

Schönheitsreparaturen -

Welche Pflichten können dem Mieter übertragen werden?

Ein häufig auftretender Streitpunkt im Mietrecht sind die sogenannten Schönheitsreparaturen. Insbesondere gegen Ende des Mietverhältnisses fordern Vermieter gerne eine komplette Renovierung des Mietobjektes und berufen sich hierbei auf den Mietvertrag. Wie soll man in dieser Situation als Mieter reagieren?

Folgende Renovierungsarbeiten werden nach dem Allgemeinverständnis von den „Schönheitsreparaturen“ umfasst:

- 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.
- Die Beseitigung von Dübeln und das Verschließen von Löchern in den Wänden und Decken.

Grundsätzlich ist es die Aufgabe des Vermieters diese Reparaturen durchzuführen, im Regelfall wird diese Verpflichtung jedoch im Mietvertrag auf den Mieter übertragen.

Was gibt es also für den Mieter zu beachten?

Zunächst ist der momentane Zustand der Wohnung zu betrachten. Der Mieter kann nicht pauschal dazu verpflichtet werden das Mietobjekt komplett neu zu streichen, wenn die Wände und die Decke sich in einem guten Zustand befinden.

Ein anderes Bild ergibt sich, wenn der Mieter während des Mietverhältnisses die Wände in auffälligen Farben gestrichen hat. Dies ist während der Mietzeit zwar erlaubt, solange die Bausubstanz des Mietobjektes keinen Schaden nimmt, der Vermieter kann aber nach Ende des Mietverhältnisses durchaus einfordern, dass sämtliche Wände bei der Übergabe der Mietsache in „neutralen“ Farben gestrichen sind.

Einige Mietverträge, insbesondere ältere Varianten, enthalten weiterhin starre Fristenpläne für die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Beispielsweise heißt es dann in dem Mietvertrag, dass „der Mieter während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen hat und zwar: in Küche, Bad, WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre.“

Eine solche Klausel ist nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam. Der Mieter darf nicht nach starren Fristen dazu angehalten werden, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Mieter, die das Mietobjekt sorgfältig pflegen, werden durch diese Rechtsprechung indirekt belohnt, da sie dementsprechend seltener Renovierungen durchführen müssen.

Ebenfalls unwirksam sind Klauseln, die dem Mieter zwangsweise aufgeben die Schönheitsreparaturen durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Tatsächlich

steht es dem Mieter frei, ob er die notwendigen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung erbringt oder eine Fachfirma beauftragt.

Falls der Mieter eine Renovierung durchführt, sich letztlich aber ergibt, dass dies auf Grund einer unwirksamen Mietvertragsklausel geschah, hat der Mieter einen Anspruch auf Aufwendungsersatz gegen seinen Vermieter.

Es zeigt sich also, dass ein Blick in den eigenen Mietvertrag für den Mieter unerlässlich ist, damit dieser beurteilen kann, ob er zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Sollten Sie sich unsicher sein, ob diesbezügliche Klauseln in Ihrem Mietvertrag wirksam sind, holen Sie sich gern anwaltlichen Rat ein.

Beste Grüße

Rechtsanwalt Tommy Schmiedel