

Ratgeber

Schönheitsreparaturklauseln
in Mietverträgen
über Wohnraum



Verbraucherrechte stärken

Inhalt und Satz
Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
5. Auflage, Potsdam, 3. September 2018

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Die Gesetzeslage	5
2.1. Allgemeines	5
2.2. Vertragliche Regelungen	7
2.2.1. Individualvereinbarungen	7
2.2.2. Formulklauseln	7
3. Klauselgestaltung	9
3.1. Allgemeines	9
3.1.1. Bedeutung des Zustands der Wohnung beim Einzug	9
3.1.2. Unbedenkliche Klauseln	12
3.1.3. Unzulässige Umfangserweiterung	13
3.1.4. Ausschluss der Selbstvornahme	13
3.2. Die Regelungsbereiche	14
3.2.1. Anfangsrenovierung	14
3.2.2. Laufende Schönheitsreparaturen	14
3.2.3. Endrenovierung	19
3.2.4. Kombinationsklauseln	21
3.3. Quotenabgeltungsklauseln	21
3.4. Kombinationen	23
4. Fälligkeit	23
5. Nachträgliche Anpassungen	24
5.1. Allgemeines	24
5.2. Preisfreier Wohnraum	25
5.3. Preisgebundener Wohnraum	26
6. Rückforderung der Kosten nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	28
6.1. Umfang des Anspruchs	28
6.2. Ausschlussgrund	29
6.3. Verjährung	29
7. Checkliste	30
8. Gesetzesauszüge	32



8.1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	32
8.2. Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	35

1. Einleitung

Kaum ein Thema sorgt bei der Beendigung eines Mietvertrages so oft für Streit zwischen Mieter und Vermieter wie die Frage der Ausführung der sog. Schönheitsreparaturen, also der malermäßigen Instandsetzung der Wohnung. Dabei geht es zunächst um die Frage, ob der Mieter überhaupt zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen ausgeführt, streiten sich Mieter und Vermieter oft über die Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Nach der gesetzlichen Rechtslage ist der Vermieter verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen auszuführen. Eine entsprechende Verpflichtung kann den Mieter also nur treffen, wenn die Schönheitsreparaturen vertraglich auf ihn verlagert worden sind.

In vielen Fällen kann der Mieter dem Streit über die Qualität der Arbeiten schon dadurch aus dem Weg gehen, dass er sich auf die Ausführung der Schönheitsreparaturen gar nicht erst einlässt. In der Praxis sind nämlich viele Regelungen in Formularmietverträgen, nach denen die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter verlagert werden soll (im Folgenden: „Schönheitsreparaturklauseln“) unwirksam, weil sie den Anforderungen der Rechtsprechung nicht Stand



halten.

Dies gilt insbesondere für Klauseln in älteren Formularmietverträgen, bei deren Erstellung die aktuelle Rechtsprechung noch gar nicht berücksichtigt werden konnte. Infolge eines jüngeren Urteils des *Bundesgerichtshofs* (BGH) vom 18.03.2015 entfalten aber auch die Schönheitsreparaturklauseln in vielen neuen Mietverträgen keine Wirkung mehr. In diesem Urteil hat der *BGH* entschieden, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen auf der Grundlage formularmäßiger Klauseln im Regelfall nur dann fordern kann, wenn er dem Mieter beim Einzug eine frisch renovierte Wohnung übergeben hat (dazu im Abschnitt 3.1.1.1, S. 9). Nach einer ganz aktuellen Entscheidung des *BGH* vom 22.08.2018 kann der Vermieter die Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung auch dann nicht vom Mieter einfordern, wenn sich der Mieter gegenüber dem Vermieter vertraglich zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet hatte (dazu im Abschnitt 3.1.1.2, S. 10). In einem weiteren Urteil vom 18.03.2015 hat der *BGH* außerdem Quotenabgeltungsklauseln in Formularmietverträgen generell für unwirksam erklärt (dazu im Abschnitt 3.3, S. 21).

Wird der Mieter vom Vermieter aufgefordert, die Wohnung malermäßig in Stand zu setzen, sollte der Mieter daher besonnen reagieren und nicht vorschnell die Renovierung ausführen. Im Zweifel lohnt es sich meist, die Schönheitsreparaturklauseln im eigenen Mietvertrag einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Bei dieser Prüfung soll die vorliegende Broschüre eine erste Orientierung bieten. Sie erläutert die bestehende Gesetzlage und stellt

eine Vielzahl einschlägiger Entscheidungen des *BGH* vor. Möglicherweise wird der Mieter die eine oder andere Klausel in seinem eigenen Mietvertrag wiederfinden. Dann ist eine erste Einschätzung der Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit der eigenen Schönheitsreparaturklausel möglich.

Diese Broschüre kann selbstverständlich nur ausgewählte Beispielklauseln behandeln, während die Anzahl der in der Praxis verbreiteten Formulierungen nahezu unerschöpflich ist. Manchmal entscheidet ein einzelnes Wort über die Wirksamkeit oder die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Bestimmung. So wurde früher zum Beispiel ein Fristenplan, nach dem ein Mieter die Schönheitsreparaturen „regelmäßig“ in bestimmten Abständen ausführen sollte, als unwirksame starre Fristenregelung angesehen. Dagegen sollte der Fristenplan flexibel sein, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen „in der Regel“ in bestimmten Abständen ausführen sollte. Mittlerweile hat der *BGH* entschieden, dass in beiden Fällen ein grundsätzlich zulässiger „flexibler“ Fristenplan vorliegt (dazu im Abschnitt 3.2.2.1, S. 15).

Es muss daher dringend davor gewarnt werden, aus der Unwirksamkeit hier erläuterten Beispielklauseln auf die Unwirksamkeit entsprechender Klauseln im eigenen Mietvertrag zu schließen, wenn der Wortlaut der Regelung nicht vollständig mit dem Beispiel übereinstimmt.

