

Schönheitsreparaturen und kein Ende ? – Teil 1

*Das Thema Schönheitsreparaturen ist ebenso alt wie aktuell und beschäftigt seit Jahren und Jahrzehnten Vermieter, Mieter, Rechtsanwälte und Gerichte. Kaum ein anderes Thema aus dem Bereich des Immobilienrechts ist derart dem Wandel unterworfen und Gegenstand zahlreicher Publikationen, ohne dass sich die Unsicherheit der Betroffenen und Rechtsanwender signifikant gelegt hat. Der nachfolgende Beitrag beleuchtet in einem 1. Teil die Fragen der **Definition und Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen**. In einem 2. Teil werden sodann die Fragen der Fälligkeit, der Qualität und der Rechtsfolgen bei unterbliebenen Schönheitsreparaturen behandelt.*

1.) Begriffsdefinition

Der Begriff der „Schönheitsreparaturen“ ist gesetzlich nicht geregelt und irreführend. Denn es geht weder um „Schönheit“ noch um Reparaturen an der Mietsache. Auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum ist die Begriffsdefinition des § 28 Abs. 4 S.3 II. BV bis heute maßgeblich. Danach werden Schönheitsreparaturen definiert als 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.“

Damit handelt es sich bei den Schönheitsreparaturen um Maßnahmen zur **Wiederherstellung eines gewissen Grades an Wohnlichkeit** oder die **Beseitigung der** – bei vertragsgemäßen Gebrauch – unausweichlichen **Abnutzung** und insbesondere optischer Beeinträchtigung. **Erfasst werden damit** im Wesentlichen nur **Malerarbeiten, nicht Instandsetzungsmaßnahmen oder Reparaturen**, auch nicht Bagatell- oder Kleinreparaturen. Jedoch können Kleinarbeiten, wie beispielsweise das Ausspachteln kleinerer Holzschäden, noch in den Begriff der Schönheitsreparaturen einbezogen werden.

Räumlich gesehen sind Arbeiten an von allen Mietern genutzten Gebäudeteilen, wie Waschküche, Treppenhaus oder Keller, keine Schönheitsreparaturen und deshalb auf den Mieter nicht abwälzbar.

a) Tapeten-, Wand- und Deckenanstrich

Das Überstreichen einer Tapete ist nur bei einer Raufasertapete und nur dann ordnungsgemäß, solange diese noch keine Beschädigung aufweist (Ablösung). Bei Wand- und Deckenanstrichen hat die Ausführung in zumindest wischfester Farbe zu erfolgen. Zu den Schönheitsreparaturen zählt jedoch nicht, die Erneuerung im Laufe der Zeit schwarz gewordener Fugen zwischen den Kacheln des Badezimmers. Ebenso nicht die Beseitigung von Schimmelflecken, weil dies bereits in den Bereich der Behebung von Mängeln gehört.



Sonderfall: Dübellöcher

Aufgrund der Verpflichtung des Mieters mit der Mietsache möglichst schonend umzugehen, ist er grundsätzlich verpflichtet Bohrlöcher in die Kachelfugen zu setzen, soweit dies möglich ist. Häufig ist dies jedoch nicht möglich, da viele Hersteller von Sanitäreinrichtungen bei ihrem Sortiment nicht auf die Standardmaßnahmen der Normfliesen Rücksicht nehmen. In diesem Fall kommt es entscheidend darauf an, welche Anzahl von Dübellöchern der Mieter anbringen darf, ohne zur Wiederherstellung/dem Schadensersatz verpflichtet zu sein.

Die zulässige Anzahl ist stark einzelfallabhängig und richtet sich u.a. danach wie viele Mitglieder im Haushalt leben, ob die Sanitäreinrichtungen vollständig vom Vermieter gestellt wurden oder der Mieter sich selber um Sanitäreinrichtungen bemühen muss. Insoweit schwankt die Rechtsprechung zwischen (zulässigen) 11 (!) und 32 (!!) Dübellöchern, möglichst in den Fugen, zur Not aber auch in den Fliesen !

