

# Schönheits- reparaturen

Das Problem ist den meisten Mieter/innen nur zu gut bekannt. Eine neue Wohnung wird gemietet und aus der alten möchte man möglichst schnell und ohne großen Aufwand ausziehen. Doch oft streiten sich Vermieter und Mieter/innen, weil sie uneinig sind, wie die Wohnung bei der Rückgabe auszusehen hat.

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die Schönheitsreparaturen sind demnach grundsätzlich Sache des Vermieters, jedoch wird diese Verpflichtung im Mietvertrag fast immer auf die Mieter/innen abgewälzt. In welchem Umfang diese Abwälzung zulässig oder unzulässig ist, haben dann die Gerichte zu entscheiden. Deshalb gilt: 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. Um nicht Schönheitsreparaturen zu leisten, ohne dazu verpflichtet zu sein, sollten Mieter/innen also zuerst die entsprechende Regelung in ihrem Mietvertrag überprüfen lassen.

Die Rechtsprechung zum Thema Schönheitsreparaturen ist sehr umfangreich und da die vertraglichen Regelungen äußerst vielfältig sind, ist die künftige Rechtsprechung auf diesem Gebiet unbedingt zu beachten. Die nachfolgenden Informationen können Ihnen also nur Hilfestellung geben, aber eine anwaltliche Prüfung Ihres Mietvertrags nicht ersetzen. Leichtfertigkeit kann Sie teuer zu stehen kommen, lassen Sie sich also in einer unserer Beratungsstellen beraten, bevor Sie zum Pinsel greifen oder sich gegenüber Ihrem Vermieter äußern.

## Wer muss wann die Wohnung renovieren?

### ■ 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 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.**“ 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 die 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.

### ■ Was sind keine Schönheitsreparaturen?

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören grundsätzlich Arbeiten, die über malermäßige Instandsetzungen hinausgehen oder die Flächen betreffen, die sich außerhalb der Wohnung befinden. So zählen z.B. weder der Austausch eines durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens noch das Abschleifen und Versiegeln von Parkettboden zu Schönheitsreparaturen. Demzufolge ist der Vermieter 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 für Teppich, Laminat oder Dielen (u.a. LG Berlin – 62 S 394/95 –). Etwas anderes gilt, wenn die Mieter/innen den Fußboden beschädigt haben, z.B. durch herunterfallende Gegenstände, Brandlöcher oder Rotweinflecken. Eine solche überdurchschnittlich starke Beschmutzung oder Beschädigung müssen Mieter/innen ersetzen.



## ■ Wer ist für die Schönheitsreparaturen zuständig?

Diese Frage mögen viele für überflüssig halten, weil die Antwort „natürlich die Mieter/innen“ so selbstverständlich erscheint. Aber so selbstverständlich ist das nicht, denn gesetzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB sagt: „**Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**“ Und § 538 BGB ergänzt: „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.“ Das heißt, der Vermieter hat den Mieter/innen die Wohnung so zu überlassen, dass man darin wohnen kann und in eben diesem Zustand zu erhalten, also von Zeit zu Zeit sogar zu renovieren.

## Vertragsfreiheit

Dass die Wirklichkeit ganz anders aussieht, ist der ungleichen Ausgangssituation bei der Vertragsfreiheit geschuldet. Im Wohnraummietrecht bedeutet dies die Freiheit des Vermieters, Verträge so zu gestalten, wie es für ihn am günstigsten ist und die Freiheit der Mieter/innen, diese Bedingungen entweder zu akzeptieren oder auf die Anmietung der Wohnung zu verzichten.

So sind die vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen zur **Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen** der Regelfall geworden und werden inzwischen als **Verkehrssitte** angesehen.