Bedenkt man, dass die Renovierung der Wohnung für den Mieter mit ganz erheblichen Kosten oder – im Falle der Eigenvornahme – jedenfalls mit einem ganz erheblichen Zeitaufwand und anschließendem Streitpotenzial verbunden ist, dürfte sich eine Rechtsbera-

tung vor der Ausführung der Arbeiten meist lohnen.



In Zweifelsfällen ist es stets ratsam, sachkundige Hilfe durch eine Beratungsstelle oder einen Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen.

Die Ihnen hier vorliegende, überarbeitete 5. Auflage unseres Ratgebers berücksichtigt die gesetzliche Entwicklung und Rechtsprechung bis zum 31. August 2018.

2. Die Gesetzeslage

2.1. Allgemeines



Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands einer Wohnung umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um dem Mieter während der Mietzeit die vertragsgemäße Nutzung der Wohnung zu ermöglichen.

Bei den anfallenden Erhaltungsmaßnahmen wird zwischen Instandhaltungsreparaturen und Schönheitsreparaturen unterschieden:

Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung oder Witterung entstandenen baulichen oder

sonstigen Mängel (vgl. § 28 Abs. 1 S. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV]¹). Hierher gehört also z.B. der Austausch verschlissener Badarmaturen, aber auch der Wechsel von Wasser- und Wärmezählern nach Ablauf der jeweiligen Eichperiode.

Schönheitsreparaturen sind hingegen Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Sie umfassen nur 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 (vgl. § 28 Abs. 1 S. 2 der II. BV). Die Definition ist freilich nicht mehr ganz zeitgemäß, weil sie nicht der Ausstattung moderner Wohnungen entspricht. So finden sich in Zeiten von Laminat und Spannteppich immer weniger streichbare Fußböden. Im Zweifel ist daher durch Auslegung zu bestimmen, ob im Einzelfall z.B. die übliche Reinigung der Teppichböden anstelle des Streichens der Fußböden verlangt werden kann.²



*Nach dem Willen des Gesetzgebers ist es Sache des Vermieters, dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben und diesen Zustand während der Dauer des Mietverhältnisses zu erhalten. Der **Vermieter** muss somit grundsätzlich auch die dazu notwendigen Schönheitsreparaturen **auf eigene Kosten** ausführen (lassen).*

¹ Der Wortlaut der hier interessierenden Passagen des § 28 der II. BV ist unter Ziff. 8.2, S. 35 abgedruckt.

² Jedenfalls für Gewerbemiete bejaht von *BGH*, Urt. v. 08.10.2008, Az. XII ZR 15/07, *NJW* 2009, S. 510.

2.2. Vertragliche Regelungen

2.2.1. Individualvereinbarungen

Allerdings können im Mietvertrag abweichende Regelungen vereinbart werden. So ist es nach überwiegender Rechtsprechung zulässig, dass die Vertragsparteien die Frage der Erhaltung der Mietsache **individuell aushandeln**. Hier gilt weitestgehend **Vertragsfreiheit**. Im Ergebnis kann die Pflicht zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen ganz oder teilweise dem Mieter auferlegt werden.

2.2.2. Formularklauseln

Meist werden Mietverträge über Wohnraum nicht individuell ausgehandelt, sondern aufgrund eines vom Vermieter vorgelegten **Formularmietvertrages** abgeschlossen. Die einzelnen Bestimmungen des Vertrages werden dann vom Vermieter einseitig vorgegeben. Die Klauseln solcher Formularmietverträge stellen **Allgemeine Geschäftsbedingungen** (AGB) dar und unterliegen einer besonderen Inhaltskontrolle nach den §§ 305 bis 310 BGB.

Nach der Grundregel des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sind Klauseln unwirksam, wenn sie die andere Vertragspartei entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Gemäß § 307 Abs. 2 BGB ist eine solche Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen wird.

Von diesen Grundsätzen ausgehend, können die Unterhaltungspflichten in Mietverträgen

über Wohnraum nur in sehr eingeschränktem Umfang durch Formularymietverträge auf den Mieter verlagert werden. Die Kosten der **Instandhaltungsreparaturen** dürfen dem Mieter nur im Bagatellbereich auferlegt werden. Dagegen ist allerdings die Abwälzung der kompletten **Schönheitsreparaturen** auf den Mieter grundsätzlich auch per Formularyklausel möglich. Allerdings müssen zahlreiche Voraussetzungen beachtet werden, die von der Rechtsprechung in den letzten Jahren immer weiter verfeinert worden sind.

In der Praxis versuchen die Vermieter natürlich, die Schönheitsreparaturen so weit wie möglich auf die Mieter zu verlagern und dazu die von der Rechtsprechung belassenen Spielräume möglichst auch auszuschöpfen. Die jüngere Entwicklung der Rechtsprechung im Bereich der Schönheitsreparaturklauseln war dabei kaum vorhersehbar. So halten viele Klauseln in älteren Formularymietverträgen den Anforderungen der neueren Rechtsprechung nicht mehr Stand. Die Rechtsfolge ist die Unwirksamkeit der betreffenden Klauseln. Für die Wirksamkeit Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist nämlich nicht entscheidend, ob sie der Rechtsprechung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entsprachen. Vielmehr müssen sie stets der aktuellen Rechtsprechung genügen. Gerade bei älteren Formularymietverträgen stehen die Chancen für den Mieter daher nicht schlecht, dass die vertragliche Schönheitsreparaturregelung unwirksam ist.

Ist die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam, bleibt es gemäß § 306 Abs. 2 BGB bei der gesetzlichen Regelung: Der Vermieter ist gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zur Durchführung der Schönheitsreparaturen

verpflichtet. Dies bedeutet übrigens auch, dass der Mieter während der Mietzeit verlangen kann, dass der Vermieter die notwendigen Schönheitsreparaturen ausführt.



Abweichend von der gesetzlichen Regelung können die Schönheitsreparaturen durch eine **Individualvereinbarung** uneingeschränkt dem Mieter auferlegt werden. Verwendet der Vermieter jedoch einen **Formularmietvertrag**, gelten enge Grenzen. In der Praxis sind Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen daher häufig unwirksam.

