

Einem Mieter in Berlin flattert eine Aufforderung zur Nachzahlung von Betriebskosten ins Haus. 1.600 Euro soll er berappen. Das erscheint dem Mieter arg hoch. Er fragt bei der Vermieterin nach einem Termin zur Belegeinsicht an. Nichts passiert – und das auf beiden Seiten. Der Mieter erhält keinen Termin, die Vermieterin keine Nachzahlung.

Mieter muss sich bewegen

Daraufhin klagt die Vermieterin und hat das Landgericht Berlin auf ihrer Seite. Der Mieter dürfe die Nachzahlung nicht zurückbehalten, nur weil er keinen Termin zur Belegeinsicht erhalten habe. Denn keinen Termin zu erhalten, bedeute nicht, dass ihm die Einsicht verweigert werde.

Der Mieter hätte jederzeit nach einer entsprechenden Ankündigung bei seiner Vermieterin zu den üblichen Geschäftszeiten erscheinen können. Sollten ihm dann die Unterlagen nicht vorgelegt werden, könne tatsächlich von einer Verweigerung der Einsichtsgewährung ausgegangen werden.

(Landgericht Berlin, Urteil vom 14.06.2019 - 63 S 255/18)

Für Flecken von Duschgel oder Reinigungsmitteln haften Mieter nicht

Liebe Leser,

wenn durch Duschgel die Wand- bzw. Bodenbeläge im Bad Ihrer Mietwohnung beeinträchtigt werden, können Sie als Vermieter Ihren Mieter in der Regel nicht haftbar machen. Die Benutzung von Duschgel und Shampoo ist üblich und für dadurch verursachte Schäden haften Mieter nicht gemäß § 538 BGB. Dies entschied das Amtsgericht Brandenburg im Februar 2017.

Ein Mieter hatte seinen Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Rückzahlung der Mietkaution verklagt. Der Vermieter zahlte die Kaution nicht zurück, weil er glaubte, dass der Mieter ihm zum Schadensersatz verpflichtet sei. Die Natursteinfliesen im Bad waren durch Flecken verunreinigt worden. Ein vom zuständigen Gericht beauftragter Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass die Beschädigungen durch Verwendung von Allzweckreiniger und von Körperpflegemitteln wie Duschgel und Shampoo verursacht worden waren. Die vom Vermieter verlegten Natursteinplatten waren nämlich nur bedingt resistent gegen diese Substanzen. Der Mieter berief sich darauf, dass er im Bad ganz normal geduscht habe.

Das AG Brandenburg entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des Mieters. Nach Ansicht des Gerichts handelte es sich bei den Flecken auf den Natursteinfliesen um vertragsgemäße Abnutzungserscheinungen gemäß § 538 BGB. Denn der Gebrauch von Duschgel und Shampoo oder sonstigen Reinigungsmitteln, stellt eine vertragsgemäße Nutzung einer Mietwohnung und des dazugehörigen Bades dar. Anders hätte das Gericht entschieden, wenn beispielsweise Fensterbänke oder Fliesen beeinträchtigt worden wären. Denn in diesem Bereich sind regelmäßig keine Abnutzungserscheinungen üblich. Geringe Verfärbungen oder Kalkablagerungen sind dagegen auch bei sorgfältigem Gebrauch und regelmäßiger Reinigung eines Bades nicht zu vermeiden.

Der Mieter war somit nicht zum Schadensersatz verpflichtet, da sich derartige Beeinträchtigungen von Natursteinplatten auch bei normalem Gebrauch von Körperpflege- und Reinigungsmitteln ergeben hätten. Der Vermieter hatte den Mieter zudem auch nicht über die besondere Empfindlichkeit der Natursteinplatten aufgeklärt. Sind in einer Mietwohnung verbaute Materialien besonders empfindlich, muss ein Vermieter seinen Mieter hierauf ausdrücklich hinweisen.

