

Wenn's um die „Schönheit“ der Wohnung geht

SERIE Für Schönheitsreparaturen von Mietobjekten ist der Vermieter zuständig.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Unter Schönheitsreparaturen versteht man die Beseitigung der Abnutzungserscheinungen des Mietobjekts, das heißt Malerarbeiten im Innern der Wohnung. Der Außenbereich – das Streichen der Fenster und so weiter von außen – gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Vermieter haben Handlungsbedarf, wenn Schönheitsreparaturen umgelegt werden sollen.

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache stets in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Damit trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen entgegen landläufiger Meinung, unabhängig davon, ob eine Wohnung renoviert ist oder nicht.

Vermieter müssen daher die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Dies ist nur in engen Grenzen möglich. Häufig beliebte Vereinbarung einer Anfangsrenovierung oder Endrenovierung sind – formularmäßig – stets unwirksam. Lediglich laufende Schönheitsreparaturen können umgelegt werden. Selbst hier hat die Rechtsprechung in jüngster Zeit strengere Maßstäbe angelegt. Sogenannte starre Fristen sind nicht mehr erlaubt, das heißt, wenn unabhängig vom konkreten Zustand der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet wird. So heißt es in vielen Verträgen, dass die Schönheitsreparaturen in drei, fünf und sie-

ben Jahren auszuführen sind. Fehlt hier ein Hinweis, dass dies nur „im Allgemeinen“ gilt, ist die Vereinbarung unwirksam. Der Mieter braucht keinerlei Schönheitsreparaturen ausführen.

Der Vermieter muss bei der Vereinbarung der Schönheitsreparaturen beachten: Die Formulierung muss sich tatsächlich auf Schönheitsreparaturen beziehen, das heißt keine Aufnahme von sonstigen unzulässigen Maßnahmen wie Versiegelung des Parkettbodens, Ausführung durch eine Fachfirma und so weiter. Im Mietvertrag können Fristen genannt werden.

Dabei sollten vorsorglich nicht die bisherigen drei, fünf und sieben Jahre genannt werden, sondern längere Fristen. Die Fristen dürfen nicht starr sein, das heißt, die Durchführung der Schönheitsreparaturen müssen abhängig gemacht werden vom tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Die Schönheitsreparaturen müssen sich auf die laufende Schönheitsreparatur beziehen. Keinesfalls parallel dazu eine Anfangs- oder Endrenovierung vereinbaren. Schönheitsreparaturen müssen im laufenden Mietverhältnis dem Mieter die Wahl der Farbgestaltung offen lassen, also keine Vereinbarung einer bestimmten Farbe oder Farbtons.

Zunehmend Bedeutung erhalten auch die so genannten Quotenklauseln. Darunter sind Bestimmungen zu verstehen, wonach der Mieter, wenn die Turnusfristen für Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind, zumindest anteilig die Kosten einer Schönheitsreparatur zu tragen haben, wenn der Mieter diese nicht selbst durchführt. Damit soll erreicht werden, dass mittelbar der Mieter doch die Malerarbeiten ausführt, um Kosten einzusparen. Anknüpfungspunkt ist eine wirksame Schönheitsreparaturklausel. Bei den Quotenklauseln sind



bei der Formulierung folgende Punkte zu beachten:

- ▶ Die Formulierung muss klarstellen, dass eine Verpflichtung zur quotenmäßigen Kostenbeteiligung nur gegeben ist, wenn bei Vertragsende nicht ohnehin die Durchführung von Schönheitsreparaturen geschuldet ist.
- ▶ Die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Kostenquote muss sich mindestens an den Regelfristen orientieren. Erfolgt dies nicht oder ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, ist die gesamte Quotenklausel unwirksam.
- ▶ Es müssen Prozentsätze vermieden werden, das heißt, keine starre Abgeltungsquote.
- ▶ Die Quotenklausel darf sich nur an volle Jahre seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen beziehungsweise Beginn des Mietverhältnisses beziehen und ist in das Verhältnis zu den üblichen Regelfristen zu setzen.
- ▶ Dem Mieter darf die Möglichkeit nicht genommen werden, sich von der Zahlungsverpflichtung durch Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu befreien.
- ▶ Die Quotenklausel muss das Transparenzgebot beachten.

▶ Falle 1: Vergessen der Bestimmung

Fehlt eine Regelung zu den Schönheitsreparaturen, kann der Vermieter keine Malerarbeiten verlangen. Nur bei schuldhaften Beschädigungen – unabhängig von Vertragsbestimmungen – ist der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.

▶ Falle 2: Zusätze im Mietvertrag

Vermieter neigen dazu, im Mietvertrag vorhandene, an sich wirksame Regelungen durch zusätzliche Klauseln zur Anfangs- und Endrenovierung oder einer bestimmten Farbgestaltung zu verändern. Diese Zusätze machen nicht nur den Zusatz unwirksam, sondern auch die bestehende vertragliche Regelung. Der Vermieter kann gar keine (auch keine laufende) Schönheitsreparatur verlangen.

- ▶ Beispiel: Was machen andere, was geht, was nicht? – Beispiel Endrenovierung. – Vermieter schreiben am Ende des Mietvertrages, dass die Wohnung geweißelt zurück zu geben ist. Diese Vereinbarung ist als Endrenovierungsklausel unwirksam. Dies ist allenfalls als Individualvereinbarung wirksam.
- ▶ Beispiel: Der Parkettboden ist zu versiegeln. – Eine derartige Bestimmung weitet die Schönheitsreparaturen, die sich auf die Beseitigung der Abnutzung durch Malerarbeiten beschränken, unzulässig aus.

▶ Beispiel: Der Vermieter schreibt „Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“. – Die Klausel bietet nur wenig Angriffspunkte für eine Unwirksamkeit. Allerdings hat die Kürze den Nachteil, dass unklar ist, wann der Mieter auszuführen hat oder nicht.

▶ Beispiel: „Der Mieter führt die laufenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten aus.“ – Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Reinigen der Teppichböden, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fensterrahmen und der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Für den Umfang

der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen ist der Mieter beweispflichtig. Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses und anschließend gerechnet von der letzten fachgerechten Ausführung, im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeiträume fällig (Fristenplan): Wand- und Deckenanstriche, Reinigen von Teppichböden in Küchen, Bädern, Duschen, Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre; – in allen anderen Räumen alle sieben Jahre; – Anstreichen von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren, der Fensterrahmen sowie der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren alle sieben Jahre.

Dieses Beispiel würde nach der derzeitigen Rechtsprechung flexibel sein und keine starren Fristen enthalten. Dabei wurden vorsorglich auch die Fristen von den üblichen drei, fünf und sieben Jahren verlängert.

UNSER RECHTSEXPERTE

▶ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztinger Umschau.



Andreas Stangl

▶ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

▶ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwältin Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.