

Aktualisierung der Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag der Haus & Grundeigentum Medien GmbH

von Dr. Dieter Hildebrandt, Vorsitzender H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Im Jahr 2017 berichtete ich im Heft 02/2017 darüber, dass der Rechtsprechungswandel des Bundesgerichtshofs im Jahr 2015 mit drei grundlegenden Entscheidungen zu einem endgültigen Aus der älteren Schönheitsreparaturklauseln geführt hatte. Danach widersprach die Übertragung der Schönheitsreparaturen im Wege der so genannten Vornahmeklausel auf den Mieter grundsätzlich dem gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Aus dieser Regelung ergibt sich, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnung nicht nur im vertragsgemäßen Zustand zu überlassen, sondern diese auch im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Durch die Vereinbarung einer Vornahme durch Mieter wird eine kostenmäßig unbegrenzte Schönheitsreparaturlast überwälzt. Dies führt, so der BGH, zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gem. den §§ 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, 536 Abs. 4 BGB. Auf diese Rechtsprechung wurde mit einer Umformulierung unseres Mustermietvertrages reagiert. In § 14 Abs. 1 Satz 2 heißt es wie eh und je: Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Streichen der Wände und

Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper sowie Heizrohre, Innenanstrich der Fenster und Außentüren sowie Anstrich der Innentüren.

Dieser Wortlaut ist abschließend. Er entspricht § 28 Abs. 4 Nr. 2 der II. BV für den sozialen Wohnungsbau. Eine formularvertragliche Erweiterung des Umfangs der Arbeiten ist wiederum wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam [BGH 19. April 2023 – VIII ZR 280/21]. Also die Aufnahme des Anstrichs der Fenster und Türen auf der Außenseite führt zu einer Unwirksamkeit der Klausel, dies als jüngstes Beispiel.

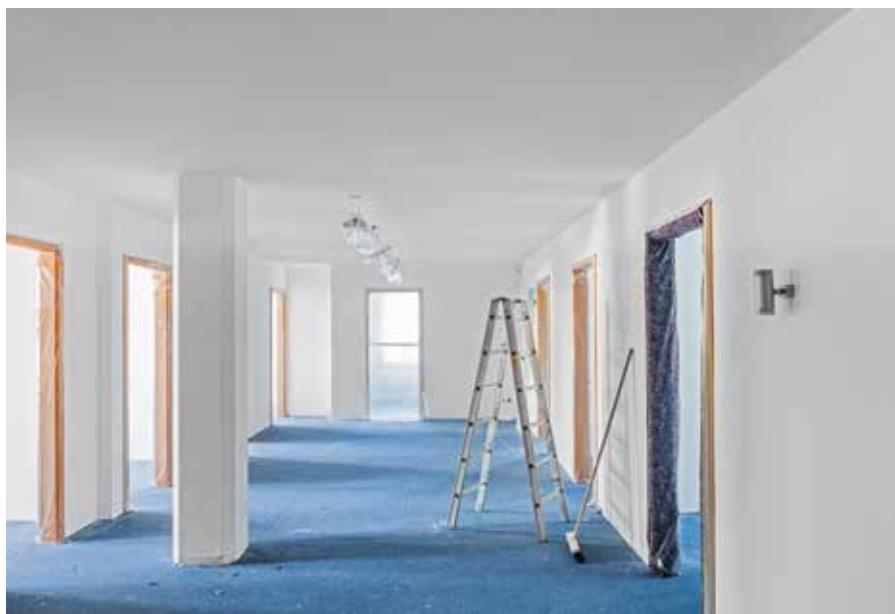
Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimmt sich nach allgemeiner Auffassung auch im preisfreien Wohnraum nach dem § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV [BGH 13. Januar 2010 – VIII ZR 48/09].

Die Übertragung der Schönheitsreparaturen durch Vornahme seitens des Mieters ist jetzt daran geknüpft, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert sind oder sie den Gesamteindruck einer

renovierten Wohnung vermitteln. Dann können auf den Mieter wirksam die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen übertragen werden und dieser hat die Kosten zu tragen. So lautet es jetzt in § 14 Abs. 1 Satz 1 unseres Mustermietvertrages. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen hat Entgeltcharakter. Durch diese Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Mieter wirtschaftlich gesehen durch die Ausführung der Schönheitsreparaturen den Teil des Mietzinses trägt, den der Vermieter verlangen könnte, wenn er seiner gesetzlichen Pflicht entsprechend die Kosten der Schönheitsreparaturen selbst übernehmen würde. Dies sind 8,50 €/m² im Jahr entsprechend § 28 Abs. 4 Satz 2 der II. BV.