Fazit: Für Abnutzungserscheinungen in einer Mietwohnung, die auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, haftet ein Mieter nicht. Anders sieht es aus, wenn verbaute Materialien empfindlich sind und der Mieter dies wusste. Achten Sie als Vermieter also darauf, dass Sie Ihren oder Ihre Mieter immer über die richtige und erforderliche Behandlung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Mieträume aufklären (AG Brandenburg, Urteil v. 24.02.17, Az. 31 C 179/14).

Einzelregelungen im Mietaufhebungsvertrag

Liebe Leser,

mit einem Aufhebungsvertrag können Sie rechtssicher ein Mietverhältnis beenden. Außerdem ist es sehr sinnvoll, auch weitere, mögliche streitige Regelungen mit aufzunehmen. Das können Regelungen sein zu Schönheitsreparaturen, Betriebskostenabrechnungen, Einbauten, Reparaturarbeiten, Kautionen, Abfindungen.

Häufig sind solche Vertragsklauseln in Aufhebungsverträgen allerdings unwirksam, weil sie nicht wirklich ausgehandelt wurden. Sie stehen dann da als vermeintlich „allgemein geltende“ Geschäftsbedingungen. Doch zu Lasten Ihres Mieters können Sie sie nicht einfach in den Vertrag hineinschreiben. Handeln Sie dagegen für jeden Aufhebungsvertrag die Bedingungen einzeln aus, können Sie diese im Aufhebungsvertrag auch festhalten. Tun Sie das nicht, sollten solche Regelungen im Mietaufhebungsvertrag nicht auftauchen.

Falls Sie die einzelnen Punkte tatsächlich mit Ihrem Mieter ausgehandelt haben, können Sie darüber natürlich Punkt für Punkt Formulierungen aufnehmen. Dazu einige Bemerkungen und Musterformulierungen.

Schönheitsreparaturen

Streit gibt es bei der Beendigung von Mietverhältnissen erfahrungsgemäß „gerne“ um die Schönheitsreparaturen. Ihr Interesse ist in aller Regel eine schnelle Weitervermietung der Wohnung und damit ein präsentabler Zustand der Wohnung. In einem Aufhebungsvertrag können Sie den Zustand der Wohnung schriftlich dokumentieren und die mit dem Mieter ausgehandelten Renovierungspflichten formulieren.

Betriebskosten

Auch bei Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages sind Sie verpflichtet, über die Betriebskosten ordnungsgemäß abzurechnen. Eine Zwischenabrechnung kann Ihr Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB jedoch nicht verlangen.

Mietereinbauten

Ihr Mieter ist verpflichtet, sämtliche von ihm eingebaute Einrichtungen aus der Wohnung zu entfernen und die Wohnung wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Folgeschäden hat er zu beseitigen.

Mietkaution

Auch hinsichtlich der Mietkaution ist eine klare Regelung wichtig, wenn sie vereinbart werden kann.

Abfindungsvereinbarung

Häufig wird ein Mieter einen Mietaufhebungsvertrag nur gegen eine finanzielle Abfindung akzeptieren. Die besteht in der Praxis oft darin, dass der Mieter nicht renovieren muss und der Vermieter noch zusätzlich den Umzug bezahlt. Umgekehrt sollten Sie, wenn der Wunsch zur Aufhebung des Mietverhältnisses von Ihrem Mieter ausgeht, eine Abfindung für den Aufwand erhalten, der Ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses entsteht.

Ausgleichsklausel

Auch für den Vermieter kann es sinnvoll sein, eine allgemeine Ausgleichsklausel zu vereinbaren.

Musterformulierung I – Falls sämtliche Ansprüche erledigt werden sollen:

„Mit dem Mietaufhebungsvertrag und seiner Erfüllung sind sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis abgegolten.“

Musterformulierung II – Falls nicht alle Ansprüche bereits an dieser Stelle erledigt sein sollen:

„Mit dem Mietaufhebungsvertrag und seiner Erfüllung sind sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis abgegolten. Von dieser Vereinbarung unberührt bleiben Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache, auf rückständige Miete und Nebenkosten sowie Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen.“

Fehler im Mietvertrag: Klausel zur Betriebskostenumlage wird nicht richtig ausgefüllt

Liebe Leserinnen und Leser,

Betriebskosten werden nicht ohne Grund umgangssprachlich als „die 2. Miete“ bezeichnet. Deshalb ist es für Sie immens wichtig, eine Zahlung der Betriebskosten im Mietvertrag zu vereinbaren. Haben Sie diesen Punkt nicht geregelt, sind sämtliche Nebenkosten in der Grundmiete bereits enthalten. Das Gesetz sieht vor, dass Sie die Betriebskosten zu zahlen haben. Eine Verlagerung auf Ihren Mieter ist im Mietvertrag zwar möglich, die Regelung muss aber eindeutig sein.

