



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Schönheitsreparaturen

*Ratgeber zum
Wohnraummietrecht*

Was sind eigentlich Schönheitsreparaturen?

Der Begriff der Schönheitsreparaturen ist im preisfreien Mietrecht gesetzlich nicht definiert. Auch das Mietrechtsreformgesetz, welches zum 01.09.2001 in Kraft getreten ist, ändert hieran nichts. Umgangssprachlich wird er auch gleichgesetzt mit „Renovierung, Malerarbeiten usw.“ Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Maßnahmen zur Wiederherstellung eines gewissen Grades an Wohnlichkeit der Mieträume und um die Beseitigung der bei vertragsgemäßem Gebrauch unausweichlichen Abnutzungen und insbesondere optischen Beeinträchtigungen. Eine gesetzliche Beschreibung dieses Begriffs gibt es für den Bereich des sozialen Mietrechts in § 28 Abs. 4 Satz 5 der II. BV. Dort heißt es: „Schönheitsreparaturen umfassen 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.“

Auch wenn diese Definition direkt nur für das soziale Mietrecht gilt, wird sie analog auch im preisfreien Mietrecht angewendet, selbst wenn sie etwas antiquiert wirkt (wer streicht heute noch den Fußboden und kalkt die Wände?). Aus diesem (abschließenden) Katalog von Maßnahmen ergibt sich aber auch, dass z.B. das Abschleifen und Neuversiegeln von Parkettböden oder die Erneuerung von Teppichböden schon definitionsgemäß nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören. Auch gehören schon begrifflich nicht zu den Schönheitsreparaturen größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie z.B. der Ersatz abgewohnter Badewannen, blind gewordener Isolierglasfenster usw.

Schönheitsreparaturen sind Sache des Vermieters

Schönheitsreparaturen sind, wie es schon das Wort aussagt, ein Unterfall von Reparaturen der Mietsache. Wenn man dies bedenkt, wird auch klar, wer hierfür zuständig ist und diese Arbeiten zu erledigen hat. Entgegen weit verbreiteten Gerüchten ist dies nach der gesetzlichen Regelung nämlich nicht der Mieter, sondern der Vermieter. Dies ergibt sich aus § 535 BGB, wonach der Vermieter zur Instandhaltung der Mietsache verpflichtet ist – und Schönheitsreparaturen sind auch ein Stück „Instandhaltung der Mietsache“. Wenn also nichts anderes vertraglich vereinbart ist, muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen; der Mieter hat dann hierauf einen gesetzlichen Anspruch.

Mietvertragliche Vereinbarungen

Allerdings ist diese gesetzliche Regelung abdingbar mit der Folge, dass im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden kann. Eine solche Abwälzung ist grundsätzlich auch formularvertraglich zulässig, so dass jedes gute Mietvertragsformular eine solche Regelung enthält. Auch ist es zulässig, dem Mieter diese Verpflichtung aufzuerlegen, wenn er in eine nicht extra für ihn frisch renovierte Wohnung eingezogen ist. In diesem Fall beginnen die Renovierungsfristen erst mit Vertragsbeginn zu laufen.

Der Vermieter muss in einem solchen Fall aber aufpassen: Trifft er mit dem Mieter die Vereinbarung, dass dieser zu einer Renovierung bei Vertragsbeginn verpflichtet ist, werden in der Regel alle im Mietvertragsformular vordruckten Renovierungsklauseln unwirksam. Das ist auch verständlich, da der Mieter (zumindest formularmäßig) nicht mehr an Renovierungsleistungen erbringen soll, als er selber abgewohnt hat. Deshalb sollte der Vermieter, der eine nicht frisch renovierte Wohnung vermietet, dem Mieter keine Verpflichtung zur Anfangsrenovierung auferlegen. Wenn der Mieter mit dem gegebenen Zustand zufrieden ist, ist es gut; wenn nicht, wird er schon selber Maßnahmen treffen. Auf diese Weise bleiben jedenfalls die im Mietvertragsformular vorgegebenen Regelungen wirksam. Auch nicht statthaft ist die Kombination von Fristen- und Endrenovierungsklauseln. Die Haus&Grund Mietverträge enthalten rechtmäßige Vereinbarungen hinsichtlich der Schönheitsreparaturen. Änderungen sollten mit dem Haus&Grund Rechtsberater besprochen werden.

