

## Schönheitsreparaturen

Wichtige Informationen zum Thema Schönheitsreparaturen

### Das Wichtigste in Kürze

Spätestens bei Auszug stellt sich die Frage, wie die Wohnung bei der Rückgabe an den Vermieter auszu- sehen hat. Muss der Mieter Renovierungsarbeiten er- bringen und wenn ja, in welchem Umfang und in wel- cher Qualität?

Maßgeblich sind hier zunächst die Regelungen im Mietvertrag. Doch selbst wenn der Mieter laut Miet- vertrag die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ist genau zu prüfen, ob diese Regelungen auch wirk- sam vereinbart worden sind.

### Wer muss die Schönheitsreparaturen durchführen?

Gemäß § 535 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist die Instandhaltung der Wohnung **grundsätzlich Sache des Vermieters**. Zur Instandhaltung gehört auch die Durchführung der Schönheitsreparaturen. In den meisten Mietverträgen wird die Verpflichtung zur laufenden Renovierung **auf den Mieter übertragen**. Dies ist mittlerweile Verkehrssitte und auch zulässig. Voraussetzung ist, dass eine ausdrückliche und ein- deutige Vereinbarung vorliegt. Für eine wirksame Übertragung der Renovierungspflicht auf die Mieter

genügt eine Formulierung wie „Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen.“

Allerdings ist nicht jede Vereinbarung wirksam, auch wenn sie der Mieter im Mietvertrag unterschrieben hat. Grundsätzlich gilt:

Der Mieter soll nur die Schönheitsreparaturen durch- führen oder bezahlen, die aufgrund seiner eigenen Nutzung entstanden sind. Eine Abwälzung auf den Mieter ist deshalb grundsätzlich nur bei renoviert überlassenen Wohnungen wirksam.

Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Unterscheidung zwischen **Formularklauseln** und **Individualvereinbarungen**. Formularklauseln lie- gen immer dann vor, wenn diese für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind oder der Vermieter be- absichtigt, die Klauseln häufiger zu verwenden und sie von ihm einseitig diktiert werden.

Bei den Individualvereinbarungen hat der Vermieter weitreichendere Möglichkeiten, den Mietern die Ren- ovierungsverpflichtungen aufzubürden. In den aller- meisten Fällen wird es sich jedoch um Formularklau- seln handeln.

## Info

### Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:

☎ 069 / 212 - 4 00 46

Telefonische Beratung:

☎ 069 / 212 - 3 47 11

Mo, Mi, Fr 8:30–12 Uhr

✉ [mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

🌐 [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/  
Polizeipräsidium

Da die Unterscheidung nicht immer einfach zu treffen ist, empfehlen wir, rechtzeitig in einer Beratung klären zu lassen, welche Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

### Was gehört zu den Schönheitsreparaturen?

Man versteht darunter alle **malermäßigen Arbeiten**, die erforderlich sind, um Abnutzungen bei vertragsgemäßem Gebrauch zu beseitigen.

Im Einzelnen können dazu gehören:

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken
- Streichen der Fußböden und Fußleisten
- Streichen der Heizkörper, einschließlich der Heizrohre
- Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen
- Ausbessern von Löchern durch Dübel, Schrauben und Nägel.

**Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören** unter anderem das Abschleifen und Versiegeln des Parkettfußbodens oder das Auswechseln von Teppichböden, sofern diese jeweils vom Vermieter gestellt wurden.

Auch die Renovierung von Gemeinschaftsräumen wie Hausflur oder Treppenhaus sowie Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind grundsätzlich Sache des Vermieters.

### In welcher Qualität müssen die Schönheitsreparaturen ausgeführt werden?

Die Arbeiten müssen **fachgerecht**, d.h. von mittlerer Art und Güte, ausgeführt werden. Fachgerecht ist nicht gleichzusetzen mit „vom Fachmann oder Fachbetrieb“, d.h. der Mieter muss das Recht haben, die Arbeiten in Eigenarbeit auszuführen. Eine fachgerechte Ausführung darf zudem nur bei Auszug des Mieters verlangt werden, nicht dagegen während des laufenden Mietverhältnisses.