Praxishinweis:

Vor diesem Hintergrund ist dem Vermieter dringend zu empfehlen in dem Mietvertrag „individualvertraglich“ zu vereinbaren, dass dem Mieter ein Anbohren der Fliesen ausdrücklich untersagt ist, er sich im Falle der Zuwiderhandlung dazu verpflichtet neu (falls erforderlich) ganzflächig zu verfliesen.

Streitig ist, wer für den **Anstrich von Holzverkleidungen** an Decken und Wänden zuständig ist. Zum Teil wird hier vertreten, dass es sich nicht um Schönheitsreparaturen handeln könne. Andere gehen davon aus, dass es sich zumindest dann um Schönheitsreparaturen handelt, wenn und soweit derartige Einrichtungen als Teil der Wand zu bezeichnen sind. Für die letztgenannte Ansicht spricht, dass es keinen substantiellen Unterschied macht, ob der Vermieter die Wohnung mit Tapeten an Wänden und/oder Decken ausgestattet hat oder mit einer Holzverkleidung, die zu lasieren und ebenfalls zu streichen ist. Dies gilt umso mehr, als dem Nachteil, dass das Lackieren von Holzteilen kostenintensiver ist, der Vorteil gegenüber steht, dass diese Teile deutlich länger einen ansehnlichen Zustand aufweisen, als Tapeten.

b) Fußboden, Parkett und Teppichboden

Das Streichen von Fußböden fällt in modernen Wohnungen kaum noch an. Fraglich ist daher, ob darunter nunmehr das **Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens** bzw. das Reinigen oder Erneuern des Teppichbodens fällt. Dies wird von der ganz überwiegenden Rechtsprechung (insbesondere auch und gerade des Landgerichts Köln) abgelehnt. **Gleiches gilt** für die **Erneuerung eines Teppichbodens**, der durch vertragsgemäßen Gebrauch verschlissen ist. Hingegen gehört die **Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen**, weil die Verschmutzung gerade auf die Abnutzung der Mietsache beruht. Unbeschadet dessen hat der Mieter verschuldete



Schäden an den Fußbodenbelägen (Löcher, Schleifspuren von Möbeln im Parkett, Brandflecken von Teppichböden) im Wege des Schadensersatzes zu beseitigen.

c) Fenster und Türen

Bei den Fenstern und Türen zählt nur das Streichen der Innenseiten zu den Schönheitsreparaturen, sodass bei Doppelfenstern der innere Flügel von beiden Seiten und der äußere Flügel nur von innen gestrichen werden muss.

d) Kellerräume und Balkon

Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in Kellerräumen ist der Mieter nur bei Bestehen einer eindeutigen Regelung verpflichtet. Gleiches gilt für das Streichen des Balkons bzw. Balkongeländers.

e) Versorgungsleitungen

Das Streichen von Versorgungsleitungen, wie beispielsweise Gas- oder Wasserrohren, die auf Putz liegen, ist in der Definition („Heizrohre“) zwar nicht enthalten, gleichwohl besteht weitestgehend Einigkeit darüber, dass auch dies unter dem Begriff der Schönheitsreparaturen zu fassen ist.

2.) Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

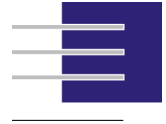
Gemäß § 535 BGB ist der **Vermieter verpflichtet**, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Darüber hinaus hat er nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die vermietete Sache während der Mietzeit auch in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die gesetzliche Regelung bedeutet, dass **der Vermieter alle Schäden der Mietsache, die durch normale Abnutzung entstehen auf seine Kosten zu beseitigen hat.**

a) Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Von dieser gesetzlichen Regelung wird jedoch üblicherweise vertraglich abgewichen und der Mieter zur Durchführung von bestimmten Renovierungsmaßnahmen verpflichtet. Der Umfang, sowie der Zeitpunkt der Fälligkeit der Verpflichtung (bei Einzug, während der Mietzeit, bei Auszug) bestimmen sich ausschließlich nach den vertraglichen Vereinbarungen, da entsprechende gesetzliche Vorschriften über eine Verpflichtung des Mieters nicht existieren. Auch eine Verkehrssitte, aus der sich die Verpflichtung des Mieters auch ohne Vereinbarung ergeben würde, wurde von der Rechtsprechung bis dato nicht anerkannt.

