Schönheitsreparaturen

Ob und wann eine Mietwohnung gestrichen werden muss, ist meistens im Mietvertrag vereinbart. Aufgrund der umfangreichen Rechtsprechung zu diesem Themengebiet, bei der viele mietvertragliche Vereinbarungen als unwirksam erachtet wurden, ist in jedem Fall eine individuelle einzelfallbezogene Beratung zu empfehlen. Folgende Ausführungen geben daher lediglich einen allgemeinen Überblick.

© Kathrin39 - Fotolia.com

1. Was versteht man unter Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
Keine Schönheitsreparaturen sind Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise das Abschleifen des Parkettbodens, Streichen des Balkons, des Kellers usw.

2. Wer ist zuständig für die Durchführung von Schönheitsreparaturen?

Nach dem Gesetz sind grundsätzlich die Vermieterinnen und Vermieter für die Instandhaltung einer Wohnung, so auch zum Streichen der Wohnung, zuständig. Diese Verpflichtung wird allerdings in den meisten Mietverträgen den Mieterinnen und Mietern übertragen. Ob eine Vereinbarung über Schönheitsreparaturen wirksam ist, kann nur anhand der umfangreichen und aktuellen Rechtsprechung beurteilt werden.

3. Wann müssen keine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden?

War die Wohnung beim Einzug unrenoviert oder renovierungsbedürftig, kann sie beim Auszug ohne die Durchführung von Schönheitsreparaturen zurückgegeben werden. Es sei denn, die Mieterin/ der Mieter hat beim Einzug einen angemessenen Ausgleich zur Durchführung der fehlenden Schönheitsreparaturen erhalten.
Wenn die Schönheitsreparaturen sinnlos wären, da die Vermieterin/ der Vermieter die Wohnung nach Auszug instand setzen oder modernisieren möchte, kann eine

Renovierungspflicht teilweise entfallen. Lassen Sie sich hierzu beraten!
Es empfiehlt sich, beim Einzug den Zustand der Wohnung in einem Übergabeprotokoll mit Zeugen festzuhalten und zusätzlich mit Fotos zu dokumentieren.

4. Welche Fristen müssen bei Schönheitsreparaturen beachtet werden?

Aus dem Wortlaut der Vereinbarung muss erkennbar sein, dass die im Mietvertrag vereinbarten Fristen nicht verbindlich sind (sogenannte „starre Fristen“), sondern lediglich als Orientierung dienen. Im Einzelfall können sie sich je nach dem Erhaltungszustand der Wohnung verlängern oder verkürzen.

5. Wie sollten Schönheitsreparaturen ausgeführt werden?

Ist die Mietpartei durch eine wirksame vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, sind die Malerarbeiten fachgerecht nach mittlerer Art und Güte durchzuführen. Sowohl Vereinbarungen, wonach die Mieterin/ der Mieter nur mit Zustimmung der Vermieterin/ des Vermieters „von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf“, als auch „dass Schönheitsreparaturen nur durch eine Fachfirma ausgeführt werden dürfen“, sind beispielsweise unwirksam.

6. Können die Wände bei Auszug farbig gestrichen zurückgegeben werden?

Während der Mietzeit können Mieterinnen und Mieter die Wände der Mietwohnung in beliebigen Farben streichen. Spätestens jedoch bei Auszug sind die in kräftigen Farben gestrichenen Wände in einem hellen und neutralen Farbton zurückzugeben, der für einen möglichst großen Mietinteressentenkreis akzeptabel ist. Wir empfehlen, eine weiße Farbe zu verwenden.

7. Sind „Quotenklauseln“ wirksam ?

Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so finden sich in vielen Mietverträgen Klauseln, wonach Mieterinnen/ Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an ihre Vermieterin/ ihren Vermieter nach einer festgesetzten Quote zu bezahlen haben.
Derartige „Quotenklauseln“ sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam.

Bitte beachten Sie, dass dieses Infoblatt keine rechtsverbindliche Beratung darstellt. Haben Sie weitere Fragen, beispielsweise zu Anfangs- oder Endrenovierungen oder zu Individualvereinbarungen, so wenden Sie sich bitte an unsere Beratungshotline unter der Telefonnummer 089 233-40057 oder vereinbaren Sie einen unentgeltlichen Termin unter der Telefonnummer 089 233-40200 um anhand Ihrer Unterlagen die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen prüfen zu lassen.