



# Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht

**Referent:** Dr. Andreas Stangl  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Schlichter nach BaySchIG  
Dozent IHK Akademie in Ostbayern

**Was sind Schönheitsreparaturen?**

**Wie kann man Schönheitsreparaturen umlegen?**

**Wo liegen die Grenzen einer vertraglichen Vereinbarung?**

**Was gilt bei „ungewöhnlicher Farbgestaltung“ oder bei „Raucherschäden“?**

# Einleitung

# Einleitung

Schönheitsreparaturen sind Reparaturen, gehören somit zu den Instandhaltungspflichten. Nach dem Gesetz sind diese Bestandteil der Pflicht des Vermieters, die Wohnung instand zu halten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Mieter ihn hierzu innerhalb einer angemessenen Frist auffordern und danach die Arbeiten selbst vornehmen und den Vermieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen, sowie die Miete mindern.

Das Gesetz geht somit von einer Pflicht des Vermieters aus, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

# Was sind Schönheitsreparaturen?

# Was sind Schönheitsreparaturen?

Das BGB definiert den Begriff der Schönheitsreparaturen nicht. Es gibt allerdings eine gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen über öffentlich geförderten Wohnraum in der II. BV (II. Berechnungsverordnung).

Diese Vorschrift wird in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV auch für die Auslegung des Begriffes „Schönheitsreparaturen“ herangezogen:

*„Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“.*

Dem Wortlaut der Definition lassen sich zwei Merkmale entnehmen:

- Schönheitsreparaturen sind Tapezier- und Malerarbeiten
- Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf das Innere

# Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind:

- Streichen oder Tapezieren von Wänden

Hierzu gehört auch die Entfernung von Dübeln und Schrauben und das ordnungsgemäße verschließen der Dübel- bzw. Schraublöcher (in der Regel durch Spachtelmasse) **BGH NJW 1993, 1061**, sowie Arbeiten zur Beseitigung kleinerer Untergrundschäden, insbesondere Rissen, wenn es sich um übliche Vorarbeiten vor dem Anstreichen handelt.

- Streichen von Decken oder gegebenenfalls auch Böden; anstelle des Streichens der Böden tritt heute das Grundreinigen von Teppichböden und Parkett mit geeigneten Reinigungsmitteln und Geräten.

**BGH NJW 2009, 510**

- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizrohre
- Streichen von Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen
- Reinigung

# Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind nicht:

- Beseitigung von größeren Untergrundschäden an Holz, Putz und Mauerwerk  
**BGH NJW 1988, 2790**
- Erneuerung von Teppichböden  
**OLG Stuttgart NJW/RR 1995, 1101**
- Abschleifen und Versiegeln von Parkett
- Instandsetzung der Fenster Verkittung
- Beseitigung von Löchern in Fliesen/Wänden  
**BGH NJW 1993, 1061**
- Streichen der Außenfenster, Balkone und Terrassen

# Wie kann man Schönheits- reparaturen umlegen?

# Wie kann man Schönheitsreparaturen umlegen?

## Schönheitsreparaturen | Grundlagen

Zwei Vereinbarungstypen sind im Mietrecht zu unterscheiden:

- Individualvereinbarung
- Formularvereinbarung

### **Bedeutung der Unterscheidung:**

Sehr strenger Prüfungsmaßstab bei Formularvereinbarungen gegenüber Individualvereinbarungen.

### **Sinn und Zweck:**

Schutz des Vertragspartners

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Es muss bei Schönheitsreparaturen unterschieden werden in zeitlicher Hinsicht zwischen:

1. der Anfangsrenovierung (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den laufenden Schönheitsreparaturen (während der Mietzeit),
3. der Endrenovierung (zum Ablauf der Mietzeit).

Wo liegen die  
Grenzen einer  
vertraglichen  
Vereinbarung?

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

## **Individualvereinbarung:**

Die Grenzen einer Individualvereinbarung sind in der Rechtsprechung kaum erörtert worden und selten Thema von Rechtsstreitigkeiten. Im Rahmen von Individualvereinbarungen besteht ein weiterer Gestaltungsspielraum, da die engen Grenzen der §§ 307 ff. BGB, die nur für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gelten, keine Anwendung finden.

Im Rahmen einer Individualvereinbarung ist es möglich, auch eine Endrenovierung zu vereinbaren, sogar nachträglich.

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

## Entscheidung: „Individualvereinbarung“

Fraglich ist, wann die Schönheitsreparaturklausel individualvertraglich vereinbart ist?

Eine Individualabrede liegt vor, wenn der Vermieter seine Renovierungsklausel ernsthaft zur Disposition stellt und dem Mieter einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Mieter einen abändernden Zusatz zu der vom Vermieter vorgeschlagenen Endrenovierungsklausel durchsetzt (hier: zum Leistungsumfang der beschädigten Teppichböden).

**BGH 14.01.2009 VIII ZR 71/08 = NJW 2009, 1075**

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

## **Allgemeine Geschäftsbedingung:**

Die Grenzen der Vertragsgestaltung sind bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sehr eng gezogen. Hier greifen die §§ 307 ff. BGB. Seit dem Jahre 2004 ist eine verstärkte Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) festzustellen, Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam zu erklären.

# Anfangsrenovierung

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Anfangsrenovierung vereinbart werden kann

Beispiel:

Der Mieter renoviert die Wohnung nach Vertragsbeginn. Ferner trägt er die Kosten der Schönheitsreparatur während des Vertrags.

Bereits die bloße formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, da das tatsächliche Ende des Mietvertrages noch unklar ist und deshalb nicht feststeht, ob die anfänglich durchgeführte Renovierung auch voll umfänglich vom Mieter abgewohnt werden kann.

Eine Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam.

**OLG Hamburg, ZMR 1991, 523**

**Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 155 ff.,**

**Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn. 42, 2. Auflage 2004**

# Endrenovierung

# Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Endrenovierung vereinbart werden kann

Beispiel:

Der Mieter renoviert rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume – unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung.

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig.

Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen.

**BGH, RE WuM 1987, 300;**

**OLG Hamm ZMR 1981, 179,**

**OLG Frankfurt ZMR 1982, 15 und 320**

# Laufende Renovierung (Bedarfsregelung)