3. Klauselgestaltung

3.1. Allgemeines

3.1.1. Bedeutung des Zustands der Wohnung beim Einzug

3.1.1.1. Frisch renovierte Wohnung

Nach der bisherigen Rechtsprechung des *BGH* spielte es für die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln keine Rolle, ob der Vermieter dem Mieter bei dessen Einzug eine frisch renovierte oder eine unrenovierte Wohnung übergeben hat. Diese Rechtsprechung hat der *BGH* jedoch jüngst aufgegeben. Wie er im März 2015³ entschieden hat, ist die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Regelfall unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter nur eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige überlassen hat, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Aus-

³ *BGH*, Urt. v. 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14.

gleich gewährt. Ein Ausgleich ist nach Auffassung des *BGH* nur dann angemessen, wenn er den Mieter wirtschaftlich so stellt, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden.

Auf der Grundlage dieser Rechtsprechung sind formularmäßige Schönheitsreparaturklauseln also immer unwirksam, wenn dem Mieter nur eine nicht frisch renovierter Wohnung übergeben wurde und er dafür keinen Ausgleich erhalten hat. Hat er einen Ausgleich erhalten, z.B. eine Zahlung oder einen Mietnachlass, ist zu prüfen, welche Kosten angefallen wären, um die Wohnung beim Einzug in einen frisch renovierten Zustand zu versetzen.

Würde die entsprechende Herstellung der Wohnung z.B. 1.000 € kosten und beträgt die vereinbarte monatliche Miete 500 €, so dürfte als Ausgleich z.B. ein Mieterlass für zwei Monate angemessen sein. Kann der Mieter die Wohnung während der Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht nutzen, wird ihm der Vermieter zusätzlich auch die Miete für diesen Zeitraum erlassen müssen, um ihm einen angemessenen Ausgleich zu verschaffen.



Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen sind unwirksam, wenn dem Mieter keine frisch renovierte Wohnung übergeben wurde, ohne dass er dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

3.1.1.2. Vereinbarung mit Vormieter

Manchmal wollen sich der neu einziehende Mieter und der Vormieter den Wohnungswechsel gegenseitig dadurch erleichtern,

dass sie untereinander bestimmte Vereinbarungen treffen. So kommt es vor, dass der ausziehende Mieter dem neuen Mieter Einrichtungsgegenstände überlässt und der neue Mieter als „Gegenleistung“ vom ausziehenden Mieter gegenüber dem Vermieter geschuldete Schönheitsreparaturen „übernimmt“. In der Praxis duldet der Vermieter dann häufig, dass der ausziehende Mieter keine Schönheitsreparaturen ausführt und der neue Mieter erhält die unrenovierte Wohnung, die er nach Belieben selbst renovieren kann.

In diesem Fall stellt sich seit dem Urteil des *BGH* vom März 2015 die Frage, ob der neue Mieter bei seinem Auszug gegenüber dem Vermieter überhaupt zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sein kann, weil der neue Mieter bei seinem Einzug dann keine frisch renovierte Wohnung erhalten hat.

Der *BGH* im August 2018⁴ entschieden, dass eine nur zwischen Vormieter und Nachmieter getroffene „Renovierungsvereinbarung“ nicht zugunsten des Vermieters wirkt. Auch bei einer für sich betrachtet wirksamen Schönheitsreparaturklausel kann der Vermieter von dem neuen Mieter keine Schönheitsreparaturen verlangen, weil der neue Mieter beim Einzug keine frisch renovierte Wohnung erhalten hatte. Auf den Deal des neuen Mieters mit dem Vormieter komme es nicht an. Etwas anderes kann allerdings bei einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen Vormieter, Nachmieter und Vermieter gelten. Diesen Fall hat der *BGH* offen gelassen.

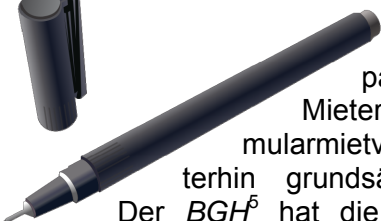
⁴ *BGH*, Urt. v. 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16.



Schönheitsreparaturklauseln in Formarmietverträgen sind bei unrenoviert übergebener Wohnung auch dann unwirksam, wenn der Mieter mit seinem Vormieter ohne Beteiligung des Vermieters eine Renovierungsvereinbarung getroffen hat.

3.1.2. Unbedenkliche Klauseln

Wurde dem Mieter eine frisch renovierte Wohnung übergeben, ist die



Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter – auch in Formarmietverträgen – weiterhin grundsätzlich zulässig.

Der *BGH*⁵ hat die Abwälzung vor einigen Jahren sogar als „verkehrsüblich“ bezeichnet. Beschränkt sich eine Schönheitsreparaturklausel auf die schlichte Übertragung der Ausführungspflicht, ohne dem Mieter weitergehende Pflichten aufzuerlegen, ist die Klausel somit wirksam. So ist etwa die Formulierung: „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen.“ nicht zu beanstanden.⁶

Gängige Formarmietverträge gehen jedoch regelmäßig über diese Regelung hinaus, indem die Verpflichtung des Mieters weiter konkretisiert wird. So werden dem Mieter üblicherweise Vorgaben bzgl. der Art und Häufigkeit der auszuführenden Schönheitsreparaturen gemacht. Viele dieser Zusätze gehen sogar über das Maß der Schönheitsreparatu-

⁵ *BGH*, Urt. v. 06.10.2004, Az. VIII ZR 215/03.

⁶ *BGH*, Urt. v. 14.07.2004, Az. VIII 339/03.

ren hinaus, die der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB selbst ausführen müsste und sind daher unwirksam.