### Innerhalb welcher Zeiträume muss die Wohnung renoviert werden?

Bei der Frage, wann vom Mieter Schönheitsreparaturen ausgeführt werden müssen, orientieren sich die Gerichte am **Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums von 1976**. Danach sind Schönheitsreparaturen erforderlich:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten alle 5 Jahre und
- in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Sieht der Mietvertrag **kürzere Fristen** vor, sind diese unwirksam. Der Mieter muss dann keine Renovierung durchführen. Sind vertraglich keine Fristen geregelt, wird man sich an den üblichen Fristen gemäß Mustermietvertrag zu orientieren haben.

Die Fristen dürfen zudem **erst vom Einzug** an berechnet werden.

Die genannten Fristen stellen nur **Näherungswerte** dar, die nicht unbedingt bindend sind. Grundsätzlich sollen Schönheitsreparaturen nur dann ausgeführt werden, wenn sie **objektiv fällig** sind. Der Bundesgerichtshof hat daher „starre“ Fristen für unwirksam erklärt. Dies gilt zumindest bei der Verwendung von Formulklauseln. Individualabreden können - wie bereits erwähnt - ggf. wirksam sein. Starr sind vereinbarte Fristen, wenn der Mieter nach Ablauf einer festgelegten Zeit renovieren muss, ohne dass es auf den Grad der Abnutzung der Wohnung ankommt. Das ist z.B. der Fall, wenn die Fristen an Wörter wie „mindestens“ oder „spätestens“ gekoppelt sind. Als starr gelten Fristen auch dann, wenn lediglich die Fristen ohne jeglichen Zusatz benannt werden.

Ein starrer Fristenplan führt ausnahmsweise nicht zur Unwirksamkeit der Renovierungsverpflichtung, wenn der Mietvertrag zusätzlich eine Regelung enthält, wonach der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung und auf Antrag des Mieters die Fristen verlängern oder verkürzen kann.

Da es hierbei ganz entscheidend auf den **genauen Wortlaut** der vertraglichen Klauseln ankommt, sollten sich Mieter im Zweifelsfall rechtlich beraten lassen.

## Renovierung bei Auszug

Voraussetzung für eine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung bei Auszug ist zunächst das Vorliegen einer **wirksamen Klausel** zu den laufenden Schönheitsreparaturen oder – sofern vorhanden – zur Auszugsrenovierung.

Muss der Mieter laut Mietvertrag bei Auszug unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Arbeiten renovieren, benachteiligt diese Klausel den Mieter unangemessen und ist damit unwirksam. Nur wenn bei Auszug die Wohnung **objektiv renovierungsbedürftig** ist, muss der Mieter renovieren.

Dabei sollte darauf geachtet werden, dass keine ungewöhnlichen Anstriche und Tapeten verwendet werden. Auch Tropfnasen oder Lackspritzer sind zu vermeiden. Andernfalls kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

Ist nichts Besonderes vereinbart, ist die Wohnung bei Auszug in neutralen Tönen zurückzugeben.

Viele Mietverträge enthalten sogenannte **Abgeltungs- oder Quotenklauseln**. Sinn dieser Klauseln ist es, den Mieter bei Auszug geldmäßig in Anspruch zu nehmen, bevor die Fristen laut Fristenplan abgelaufen sind.

Entsprechende formularmäßige Klauseln sind aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam. Das gilt unabhängig davon, ob die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert war oder nicht.

## Wann muss bei Auszug nicht renoviert werden?

Ist der Mieter laut Mietvertrag nicht verpflichtet, die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses durchzuführen, so muss er auch nicht bei Auszug renovieren. Ist die Wohnung **„besenrein“** zu übergeben, so bedeutet dies sauber und frei von Spinnweben, aber nicht renoviert.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn dem Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam überbürdet wurde und der Mieter diese während des Mietverhältnisses nicht durchgeführt hat. In diesem Fall muss er sie bei Auszug nachholen.