Festgelegte Fristen

In der Regel wird im Mietvertrag dem Mieter die Verpflichtung zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen während der Mietzeit auferlegt.

Diese sind regelmäßig nach Ablauf gewisser Fristen durchzuführen. Die üblicherweise in den Mietverträgen vorgegebenen und auch von der Rechtsprechung akzeptierten Fristen sind: **Alle drei Jahre für Küche, Bad und WC, alle fünf Jahre für die anderen Wohnräume und ggf. alle sieben Jahre für Nebenräume wie z.B. Keller und Garagen.** Der Vermieter sollte diesen Fristenplan überwachen und entsprechend die Mietwohnung besichtigen, um sich von der Vertragserfüllung durch den Mieter zu überzeugen.

Was tun bei Nichteinhaltung?

Das ständige Problem ist, dass der Mieter zwar (wirksam) zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, diese Verpflichtung aber nicht erfüllt. Es stellt sich hier die Frage, welche Ansprüche der Vermieter hat und wie er sich verhalten sollte.

Schuldet der Mieter – wie meistens – laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, so werden diese in den verschiedenen Räumen jeweils nach Ablauf der vertraglich festgelegten Fristen fällig. Meistens macht der Vermieter hier den Fehler, den Fristenplan nicht zu überwachen, z.B. weil er den Mieter nicht „belästigen“ will, weil er selbst die Angelegenheit vergessen hat oder weil er sich sagt, dass ja schließlich der Mieter in diesen mehr oder weniger abgewohnten Räumen leben müsse. Diese Einstellung ist aber falsch, weil die Wohnung durch Unterlassung einer regelmäßigen Renovierung bestimmt nicht besser wird und der Vermieter beim Mieter den Eindruck erweckt, er würde selbst den Mietvertrag nicht sonderlich ernst nehmen.

Führt der Mieter die fälligen Renovierungsarbeiten während der Mietzeit nicht aus, kann der Vermieter diese auf verschiedenen Wegen erzwingen. Zunächst einmal kann er den Mieter auf Durchführung verklagen. Die nächste Möglichkeit ist, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen zunächst auf seine Kosten durchführt (der Mieter hat dies gem. § 554 Abs.1 BGB zu dulden) und dann den Mieter auf Kostenerstattung verklagt.

Dieser Weg hat den Nachteil, dass der Vermieter die Arbeiten erst einmal vorfinanzieren muss. Deshalb bietet sich folgender Weg an: Der Vermieter lässt über einen Kostenvoranschlag die zu erwartenden Renovierungskosten ermitteln, verklagt den Mieter auf Vorschusszahlung und bezahlt mit diesem Geld des Mieters dann die Arbeiten. In jedem Fall handelt es sich letztlich um einen Erfüllungsanspruch des Vermieters – Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter, laufender Schönheitsreparaturen sind in der Praxis selten.

Anders ist die Situation, wenn der Mieter auszieht, ohne renoviert zu haben und die Schönheitsreparaturen (oft schon mehrfach) fällig sind. Hier kann der Vermieter zwar immer noch Erfüllung verlangen und den Mieter entsprechend verklagen, hat jedoch meistens kein Interesse mehr an einem lange dauernden Prozess. Hier entsteht dem Vermieter auch ein Schaden durch die Untätigkeit des Mieters, da der Weitervermietungswert der Wohnung beeinträchtigt ist. In diesem Fall geht es also meistens um die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gegen den Mieter.

Zu beachten ist in diesem Fall, dass der Vermieter zunächst einmal nur einen Erfüllungsanspruch gegen den Mieter hat, also aus dem Mietvertrag einen Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen. Will er diesen Erfüllungsanspruch in einen Schadensersatzanspruch in Geld umwandeln, muss der Vermieter unbedingt gewisse Formalitäten einhalten. Tut er dies nicht und beauftragt er gleich einen Maler mit der Durchführung der vom Mieter unterlassenen Schönheitsreparaturen, sieht er keinen Cent Schadensersatz.