3.1.3. Unzulässige Umfangserweiterung

Das zulässige Maß der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wird bereits überschritten, wenn die Klausel Maßnahmen als Schönheitsreparaturen deklariert, die gar nicht zum Schönheitsreparaturen-katalog des § 28 Abs. 1 S. 2 der II. BV gehören (vgl. oben Ziff. 2.1, S. 5 f.). Sieht eine Klausel etwa vor, dass die Fenster und Außentüren nicht nur von innen, sondern auch von außen zu streichen sind, ist die Klausel bereits insgesamt unwirksam, denn das Streichen der Fenster und Außentüren von außen gehört zu den Instandhaltungsmaßnahmen und nicht zu den Schönheitsreparaturen.⁷

3.1.4. Ausschluss der Selbstvornahme

Unwirksam ist die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch dann, wenn der Mieter verpflichtet wird, die Schönheitsreparaturen durch einen Malerfachbetrieb ausführen zu lassen. Nach der Rechtsprechung muss dem Mieter nämlich die Möglichkeit eingeräumt werden, die Arbeiten fachgerecht in Eigenleistung auszuführen.

⁷ BGH, Urt. v. 13.01.2010, Az. VIII ZR 48/09.

3.2. Die Regelungsbereiche

3.2.1. Anfangsrenovierung

Da der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Überlassung gebrauchsfähiger Mieträume schuldet, kann ggf. schon vor dem Einzug eines neuen Mieters die Ausführung von Schönheitsreparaturen erforderlich sein. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn es dem Vermieter nicht gelungen ist, den Vermieter zur Durchführung notwendiger Schönheitsreparaturen zu veranlassen.

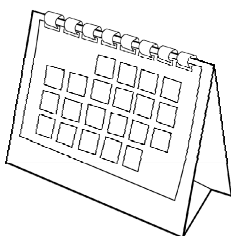
In einer solchen Situation versuchen Vermieter gelegentlich, bereits eine Anfangsrenovierung per Formularmietvertrag auf den Mieter zu verlagern. Solche Klauseln sind in der Regel jedoch wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn der Mieter für die Ausführung der Arbeiten einen angemessenen Ausgleich erhält. Allein die Befreiung von der Miete während der Dauer der Renovierung genügt jedoch nicht. Hier gilt ein Maßstab, wie oben im Abschnitt 3.1.1, S. 9 erläutert.

3.2.2. Laufende Schönheitsreparaturen

Die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen, also der während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Renovierungsarbeiten, bildet regelmäßig den Kern der Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen. Diese Klauseln sind auch bei einer dem Mieter frisch renoviert übergebenen Wohnung (zu dieser Voraussetzung oben im Abschnitt 3.1.1, S. 9) oft unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligende

Fristenregelungen oder zweifelhafte Bestimmungen über die Art der Ausführung der Schönheitsreparaturen enthalten.

3.2.2.1. Fristenregelungen



Schönheitsreparaturklauseln geben dem Mieter häufig sog. Fristenpläne vor, in denen von der Art der Räumlichkeiten abhängige Zeitabstände vorgegeben werden, innerhalb derer der

Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen soll. So war im sog. *Mustermietvertrag 1976* vorgesehen, dass Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre und in anderen Nebenzimmern im Allgemeinen alle 7 Jahre durchzuführen sind.

Der *BGH* unterscheidet heute zwischen sog. starren Fristenregelungen und flexiblen Fristenregelungen:

Eine **starre Fristenregelung** liegt vor, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen in einem vorab festgelegten zeitlichen Abstand, in Bädern also z.B. alle 3 Jahre, ausführen soll. Eine solche Regelung nimmt auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung keine Rücksicht. Auch ein Mieter, der die Wohnung kaum abnutzt, weil er sie etwa nur als Zweitwohnung benutzt, müsste nach Ablauf der vorgegebenen Frist die Schönheitsreparaturen durchführen. Dies stellt nach Auffassung der Rechtsprechung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weshalb starre Fristenregelungen generell gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sind.

Dagegen sind **flexible Fristenregelungen** solche, welche die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen nicht vom Ablauf fester Zeiträume, sondern vom Abnutzungsgrad der Wohnung abhängig machen. Die zusätzliche Angabe von Fristen dient in diesen Klauseln nur als Orientierung und zur Verteilung der Beweislast, falls strittig wird, ob der Grad der Abnutzung bereits die Ausführung von Schönheitsreparaturen erfordert. Folgende Klausel dürfte daher nicht zu beanstanden sein:

“Der Mieter ist zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet. Die Schönheitsreparaturen sind auszuführen, wenn dies nach dem jeweiligen Abnutzungsgrad der Räume erforderlich ist. Dies wird in der Regel für Küche, Bad, Dusche und WC alle 3 Jahre und für sonstige Räume alle 7 Jahre der Fall sein.“

Bei dieser Klausel ist ganz deutlich, dass die genannten Fristen nur als Orientierung dienen sollen, es aber maßgeblich auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ankommt.

Auch eine Klausel, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen „in der Regel in Küche, Bad, Dusche und WC alle 5 Jahre und in sonstigen Räumen alle 7 Jahre“ ausführen soll, ohne ausdrücklich auf den Abnutzungsgrad der Räume abzustellen, wird als noch für zulässig erachtet. Auch das Wort „regelmäßig“ ist geeignet, einen Fristenplan flexibel

und damit wirksam zu machen.⁸



Starre Fristenregelungen sind grundsätzlich unwirksam.
Flexible Fristenregelungen sind wirksam, wenn sie den Mieter nicht aus anderen Gründen unangemessen benachteiligen.

3.2.2.2. Unklare Klauseln

Eine Klausel ist auch unwirksam, wenn sie so unklar ist, dass der Mieter nicht sicher erkennen kann, wozu er verpflichtet sein soll.

„Der Mieter ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Er darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“

!!!
Back to you !!!

Die vorstehende Klausel ist nach Auffassung des *BGH* unwirksam, weil sie unklar (§ 305c Abs. 2 BGB) ist und den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB).⁹ Unklar ist die Klausel, weil nicht eindeutig ist, was unter "Ausführungsart" zu verstehen ist. Dieser Begriff kann sich entweder auf die Grundausstattung beziehen, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides. Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichung von der bisherigen "Ausführungsart" – beispielsweise die Wahl eines abweichenden Farbtons des Wand- oder Deckenanstrichs oder einer anderen Tapetenart – würde den

⁸ *BGH*, Ur. v. 20.03.2012, Az. VIII ZR 192/11; anders zuvor z.B. *KG Berlin*, Ur. v. 06.12.2007, Az. 8 U 137/07.

