

Schönheitsreparaturen – wirksam vereinbaren – erfolgreich durchsetzen!

I. Schönheitsreparaturen wirksam vereinbaren bzw. wirksam vereinbart.

1. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages:

- **1. Empfehlung:** Verwendung der **gelben Mietverträge**, herausgegeben durch des Landesverband Haus & Grund Westfalen. Durch die laufende Auswertung der Rechtsprechung ist – soweit dies möglich ist – eine wirksame Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen gewährleistet.
- **2. Empfehlung: Keine Änderungen oder Ergänzungen!** Jeder Änderung oder Ergänzung der Regelung – auch solche in der Rubrik „Individualvereinbarungen“ – birgt die Gefahr, dass der Vermieter den zulässigen Rahmen für wirksame Vereinbarungen verlässt. Ist die Änderung oder Ergänzung wegen einer unzumutbaren Benachteiligung des Mieters unwirksam, hat das im Allgemeinen die Unwirksamkeit der ganzen, also auch des an sich wirksamen, vorgedruckten Teils der Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen zur Folge.
- **Aber Achtung:** Auch bei Verwendung der gelben Mietverträge ist die Klausel unwirksam, wenn die Wohnung
 - **unrenoviert** oder
 - **renovierungsbedürftig** übergeben wurde und
 - **Mieter hierfür keinen Ausgleich** erhalten hat.
- Mieter muss also renovieren, wenn die Wohnung
 - frisch renoviert oder mit
 - nur unerheblichen Gebrauchsspuren übergeben wurde.
 - **3. Empfehlung:** Übergabe im renovierten Zustand im **Übergabeprotokoll** schriftlich bestätigen lassen. **Lichtbilder** oder **Malerrechnung** bzw. **Materialrechnungen**.
- Unerhebliche Gebrauchsspuren liegen z.B. vor, wenn die Wohnung vor erst kurzer Zeit renoviert wurde und sodann nur wenig genutzt wurde, z.B. nur an Wochenenden durch einen Mieter, der an einem anderen Ort arbeitet. Die Wohnung muss den **Gesamteindruck einer renovierten Wohnung** machen.
- Unerhebliche Gebrauchsspuren ist etwas anderes als eine noch nicht renovierungsbedürftige Wohnung!
- Die Wohnung muss in allen Teilen der Dekoration den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung machen! Sind die Wände und Decken frisch gestrichen, zeigt aber der Lackanstrich der Türen oder der Heizkörper altersbedingt schon erhebliche Farbabweichungen, kann nicht von einer renovierten Wohnung gesprochen werden.
- **Tipp für diese Fälle:** Begrenzung der Schönheitsreparaturen-klausel auf den Anstrich der Wände und Decken.
- **Angemessener Ausgleich** bei Übergabe einer **unrenovierten Wohnung** führt zur Wirksamkeit der Schönheitsreparaturen Klausel.
 - Mietfreie Überlassung für die Dauer der voraussichtlichen Arbeitszeit reicht nicht aus.
 - 2 Wochen mietfrei, wenn in 3 von 4 Räumen „Streicharbeiten“ ausgeführt werden müssen reicht nicht aus.
 - Will der Mieter die Arbeiten selbst ausführen, dann muss die Mietfreiheit einen Ausgleich für den Materialeinsatz **und** den Zeiteinsatz geben. Bei einer Miete von 500,00 € also sicherlich 2 – 3 Monate zusätzlich zu der Renovierungszeit.
 - Will der Mieter die Arbeiten durch einen Malerbetrieb ausführen lassen, empfiehlt sich die Einholung eines Kostenvoranschlages zur Berechnung der Mietfreiheit.

- **4. Empfehlung:** Vereinbarung zu der Mietfreiheit in den Mietvertrag eintragen mit Angaben über gemeinsamen Schätzung der Renovierungskosten:
- **Beispiel:** *Die Wohnung wird unrenoviert übergeben. Der Mieter verpflichtet sich die Wohnung in Eigenarbeit fachgerecht zu renovieren. Unter Berücksichtigung des Zeit- und Materialeinsatzes haben die Renovierungsarbeiten einen Wert von 1.000,00 €. Die Arbeiten werden voraussichtlich zwei Wochen dauern. In Hinblick darauf wird die Wohnung dem Mieter in der Zeit vom _____ bis _____ mietfrei überlassen.*
- **5. Empfehlung:** Arbeiten des Mieters besichtigen und abnehmen!