Wenn eine entsprechende Regelung in Ihrem Mietvertrag nicht zu finden ist, brauchen Sie auch keine Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Sie haben dann auf eine Zahlung der Betriebskosten keinen Anspruch.

Vereinbaren Sie zudem stets eine monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten, über die Sie dann jährlich abrechnen.

Sie sollten im Mietvertrag nur den Begriff „Betriebskosten“ verwenden. Eine Verweisung auf den Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung ist auch formularmäßig zulässig.

Tipp: Nehmen Sie sich für das Ausfüllen des Vertrags an dieser Stelle besonders viel Zeit. Arbeiten Sie noch sorgfältiger und gründlicher als es ohnehin erforderlich ist.

Folgende Formulierung können Sie verwenden:

„Neben der Miete werden vom Mieter Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung, über die abgerechnet werden muss, gezahlt.“

Vermieter muss Mängel seiner Mietwohnung beseitigen

Liebe Leserinnen und Leser,

dass die Beseitigung von Mietmängeln in erster Linie Sache des Vermieters ist, stellte das Amtsgericht Saarbrücken im August 2016 klar. Erst nach Verzug seines Vermieters mit der Mängelbeseitigung ist ein Mieter berechtigt, Mängel selbst zu beseitigen.

Ein Mieter hatte in seiner Mietwohnung einen Leitungswasserschaden festgestellt. Insbesondere die in Küche und Bad aufgetretenen Schäden hatte der Mieter seinem Vermieter sofort angezeigt und die Miete gemindert. Der Vermieter beauftragte unverzüglich ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung. Obwohl die festgestellten Schäden dann nicht vollständig beseitigt wurden, setzte der Mieter den Vermieter hiervon nicht in Kenntnis.

Statt dessen meinte der Mieter nun berechtigt zu sein, die Mängel selbst in 75 Arbeitsstunden zu beseitigen. Die Kosten für Material und Arbeitsaufwand bezifferte der Mieter gegenüber dem Vermieter mit 1.772,46 €. Da der Vermieter sich weigerte dem Mieter diesen Betrag zu ersetzen, reichte der Mieter eine Zahlungsklage ein.

Ohne Erfolg! Das AG Saarbrücken entschied, dass es gemäß § 535 Abs. 1 BGB grundsätzlich Sache eines Vermieters ist, Mietmängel zu beseitigen. Den Ersatz von Aufwendungen für eine Mängelbeseitigung kann ein Mieter nur ausnahmsweise verlangen. Eine vertragliche Vereinbarung bestand zwischen Vermieter und Mieter nicht. Der Vermieter hatte nach der Schadensanzeige durch den Mieter auch zunächst geeignete Maßnahmen ergriffen um den Schaden durch ein Fachunternehmen beseitigen zu lassen.

Vermieter muss mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug sein

Gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann ein Mieter zwar die Kosten einer Mängelbeseitigung von seinem Vermieter ersetzt verlangen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Vermieter sich mit der Beseitigung eines angezeigten Mangels in Verzug befindet. Der Vermieter muss also zunächst zur Beseitigung eines Mangels durch den Mieter aufgefordert worden sein und dann untätig gewesen sein oder den angezeigten Mangel nicht gänzlich beseitigt haben.