Nicht renovieren muss der Mieter, wenn er die Wohnung **„in bezugsfertigem Zustand“** zurückzugeben hat. Bezugsfertig bedeutet nicht, dass die Wohnung renoviert sein muss, sie darf lediglich keine Schäden aufweisen.

Schließlich verpflichtet die Klausel „die Mietsache ist in dem Zustand wie übernommen zurückzugeben“ den Mieter nicht, Schönheitsreparaturen auszuführen.

## Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln

Enthält der Mietvertrag mehrere Renovierungsklauseln unterschiedlichen Inhalts, führt eine unwirksame Klausel aufgrund des **Summierungseffekts** in der Regel zur Unwirksamkeit aller Renovierungsklauseln, auch wenn eine davon für sich genommen wirksam ist.

Da es hier sehr auf den genauen Wortlaut der Formulierung ankommt, sollten Sie sich im Zweifelsfall rechtlich beraten lassen.

Ist eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam, obliegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen entsprechend dem gesetzlichen Leitbild aus § 535 Absatz 1 BGB wieder dem Vermieter. Die Kosten, die dem Vermieter dadurch entstehen, kann er im freifinanzierten Wohnungsbau nicht durch einen Mietzuschlag wieder hereinholen. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einzig bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum möglich.

War die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses vertragsgemäß unrenoviert, tritt durch die vom Vermieter zu veranlassende Renovierung zwangsläufig eine Verbesserung ihres Zustandes ein. Da der Mieter hiervon profitiert, der Vermieter eine frisch renovierte Wohnung aber nicht schuldet, kann er nach Ansicht des Bundesgerichtshofs vom Mieter eine – in der Regel hälftige – Kostenbeteiligung verlangen (BGH, Urteile vom 08.07.2020, VIII ZR 163/18 und VIII ZR 240/18).

## Nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführte Schönheitsreparaturen

Wurde dem Mieter wirksam die Durchführung der Schönheitsreparaturen überbürdet, stellt sich die Frage nach den Konsequenzen, wenn er sie nicht oder nicht ordnungsgemäß durchführt.

Der Vermieter hat hier verschiedene Möglichkeiten. Er kann die Arbeiten entweder selbst erledigen oder einen **Handwerker** damit beauftragen. Voraussetzung ist, dass er dem Mieter eine angemessene **Frist zur Nachbesserung** bzw. Durchführung unter genauer Aufstellung der zu erledigenden Arbeiten gesetzt hat. Eine Frist muss ausnahmsweise nicht gesetzt werden, wenn der Mieter sich endgültig geweigert hat, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Vermieter kann vom Mieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten erheben.

Anstelle der Durchführung der Renovierungsmaßnahmen kann der Vermieter auch **Schadenersatz** verlangen. Auch hier muss dem Mieter zunächst eine Frist zur Nachbesserung gesetzt werden, es sei denn, eine Fristsetzung ist aufgrund der gegebenen Umstände nicht erforderlich, z.B. wenn - wie bereits erwähnt - der Mieter sich endgültig geweigert hat, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Alternativ kann der Vermieter den Mieter auch auf Durchführung der Arbeiten verklagen.

**Wichtig:** Auch wenn die Überwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist oder vertraglich nicht gefordert wird, hat der Vermieter einen Schadensersatzanspruch, wenn der Mieter die Arbeiten dessen ungeachtet nicht fachgerecht durchführt. Schließlich kann der Vermieter einen Mietausfallschaden geltend machen, wenn er aufgrund der nicht oder nur unzureichend ausgeführten Arbeiten die Wohnung nicht sofort wieder weitervermieten kann.

Nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführte Schönheitsreparaturen stellen dagegen keinen Kündigungsgrund dar. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn aufgrund der unterlassenen Renovierungsarbeiten erhebliche Substanzschäden an der Wohnung drohen.

! **Tipp:** Bevor Mieter zum Pinsel greifen, sollten sie erst die Regelungen zu den Schönheitsreparaturen im Mietvertrag genau anschauen und im Zweifelsfall überprüfen lassen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen  
Mietrechtliche Beratung