aa) Individualvertragliche Überwälzung

Individualvertraglich können die Parteien Vereinbarungen bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) bzw. des Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) treffen. Insoweit sind die Parteien daher grundsätzlich weder in der Vereinbarung des Umfangs der Arbeiten (bspw. auch



Abschleifen und Versiegelung des Parkettfußbodens !) noch des Turnus (z.B. alle zwei Jahre), noch der Fälligkeit (z.B. bei Auszug) beschränkt.

bb) Überwälzung durch Formularmietvertrag (AGB)

Anders verhält es sich, wenn die Vereinbarung als „Allgemeine Geschäftsbedingung“ i.S.d. §§ 305 ff BGB zu qualifizieren ist. In diesem Fall tritt die Unwirksamkeit bereits dann ein, wenn die Regelung zu weit zu Lasten des Mieters von der gesetzlichen Regelung des § 535 S. 2 BGB abweicht, beispielsweise den Umfang der Arbeiten zu weit fasst, den Renovierungsturnus zu kurz festlegt oder eine grundsätzliche Verpflichtung zur Renovierung bei Auszug bestimmt. Zur Frage der Wirksamkeit von formularmäßigen Klauseln, die den Mieter zur Durchführung von bestimmten Renovierungsmaßnahmen verpflichten, hat sich eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt. Nachdem jedoch Gegenstand des Verfahrens regelmäßig nur eine bestimmte vorformulierte Klausel war, deren Vereinbarkeit mit dem Gesetz geprüft wurde, gibt es **keine allgemeinverbindliche Formulierung für eine entsprechende Vereinbarung**. Vielmehr ist anhand der Rechtsprechung in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit der konkreten Klausel mit den §§ 305 ff BGB zu prüfen. Dies führt zu der dringenden Empfehlung im Interesse der Rechtssicherheit diesbezügliche Vereinbarungen in jedem Fall

i n d i v i d u a l v e r t r a g l i c h

zu treffen.

Ein individuelles Aushandeln liegt nach der ständigen Rechtsprechung aber nur vor, wenn der Mieter die reale Möglichkeit erhalten hat, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Die Beweislast hierfür obliegt dem Vermieter !



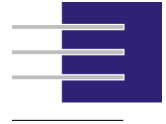
Besonderheit:

Verpflichtung zur Endrenovierung im Wohnungsübergabeprotokoll

Nicht selten versuchen die Vermieter eine nicht bestehende oder unwirksame Überwälzung der Schönheitsreparaturen dadurch zu erreichen, dass sie sich im Übergabeprotokoll die Übernahme der Schönheitsreparaturen zusagen lassen. Auch dies ist indes nur wirksam, wenn es sich hierbei um eine individualvertragliche Abrede handelt.

b) Folgen der unwirksamen Überwälzung von Schönheitsreparaturen

Wurde die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen oder verstößt die Überbürdung der Schönheitsreparaturen gegen das Gesetz, dann ist grundsätzlich die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam. Eine Rückführung auf das gerade noch Zulässige ist nicht möglich (sog. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion). Die Folge hiervon ist, dass der Mieter zu keinerlei Maßnahmen verpflichtet ist und – noch schlim-



mer für den Vermieter – **der Vermieter** während des laufenden Mietverhältnisses **verpflichtet ist die Schönheitsreparaturen** – wie zuvor spezifiziert – **durchzuführen**. Hinzu kommt ein Weiteres:

- ❖ Hat der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Renovierungsverpflichtung die Wohnung renoviert, hat er einen Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter, welcher erst drei Jahre nach Kenntnis verjährt !
- ❖ Daneben kann der Mieter den Vermieter noch während des Bestehens des Mietvertrages auf Feststellung verklagen (sog. negative Feststellungsklage), dass er zur Durchführung der Schönheitsreparaturen **nicht** verpflichtet ist.