Erst nach einer weiteren Mahnung Ihres Mieters, befänden Sie sich als Vermieter dann in Verzug. Diese Voraussetzungen waren im entschiedenen Rechtsstreit nicht erfüllt. Somit konnte der Mieter seine eigenmächtigen Reparaturen nicht gemäß § 536a Abs. 2 BGB ersetzt verlangen (AG Saarbrücken, Urteil v. 24.08.16, Az. 3 C 490/15).

- [Bin ich zu Schönheitsreparaturen bei Auszug verpflichtet?](#)
- [Welche Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen sind ungültig?](#)

Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen bringen die Wohnung optisch wieder in Schuss: Sie beseitigen **oberflächliche Abnutzungsspuren**, die beim normalen Wohnen entstehen. Reparaturen im engeren Sinne sind sie also nicht.

Was Schönheitsreparaturen sind, steht im Gesetz – genauer: in § 28 Absatz 4 Satz 3 der sogenannten Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).

Keine Zeit allen selbst Bescheid zu geben?

Zu den **Schönheitsreparaturen** gehören diese Arbeiten:

- Wände und Decken streichen oder tapezieren
- Fußböden streichen
- Fenster und Türen von innen neu streichen
- Heizkörper und Heizungsrohre neu streichen
- Einbauschränke streichen oder lackieren

Außerdem können diese Maßnahmen als Schönheitsreparaturen gelten:

- Risse im Putz beseitigen
- Dübellöcher verschließen

Es ist wichtig, **Schönheitsreparaturen von Instandhaltungsmaßnahmen abzugrenzen**. Das ist manchmal nicht einfach, so dass es darüber oft zum Streit zwischen Mieter und Vermieter kommt.

Keine Schönheitsreparaturen sind zum Beispiel:

- Teppichboden reinigen oder neu verlegen
- Parkett neu verlegen, abschleifen oder versiegeln
- Lichtschalter oder Türschlösser reparieren

Alles, was sich **außerhalb der Wohnung** befindet, fällt ebenfalls nicht unter Schönheitsreparaturen: etwa die Hausfassade, das Treppenhaus und die Außenseiten der Wohnungstür und der Fenster.

Schäden in der Wohnung

Wenn Sie als Mieter in der Wohnung einen **Schaden** verursacht haben, der nicht durch normale Abnutzung entstanden ist (etwa einen Sprung im Cerankochfeld oder Brandlöcher von einer Zigarette), gilt die Beseitigung **nicht als Schönheitsreparatur**. Trotzdem müssen Sie den Schaden beheben oder bezahlen.

Schönheitsreparaturen bringen die Wohnung optisch wieder in Schuss: Sie beseitigen **oberflächliche Abnutzungsspuren**, die beim normalen Wohnen entstehen. Reparaturen im engeren Sinne sind sie also nicht.

Es ist wichtig, **Schönheitsreparaturen von Instandhaltungsmaßnahmen abzugrenzen**. Das ist manchmal nicht einfach, so dass es darüber oft zum Streit zwischen Mieter und Vermieter kommt.

Welche Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen sind ungültig?

Der **BGH** hat in den vergangenen Jahren **einige Klauseln zu Schönheitsreparaturen für ungültig erklärt**, da sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Wenn Ihr Mietvertrag solche unzulässigen Klauseln enthält, bedeutet das: Sie müssen bei Auszug gar keine Schönheitsreparaturen ausführen. Haben Sie schon renoviert, obwohl Sie das nicht mussten, können Sie die **Kosten vom Vermieter zurückfordern**.

Renovierung bei Auszug darf nicht zwingend vorgeschrieben werden

Der Vermieter darf im Mietvertrag gemäß Urteil des BGH **nicht pauschal vorschreiben, dass Sie bei Auszug komplett renovieren müssen**. Eine solche Klausel ist ungültig (Aktenzeichen VIII ZR 316/06).

Denn: Es muss immer berücksichtigt werden, welche Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt Ihres Auszugs tatsächlich erforderlich sind (s.o.). Mehr müssen Sie in keinem Fall leisten.

Mieter müssen für Schönheitsreparaturen keine Fachfirma beauftragen, sondern können auch selbst streichen oder tapezieren.