## Formularklausel oder Individualvereinbarung

Durch den großen Spielraum für den Vermieter bei der Vertragsgestaltung, insbesondere zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen, lohnt der Blick auf die verschiedenen mietvertraglichen Regelungen. Prinzipiell ist zwischen Formularklauseln und Individualvereinbarungen zu unterscheiden. **Als Formularklauseln gelten die Inhalte der standardisierten Mietvertragsformulare**, die Hausbesitzervereine oder Verlage anbieten. Auch wenn ein Vermieter nur einzelne Klauseln daraus verwendet oder wenn er selbst vorformulierte Klauseln mehrmals verwendet bzw. verwenden will, handelt es sich um Formularklauseln. Formular-

klauseln gelten als Allgemeine Geschäftsbedingungen und unterliegen deshalb dem **Verbraucherschutz** (§§ 305 bis 310 BGB). Benachteiligen diese Klauseln den Vertragspartner des Verwenders, also die Mieter/innen, unangemessen, sind sie unwirksam.

Demgegenüber stehen sogenannte Individual- oder auch Einzelvereinbarungen als zwischen zwei Vertragspartnern **frei ausgehandelte Vertragsinhalte**, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition haben. Dies ist bei Mietverträgen kaum der Fall. Im Mietvertragsformular werden Individualvereinbarungen zumeist unter „sonstige Vereinbarungen“ aufgeführt. Der Vermieter hat bei einer Einzelvereinbarung weitreichendere Möglichkeiten, seinen Mieter/innen Schönheitsreparaturen aufzubürden. So können z. B. die Mieter/innen zum Schleifen und Versiegeln von Parkettfußboden vertraglich verpflichtet werden.

## ■ Der Mietvertrag regelt die Zuständigkeit!

Es kommt also darauf an, was im Mietvertrag steht und wie es vereinbart wurde. Steht gar nichts im Mietvertrag, dann brauchen Mieter/innen nicht zu renovieren. Auch bei einem mündlichen Mietvertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Mieter/innen sind auch dann nicht verpflichtet, die Wohnung renoviert zurückzugeben, wenn im Mietvertrag steht, dass die Wohnung **„besenrein“, „bezugsfertig“, „in vertragsgemäßem Zustand“** usw. übergeben werden muss. **Grundsätzlich gilt, dass Mieter/innen niemals mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen müssen, als sie selbst verwohnt haben.**

## Nicht alle Klauseln sind wirksam!

Viele Mietverträge enthalten Vertragsbedingungen über die Pflicht der Mieter/innen zur Renovierung beim Einzug, während der Wohndauer und beim Auszug. Eine Vielzahl von Klauseln wurden mittlerweile vom BGH für unzulässig erklärt. In anderen Fällen entsteht durch die Kombination mehrerer Klauseln oder auch durch die Kombination von Klauseln und Individualvereinbarungen ein **Summierungseffekt**, der dazu führt, dass die Mieter/innen unangemessen benachteiligt werden. Das kann die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam machen und Mieter/innen müssen die Wohnung beim Auszug nur besenrein übergeben.

Enthält Ihr Mietvertrag derartige Regelungen, sollten Sie unbedingt den genauen Wortlaut Ihres Mietvertrags in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft überprüfen lassen.

## ■ 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 im vertragsgemäßen 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 vertragsgemäß akzeptiert. In Literatur und Rechtsprechung besteht Uneinigkeit darüber, ob die Mieter/innen vom Vermieter dennoch die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen können. Überwiegend verneint wird dies, wenn im Mietvertrag die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf die Mieter/innen abgewälzt ist. Keinesfalls aber besteht eine Verpflichtung der Mieter/innen zur Anfangsrenovierung. Und erst recht ist die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung unzulässig. Auch bei der Verpflichtung der Mieter/innen zur Renovierung bei Bedarf handelt es sich um eine unwirksame Klausel, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, denn der Bedarf besteht dann ja bereits bei Beginn des Mietverhältnisses.

Ausnahmsweise ist die Überbürdung der Anfangsrenovierung zulässig, wenn die Mieter/innen einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten zu Beginn des Mietverhältnisses – etwa 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. In Anbetracht des Summierungseffekts kann dies jedoch bei gleichzeitig formularmäßiger Abwälzung laufender Schönheitsreparaturen unwirksam sein (BGH, VIII ZR 163/05).