3.) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen

Neben der Frage der Qualität der auszuführenden Arbeiten richtet sich auch deren Fälligkeit nach den vertraglichen Vereinbarungen.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen

- der Verpflichtung zur Anfangsrenovierung bei Beginn des Mietverhältnisses,
- der Verpflichtung zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses und
- der Verpflichtung zur Endrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum kann der Mieter durch **Formularvertrag** grundsätzlich **nur zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen, nicht aber zu einer Anfangs- oder Endrenovierung verpflichtet werden**. Eine Vereinbarung in einem Formularymietvertrag, die den Mieter – unabhängig vom Ablauf bestimmter Fristen – zur Endrenovierung der Räume verpflichtet, ist unwirksam. Gleiches gilt für die Verpflichtung des Mieters zur Anfangsrenovierung z.B. durch die Klausel:

„Die erstmaligen Renovierungsarbeiten sind innerhalb von drei Monaten nach Vertragsbeginn durchzuführen“.

Die Überbürdung der Schönheitsreparaturen mittels eines **Fristenplans** kann auch formularvertraglich erfolgen. Dies gilt selbst dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn nicht renoviert oder sogar renovierungsbedürftig war. Wichtig ist aber, dass die Fristen nur als Richtlinie genannt werden dürfen (**keine sog. starren Fristen !**), bspw. durch Verwendung der Formulierungen **„in der Regel“**, **„bei Bedarf“** oder **„spätestens“**.

4.) Qualität der Schönheitsreparaturen

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen hat „handwerksgerecht“ zu erfolgen. Ein DIN-Maßstab ist damit nicht gemeint, sondern eine Arbeit entsprechend § 243 BGB **„mittlerer Art und Güte“**. Unwirksam sind daher Vereinbarungen, wonach die Ausführung der Schönheitsreparaturen



nur durch einen Fachbetrieb oder/und durch eine ganz bestimmte Handwerkerfirma zu erfolgen habe. **Die Verpflichtung** zur Durchführung von Schönheitsreparaturen **erfasst auch notwendige Vorarbeiten**, insbesondere Schleif- und Spachtelarbeiten, nicht aber die Behebung von sog. „Untergrundschäden“ an Holz, Putz oder Mauerwerk. Nicht ausreichend sind Schönheitsreparaturen beispielsweise, wenn folgende Mängel zu konstatieren sind:

- **Fenster:** ungleichmäßiger Farbauftrag, Walzenstrukturen, Lackläufer, Tropfenbildung;
- **Türen:** unterschiedlicher Oberflächenanstrich (bspw. Seidenmatt, zum Teil glänzend);
- **Heizkörper:** nicht deckend, unterschiedlicher Glanzgrad, eingeschlossene Sand- und Staubpartikel;
- **Wände, Decken, mit Raufasertapete:** Streifen und Fehlstellen der Beschichtung, Tapetenablösungen (beim Tapezieren sind grundsätzlich die alten Tapeten zu entfernen (!), Ausnahme hiervon nur, wenn diese ohne Ablösungen noch einmal überstrichen werden können), Rückstände von Pinselhaaren, nicht deckender Anstrich.

Die **farbliche Gestaltung** der Räume muss der Mieter so auswählen, dass sie für einen möglichst großen Mietinteressentenkreis akzeptabel ist, d.h. es sind **helle** und **dezen**e Anstriche und Tapeten zu verwenden. Das bedeutet, dass der Mieter zwar einerseits nicht verpflichtet werden kann die ursprüngliche Farbe wieder aufzubringen, andererseits verbieten sich „Exotenfarben“ wie türkis, lila, schwarz, blau, rot, grün, gelb mit braunem Muster.

Zwischenzeitlich wurde vom Bundesgerichtshof auch entschieden, dass der Mieter nicht verpflichtet werden darf bei der Rückgabe der Wohnung einen bestimmten Anstrich (bspw. alle Räume in weiß) aufzubringen.