



## Schönheitsreparaturen

Unter dem Begriff der Schönheitsreparaturen versteht man üblicherweise das Tapezieren, die Malerarbeiten im inneren der Mietwohnung und etwa das Reinigen des Teppichbodens. Die Durchführung solcher Arbeiten obliegt nach dem gesetzlichen Leitbild dem Vermieter. Dieser ist für den Erhalt der Mietsache in gebrauchsfähigen Zustand verantwortlich.

Das Ausführen der Schönheitsreparaturen kann jedoch auf den Mieter übertragen werden, was auch fast ausnahmslos in der Praxis üblich ist. Für eine solche Umverteilung der Pflichten ist eine Vereinbarung der Mietparteien von Nöten. Die Parteien können diesen Punkt individuell anlässlich des Mietvertragsschlusses aushandeln, meist jedoch wird ein Vordruck oder Mustermietvertrag verwendet, welcher ebenfalls eine solche Übertragung enthält. Fehlt es an einer Vereinbarung oder ist der betreffende Teil des Mustermietvertrages nicht ausgefüllt, nicht angekreuzt oder zweideutig, so bleibt es dabei, dass der Vermieter sämtliche Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Die vorformulierten Klauseln stellen grundsätzlich allgemeine Geschäftsbedingungen dar, was zur Folge hat, dass sie bezüglich ihrer Wirksamkeit einer strengen AGB-rechtlichen Kontrolle der zuständigen Gerichte unterliegen.

Zwar kann die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund der jahrelangen und weit verbreiteten Praxis mittlerweile als Normalbild angesehen werden, bei der Prüfung der Formulklauseln ist von den Gerichten jedoch die gesetzliche Grundkonstellation, die Verpflichtung des Vermieters, zu beachten. So kam es zu Entscheidungen, durch die die Unwirksamkeit von Klauseln festgestellt wurde, welche jahrelang Bestandteile von vielfach genutzten Musterverträgen waren.

Durch die vorformulierten Abwälzungsklauseln darf der Mieter nicht unangemessen benachteiligt werden.

Grundsätzlich unzulässig ist es etwa, dass der Mieter aufgrund der Übertragung nun eine Anfangsrenovierung der Wohnung, ohne entsprechenden Ausgleich, durchführen muss. Dieser Ausgleich kann finanzieller Natur sein. Fraglich ist jedoch, ob als Ausgleich die unrenovierte Rückgabeberechtigung ausreicht. Wird das Mietverhältnis zu einem Zeitpunkt beendet, dem kurz vorher eine Renovierung des Mieters vorausging, ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters möglich, was nach herrschender Meinung letztlich zu einer Unwirksamkeit der Klausel führt.

Weiterhin ist etwa die Klausel, „Der Mieter verpflichtet sich während der Dauer der Mietzeit bei Bedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen“, für sich gesehen unwirksam. Zwar wird hier lediglich auf den Bedarf abgestellt und kein starrer Fristenplan auferlegt, jedoch wird nicht bedacht, dass der Mieter hiermit auch zur Renovierung verpflichtet wird, wenn der Bedarf sich nicht aus seinem Mietgebrauch, sondern etwa aufgrund von Substanzschäden ergibt.

Auch das Auftreten mehrerer vorformulierter Klauseln ist problematisch. So kann es vorkommen dass das Zusammentreffen einzelner, für sich zulässiger Klauseln dazu führt, dass der Mieter durch die Summierung der Pflichten unangemessen benachteiligt wird. Als Folge sind dann alle Klauseln

unwirksam. Auch das gemeinsame Auftreten von zulässigen und unzulässigen Klauseln führt in der Regel, aufgrund fehlender Transparenz, zur Unzulässigkeit beider Klauseln.

Wird etwa eine Anfangsrenovierung neben den laufenden Schönheitsreparaturen abgewälzt, so ist die Umverteilung insgesamt unwirksam. Es bleibt bei der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters.