der Anstrich. Wenn die Struktur der Raufasertapete nach mehrmaligem Überstreichen nicht mehr erkennbar ist oder nach mehrfachem Lackauftrag Risse auftraten, ist eine Grundrenovierung fällig.

Fachgerecht sind Schönheitsreparaturen ausgeführt, wenn:

- Tapeten auf Muster und auf Stoß geklebt sind (Hinweise auf der Tapetenrolle beachten)
- Tapeten blasen- und faltenfrei verklebt sind und sich nicht ablösen
- Anstriche und Lackierungen deckend und gleichmäßig sind
- Beschichtungen fest haften
- Anschlüsse an Türen, Fenstern, Fußleisten u.ä. scharf und gradlinig sind
- Beschichtungen gleichmäßig, ohne Ansatz und streifenfrei aufgebracht sind

Nicht fachgerecht sind Schönheitsreparaturen ausgeführt, wenn:

- Unebenheiten des Untergrunds verbleiben
- Risse oder Abplatzungen sichtbar sind
- Alte Tapeten vor einer Neutapezierung nicht entfernt wurden
- Tapeten überlappend geklebt werden
- Offene Nähte zwischen den Tapetenbahnen bestehen
- Mustertapeten überstrichen wurden
- Nach dem Anstrich die Struktur der Raufasertapete nicht mehr erkennbar ist
- Farbläufer und -nasen sowie Pinselhaare oder Schmutzpartikel zu sehen sind
- Anstriche wolkig oder fleckig sind
- Lichtschalter, Steckdosen oder Fenster- und Türbeschläge übermalt sind
- Farbe auf den Fußboden getropft ist

Was geschieht, wenn die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt werden?

Kommen die Mieter/innen den geschuldeten Schönheitsreparaturen (z.B. bei Auszug) in Verzug, dann kann der Vermieter nicht ohne Weiteres den für eine Fachfirma erforderlichen Geldbetrag verlangen, denn die Mieter/innen schulden zunächst nur die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Der Vermieter kann auch nicht sofort die von den Mieter/innen gezahlte Kautions mit den Schönheitsreparaturen verrechnen.

Schadensersatz

Voraussetzung für das Entstehen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters ist, dass die Mieter/innen

- mit der Ausführung der Schönheitsreparaturen im Verzug sind oder
- die Durchführung der Arbeiten endgültig verweigert oder
- sie nicht fachgerecht ausgeführt haben.

Der Vermieter muss den Mieter/innen also zunächst eine angemessene Frist setzen, in der die Mieter/innen die Schönheitsreparaturen ausführen können. Erst wenn die Mieter/innen diese Frist untätig verstreichen lassen, kann er die Leistung durch sie ablehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Als angemessene Frist gelten je nach Umfang der Arbeiten 2 bis 3 Wochen.

Aber Vorsicht: Wenn die Mieter/innen zuvor die Ausführung von Arbeiten verweigert haben, kann der Vermieter auf die Fristsetzung verzichten und sofort einen Handwerker beauftragen und diese Kosten als Schadensersatz geltend machen.

Auch bei nicht fachgerecht ausgeführten Schönheitsreparaturen, was ausgefallene Farbgebungen beinhaltet, kann ein Schadensersatzanspruch des Vermieters entstehen. Das Gleiche gilt für Arbeiten, zu denen die Mieter/innen gar nicht verpflichtet gewesen wären und in Unkenntnis geleistet haben (z.B. Anstriche auf Mustertapeten, Einbauschränke, Kunststofffenster oder andere „Verschlimmbesserungen“).

Verjährung

Wenn Mieter/innen die Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf des Mietvertrages ausführen und somit die Wohnung verspätet zurückgeben, müssen sie eine Nutzungsentschädigung nur für den betreffenden Zeitraum und nicht für den gesamten Monat zahlen (BGH, Urteil vom 05.10.2005 – VIII ZR 57/05-).

Beispiel: Das Mietverhältnis endet am 31. Mai. Die Mieter/innen führen vom 1.-14. Juni Schönheitsreparaturen durch und geben die Wohnung am 15. Juni an den Vermieter zurück. Die Mieter/innen schulden dann nur eine halbe Monatsmiete für Juni.

Sollte die Wohnung aber bereits im Anschluss an das endende Mietverhältnis direkt vermietet sein, kann sich auch hier ein Schadensersatz begründen.