

Mietrecht: Durchführung von Schönheitsreparaturen

Die Renovierung bzw. die Schönheitsreparaturen im [Mietrecht](#), die aufgrund eines normalen, vertragsmäßigen Gebrauchs erforderlich geworden sind, hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn das vertraglich wirksam vereinbart ist.

1. Grad der Abnutzung

Haben Vermieter und Mieter eine entsprechende Regelung im Mietvertrag wirksam vereinbart, muss der Mieter die [Schönheitsreparaturen](#) stets vornehmen, wenn die Abnutzungen der Räume einen derartigen Grad erreicht haben, der die Annahme rechtfertigt, der Zustand der Wohnung sei nicht mehr als vertragsgemäß anzusehen. Ab wann ein solcher Grad der Abnutzung anzunehmen ist, hängt von den tatsächlichen Verhältnissen ab und davon, wie pfleglich der Mieter die Wohnung im Laufe der Mietzeit behandelt hat. In der Mietpraxis ist dazu ein Fristenplan entwickelt worden, der als Anhaltspunkt dienen kann. Danach sind Wohnküchen alle zwei Jahre instand zu setzen, Kochküchen, Essküchen, Kochnischen, Bäder und Duschräume alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle vier bis sechs Jahre und sonstige Nebenräume etwa alle sieben Jahre. Der Fristenplan ist aber nur eine Richtlinie, zumal moderne Materialien heute oft eine längere Lebensdauer haben. Umgekehrt können die Abstände, in denen Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, auch kürzer sein, wenn z. B. die Wohnung stark abgenutzt wird.

Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist unwirksam, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass die Schönheitsreparaturen nur wegen des Fristablaufs durchgeführt werden, obwohl die Räume vom Mieter pfleglich behandelt worden und noch in einem ordentlichen Zustand sind.

2. Fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen

Hat der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen, kann der Vermieter verlangen, dass diese Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Dem Mieter steht es frei, die Arbeiten durch Bekannte, Freunde oder in Eigenarbeit zu erledigen. Er kann auch einen Fachmann mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen. Er ist verpflichtet, die Arbeiten, wenn er sie selbst durchführt, fachgerecht zu erbringen. Laienhafte Arbeiten braucht der Vermieter nicht zu akzeptieren.

Der Mieter kann, sofern er die Arbeiten übernommen hat, diese nach seinem Geschmack ausführen lassen. Hierbei sind jedoch gewisse Grenzen des Geschmacks zu beachten. Die Farben und Materialien müssen so neutral sein, dass die Mehrheit der Mietinteressenten damit leben kann. Eine strikte Weiß-Streich-Klausel ist jedenfalls unzulässig. Der Mieter, der die Wände nach seinem Auszug mit Dübellöchern oder in knalligen Farben hinterlässt, muss für die unterlassene Beseitigung Schadensersatz leisten. Hierbei handelt es sich um Substanzverletzungen und nicht nur um Abnutzungen. Der Mieter darf beim Anstrich der Wände keine Farbe verwenden, die nicht mehr oder nur sehr aufwendig zu beseitigen ist. Das Aufbringen schwer entfernbarer Materialien kann dazu führen, dass die Mietsache in ihrer Substanz beschädigt worden ist. Dann kann der Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen.

3. Quotenabgeltungsklauseln

Sind bei [Rückgabe der Mietwohnung](#) die wirksam vereinbarten Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen, müssen in der Regel noch nicht fällige Arbeiten zeitanteilig in Geld abgegolten werden (sog. Quotenklausel). Handelt es sich um eine „starre“ Quotenklausel, die also nur auf den Zeitablauf abzielt und nicht auf den tatsächlichen Zustand der

Räume, ist diese genauso unwirksam wie die „starren“ Schönheitsreparaturklauseln. Sogenannte Quotenabgeltungsklauseln im Mietvertrag sind unwirksam, unabhängig davon, ob es sich um eine unrenoviert oder renoviert übernommene Wohnung handelt, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlange, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen. Das ist dem Mieter einer Wohnung nicht zuzumuten. Des Weiteren ist es einem Mieter nicht zuzumuten, Schadensersatz für die Entfernung einer mehrfach überstrichenen, 30 Jahre alten Tapete zu bezahlen.

4. Fristsetzung bei Unterlassung von Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist bei wirksamer vertraglicher Vereinbarung im Mietvertrag verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Weigert sich der Mieter, verwandelt sich der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in einen Schadensersatzanspruch in Geld. Voraussetzung ist, dass der Mieter in Verzug gesetzt wird (§ 326 BGB). Will sich der Vermieter der Rechte aus § 326 BGB bedienen, muss er dem Mieter eine bestimmte Frist zur Durchführung der unterlassenen Schönheitsreparaturen setzen. Hierbei muss der Vermieter die einzelnen vorzunehmenden Arbeiten genau bezeichnen und erklären, dass er nach Ablauf der gesetzten Frist die Durchführung der Arbeiten durch den Mieter ablehnt und die Arbeiten auf Kosten des Mieters durch einen Handwerker vornehmen lassen wird. Der Vermieter kann die Arbeiten auch selbst erledigen. Die Schönheitsreparaturen müssen bis zum letzten Tag der Mietzeit oder bis zum [Ablauf der Kündigungsfrist](#) durchgeführt worden sein. Der Vermieter sollte in der Lage sein, die Wohnung anschließend ohne Mietausfall weitervermieten zu können. Verzögert sich der Auszug des Mieters und werden die Schönheitsreparaturen erst nach seinem Auszug und nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgeführt, hat der Vermieter in der Regel einen Mietausfall. Diese [Nutzungsentschädigung](#) kann der Vermieter als Schaden vom Mieter ersetzt verlangen. Der Vermieter ist allerdings gleichzeitig verpflichtet, den ihm entstandenen Schaden möglichst gering zu halten und die renovierte Wohnung so schnell wie möglich weiterzuvermieten.

Eine Fristsetzung ist nur für unterlassene Schönheitsreparaturen erforderlich. Anderes gilt für Schäden (z. B. tiefe Kratzer im Parkett, völlig verkalkte Armaturen, Schimmel) an der Mietsache. Vermieter können wegen einer beschädigten Mietwohnung ohne vorherige Fristsetzung Schadensersatz von ihren Mietern verlangen. Bei einer leistungsbezogenen Nebenpflicht sei diese nicht erforderlich. Unter einer Obhutspflichtverletzung ist der schonende und rücksichtsvolle Umgang mit der Mietsache zu verstehen. Es ist also zwischen Schönheitsreparaturen und Schäden an der Mietsache zu unterscheiden. Der BGH sieht etwa Schönheitsreparaturen vom Mieter als derartige Leistungspflicht an, wenn sie wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters auf den Mieter übertragen wurde. Das heißt, es muss eine Frist zur Erledigung der Schönheitsreparaturen gesetzt werden. Im Gegensatz dazu handele es sich bei der Obhutspflicht zu einem schonenden Umgang mit der Mietwohnung um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht nach § 241 Abs. 2 BGB. Deren Verletzung begründe einen Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz – neben der Leistung –, wenn die Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB vorliegen. Daher könne ein Vermieter bei einer beschädigten Mietsache nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne dem Mieter zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gelte im Übrigen unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder