

Eine gesetzliche Definition, was man unter Schönheitsreparaturen zu verstehen hat, gibt es nicht. Aus der Rechtsprechung haben sich aber einige inzwischen allgemein anerkannte Grundsätze ergeben. Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich Arbeiten, die innerhalb der Mietwohnung durchgeführt werden.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören anerkanntermaßen:

- Das Tapezieren beziehungsweise Streichen von Wänden und Decken inklusive der notwendigen Vorarbeiten, wie etwa das Verschließen von Löchern.
- Das Streichen der Heizkörper einschließlich der zu den Heizkörpern hin beziehungsweise von den Heizkörpern wegführenden Rohre.
- Streichen der Fenster und Türen soweit sie sich im Innenbereich der Wohnung befinden. Die Fenster müssen also nur von innen gestrichen werden, von der Fassadenseite her handelt es sich beim Streichen um Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsarbeiten. Das gleiche gilt auch für die Wohnungstür. Auch sie muss vom Mieter – wenn vereinbart – nur von der der Wohnung zugewandten Seite gestrichen werden.



### Vorsicht bei der Formulierung!



Die sogenannten Schönheitsreparaturen gehören zu den Themen, die immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen. Dabei stehen die Gerichte meist auf der Seite des Mieters. In den meisten Fällen entscheiden die Richter sogar, dass alle Klauseln des Mietvertrages ungültig werden, wenn nur eine Forderung an den Mieter als nicht gerechtfertigt bewertet wird. Dabei ist die Justiz manchmal sehr spitzfindig. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass eine Klausel, die den Mieter dazu verpflichtete „die Decken zu weißen“ ungültig ist, da man diese Formulierung auch so auslegen könne, dass die Decken nur mit weißer Farbe gestrichen werden dürften. Farbvorschriften innerhalb der Wohnung – soviel sei hier schon mal verraten – sind aber grundsätzlich nicht zulässig. Damit waren alle Verpflichtungen des Mieters bezüglich der Schönheitsreparaturen hinfällig (Urteil vom 23.09.2009 – Aktenzeichen VIII ZR 344/08).

---

Grundsätzlich müssen Schönheitsreparaturen vom Vermieter durchgeführt beziehungsweise bezahlt werden (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Arbeiten können jedoch im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden. Allerdings machen es die Gerichte immer schwerer, entsprechende Klauseln so zu formulieren, dass sie einer juristischen Prüfung standhalten. Wird aber nur eine Klausel von den Gerichten verworfen, ist der Mieter aus dem Schneider: Er muss gar keine Renovierungsarbeiten mehr durchführen.

### Was sind Schönheitsreparaturen?

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist nicht festgelegt, was unter Schönheitsreparaturen zu verstehen ist. Die Gerichte halten sich deshalb meist an die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“ (II. BV). Danach gehören zu den Schönheitsreparaturen „... 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.“ (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV). Alle hierüber hinausgehenden Arbeiten gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen.

### Wichtig

Zu den Schönheitsreparaturen gehören auch vorbereitende Arbeiten, wie die Vorbereitung des Untergrunds inklusive der Beseitigung von kleineren Schäden (z. B. kleine Risse im Holz, Putz oder Mauerwerk).

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört beispielsweise das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens, der Ersatz eines Teppichbodens oder auch das Streichen von Sockel- oder Fußleisten.

### Auf den Vertrag kommt es an



In den meisten Fällen werden sogenannte [Formularmietverträge](#) für den Abschluss eines Mietvertrages verwendet. Hier gelten die gesetzlichen Regelungen für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). In diesen Fällen verwerfen die Gerichte immer wieder die dort getroffenen Vereinbarungen. Meist wird sich bei den Entscheidungen darauf berufen, dass es sich bei den Vereinbarungen um sogenannte „überraschende Klauseln“ handelt, die nicht Vertragsbestandteil werden können (§ 305c BGB). Die nachfolgend aufgeführten Beispiele beziehen sich deshalb immer auf diese Vertragsform.

Treffen Sie jedoch individuelle Vereinbarungen, sieht die Lage ganz anders aus. Hier können sehr viel weitergehende Vereinbarungen getroffen werden. Individuelle Vereinbarungen müssen nämlich zwischen den Parteien des Vertrags ausgehandelt werden. Dabei reicht es jedoch nicht aus, dass die Vertragsbedingungen lediglich mit dem Mieter durchgesprochen und erklärt werden. Es muss eine echte, individuelle Vertragsverhandlung zugrunde liegen.