Schönheitsreparaturen in festen Abständen: Auf die Formulierung kommt es an

Klauseln, die den Mieter zu Schönheitsreparaturen zu festen Zeiten verpflichten, sind laut BGH ungültig (Aktenzeichen VIII ZR 361/03). Der Vermieter darf also nicht vorschreiben, dass Sie zu einem bestimmten Datum verpflichtet sind, Räume neu zu streichen.

Solche Vorgaben dürfen aber als **allgemeine Richtlinien im Mietvertrag** stehen. So darf der Vermieter zum Beispiel vorgeben, dass im Allgemeinen Bad und Küche alle drei Jahre, die übrigen Wohnräume alle fünf und Nebenräume alle sieben Jahre renoviert werden sollen, **wenn es der Zustand erfordert**.

Die Fristen dürfen aber **nicht zu kurz** sein (etwa: jährlich oder alle zwei Jahre), sonst ist die Klausel ebenfalls ungültig.

Quotenabgeltungsklausel ungültig: Keine prozentuale Kostenbeteiligung möglich

Mit sogenannten Quotenabgeltungsklauseln wollen Vermieter ihre Mieter für jedes abgelaufene Mietjahr **an Kosten für anfallende Schönheitsreparaturen beteiligen**. Die Mieter sollen dann einen bestimmten Prozentsatz der Reparaturkosten übernehmen. Solche Klauseln hat der BGH 2015 für ungültig erklärt: Sie benachteiligen den Mieter, weil er zu Beginn der Mietdauer nicht überblicken kann, welche Kosten auf ihn zukommen (Aktenzeichen VIII ZR 185/14).

Farbvorgabe: Nur bei Auszug darf der Vermieter mitreden

Während Sie in der Wohnung leben, dürfen Sie die Wände gestalten, wie Sie möchten. Der Vermieter kann Ihnen keine Farbvorgabe machen.

Allerdings darf er laut einem Urteil des BGH vorgeben, dass Sie die Wände bei Auszug **in neutralen Tönen** streichen (Aktenzeichen VIII ZR 416/12).

Schönheitsreparaturen

Das Mietrecht und das Bohrloch - Wie viele Bohrlöcher sind erlaubt und was ist mit Bohrlöchern in Wandfliesen?

Wie viele Bohrlöcher sind in der Mietwohnung erlaubt und müssen sie bei Auszug beseitigt werden?

Bei der Einrichtung der Mietwohnung kommt kaum ein Mieter ohne das ein ohne andere Dübelloch aus. So manches Möbelstück benötigt zum fachgerechten Aufstellen eine

Befestigung an der Wand. Gardinenstangen, Duschstangen, Schränke, Regale, Spiegel, Bilder – viele Gegenstände müssen über Bohrlöcher angebracht werden. Aber wie viele Bohrlöcher sind in einer Mietwohnung erlaubt – und was muss der Mieter bei Auszug aus der Wohnung beachten?

Werbung

Bohrlöcher bzw. Dübellöcher gehören grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Erst wenn so viele Löcher in die Wohnungswände gebohrt werden, dass dies den vertragsgemäßen Wohnungsgebrauch übersteigt, handelt es sich um einen Beschädigung der Mietsache, für die der Mieter geradestehen und ggf. Schadenersatz bezahlen muss.

Bohrlöcher notwendig?

Schwierig und abhängig vom Einzelfall ist dabei die Frage, wie viele Bohrlöcher in der Wohnung noch zulässig sind, und ab wann von einer Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs gesprochen werden muss. Dabei kommt es auch darauf an, ob die Löcher für die Befestigung der Möbelstücke oder Bilder erforderlich waren. So sind beispielsweise bei einer Einbauküche mit Hängeschränken die für den Einbau verhältnismäßig vielen notwendigen Dübellöcher in der Regel gerechtfertigt.

Wie viele Bohrlöcher sind zulässig?

Auch Schränke und Bilder dürfen in der Regel mittels Bohrlöchern befestigt werden, sofern dies einer fachgerechten Befestigung entspricht. Eine Grenze zieht die Rechtsprechung da, wo Bohrlöcher in ungewöhnlichem Ausmaß und ohne Rücksicht auf die Vermieterseite angebracht werden. Das Bohren überflüssiger Löcher ist ebenfalls nicht zulässig.

