

## **Thema: Schönheitsreparaturen oder muss ich bei Auszug renovieren?**

Vermieter können Schönheitsreparaturen nicht mehr so einfach auf die Mieter übertragen. Das bestätigen die jüngsten Urteile des Bundesgerichtshofes. Entscheidend ist die Formulierung der Klauseln. Gegebenenfalls können Mieter sogar Geld zurückfordern, wenn sie die Renovierung bereits durchgeführt haben und diese nicht rechtens war. Immonet erklärt, wann Mieter renovieren müssen und wann sie die Arbeit getrost dem Vermieter überlassen können.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter ist laut Gesetz verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in der vermieteten Wohnung durchzuführen, beziehungsweise auf seine Kosten vornehmen zu lassen. „Der Vermieter kann aber, diese Pflicht auf den Mieter zu übertragen“, erklärt Jürgen Schirmacher, Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied beim Mieterschutzbund Berlin. Allerdings müsse die Klausel im Mietvertrag dann auch rechtlich wirksam sein, betont Schirmacher. Und genau hier lohnt eine Prüfung.

### **Mieter müssen nur die eigenen Abnutzungsspuren beseitigen**

Zunächst einmal: Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, muss diese nicht renovieren. Der Vermieter kann nur verlangen, dass die Mieter die Abnutzungen beseitigen, die sie während ihrer Wohnzeit verursacht haben. Verlangt der Mietvertrag jedoch, dass die Mieter alle anfallenden Arbeiten auf eigene Kosten durchführen, obwohl die Wohnung beim Einzug nicht renoviert war, wird die gesamte Klausel zu Schönheitsreparaturen ungültig.

Schließlich würden die Mieter in einem solchen Fall die Spuren der Vormieter beseitigen. „Sie hätten also im Ergebnis die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben müssen, als sie sie beim Einzug vorgefunden hatten. Das ist eine unangemessene Benachteiligung, meint der BGH“, erklärt Michael Bruns von Stiftung Warentest.

„Da die Klausel unwirksam wurde, gilt an ihrer Stelle die gesetzliche Regelung, nach der der Vermieter für Schönheitsreparaturen zuständig ist.“ Die Mieter können dann vom Vermieter einfordern, dass dieser notwendig werdende Renovierungsarbeiten übernimmt.

Etwas anders sieht es aus, wenn die Mieter einen finanziellen Gegenwert für ihre Renovierungsarbeiten erhalten haben. „Ein angemessener Ausgleich stellt die Mieter so, als hätten sie eine renovierte Wohnung übernommen“, sagt Rechtsanwalt Schirmacher. Das könnten je nach Zustand der Wohnung rund drei Monatsmieten sein. Eine halbe Monatsmiete, wie in einem verhandelten Fall, war den Richtern zu wenig.

Es gibt weitere Ausnahmen, die die Klausel „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ außer Kraft setzen. Dazu zählt, wenn der Vermieter zum Beispiel auf das Weißen der Wände – schon während der Mietzeit – bestünde. „Das ist ein Farbdiktat und macht in der Folge die gesamte Klausel ungültig“, so Schirmacher. Ausnahme: Der Vermieter verlangt, dass die Wohnung mit weißen Wänden zurückgegeben wird. Das ist durchaus üblich und rechtens.

Der Vermieter darf den Mieter in seiner individuellen Gestaltung der Wohnung also nicht einschränken, wohl aber verlangen, dass die Wohnung mit weißen Wänden und in ordentlichem Zustand zurückgegeben wird.

### **Was fällt eigentlich unter Schönheitsreparaturen?**

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. Das Abschleifen des Parketts etwa darf ein Vermieter nicht verlangen.

### **Quotenabgabeklausel ist hinfällig**

Die neue Rechtsprechung berührt ein weiteres Thema: die sogenannte Quotenabgabeklausel. Danach müssen Mieter einen Teilbetrag der fiktiven Renovierungskosten tragen, wenn sie vor der fälligen Renovierung aus einer Wohnung ausziehen. Hat man zwei Jahre in einem Haus gewohnt, und das Bad sollte nach drei Jahren renoviert werden, dann entspräche das zwei Drittel der Kosten nach Kostenvoranschlag.