## ■ Schönheitsreparaturen während der Wohndauer

Warum Mieter/innen während des laufenden Mietverhältnisses renovieren müssen, bleibt unklar. Die Wohnung wird durch eine vergilbte Tapete nicht beschädigt und ob die Raufasertapete strahlend weiß oder mit Kindermalerei verziert ist, ließe sich als Geschmacksfrage behandeln. Während der laufenden Mietdauer unterlassene Schönheitsreparaturen berechtigten den Vermieter nach vorherrschender Meinung nicht zur fristlosen Kündigung. Eine ordentliche Kündigung wird auch nur in dem seltenen Ausnahmefall als gerechtfertigt angesehen, wenn durch die Unterlassung große Schäden drohen oder die Bausubstanz gefährdet wird (LG Münster).

Aber Vorsicht: Der BGH (VIII ZR 192/04) hat die Verpflichtung der Mieter/innen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis bejaht, wenn die Schönheitsreparaturen fällig sind, auch wenn die Substanz der Wohnung nicht

### SCHÖNHITSREPARATUREN:

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden und Sockelleisten
- Reinigen von Teppichböden (wenn gesondert vereinbart)
- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren
- 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

### KEINE SCHÖNHITSREPARATUREN:

- Erneuern eines mitvermieteten, durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens
- Abs Schleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Streichen von Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen
- Verputzen der Wände
- Streichen von Terrassen und Balkonen
- Instandsetzen der Fensterverklebung
- Streichen von Gemeinschaftsräumen oder des Kellers
- Streichen von Einbaumöbeln
- Streichen von Wohnungseingangstüren und Fenstern von außen
- Streichen von Balkonbrüstungen oder Balkongittern
- Nach Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich werdende Schönheitsreparaturen

gefährdet ist. Führen die Mieter/innen diese trotz Aufforderung durch den Vermieter nicht aus, hat der Vermieter nach Auffassung des BGH Anspruch auf einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten.

## Fristenregelung

Die meisten Mietverträge orientieren sich bei der Übertragung der Renovierungsverpflichtung am **Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums aus dem Jahr 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. Ein tatsächlicher Renovierungsbedarf nach diesen Fristen kann möglicherweise nicht bestehen, wenn Mieter/innen die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzen – etwa durch längere Abwesenheit – oder wenn die Wände mit besonders „langlebigen“ Tapeten oder Farben versehen sind.

## Sowohl verkürzte als auch starre Fristen führen zur Unwirksamkeit

Die oben genannten Fristen dürfen in der mietvertraglichen Vereinbarung nach der Rechtsprechung des BGH weder unterschritten noch als starre Fristen vereinbart werden.

**Beispiel für verkürzte Fristen:** „... bei Küche, Bad und Toilette zwei Jahre, bei allen übrigen Räumen fünf Jahre.“

Eine starre Frist ist erkennbar an Formulierungen wie „spätestens“, „immer“ oder „mindestens“.

**Beispiel für starre Fristen:** „Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.“

Enthält der Mietvertrag eine Klausel, nach der die Räume zwingend nach verkürzten oder starren Fristen renoviert werden müssen, ohne Rücksicht auf ihren tatsächlichen Zustand, dann ist diese Klausel **unwirksam** – und zwar insgesamt unwirksam. Das heißt: Mieter/innen brauchen dann gar nicht zu renovieren, weder beim Einzug, noch während der Mietzeit und auch nicht beim Auszug. Solche Klauseln sind in sehr vielen Mietverträgen enthalten. Wirksam sind hingegen Klauseln, in der die Fristen lediglich Empfehlungscharakter haben – zu erkennen an Formulierungen wie „etwa“, „grundsätzlich“, „im Allgemeinen“ oder „in der Regel“.

Für die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Formularvereinbarungen kommt es auf jedes Wort der verwendeten Klausel an. Eine genaue Prüfung der vertraglichen Regelungen kann viel Zeit und Geld sparen und andererseits kann ein Irrtum viel Geld

kosten. Unseren Mitgliedern empfehlen wir deshalb dringend, mit dem Mietvertrag eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen und die jeweilige Klausel anwaltlich prüfen zu lassen.