Bohrlöcher in Badezimmerfliesen

Auch im Bad gehören Bohrlöcher grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Jedenfalls dann, wenn damit Gegenstände befestigt werden sollen, die üblicherweise zur Ausstattung eines Badezimmers gehören. Nur Löcher, die nicht für solche Einrichtungen erforderlich sind, sind unzulässig. Für das Anbringen der üblichen Installationen dürfen grundsätzlich sogar die Wandfliesen im Badezimmer durchbohrt werden. Dabei entstehende kleine Abplatzungen und Kratzer gehören ebenfalls zum vertragsgemäßen Gebrauch, sofern sie sich nicht vermeiden lassen. Die Fliesen dürfen jedoch nicht durchbohrt werden, wenn die Löcher genauso gut in die Fliesenfugen gebohrt werden können.

Werbung

Wohnungsauszug: Haftung des Mieters bei unzulässigen Bohrlöchern

Bei Auszug aus der Mietwohnung haftet der Mieter für Schäden an der Mietsache – also Beschädigungen der Wohnungssubstanz, die keinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache darstellen. Zu viele oder unnötige Bohrlöcher muss der Mieter verschließen bzw. Schadenersatz für die dafür erforderlichen Arbeiten erstatten. Bei nicht vertragsgemäßen Löchern in Fliesen müssen diese ersetzt werden. Ferner müssen die Wände gestrichen werden, so dass die verschlossenen Löcher mit Farbe überdeckt werden und die Wände ein einheitliches Aussehen erhalten.

Schönheitsreparaturen nur bei wirksamer Schönheitsreparaturklausel

Handelt es sich hingegen bei den Bohrlöchern noch um vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, so muss der Mieter die Löcher nur dann fachgerecht verschließen, sofern er die Schönheitsreparaturen schuldet. Die Schönheitsreparaturen sind Sache des Vermieters, sofern er diese nicht im Mietvertrag wirksam auf den Mieter abgewälzt hat.

Beim Verschließen der Bohrlöcher ist darauf zu achten, sie mit einer überstreichbaren Masse wie Gips zu verschließen. Denn der Mieter muss die Löcher – sofern er die Schönheitsreparaturen schuldet – mit Farbe überdecken. Die Wohnung muss in einheitlicher Farbgebung an den Vermieter herausgegeben werden, so dass Zimmer mit Bohrlöchern in der Regel neu gestrichen werden müssen.

25. Oktober 2017, 10:48 Uhr

Ärger um Bohrlöcher Dübellöcher verschließen beim Auszug: Ist es Pflicht?

Das Thema Dübellöcher sorgt zwischen Mietern und Vermietern öfter für [Streit](#). Dabei ist die Rechtslage ganz einfach. Sie entscheidet sich an der Klausel für Schönheitsreparaturen im Mietvertrag.

[Keine Einigung mit dem Vermieter in Sicht? Ein Wohnungs-Rechtsschutz hilft. >>](#)

Wer muss Schönheitsreparaturen durchführen?

Sie sind klein, rund und manchmal sehr zahlreich – Dübellöcher. Wer schwere Bilder, Schränke, Regale und ähnliche Gegenstände aufhängt, der kommt um sie nicht herum. Die Frage ist, was mit ihnen geschieht, wenn ein Mietverhältnis endet. Muss der Mieter vor dem [Auszug](#) die Löcher in der Wand verschließen oder nicht? Er muss es nicht, wenn laut Mietvertrag Schönheitsreparaturen – umgangssprachlich auch Kleinreparaturen genannt – beim Vermieter liegen. Dann hat der Mieter lediglich die Dübel zu entfernen. Das dürfte allerdings recht selten der Fall sein, denn meistens wälzt der Vermieter per Klausel die Pflicht für Schönheitsreparaturen auf die Mieter ab.