⁹ *BGH*, Ur. v. 28.03.2007, Az. VIII ZR 199/06.

Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein aner kennenswertes Interesse des Vermieters zu erkennen ist.

3.2.2.3. Gestaltungsvorgaben

Generell gilt der Grundsatz, dass der Mieter die Wohnung nach seinem individuellen Geschmack dekorieren darf. Dazu gehört auch die Möglichkeit einer unkonventionellen Farbwahl. Eine Schönheitsreparaturklausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, (auch) während der Mietzeit Decken und Oberwände zu „weißen“, ist insgesamt unwirksam.¹⁰ Der Vermieter kann kein aner kennenswertes Interesse daran geltend machen, dass der Mieter Decken und Wände während Mietzeit nicht farblich gestaltet. Daher benachteiligt die Klausel den Mieter unangemessen.

Etwas anderes gilt freilich für die Farbgestaltung bei der Rückgabe der Mietsache. Hier ist durchaus das Interesse des Vermieters anzuerkennen, die Wohnung jedenfalls nicht in einer völlig unüblichen Dekoration zurück zu erhalten. So hat der *BGH*¹¹ z.B. die sog. *Hamburger Holzklausel* gebilligt, wonach lackierte Holzteile in dem Farbton zurückzugeben sind, wie dieser bei Vertragsbeginn vorgegeben war.

3.2.2.4. Unwirksame Teile der Klausel

Die dem Mieter übertragene Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

¹⁰ *BGH*, Urt. v. 23.09.2009, Az. VIII ZR 344/08.

¹¹ *BGH*, Urt. v. 22.10.2008, Az. VIII ZR 283/07.

stellt grundsätzlich eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht dar. Die Folge ist, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel führt.¹²

Dies hat der *BGH* in einem aktuellen Urteil¹³ erneut bekräftigt. Diesem Urteil lag ein Formularmietvertrag zugrunde, in dem für das Lackieren von Fenstern, Türen und Heizkörpern ein – zulässiger – flexibler Fristenplan vorgesehen war. Eine Regelung für das Streichen von Wänden und Decken enthielt jedoch einen – unzulässigen – starren Fristenplan. Der starre Fristenplan führte zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturregelung. Der Vermieter konnte vom Mieter also gar keine Schönheitsreparaturen verlangen, auch nicht das Lackieren von Fenstern, Türen und Heizkörpern.

3.2.3. Endrenovierung



Anstelle einer Regelung über die laufenden Schönheitsreparaturen enthalten Formularmietverträge zuweilen auch nur eine Endrenovierungsklausel. Auch hier gilt, dass die Rechtsprechung starre Renovierungspflichten nicht (mehr) zulässt. Unwirksam sind daher Klauseln, nach denen der Mieter die Wohnung unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad in einem frisch renovierten Zustand zurückgeben muss.¹⁴

¹² *BGH*, Ur. v. 13.01.2010, Az. VIII ZR 48/09.

¹³ *BGH*, Ur. v. 18.03.2015, Az. VIII ZR 21/13.

¹⁴ *BGH*, Ur. v. 12.09.2007, Az. VIII ZR 316/06.

Früher verbreitet waren auch sog. *Makulatur-* oder *Tapezierfähigkeitsklauseln*. Nach diesen Klauseln sollte der Mieter verpflichtet sein, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten wieder zu entfernen. Auch derartige Klauseln benachteiligen den Mieter unangemessen und sind daher unwirksam¹⁵, weil sie den Mieter auch verpflichten würden, unter Umständen gerade erst angebrachte oder sonst noch einwandfreie Tapeten wieder zu entfernen.

Grundsätzlich anders stellt sich die Rechtslage allerdings dar, wenn die Parteien bei der Wohnungsrückgabe **individualvertraglich** vereinbart haben, dass der Mieter noch die Endrenovierung ausführen soll. **Für Individualvereinbarungen geltend die Beschränkungen des AGB-Rechts – wie oben im Abschnitt 2.2.1, S. 7 bereits erläutert – nicht.**

Eine wirksame Individualvereinbarung beim Auszug kann selbst dann zustande kommen, wenn die Endrenovierungsklausel im Formularmietvertrag unwirksam ist; so geschehen in einem vom *BGH*¹⁶ entschiedenen Fall: Anlässlich einer Wohnungsbegehung hatte der ausziehende Mieter ein Protokoll des Vermieters unterschrieben, in dem festgehalten war, dass der Mieter die Wohnung in renoviertem Zustand an den Nachmieter übergeben soll. Es darf angenommen werden, dass der Mieter das Protokoll nur unterschrieben hat, weil er irrtümlich glaubte, bereits aufgrund der (unwirksamen) Endrenovierungsklausel im

¹⁵ *BGH*, Urt. v. 05.04.2006, Az. VIII ZR 152/05.

¹⁶ *BGH*, 14.01.2009, Az. VIII ZR 71/08.

Formularmietvertrag zur Renovierung verpflichtet zu sein. Der *BGH* ist darauf jedoch nicht eingegangen und hat sich auf die Feststellung beschränkt, dass in dem Protokoll eine von dem ursprünglichen Formularvertrag unabhängige und daher wirksame Individualvereinbarung getroffen worden sei.



Nicht nur im Hinblick auf diese Entscheidung sollten Mieter keine Abnahmeprotokolle unterzeichnen, die über die reine Beschreibung des Zustands der Wohnung hinausgehende Erklärungen, wie vorliegend z.B. Renovierungspflichten des Mieters, enthalten.