Bei vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen durch den Mieter handelt es sich um eine sog. „Hauptpflicht“ aus dem Mietvertrag. Der Mieter zahlt gewissermaßen seine Miete in Form von Sach- und Arbeitsleistungen. Deshalb muss der Vermieter, der Schadensersatz fordern will, §§ 280, 281 BGB beachten. Nach diesen Vorschriften ist es nicht damit getan, einfach selbst die Verpflichtung des Mieters zu erfüllen und diesem dann die Rechnung zu präsentieren. Vielmehr muss der Vermieter den Mieter erst unter Setzung einer Nachfrist zur Erfüllung seiner Verpflichtung auffordern. Erst wenn der Mieter die Nachfrist (gewissermaßen seine letzte Chance) nicht nutzt, wandelt sich der Vermietersanspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen (Erfüllungsanspruch) in einen Schadensersatzanspruch in Geld um. Die Ablehnungsandrohung ist seit der Schuldrechtsreform nicht mehr erforderlich.

Dieser formale Ablauf muss vom Vermieter unbedingt eingehalten werden. Die Nachfristsetzung ist nur dort entbehrlich, wo der Mieter schon vorher ernsthaft und endgültig die Erfüllung seiner Renovierungsverpflichtung verweigert hat. Hierfür ist im Streitfall allerdings der Vermieter beweispflichtig, so dass er schon im eigenen Interesse hohe Anforderungen an diese Erfüllungsverweigerung stellen sollte. Ein bloßer Auszug des Mieters ohne Durchführung von Schönheitsreparaturen reicht jedenfalls für die Annahme der Erfüllungsverweigerung nicht aus. In der Regel auch dann nicht, wenn der Mieter keine neue Adresse bekannt gibt.

Nicht selten ist der Fall, dass der Mieter auszieht, bevor seine mietvertragliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen fällig ist bzw. die letzten Renovierungsarbeiten noch nicht so weit zurückliegen, dass sie erneut fällig sind. In diesem Falle ist der Mieter nicht zu einer Schlussrenovierung verpflichtet (sofern nicht gerade im Mietvertrag eine spezielle Schlussrenovierung durch den Mieter vereinbart ist und die Fristenrenovierung ausdrücklich nicht vereinbart wurde). Andererseits ist es aber auch nicht einzusehen, dass er ohne alles davonkommt, zumal ja Schönheitsreparaturen ein Unterfall der Mietzahlung sind. Es besteht daher die Möglichkeit, für einen solchen Fall im Mietvertrag zu vereinbaren, dass der Mieter

eine seiner Mietzeit entsprechende prozentuale Abgeltung auf der Basis eines Kostenvoranschlags zu zahlen hat. Eine solche Vereinbarung ist auch formularmäßig zulässig, sofern dem Mieter nicht untersagt wird, die finanzielle Abgeltung durch Erledigung der eigentlich noch nicht fälligen Arbeiten zu umgehen. Anzumerken ist allerdings, dass derartige mietvertragliche Vereinbarungen in der Rechtsprechung noch unterschiedlich gewertet werden.

Wie man sieht, ist das Thema „Schönheitsreparaturen“ komplizierter, als es auf den ersten Blick den Anschein hat. Der Vermieter sollte deshalb zur Vermeidung von Rechtsnachteilen immer rechtzeitig vorher die Beratung durch seinen Haus&Grund-Verein in Anspruch nehmen.

**Haus&Grund Schleswig-Holstein
Eigentümerschutz-Gemeinschaft**

Sophienblatt 3, 24103 Kiel

Tel. 04 31/66 36 110, Fax 04 31/66 36 188

Internet: www.haus-und-grund-sh.de

e-mail: info@haus-und-grund-sh.de

Verlagsrecht: Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Sophienblatt 3, 24103 Kiel. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art sind verboten. Die Verwendung dieser Veröffentlichung oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Verwenders. 7/06