



## Der ewige Streit zwischen Mietern und Vermietern - Schönheitsreparaturen

*Muss man beim Umzug die Wände streichen? Müssen Löcher in den Wänden zugespachtelt werden? Das Thema Schönheitsreparaturen ist einer der Hauptgründe für Streit zwischen Vermietern und Mietern.*

Schönheitsreparaturen - nicht alles was im Mietvertrag steht ist rechtens

Grundsätzlich kann man Schönheitsreparaturen als Aufbereitung des Mietobjekts verstehen. Dazu gehören das Tapezieren, das Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper und Heizungsrohre, das Streichen der Fußböden, der Zimmertüren und Fensterrahmen von innen sowie das Spachteln von Bohrlöchern. Diese Aufgaben obliegen nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter. Allerdings können die Schönheitsreparaturen durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Mit Urteil vom 13.01.2010 entschied der Bundesgerichtshof, dass das Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört. Wird also die Aufzählung der durchzuführenden Schönheitsreparaturen entsprechend erweitert, ist die gesamte Klausel unwirksam und der Mieter muss überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen.

Im Jahre 2015 entschied der Bundesgerichtshof, dass einem Mieter überhaupt nur dann Schönheitsreparaturen übertragen werden dürfen, wenn dieser beim Einzug eine renovierte Wohnung vorgefunden hat. Um dies im Zweifel vor Gericht beweisen zu können, sollte der Vermieter ein Protokoll über den Zustand des Mietobjekts bei der Übergabe erstellen.

Sollten die Mieter schon Renovierungen durchgeführt haben, obwohl sie danach nicht verpflichtet gewesen wären, können sie sämtliche Kosten zurück verlangen. Wichtig ist allerdings, dass dies spätestens sechs Monate nach Auszug passiert ist, sonst verjährt dieser Anspruch.

Rechtsanwaltskanzlei Gesa Bendfeldt

Die Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt ist mit ihrer Kanzlei in Hannover in der Königstraße ansässig. Seit circa 17 Jahren ist sie als Rechtsanwältin und als Expertin für Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht, Handelsrecht sowie Steuerrecht, Vertrags- und Mietrecht tätig.

Interview mit Rechtsanwältin Bendfeldt

ONMA: Welche entscheidenden Veränderungen gab es in der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen in letzter Zeit?

Rechtsanwältin Bendfeldt: Zunächst gab es im Jahre 2004 eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wonach eine Klausel im Mietvertrag, die unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Mietsache, dem Mieter starre Fristen auferlegt, innerhalb derer er Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Derartige Klauseln stellten nach Auffassung des BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Die neuesten Entscheidungen im Jahr 2015 brachten außerdem die Neuerung, dass der Vermieter dem Mieter nur dann überhaupt wirksam die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auferlegen darf, wenn die Wohnung beim Einzug renoviert übergeben wurde. Außerdem hat der BGH entschieden, dass die so genannten Quotenklauseln, wonach der Mieter, sofern er vor Ablauf der regelmäßigen Schönheitsreparaturfristen auszieht, auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages anteilige Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

ONMA: Nennen Sie bitte ein paar typische Klauseln in Mietverträgen, die unwirksam sind.

Rechtsanwältin Bendfeldt: Bei Wohnraummietverträgen sind neben den Klauseln zu Schönheitsreparaturen auch solche, die z.B. dem Mieter generell die Untervermietung verbieten oder die dem Mieter vollständig die Verpflichtung zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Kleinreparaturen auferlegen, unwirksam.

ONMA: Worauf ist bei einem Mietvertrag insbesondere zu achten?

Rechtsanwältin Bendfeldt: Besonders wichtig ist, dass die Regelungen, sofern sie vom Gesetz abweichen, unmissverständlich sind. Dies ist vor Allem für Vermieter wichtig, denn insbesondere im Wohnraummietrecht sind die zum Schutz der Mieter bestehenden gesetzlichen Vorschriften ohnehin zwingend und können nicht wirksam abgedungen werden.

### Kontakt

Rechtsanwaltskanzlei  
Gesa Bendfeldt  
Königstraße 50  
30175 Hannover  
Tel.: 0511 - 600 988 55  
0511 - 600 988 54  
Mail: [info@mietrechthannover.de](mailto:info@mietrechthannover.de)  
Web: [www.mietrechthannover.de](http://www.mietrechthannover.de)

### Pressekontakt

Rechtsanwältin Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt  
Königstraße 50  
30175 Hannover

[mietrechthannover.de](http://mietrechthannover.de)  
[info@mietrechthannover.de](mailto:info@mietrechthannover.de)

### Firmenkontakt

Rechtsanwältin Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt  
Königstraße 50  
30175 Hannover

[mietrechthannover.de](http://mietrechthannover.de)  
[info@mietrechthannover.de](mailto:info@mietrechthannover.de)

Die Kanzlei Bendfeldt hat sich auf das Mietrecht spezialisiert. Daher sind wir Ihr Ansprechpartner bei Fragen, Sorgen und Problemen rund um das Recht als Mieter oder Vermieter! Gerne beraten wir Sie ausführlich bezüglich Ihres Rechts und vertreten Sie auf, falls dies nötig sein sollte.

Anlage: Bild