2. Schönheitsreparaturen wirksam vereinbart in einem „alten“ Mietvertrag?

- Neue BGH-Rechtsprechung gilt auch für Altverträge, also für Verträge, die vor 3, 5 oder 10 Jahren geschlossen wurden und die heute enden!
- Klausel unwirksam, wenn Wohnung
 - **unrenoviert** oder
 - **renovierungsbedürftig** übergeben wurde und
 - **Mieter hierfür keinen Ausgleich** erhalten hat.
- Klausel unwirksam, wenn **starre Renovierungsfristen** vereinbart wurden:
- **Beispiele:**
 - *Der Mieter hat auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachfolgenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen....*
 - *Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf sein Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre,...*
 - *Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen: Küchen/Bäder alle 3 Jahre,*
 - *Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb folgender Fristen auszuführen:*
 - *Ein Bedarf gilt mindestens dann als gegeben, wenn die Fristen nach dem Fristenplan in Ziff. ... verstrichen sind.*
- Beispiele für **weiche** Fristenpläne:
 - **Üblicherweise/In der Regel/Im Allgemeinen** werden die Schönheitsreparaturen fällig
 - Die Schönheitsreparaturen werden **regelmäßig** in folgenden Zeitabständen erforderlich:
 - **in der Regel** in Küchen **spätestens nach** ... soll wirksam sein
 - Streitig: Die Schönheitsreparaturen sind **grundsätzlich**
- Klausel unwirksam, wenn zu **kurze Fristen** vereinbart wurden:
 - Mietverträge bis September/Okttober 2007: Fristen 3 – 5 – 7 Jahre angemessen. Kürzere Fristen führen zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel!
 - Mietverträge ab November 2007: Fristen 5 – 8 – 10 Jahre angemessen; kürzere Fristen unwirksam.
- Klausel unwirksam, wenn die Schönheitsreparaturen auf Bauteile außerhalb der Wohnung ausgedehnt werden. Soweit die Klausel die Wohnungsabschlusstür erwähnt, muss sich aus der Klausel mit hinreichender Klarheit ergeben, dass die Wohnungsabschlusstür nur von innen gestrichen werden muss. Klausel unwirksam, wenn der Anstrich auf dem Balkon erneuert werden muss.
- Klausel unwirksam, wenn die Schönheitsreparaturen über die reinen Malerarbeiten hinaus auf andere Renovierungsarbeiten ausgedehnt werden, wie z.B. Reinigen, Abziehen und Versiegelung des Parketts.
- Farbwahlklauseln, die sich auch auf die laufende Renovierung beziehen, machen die ganze Klausel unwirksam, wie z.B.:
 - *in neutralen Farbtönen*
 - *in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten*
 - *Die Schönheitsreparaturen umfassen das **Weiß** der Decken und Wände*

- Zu den Schönheitsreparaturen gehören Anstrich der Wände und Decken, dem das Anbringen einer **weiß** gestrichen Raufasertapete gleichsteht.
- Beispiel aus den Mietverträgen des LV Haus & Grund Westfalen: „Der Anstrich muss dem durchschnittlichen Geschmackempfinden entsprechen“.
- Weiteres Beispiel aus den Mietverträgen des LV Haus & Grund Westfalen: „Jeder Anstrich während des Mietverhältnisses muss dem üblichen Geschmackempfinden entsprechen. Es dürfen keine Vollfarben verwendet werden, wie z.B. Rot, Blau, ...“
- **Endrenovierungsklauseln**, also Klauseln, die den Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses verpflichten, eine Renovierung bei Auszug durchzuführen, sind unwirksam und führen auch zur Unwirksamkeit der ganzen Schönheitsreparaturklausel.
- **Individualvereinbarungen** über eine Endrenovierung können wirksam sein. Nicht jede mit der Hand geschriebene Vereinbarung ist eine Individualvereinbarung. Kann der Mieter nachweisen, dass der Vermieter in jedem oder jedenfalls in mehreren Mietverträgen eine entsprechende Vereinbarung über die Endrenovierung hat, dann handelt es sich trotz Handschriftlichkeit um eine Formulklausel mit der Folge, dass die Klausel unwirksam ist. Weitere Folge ist die Unwirksamkeit sämtlicher Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen.