## ■ Schönheitsreparaturen beim Auszug

Ohne mietvertragliche Regelung ist die Wohnung bei Auszug **besenrein** zu übergeben. Alle anderen Klauseln sind nur insoweit wirksam, als sie im Übrigen vereinbarte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit berücksichtigen. Verpflichtet der Mietvertrag zu laufenden Schönheitsreparaturen mit den oben genannten Fristen und gleichzeitig zur Rückgabe einer frisch renovierten Wohnung, ist dies eine doppelte Verpflichtung, deren Summierungseffekt dazu führt, dass die Vereinbarung insgesamt unwirksam ist (BGH, Urteil vom 14.05.2003 – VIII ZR 308/02 –).

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 im **Streitfall** auch **belegen** können. Bewahren Sie also Rechnungen von Malerbetrieben oder von gekauftem Material (Farbe, Tapeten, Pinsel, Spachtelmasse etc.) sorgfältig auf. Auch schriftliche Bestätigungen von den Personen, die mitgeholfen haben, sind sinnvoll.

## 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 zugrunde 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 anteilig die Kosten übernehmen.

Eine Quotenklausel ist **unwirksam**, wenn

- die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen unwirksam ist,
- sie eine Abgeltung von 100% vorsieht oder
- die prozentuale Abgeltung starre Fristen ausweist. (BGH-Urteil, vom 18.10.2006, VIII ZR 52/06).

Quotenklauseln sind **zulässig**, wenn

- sie sich an den üblichen 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).

In der Praxis führen diese Quotenklauseln dazu, dass viele Mieter/innen aus Kostengründen bei Auszug ihre alte Wohnung selbst komplett renovieren, auch wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind, um die finanzielle Abgeltung an den Vermieter zu vermeiden. Sie sollten sich in jedem Fall unbedingt vorher anwaltlich beraten lassen.



## ■ Wie müssen die 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. Soweit die Klausel eines Formularmietvertrags die Ausführung der Schönheitsreparaturen durch einen „Fachhandwerker“ (bzw. „Fachbetrieb“ oder „Fachfirma“) vorschreibt, benachteiligt diese die Mieter/innen unangemessen und ist unwirksam. Die Unwirksamkeit der Fachhandwerkerklausel führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen. **Auch Mieter/innen haben daher 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 **„Hobby-Qualität“ ist nicht ausreichend**. Die Mieter/innen machen sich schadensersatzpflichtig, wenn die Malerarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt sind. Das kann teuer 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, darf nicht im Mietvertrag vorgeschrieben werden. Jedoch sollten **helle und neutrale Farbtöne** gewählt werden. Bei einer zwar in erstklassiger Qualität aufgetragenen, aber ungewöhnlichen Farbgestaltung ist nicht auszuschließen, dass der Vermieter als **Schadensersatz** (s. u.) einen neuen Anstrich zugesprochen bekommt (LG Hamburg).

Das Überstreichen von normalen Mustertapeten ist keine fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen. Vertragsgemäß ist aber bei Raufaser (und bei manchen Präge- oder Vliestapeten) der Anstrich. Wenn die Struktur der Raufasertapete nach mehrmaligem Überstreichen nicht mehr erkennbar ist oder nach mehrfachem Lackauftrag Risse auftreten, ist eine Grundrenovierung fällig. Wenn dies der Fall ist, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen (und natürlich auch zu dieser Frage unbedingt Ihren Mietvertrag mitbringen).

## FACHGERECHT SIND SCHÖNHETSREPARATUREN 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 SCHÖNHETSREPARATUREN AUSGEFÜHRT, WENN:

- Unebenheiten des Untergrunds verbleiben
- 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