Schönheitsreparaturen gelten als Gattungsschulden im Sinne des § 243 Abs. 1 BGB. Das bedeutet, sie sind von mittlerer Art und Güte zu erbringen. Unwirksam sind deshalb Vereinbarungen, die eine Ausführung durch Fachhandwerker oder Fachbetrieb vorsehen oder die Formulierung wählen „in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht“. Auch die Formulierung „nur mit Farben aus einem Malerfachgeschäft“ oder „nach allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen“ oder „vom Mieter ausführen zu lassen“ d. h. nur durch Dritte durchzuführen, und nicht durch den Mieter selbst, sind unwirksam.

Der Mustermietvertrag regelt in **§ 14 Abs. 2 Satz 1 auch die Frage der ungewöhnlichen Farbwahl**. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume und/oder die gestrichenen Holzteile in einem weißen oder hellen neutralen Farbton oder in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Somit ist der Farbton der Wohnung in dem Übergabeprotokoll festzuhalten, damit dieses eine Vergleichsbasis bei Rückgabe der Mietfläche sein kann. Ungewöhnliche Farben



können nicht im Wege der Schönheitsreparaturen beseitigt werden, sondern stellen auf Grund der Farbintensität einen Sachschaden dar. Dunkle Farben lassen sich z. B. nicht einfach überstreichen. Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses gibt es im Mustermietvertrag keine Vorgaben. Es fehlen generell Fristenregelungen. Denn starre oder zu kurze Fristen können zu einer ungemessenen Benachteiligung des Mieters führen und machen die Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam. Der Vermieter muss sich jeweils vor Augen führen, dass er dann, wenn die Klauseln unwirksam sind, ebenfalls an solche Fristen gebunden wäre. Es kann auch nur dringend empfohlen werden, sich auf die Formularklausel in § 14 zu verlassen und nicht selbst Formulierungen in den Mietvertrag aufzunehmen oder

gar auf alte Formulierungen, die einem genehm scheinen zurückzugreifen. Dies kann entweder zu einem unzulässigen Summierungseffekt oder zu einer so genannten Schlussrenovierungsklausel führen.

Aus dem Grunde blicken Richter in Streitigkeiten über Schönheitsreparaturen in der Regel in den § 27 der Haus- und Grundeigentümer-Mietverträge. Dort sind sonstige Vereinbarungen vorgesehen. Hier sollte allenfalls die Höhe der angemessenen Ausgleichsleistung im Fall der Übergabe einer unrenovierten Wohnung festgehalten werden. Keinesfalls sollte die Vereinbarung aufgenommen werden, dass die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben ist. Dies gilt

auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet worden ist.

Wann ist eine Wohnung unrenoviert?

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt ist oder völlig abgewohnt erscheint. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Es kommt letztlich für die wirksame Vereinbarung von Schönheitsreparaturen durch die Vornahme durch den Mieter darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln [BGH 18. März 2025 – VIII ZR 185/14].



Auch in 2026 für Ihre Wünsche da.

Fröhliche Weihnachten

Wir designen, reparieren, installieren und montieren alles aus Metall, Edelstahl und Aluminium.

Betriebsferien: 22.12.2025 bis 02.01.2026

Lipphardt Metallbau
Innungsbetrieb

Benzstraße 2 b
37083 Göttingen
Tel.: 05 51 / 7 77 77

www.lipphardt-metallbau.de

www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft

Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt

Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen

Verschlechterung der Mietsache durch Rauchen in der Wohnung.

Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn sich die rauchbedingten Veränderungen durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen [BGH 5. März 2008 – VIII ZR 37/07]. Dies entspricht der Regelung des § 538 BGB, aus der sich ergibt, dass Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, der Mieter nicht zu vertreten hat. Sie sind vermieterteits zu beseitigen und sind durch den gezahlten Mietzins abgegolten. Als Beispiel einer unrenovierten Wohnung lassen sich folgende Punkte erwähnen:

- Die Fenster sind nicht frisch gestrichen und weisen Lackabplatzungen auf
- Altersbedingte Farbabweichungen der Lacke
- Unvollständiges Tapezieren oder Streichen der Wände
- Überstreichungen und punktuelle Hohlstellen in der Tapete
- Auffällige Nagel- oder Dübellöcher
- Kratzer an den Türen und sonstigem Holzwerk
- Farbabplatzungen oder Laufnasen

Vorsicht beim so genannten fliegenden Wechsel zwischen Vormieter und Nachmieter. Diese vereinbaren oft, dass der einziehende Mieter für den Vormieter die Wohnung renoviert. Der Vermieter beteiligt sich in der Regel hieran nicht und nimmt auch kein Abnahme- und Übergabeprotokoll vor. Dies führt dazu, dass der Vermieter aus juristischer Sicht keine renovierte Wohnung übergeben hat. Denn der einziehende Mieter hat die Arbeiten für den weichenden Mieter vorgenommen und in der Regel keine angemessene Entschädigung für die Beseitigung der Gebrauchsspuren erhalten. Der Vermieter muss sicherstellen, dass dies erfolgt. Andernfalls ist der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet [BGH 22. August 2018 – VIII ZR 277/16].

Was sind die Rechtsfolgen, wenn eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart wurde?

An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das bedeutet, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Der Vermieter muss also die teilweise erheblichen Schönheitsreparaturkosten aus der vereinbarten Miete bestreiten.

Die den Vermieter treffende Instandhaltungslast bestimmt sich im Einzelnen nach dem vereinbarten „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ bei Vertragsschluss. Verschlechtert sich der Zustand der Wohnung weiter über den anfänglichen unrenovierten Dekorationszustand hinaus, entsteht ein Instandhaltungsanspruch des Mieters. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (unrenovierte Wohnung) ist jedoch in der Regel nicht praktikabel. Dennoch kann der Mieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben [§ 242 BGB] eine Renovierung verlangen. Im Hinblick auf die dadurch in der Regel bewirkte Besserstellung gegenüber dem unrenovierten, aber vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn, hat er einen angemessenen Beitrag zu leisten. Der Beitrag zu den erforderlichen Kosten ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in der Regel durch den hälftigen Beitrag zu leisten [BGH 8. Juli 2020 – VIII 163/18 und VIII 270/18].

Ergibt sich, dass bei Übergabe der Zustand der Räumlichkeiten weder neu renoviert ist noch einen solchen Eindruck vermittelt, ist es in unserem Muster-mietvertragsformular vorgesehen, dass der Vermieter nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, gemäß § 14 des Mustermietvertrags. Ausgenommen hiervon sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind, sondern für die außerhalb des Mietverhältnisses liegende Gründe die Ursache sind. Somit ist der Erfüllungsanspruch des Mieters insoweit ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist zulässig, weil die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter der Verkehrssitte entspricht. So-

mit ist die Ausschlussklausel nicht überraschend (LG Berlin 64 S 120/17 vom 2.5.2028 unter Hinweis auf BGH VIII ZR 339/03 vom 14.7. 2004)

Die Beweislast für den Übergabezustand ist wie folgt gegeben:

Der Mieter muss darlegen und beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

Der Vermieter muss die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung darlegen und beweisen [BGH 18. März 2015 – VIII ZR 185/14], wenn die Wohnung in einem unrenovierten Zustand war und der Vermieter die Wirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter erhalten möchte.

Welche Ansprüche bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen?

Der Mieter haftet bei vertragswidriger Beschädigung oder mangelhafter Räumung (z. B. fehlender Rückbau der Küche) nicht für solche Verschlechterungen, die er nach § 538 BGB herbeiführen durfte. Die Verschlechterung der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch ist durch den Mietzins abgegolten. Bei der Geltendmachung von Schadensersatzzahlungen seitens des Vermieters muss dieser für das Gericht erkennbar machen, wie groß der Anteil der vertragsgemäßen Verschlechterung an der Höhe des Schadensersatzes ist. Diese Sowiesokosten muss er vorab abziehen und nur der darüberhinausgehende Aufwand stellt einen Schaden dar. Es darf keine Besserstellung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfolgen, d. h., dass der Vermieter die Mietsache besser zurückhält, als er sie dem Mieter vor Jahren zur Verfügung gestellt hatte.

Foto: Adobe Stock