3.2.4. Kombinationsklauseln

Zum Teil werden in Formularmietverträgen auch Regelungen über die Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen mit einer Verpflichtung zur Endrenovierung kombiniert. Auch wenn beide Klauseln für sich genommen wirksam wären, kann die Kombination beider Klauseln zu einem **Summierungseffekt** führen, der den Mieter unangemessen benachteiligt. In diesen Fällen ist die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam.¹⁷

3.3. Quotenabgeltungsklauseln

Sind bei Vertragsende die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, muss der Mieter sie auch nicht ausführen. Der Vermieter würde in jenen Fällen also auch bei wirksamer Schönheitsreparaturklausel leer ausgehen. Aus diesem Grund wird im Mietvertrag häufig eine Beteiligung des Mieters an den Endrenovie-

¹⁷ *BGH*, Urt. v. 14.05.2003, Az. VIII ZR 308/02; Urt. v. 06.04.2005, Az. XII ZR 308/02.

rungskosten vereinbart, die von der seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen vergangenen Mietdauer abhängig ist (sog. **Quotenabgeltungsklauseln**).

Dies war nach einer älteren Entscheidung des *BGH*¹⁸ auch in Formularmietverträgen durchaus zulässig. Hiernach konnten dem Mieter auf der Grundlage starrer Fristenpläne anteilige Renovierungskosten in dem Umfang auferlegt werden, wie er das laufende Renovierungsintervall bei Beendigung des Mietvertrages bereits abgewohnt hatte.

Später hatte der *BGH* diese Rechtsprechung eingeschränkt. Nach der Absage an starre Fristenpläne bzgl. der Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangte er, dass sich auch die Abgeltungsklauseln nicht mehr an starren Fristenplänen orientieren dürfen.¹⁹ Außerdem stellte der *BGH* hohe Anforderungen an die Transparenz der Klauseln. Die Klausel musste möglich genau erkennen lassen, wie sich die von ihm zu zahlenden Kostenquote, z.B. bei einer nur unterdurchschnittlichen Abnutzung berechnen soll. Dennoch bleibt für den Mieter auch bei sorgfältigster Klauselgestaltung immer eine erhebliche Unsicherheit, welchen Anteil er bei einem Auszug vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ggf. zahlen müsse.

Aus diesen Gründen hat der *BGH* seine bisherige Rechtsprechung in einem Urteil vom März 2015²⁰ ganz aufgegeben und hält Quotenabgeltungsklauseln in Formularmietverträgen nun für grundsätzlich unwirksam.

¹⁸ *BGH*, Urt. v. 06.07.1988, Az. VII ARZ 1/88.

¹⁹ *BGH*, Urt. v. 18.10.2006, Az. VIII ZR 52/06.

²⁰ *BGH*, Urt. v. 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13.



Aufgrund einer Quotenabgeltungsklausel in einem Formularmietvertrag müssen Sie damit keine Zahlungen an dem Vermieter leisten, weil solche Klauseln in einem Formularmietvertrag nach der neuen Rechtsprechung des BGH generell unwirksam sind.

3.4. Kombinationen

Die Kombination einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel mit einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel.²¹ Ist die Schönheitsreparaturklausel wirksam, ist der Mieter also zur Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen verpflichtet, auch wenn der Mietvertrag eine – in Formularmietvertrag nun grundsätzlich unwirksame – Quotenabgeltungsklausel enthält.

4. Fälligkeit

Auch wenn der Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel enthält, bedeutet das noch nicht, dass beim Auszug auch Schönheitsreparaturen ausgeführt werden müssen. Das ist nur der Fall, wenn die Schönheitsreparaturen bei Auszug bereits fällig sind. Fällig sind die Schönheitsreparaturen, wenn das Aussehen der Wände, Decken, Heizkörper und Fenster erheblich beeinträchtigt ist. Dagegen hängt die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen beim Auszug nicht davon ab, ob die Wohnung noch so neuwertig aussieht, dass sie der Vermieter sofort weitervermieten kann. Wenn ein vernünftiger, wirtschaftlich denkender Vermieter die Schön-

²¹ BGH, Beschl. v. 18.11.2008, Az. VIII ZR 73/08.

heitsreparaturen bei Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht für erforderlich halten würden, kann der Vermieter sie auch anlässlich eines Auszugs noch nicht verlangen.

Enthält der Mietvertrag einen wirksamen Fristenplan gelten diese Fristen als Anhaltspunkte. Eine Fälligkeit der Schönheitsreparaturen vor Ablauf der vereinbarten Regelfristen muss im Streitfall der Vermieter beweisen. Eine fehlende Fälligkeit trotz Ablaufs der Regelfristen muss im Streitfall der Mieter beweisen.

5. Nachträgliche Anpassungen

5.1. Allgemeines



In jüngerer Zeit versuchen Vermieter immer häufiger, die ihnen infolge der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel nun selbst anfallenden Renovierungskosten durch Mietzuschläge auf den Mieter abzuwälzen. Dabei behaupten Vermieter häufig, die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel würde sie „*anhand der Rechtsprechung*“ zu einer Mieterhöhung berechtigen.

Diese Behauptung trifft in den meisten Fällen aber nicht zu.

Der *BGH* hatte sich im Jahre 2009 in zwei wichtigen Entscheidungen²² zu dieser Frage geäußert. Danach ist zwischen **preisgebundenem** und **preisfreiem** Wohnraum zu differenzieren:

²² *BGH*, Urt. v. 11.02.2009, Az. VIII ZR 118/07; Urt. v. 24.03.2010, Az. VIII ZR 177/09.

Unter preisgebundenem Wohnraum sind Räumlichkeiten zu verstehen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden oder gefördert werden – zum Beispiel Sozialwohnungen.

Preisfreie Wohnräume sind alle Räumlichkeiten, die nicht gefördert werden, also die Mehrzahl der Wohnräume.

