

## Schönheitsreparaturen

Automatisch muss kein Mieter bei Auszug die Wohnung renovieren. Nach dem Gesetz sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters. Nur wenn im Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart ist, muss der Mieter renovieren.

Unter Schönheitsreparaturen oder Renovierung versteht man alles, was sich beim normalen Wohnen im Laufe der Zeit abgenutzt hat und in der Regel mit Farbe, Tapete und etwas Gips erneuert werden kann. Dazu gehört: Tapezieren von Wänden und Decken, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken, Streichen der Heizkörper, einschließlich der Heizungsrohre, Streichen der Türen innerhalb der Wohnung, Streichen der Fenster von innen und Streichen der Wohnungstür von innen.

Unwirksam sind Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter verpflichten, unabhängig von der Wohndauer zu renovieren, immer nach seinem Auszug zu renovieren, oder die zusätzlich das Auswechseln von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat, oder das Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden verlangen.

Grundsätzlich soll der Mieter nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen, als er selbst abgewohnt hat. Der Bundesgerichtshof hat bestimmte Renovierungsfristen „abgesegnet“. Mietvertragsklauseln, die bestimmen, dass der Mieter Küche, Bäder und Duschen alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und andere Nebenräume alle sieben Jahre renovieren muss, sind nur wirksam, wenn sie nicht als starre und feste Fristen formuliert sind.

Die Frist beginnt mit dem Einzug bzw. der letzten Mieterrenovierung zu laufen. Zieht der Mieter vor Ablauf dieser Fristen aus, muss er gar nicht renovieren.

Zulässig können auch Mietvertragsklauseln sein, die für derartige Fälle so genannte Abgeltungsklauseln festschreiben. Hier kann bestimmt werden, dass der Mieter bei Auszug anteilige Renovierungskosten tragen muss, obwohl die im Fristenplan vorgesehenen Zeiten noch nicht abgelaufen sind. Voraussetzung ist, zum Beispiel, dass die eigentliche Renovierungsklausel im Vertrag wirksam ist. Auch hier dürfen keine starren Fristen vorgegeben werden.