Kommentiert [H1]:

II. Schönheitsreparaturen erfolgreich durchsetzen.

- **1. Tipp:** Nur bei einer nach aktueller Rechtsprechung wirksamen Klausel den Mieter zur Ausführung von Malerarbeiten auffordern. Anderenfalls droht Schadensersatzpflicht. V muss M die Kosten der Malerarbeiten ersetzen. Nach der Rechtsprechung ist V. verpflichtet, sich vor Geltendmachung von Ansprüchen über die aktuelle Rechtsprechung zu informieren!
- **2. Tipp:** Renovierungsbedarf bei einer Vorabbesichtigung ca. 1 – 2 Monate vor Mietende feststellen und mit dem Mieter besprechen. Zeigt sich der Mieter uneinsichtig, kann schon zu diesem Zeitpunkt eine Leistungsaufforderung mit Fristsetzung zum Mietenden erfolgen.
- **3. Tipp:** Sorgfältige Übergabe durchführen.
 - Zeugen hinzuziehen.
 - Lichtbilder fertigen.
 - Alle Mängel in ein Übergabeprotokoll eintragen, Mängel möglichst konkret beschreiben. Mieter Durchschrift bzw. Kopie aushändigen. Weigert sich der Mieter zu unterzeichnen, dennoch Protokoll anfertigen und Mieter Kopie anbieten. Übergabeprotokoll dokumentiert auch ohne Unterschrift des Mieters die Beanstandungen des Vermieters bei der Rückgabe.
 - Auf keine Diskussionen einlassen.
 - Zeit lassen! Nicht drängen lassen.
 - Keine Übergabe ohne ausreichendes Tages- bzw. künstliche Licht. Kommt der Mieter erst nach Beginn der Dämmerung mit dem Schlüssel, Übergabetermin auf den Folgetag verschieben oder im Übergabeprotokoll deutlich sichtbar eintragen, dass der V. sich die Feststellung weiterer Mängel ausdrücklich vorbehält.
 - Übergabeprotokoll Vordruck Haus & Grund Iserlohn verwenden
 - Vordruck enthält Vorbehalt
 - **Achtung:** Mängel, die im Übergabeprotokoll nicht aufgeführt sind, können später nicht geltend gemacht werden, es sei denn Protokoll enthält Vorbehalt
- Niemals Rücknahme, also Entgegennahme der Schlüssel ablehnen. Entgegennahme der Schlüssel stellt keine Abnahme dar, wenn zuvor das Übergabeprotokoll mit Eintragung der Mängel gefertigt wurde. Nach Rücknahme aller Schlüssel, kann dem Mieter die Aushändigung eines Schlüsselsatzes für restarbeiten angeboten werden.
- Sind die Malerarbeiten nicht bzw. schlecht ausgeführt worden oder sind andere Mängel festgestellt worden, muss der Mieter nach der Übergabe schriftlich aufgefordert werden, die fehlenden Arbeiten nachzuholen bzw. die durchgeführten Arbeiten nachzubessern. Diese Leistungsaufforderung muss

- spezifiziert sein, d.h. die fehlenden bzw. nachzubessernden Arbeiten müssen Raum für Raum genannt werden. Pauschale Aufforderung, „*die fehlenden bzw. unzureichenden Malerarbeiten nachzuholen*“ reicht nicht!
- und mit einer Fristsetzung verbunden sein. Die Frist muss angemessen sein. Angemessen sind 10 – 14 Tage. Zu kurze Frist ist unschädlich, vorausgesetzt V. fängt nicht direkt nach Ablauf der kurzen Frist selbst mit den Arbeiten an.
- Erst nach Ablauf der angemessenen Frist Arbeiten selbst oder durch Handwerker ausführen lassen und Nachmieter einziehen lassen. Ausziehender Mieter schuldet Ersatz der entgangenen Mieter, wenn Nachmieter erst später einziehen kann.
- Wenn Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden, kann nach dem Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes – ohne Mehrwertsteuer - abgerechnet werden oder Abrechnung auf der Grundlage der nachgewiesenen Materialkosten – Belege sammeln – zuzüglich angemessene Vergütung für die Eigenleistung – Stunden aufschreiben-.
- Wird ein Handwerker beauftragt, Abrechnung nach Rechnung bzw. Kostenvoranschlag ohne Mehrwertsteuer.
- **Verjährungsfrist 6 Monate ab Übergabe beachten!** Hemmung der Verjährung nur durch gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs. Besteht ein Kautionsguthaben, muss der Schadensersatzanspruch innerhalb der Verjährungsfrist möglichst schriftlich geltend gemacht werden.
- Findet keine Übergabe statt – Beispiele: Schlüssel liegen im Briefkasten, Mieter verschwindet über Nacht – beginnt die 6-monatige Verjährungsfrist an dem Tag, an dem der Vermieter erstmals ungehindert Zugang zu den Mieträume hatte und den Zustand feststellen konnte. Unter Umständen endet die Verjährungsfrist also schon vor der Beendigung des Mietverhältnisses!