5.2. Preisfreier Wohnraum

Bei preisfreiem Wohnraum ist der Vermieter nach Auffassung des *BGH*²³ **nicht berechtigt**, allein aufgrund der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel die Miete zu erhöhen. Es ist grundsätzlich Sache des Vermieters, wie er die Miete kalkuliert, bevor er einem Mietinteressenten den Abschluss eines Mietvertrages mit bestimmter Miethöhe anbietet. Schließlich hängt die vom Vermieter bei Vertragsschluss durchsetzbare Miethöhe auch maßgeblich von den Marktverhältnissen und nicht von einer wirtschaftlichen (Fehl-)Einschätzung seiner Kosten ab. Stellt der Vermieter später fest, dass er wegen der Unwirksamkeit seiner Schönheitsreparaturklausel die Schönheitsreparaturen selbst ausführen muss und dadurch höhere Unterhaltungskosten hat, als ursprünglich angenommen, muss er die Folgen seiner Fehleinschätzung selbst tragen. **Die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches sehen für diesen Fall keine Möglichkeit der Mieterhöhung vor.**

Zwar bleibt es dem Vermieter unbenommen, die Miete unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 558 Abs. 1 S. 1 BGB auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** zu erhöhen. Ob der Vermieter zu einer solchen Mieterhöhung be-

²³ *BGH*, Urt. v. 11.02.2009 (Fn. 22).

rechtigt ist, hängt aber nicht von der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel ab, sondern von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Somit spielt eine unwirksame Klausel als Erhöhungsgrund keine unmittelbare Rolle und trägt als Argument zur Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum daher nicht.



*Wenn Sie als Mieter preisfreien Wohnraums ein allein mit der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel begründetes Mieterhöhungsverlangen Ihres Vermieters erhalten, brauchen Sie **gar nichts unternehmen**. Sie sind nicht verpflichtet, einer Mieterhöhung zuzustimmen. Auf keinen Fall sollten Sie vorschnell irgendwelche Erklärungen unterzeichnen. Sie sollten sich auch nicht darauf einlassen, der Vereinbarung einer neuen Schönheitsreparaturklausel zuzustimmen. Auch hierzu sind Sie nicht verpflichtet. Für den Fall, dass der Vermieter Sie unter Druck setzt, empfehlen wir, Ruhe zu bewahren und zunächst Rechtsrat einzuholen.*

5.3. Preisgebundener Wohnraum

Anders sieht die Rechtslage bei preisgebundenem Wohnraum aus, bei dem eine sog. Kostenmiete vereinbart wird. Die Kostenmiete wird in § 8 Abs. 1 S. 1 WoBindG dahin bestimmt, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen darf, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

Nach Auffassung des *BGH*²⁴ bildet diese

²⁴ *BGH*, Urt. v. 24.03.2010 (Fn. 22).

Norm bei der Vermietung preisgebundenen Wohnraums eine gesetzliche Grundlage zur Mietanpassung bei Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel. Die Miete preisgebundenen Wohnraums richtet sich gerade nicht nach der marktüblichen Miete, sondern nach den Kosten des Vermieters. Ändern sich diese Kosten, kann die Miete angepasst werden. Deshalb erachtete der *BGH* einen Zuschlag für den Fall, dass der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen aufgrund der bei Vertragsschluss nicht erkannten Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturen ungewollt zu tragen hat, ausnahmsweise für zulässig.



Als Mieter preisgebundenen Wohnraums werden Sie einem Mieterhöhungsverlangen wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel damit in angemessener Höhe nachgeben müssen.

Allerdings besteht eine Möglichkeit, die Mieterhöhung vielleicht doch noch abzuwenden, darin, dem Vermieter eine Vertragsänderung anzubieten, wonach die Schönheitsreparaturen durch Sie selbst übernommen werden. Dies macht Sinn, wenn Sie keine monatlichen Mehrkosten tragen wollen, aber die Zeit und Fähigkeit haben, die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen. In den meisten Fällen wird sich der Vermieter auf eine solche Vertragsänderung einlassen, schließlich war die Verlagerung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ja der vom Vermieter schon mit der unwirksamen Klausel verfolgte Zweck. Es ist sogar denkbar, dass der Vermieter aus Treu und Glauben verpflichtet ist, sich auf eine solche Vertragsänderung einzulassen. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist die-

se Frage aber – soweit ersichtlich – noch nicht entschieden worden.

6. Rückforderung der Kosten nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen

Hat der Mieter Schönheitsreparaturen ausgeführt, weil er eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel in seinem Mietvertrag irrtümlich für wirksam hielt, so kann er vom Vermieter aus dem Rechtsgrund der ungerechtfertigten Bereicherung gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1, 818 Abs. 2 BGB Wertersatz für die durchgeführten Schönheitsreparaturen verlangen.

6.1. Umfang des Anspruchs

Die Höhe des vom Vermieter zu zahlenden Ersatzes bemisst sich grundsätzlich nach der Höhe der üblichen Vergütung für die ausgeführten Schönheitsreparaturen. Allerdings wird die vom Mieter zur Ausführung der Arbeiten aufgewandte Freizeit nicht vergütet wird.²⁵



Haben Sie als Mieter die Schönheitsreparaturen von einem Handwerksbetrieb zum ortsüblichen Tarif ausführen lassen, können Sie von Ihrem Vermieter den Ersatz des kompletten Rechnungsbetrages verlangen.

Haben Sie die Arbeiten selbst in Ihrer Freizeit ausgeführt, können Sie für Ihren Zeitaufwand keine Vergütung verlangen. Ihr Vermieter muss Ihnen nur die Materialkosten ersetzen.

²⁵ BGH, Urt. vom 27.05.2009, Az. VIII ZR 302/07.

6.2. Ausschlussgrund

Der Ersatzanspruch besteht nur dann, wenn der Mieter wirklich glaubte, zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein. Kannte der Mieter die Nichtschuld, ist der Bereicherungsanspruch nach § 814 BGB ausgeschlossen.



Wenn Sie als Mieter wissen, dass die Schönheitsreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag unwirksam ist, Sie die Schönheitsreparaturen aber trotzdem ausführen, um einem Streit mit dem Vermieter zunächst aus dem Wege zu gehen, können Sie hinterher keinen Kostenersatz vom Vermieter verlangen.