Doch genau solche Regelungen sind rechtlich nicht wirksam. Die Begründung der Richter: Der Mieter könne nicht absehen, welche Kosten auf ihn zukämen. Zudem könne das Verhalten der Mieter nur hypothetisch fortgeschrieben werden.

Das heißt: Die Gewohnheiten des Mieters können sich ändern und Einfluss auf den Zustand der Wohnung haben. „Wie würde die Küche aussehen, wenn er weiter dort gewohnt hätte? Der Mieter könnte plötzlich mit dem Rauchen aufhören oder sein Kind könnte ausziehen, so dass Küche und Bad weniger abgenutzt werden als bisher“, nennt Bruns Beispiele. „Diese Unwägbarkeiten greifen immer, egal ob der Mieter die Wohnung frisch renoviert oder unrenoviert übernommen hat.“

„Letztlich ist die sogenannte Quotenabgabeklausel damit tot“, sagt Rechtsanwalt Schirmacher. Mieter können Quotenklauseln einfach ignorieren und ausziehen, ohne etwas zu bezahlen. Allerdings setzt eine unwirksame Quotenklausel nicht die anderen Regelungen zu Schönheitsreparaturen außer Kraft.

### **Renovierungsbedarf und Wohnungszustand protokollieren**

Doch wann ist eine Wohnung renovierungsbedürftig und wann nicht? „Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes handelt es sich um keine renovierungsbedürftige Wohnung, wenn die Räume den Eindruck einer renovierten Wohnung machen, auch wenn kleine Kratzer oder ähnliches existieren“, erklärt Schirmacher und setzt hinzu: „Das lässt natürlich viel Raum für Interpretation.“ Er sieht deshalb den Streit um die Wohnungsreparatur noch lange nicht als beendet an. Sein Rat lautet daher, schon beim Einzug genau festzuhalten, wie die Wohnung aussieht.

Ohnehin gilt: „Die Beweislast über den Zustand der Wohnung beim Einzug trägt der Mieter“, betont Schirmacher. Deshalb sei es auch ratsam, alle Mängel und den Renovierungszustand zu protokollieren. Sollte das nicht gemeinsam mit dem Verwalter oder Vermieter möglich sein, sollten Mieter selbst ein Protokoll erstellen und Fotos machen. Zeugen erhöhen die Glaubwürdigkeit. „Wer sicher gehen möchte, kann auch einen Handwerker durch die Wohnung schicken, der den Zustand protokolliert.“

### **Und wer muss beim Auszug auf jeden Fall renovieren?**

Wer in eine frisch renovierte Wohnung gezogen ist und einen Mietvertrag unterschrieben hat, die eine rechtlich wirksame Klausel enthält, die die Schönheitsreparaturen dem Mieter überträgt, wird sich vor dem Streichen nicht drücken können.

### **Umgang bei ungültigen Klauseln**

Wenn Mieter feststellen, dass ihr [Mietvertrag](#) ungültige Klauseln enthält, haben sie zwei Möglichkeiten: Den Vermieter schon mit der Kündigung darüber informieren und darauf hinweisen, dass man deshalb die Renovierung nicht vornehmen wird, oder ohne weitere Hinweise einfach auszuziehen. „Welche Option die Bessere ist, hängt stark vom Fall ab und lässt sich nicht generell beantworten“, sagt Schirmacher. Auf jeden Fall sei es aber empfehlenswert, sich im Zweifel beraten zu lassen.

### **Renovierung trotz ungültiger Klausel**

Mieter können Geld zurück verlangen, wenn sie die Wohnung beim Auszug renoviert haben, obwohl nach der aktuellen Rechtsprechung keine Verpflichtung dazu bestand. Sprich: Wer Schönheitsreparaturen selbst durchgeführt hat, aber auch wer wegen einer Quotenklausel Geld bezahlt hat, kann vom Vermieter eine Entschädigung fordern.

Wichtig in diesem Zusammenhang: Die Verjährungsfrist beträgt nur sechs Monate, Stichtag ist das Mietvertragsende.