### Welche Räume müssen renoviert werden?

Wird im Mietvertrag vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter zu übernehmen sind, gilt dies nur für die Wohnung. Etwaige ergänzende Räumlichkeiten (Keller, Abstellräume, Terrassen usw.) müssen im Mietvertrag ausdrücklich aufgelistet werden, wenn auch hier die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden sollen.

### Wenn die Wohnung nicht renoviert war

Übernimmt der Mieter eine Wohnung, die nicht zuvor renoviert wurde, muss er auch beim Auszug nicht renovieren. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist dies unzumutbar. Eine entsprechende Klausel in einem [Formularmietvertrag](#) ist nach Meinung des Gerichts ungültig.

### Wichtig

Damit Sie nachweisen können, dass die Wohnung bei Übernahme renoviert war, sollten Sie dies im [Übergabeprotokoll](#) explizit festhalten.

### Unklare Rechtslage

Leider gibt es bis heute keine grundsätzliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eine klare gesetzliche Regelung, was im Rahmen der Übertragung von Schönheitsreparaturen erlaubt ist und was nicht. So ändert sich die Rechtslage mit jedem neuen Urteil.

Aus den bisher ergangenen Urteilen ergibt sich aber die Ungültigkeit einer ganzen Reihe von Klauseln. Noch einmal der Hinweis: Sollte auch nur eine der Klauseln ungültig werden, muss der Mieter überhaupt nicht mehr renovieren. Hier eine Übersicht, wann Klauseln nach dem derzeitigen Rechtsstand ungültig sind:

1. Werden in einer Klausel die auszuführenden Arbeiten aufgeführt und gehen diese über die Arbeiten nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV hinaus, ist dies ungültig (siehe auch Kapitel „Was sind Schönheitsreparaturen?“).
2. Eine Klausel, mit der dem Mieter vorgeschrieben wird, wie er die Wohnung während der Mietzeit zu streichen hat, ist ungültig.
3. Auch bei Auszug darf die Farbvorgabe nicht übertrieben werden. Der Vermieter hat lediglich Anspruch auf eine Rückgabe der Wohnung in einem wiedervermietbaren Zustand. Deshalb kann er eine farblich neutrale, dem allgemeinen Farbgeschmack entsprechende Renovierung verlangen. Die Vorgabe bestimmter Farben ist in jedem Fall unzulässig.
4. Endrenovierungsklauseln, die vom Mieter grundsätzlich eine Renovierung der Wohnung bei Ende der Mietzeit verlangen, sind unzulässig, weil sie den Zustand der Wohnung nicht berücksichtigen.
5. Klauseln, die vorschreiben, in welchen zeitlichen Abständen Renovierungen durchzuführen sind, sind nicht zulässig, da sie den Zustand der Wohnung nicht berücksichtigen (sogenannte „starre Fristenpläne“).
6. Sogenannte „Abgeltungs-“ oder „Quotenklauseln“ sind nicht zulässig. Diese Klauseln verlangen vom Mieter, dass er beim Auszug einen Teil der Renovierungskosten tragen muss, je nachdem, wann die letzte Renovierung erfolgte. Nach Meinung des BGH kann der Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden, was den Mieter unzulässig benachteiligt (Urteile vom 18.03.2015, Aktenzeichen VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13).

7. Klauseln, die verlangen, dass die Arbeiten von einem Fachbetrieb durchgeführt werden müssen, sind ungültig. Es kann lediglich eine „fachgerechte Ausführung“ verlangt werden.
8. Fordert der Vermieter in einer Klausel, dass beim Auszug des Mieters alle Tapeten entfernt werden müssen, ist dies ungültig.

### **Renovierungskosten mit der Kautio n verrechnen?**

Sind die Renovierungsklauseln im Mietvertrag zulässig und kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter die Kosten für entsprechende Maßnahmen von der Kautio n abziehen. Dabei muss die Renovierung jedoch notwendig sein. Wird beispielsweise nach einem Auszug die Wohnung komplett neu gestrichen, obwohl dies nicht notwendig war, muss der Vermieter die Kosten tragen und kann sich nicht an der Kautio n bedienen.

### **Renovierung bei ungültigen Klauseln**

Stellt sich heraus, dass der Mieter Renovierungsarbeiten durchgeführt hat, obwohl die Klauseln im Mietvertrag ungültig waren, kann er vom Vermieter einen Ersatz der Kosten verlangen. Hierzu kann er entsprechende Rechnungen beim Vermieter vorlegen. Für selbst ausgeführte Arbeiten kann der Vermieter ebenfalls einen finanziell angemessenen Ausgleich verlangen. Das gilt auch für Arbeitsleistungen von Freunden, Arbeitskollegen, Bekannten usw.

Forderungen, die sich aus ungültigen Renovierungsklauseln ergeben, muss der Mieter allerdings innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses geltend machen.