6.3. Verjährung

Der Anspruch verjährt grundsätzlich gem. § 195 BGB binnen drei Jahren zum Jahresende, gem. § 548 Abs. 2 BGB aber spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses.²⁶



Wenn Sie z.B. im Jahre 2015 notwendig gewordene laufende Schönheitsreparaturen ausgeführt und später bemerkt haben, dass Sie dazu vertraglich gar nicht verpflichtet waren, können Sie bei fortbestehendem Mietverhältnis Ihren Wertersatzanspruch noch bis zum 31.12.2018 gegen Ihren Vermieter geltend machen.

Haben Sie z.B. im November 2017 eine Endrenovierung ausgeführt, zu der Sie nicht verpflichtet waren und wurde das Mietverhältnis zum 30.11.2017 beendet, verjähren Ihre Er-

²⁶ BGH, Urf. v. 04.05.2011, Az. VIII ZR 265/10.

7. Checkliste

Mit folgender Checkliste können Sie selbst prüfen, ob die Wirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag an einem der sehr häufigen Fehler scheitert. Bevor Sie sich auf einen Rechtsstreit einlassen, sollten Sie sich jedoch zusätzlich sachkundig beraten lassen.

1. War die Wohnung beim Einzug frisch renoviert?
 - ja → weiter bei 2.
 - nein → Haben Sie vom Vermieter einen angemessenen Ausgleich erhalten?
 - ja → weiter bei 2.
 - nein → Klausel unwirksam
2. Enthält die Klausel unzulässige Schönheitsreparaturen (siehe oben Abschn. 3.1.3, S. 13)?
 - ja → Klausel unwirksam
 - nein → weiter bei 3.
3. Dürfen Sie die Schönheitsreparaturen selbst ausführen (siehe oben Abschn. 3.1.4, S. 13)?
 - ja → weiter bei 4.
 - nein → Klausel unwirksam
4. Ist eine Abweichung von der „bisherigen Ausführungsart“ unzulässig oder bedarf der Zustimmung des Vermieters (siehe oben Abschn. 3.2.2.3, S. 18)?
 - ja → Klausel unwirksam
 - nein → weiter bei 5.

5. Enthält die Klausel Gestaltungsvorgaben für die laufenden Schönheitsreparaturen (siehe oben Abschn. 3.2.2.3, S. 18)?
- ja → Klausel unwirksam
- nein → weiter bei 6.
6. Enthält die Klausel zu enge Gestaltungsvorgaben für die Rückgabe der Mietsache (siehe oben Abschn. 3.2.2.3, S. 18)?
- ja → Klausel unwirksam
- nein → weiter bei 7.
7. Enthält die Klausel einen Fristenplan (siehe oben Abschn. 3.2.2.1, S. 15)?
- nein → weiter bei 9.
- ja → Sind die Fristen kürzer als im „Mustermietvertrag 1976“?
- ja → Klausel unwirksam
- nein → weiter bei 8.
8. Sind die Fristen flexibel (siehe oben Abschn. 3.2.2.1, S. 15)?
- ja → weiter bei 9.
- nein → Klausel unwirksam
9. Sollen Sie die Wohnung in jedem Fall frisch renoviert zurückgeben (siehe oben Abschn. 3.2.3, S. 19)?
- ja → Klausel unwirksam
- nein → weiter bei 8.
10. Sind die Schönheitsreparaturen nach dem aktuellen Zustand der Wohnung schon erforderlich (siehe oben Abschn. 4, S. 23)?
- ja → Schönheitsreparaturen möglicherweise geschuldet
- nein → keine Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen



8. Gesetzesauszüge

(Stand: 31. August 2018)

8.1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 195 Regelmäßige Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

§ 305 Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag

(1) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.

[...]



§ 305b Vorrang der Individualabrede

Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

§ 305c Überraschende und mehrdeutige Klauseln

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil.

(2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

§ 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

(1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

(2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach Absatz 2 vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde.

§ 306a Umgehungsverbot

Die Vorschriften dieses Abschnitts finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

§ 307 Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung

ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

[...]

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

...

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 812 Herausgabeanspruch

(1) Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der rechtliche Grund später wegfällt oder der mit einer Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt.

...

§ 814 Kenntnis der Nichtschuld

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückerfordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, oder wenn die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach.

§ 818 Umfang des Bereicherungsanspruchs

...

(2) Ist die Herausgabe wegen der Beschaffenheit des Erlangten nicht möglich oder ist der Empfänger aus einem anderen Grunde zur Herausgabe außerstande, so hat er den Wert zu ersetzen.

8.2. Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

§ 28 Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

...

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen

in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur 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.

Rechtliche Hinweise

Die hier zusammengetragenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der bei Drucklegung aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechung erstellt. Dennoch sind einzelne Fehler nicht ganz auszuschließen. Der *Deutsche Verbraucherschutzverein e.V.* übernimmt insofern keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, soweit ihm nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die verwendeten Grafiken wurden der Webseite www.openclipart.org entnommen und standen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unter der Creative Commons CC0 1.0 Lizenz.

Hat Ihnen diese Informationsbroschüre geholfen?

Gerne nehmen wir Ihre Kritik und Ihre Anregungen entgegen. Senden Sie uns einfach eine E-Mail. Weitergehende Informationen zu Formularmietverträgen und zahlreiche, von uns erläuterte Fallbeispiele aus der Rechtsprechung finden Sie auf unserer Internetseite. Selbstverständlich können Sie sich auch mit konkreten Problemen auf diesem Gebiet an uns wenden.

Wünschen Sie eine individuelle Prüfung der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln in Ihrem Mietvertrag?

Auch hier können wir Ihnen weiterhelfen. Wir lassen die Schönheitsreparaturklauseln für unsere Vereinsmitglieder kostenfrei durch erfahrene Rechtsanwälte prüfen. Detaillierte Informationen zur Rechtsberatung durch unseren Verein finden Sie ebenfalls auf unserer Internetseite.

Impressum

Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
- Geschäftsstelle -
Zum Jagenstein 3
14478 Potsdam

Telefon: 0331 / 73042559
Telefax: 0331 / 73042560

www.deutscher-verbraucherschutzverein.de
info@deutscher-verbraucherschutzverein.de