## ■ Rückgabe der Wohnung

### Abnahmeprotokoll – Vorsicht bei Unterschrift!

Eine gemeinsame Wohnungsbegehung zum Zweck der Besichtigung der Mieträume ist weder zu Beginn des Mietverhältnisses, noch im Laufe dessen und auch nicht zum Ende vorgeschrieben. Auch die Erstellung eines Wohnungsübernahme- oder Wohnungsabnahmeprotokolls ist nicht vom Gesetzgeber vorgeesehen. Deswegen ist ein Abnahmeprotokoll auch nicht Voraussetzung für die Rückgabe der Wohnung, auch wenn diese Auffassung weitverbreitet ist. Insofern sind Sie nicht verpflichtet, ein vom Vermieter diktiertes Protokoll zu unterschreiben, denn Ihre Unterschrift kann im Zweifel als (nicht gewollte) Bestätigung von Mängelbeseitigungspflichten gelten! Von einer Unterschrift ist dringend abzuraten, wenn Sie nicht voll und ganz mit dem Inhalt des Protokolls einverstanden sind. **Mit Ihrer Unterschrift erkennen Sie den Zustand der Wohnung und mögliche Forderungen des Vermieters an.** Der Vermieter kann die im Abnahmeprotokoll verlangten – von Ihnen unterschrieben bestätigten – Arbeiten einfordern, obwohl vielleicht aufgrund des Mietvertrags überhaupt keine diesbezüglichen Verpflichtungen für Sie bestanden. Auch ist dringend anzuraten, bei allen Besichtigungen (ob vor oder nach der Mietzeit) Zeugen mitzunehmen, die später Aussagen zum Zustand der Wohnung treffen können, also z. B. ob eine Abnutzung bereits vor Beginn des Mietvertrags vorlag. Sie sollten vor Rückgabe der Wohnung deren Zustand – am besten bei Tageslicht – mit Zeugen genau in Augenschein nehmen und möglichst ein Protokoll und Fotos anfertigen. Stimmt das Wohnungsabnahmeprotokoll des Vermieters mit Ihrem Protokoll überein oder bestätigt das Protokoll des Vermieters den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung, steht einer Unterschrift nichts entgegen.

### Was geschieht, wenn die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt werden?

Kommen die Mieter/innen mit 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. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten.

## 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 gilt je nach Umfang der Arbeiten ein Zeitraum von zwei bis drei Wochen.

**Aber Vorsicht:** Wenn die Mieter/innen jedoch 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. Deshalb sollten Mieter/innen bei einer Wohnungsübergabe die Durchführung von Schönheitsreparaturen weder zusage noch ablehnen – und zwar unter Anwesenheit von Zeugen.

**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“).

Wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen von einer Fachfirma durchführen lässt, ohne vorher eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ausgesprochen zu haben, können die Mieter/innen die Zahlung verweigern und brauchen die Schönheitsreparaturen auch nicht mehr durchzuführen. Sie sind dann ja bereits erfolgt.

## ■ Verjährung

Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjähren sowohl der Anspruch auf Ausführung der Schönheitsreparaturen als auch der Schadensersatzanspruch innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Wohnung (was vom Ende der Vertragslaufzeit abweichen kann). Dies gilt auch, wenn der Anspruch erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht (BGH, Urteil vom 19.01.2005 – VIII ZR 114/04).

**Beispiel:** Die Wohnung wird am 31. Mai zurückgegeben. Der Vermieter stellt erst am 4. Juni unzureichende Schönheitsreparaturen fest. Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen ist dennoch am 1. Dezember verjährt.

**Achtung:** Wird im Mietvertrag eine verlängerte Verjährungsfrist von einem Jahr formularmäßig vereinbart, ist dies nach gegenwärtiger Auffassung zulässig.

Wenn Mieter/innen die Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf des Mietvertrags 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. bis 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. Daneben kann der Vermieter weitergehende Schadensersatzansprüche nur geltend machen, wenn die Mieter/innen die Wohnung schuldhaft verspätet zurückgeben und er den Schaden (z. B. Mietausfall wegen verspäteter Vermietung) nachweisen kann (s. o.). Bevor Sie der Forderung des Vermieters nachkommen, lassen Sie sich unbedingt beraten!

**Zum Schluss sei nochmals betont: Wir können hier nur grundsätzliche Informationen und Tipps vermitteln. Die Regelungen zu Schönheitsreparaturen unterliegen jedoch der sich ständig ändernden Rechtsprechung. Insofern ist im konkreten Fall immer eine anwaltliche Beratung in einer unserer Beratungsstellen dringend zu empfehlen.**



## BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.

Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/ Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)