



Schönheitsreparaturen: Viel Ärger um den Pinselstrich

ARAG Mietrechts-Expertin Christina Gellert über die Schönheitsreparaturklausel

Die Schönheitsreparaturklausel regelt, was beim Auszug aus einer Mietwohnung an Renovierungsarbeiten anfällt. Sie ist ein wichtiger Bestandteil vieler Mietverträge, die möglichst beide Vertragsparteien berücksichtigen sollte. Doch grau ist alle Theorie. In der Praxis hat das Thema Schönheitsreparaturen enormes Streitpotenzial. Die oft höchst umstrittene Frage dabei: Was muss der Mieter reparieren und welche Maßnahmen sind Vermietersache? ARAG Mietrechts-Expertin Christina Gellert erläutert, unter welchen Bedingungen diese Klausel gilt und was sie beinhaltet.

Was ist eine Schönheitsreparaturklausel?

Christina Gellert: Im Regelfall muss der Vermieter für sämtliche Instandhaltungsarbeiten an der Mietsache, die mit der Bausubstanz zu tun haben, selbst aufkommen. Darunter fallen beispielsweise Risse in der Zimmerdecke, kleinere Kratzer im Parkett, die z. B. durch den Hund des Mieters entstanden sind, defekte Steckdosen oder Rollläden, die nicht mehr funktionieren. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters bedeutet aber nicht, dass er für alle Kosten aufkommen muss. Im Rahmen einer so genannten Kleinreparaturklausel im Mietvertrag kann er sie bis zu einer gewissen Höhe auf den Mieter übertragen.

Darüber hinaus kann etwas anderes gelten, wenn der Mietvertrag eine sogenannte Schönheitsreparaturklausel aufweist. Eine solche Klausel legt fest, in welchem Zustand die Wohnung bei Auszug durch den Mieter übergeben werden muss. Im Kern geht es um Renovierungen. Dabei werden meist Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten genannt. Diese Instandhaltungsarbeiten sollen Abnutzungerscheinungen beseitigen, die durch „normales“ Abwohnen hervorgerufen wurden. Dabei gilt: Was Mieter in ihrer Mietwohnung abgenutzt haben, sollen sie auch wiederherstellen. Mehr nicht.

Wann ist eine Schönheitsreparaturklausel gültig?

Christina Gellert: Die Gültigkeit einer Schönheitsreparaturklausel hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum einen muss sie klar und verständlich formuliert sein. Unklare Formulierungen gehen im Zweifel zu Lasten des Vermieters. Auch kann die Wirksamkeit der Klausel von der Mietdauer abhängen. In der Regel ist es nicht zulässig, einem Mieter nach einer kurzen Mietdauer von beispielsweise einem Jahr bereits umfangreiche Renovierungsarbeiten aufzuerlegen. Hier gilt der Grundsatz der Angemessenheit.

Zudem sind Schönheitsreparaturen dann nicht vom Mieter geschuldet, wenn er eine unrenovierte Wohnung übernimmt, weil er ansonsten durch den Vormieter verursachte Abnutzungen beseitigen müsste (Bundesgerichtshof (BGH), Az.: VIII ZR 185/14). Etwas anderes kann aber gelten, wenn der Vermieter ihm hierfür einen Ausgleich zahlt.

Der Vermieter muss auch dann nicht die vollen Renovierungskosten tragen, wenn die Wohnung inzwischen in einem deutlich schlechteren Zustand ist als bei Einzug (BGH, Az.: VIII ZR 163/18 und VIII



ZR 270/18). Denn durch die Renovierung wäre die Wohnung ja in einem besseren Zustand als bei Einzug. Mieter und Vermieter haben sich daher – laut der Karlsruher Richter – die Kosten zu teilen. Im Normalfall soll in solchen Fällen jede Seite jeweils die Hälfte der angefallenen Kosten tragen.

Was ist im Rahmen der Schönheitsreparaturklausel nicht erlaubt?

Christina Gellert: Der BGH zeigt sich da besonders mieterfreundlich und hat bereits verschiedene Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen für unwirksam erklärt, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. So sind z. B. starre Fristenpläne unwirksam, die zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad verpflichten (Az.: VIII ZR 361/03). Auch sogenannte Quotenabgeltungsklauseln sind unwirksam (Az.: VIII ZR 242/13). Danach sollen Mieter prozentual an den Kosten beteiligt werden, wenn die Fristen zum Erledigen anstehender Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind. Schließlich kann der sogenannte Summierungseffekt aus verschiedenen Klauseln zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führen (Az.: ZR VIII 308/02).

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/schoenheitsreparaturen-kleinreparaturen-mieter/>

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen? Schauen Sie hier:

<https://www.arag.com/de/newsroom/>



Ihre Ansprechpartnerin

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: jennifer.kallweit@arag.de www.arag.de

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

ARAG SE ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

Vorstand Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

Sitz und Registergericht Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995