Reparaturen fachgerecht ausführen

Das Füllen der Bohrlöcher ist fachgerecht vorzunehmen. Üblicherweise geschieht das mit Gips und ähnlichen Spachtelmassen. Wichtig ist, dass diese nicht wasserabweisend sind. Ansonsten entstehen beim späteren Überstreichen der Wände an den überputzten Stellen Flecken. Die braucht der Vermieter nicht hinzunehmen. Stoffe wie Silikon sind daher für diese Art der [Schönheitsreparatur](#) ungeeignet.

Dübellöcher gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Der Vermieter kann den Mietern deren Bohren also nicht verbieten. Gerichtlicher Streit entbrennt allerdings manchmal über die Anzahl von Dübellöchern. Gibt es davon zu viele, hat der Vermieter Anspruch auf Schadenersatz. Allerdings hängt das vom Einzelfall ab. So entschied das Amtsgericht München (AZ 473 C 32372/13), dass 59 Löcher hinzunehmen sind. Das Landgericht Berlin (AZ 63 S 216/13) erlaubte anstandslos 149 Bohrungen in einer Wohnung.



Angebohrte Fliesen müssen nicht ersetzt werden

Auch das Thema angebohrte Fliesen landet zuweilen vor [Gericht](#), wenn es um Schönheitsreparaturen geht. Dazu gibt es ein Urteil des Bundesgerichtshofs (AZ VIII ZR 10/92). Demnach müssen Mieter betreffende Fliesen in Küche oder Badezimmer nicht ersetzen, sondern nur die Dübellöcher darin verschließen. Anders lautende Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam.

Allerdings gelten Bohrungen in Fliesen als Substanzverletzung. Deshalb sollten nach Ansicht des AG Köpenick (AZ 4 C 64/12) Dübellöcher möglichst in den Fugen gesetzt werden. Alte Bohrungen gehen übrigens nicht zu Lasten neuer Mieter. Sie sollten beim Einzug die vorgefundenen Dübellöcher daher dokumentieren. Lassen sich die angeführten Fragen nicht [gütlich](#) beilegen, sondern kommen vor Gericht, werden sie dort meistens als Einzelfälle behandelt. [Juristischer](#)

Viele Mieter denken, dass sie beim Auszug ihre alte Wohnung renovieren müssen. Streichen, Tapezieren und Dübellöcher schließen gehört für die meisten zum Umzug, wie das Kistenpacken. Die Ausführung sogenannter Schönheitsreparaturen gehört jedoch laut Gesetz zu den Pflichten des Vermieters. Mit entsprechenden Klauseln im Mietvertrag kann der Vermieter [die Pflicht Renovierungsarbeiten durchzuführen](#), auf den Mieter übertragen. Sind die Regelungen im Vertrag wirksam, muss der Mieter spätestens beim Auszug alle fälligen Schönheitsreparaturen durchführen. In den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof jedoch zahlreiche mieterfreundliche Urteile gefällt. Im Zuge dessen wurden viele Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt und Millionen Mieter müssen nicht renovieren.

1. Was sind Schönheitsreparaturen?

Bei Schönheitsreparaturen ist der Name Programm. Es handelt sich um oberflächliche, malermäßige Renovierungsarbeiten, mit denen sich die normalen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren, entfernen lassen, die mit den Jahren beim Wohnen zwangsläufig entstehen. Zu den Schönheitsreparaturen zählt das Tapezieren, Streichen oder Lackieren von Wänden, Decken, Böden, Türen und Fenstern im Innenbereich, Heizkörpern und Heizungsrohren. Auch das Verkitten von Bohrlöchern oder kleineren Rissen und Schäden im Putz, Mauerwerk oder Holz, zählt zu den Schönheitsreparaturen. Zur Ausführung benötigt man in der Regel lediglich Farbe, Lack, Tapete und ein wenig Gips oder Spachtelmasse.

Schönheitsreparaturen müssen dabei fachgerecht und in durchschnittlicher Qualität ausgeführt werden. Wer also über ein gutes Maß an handwerklichem Geschick verfügt, kann fällige Schönheitsreparaturen selbst durchführen und muss dafür nicht zwingend einen Fachbetrieb beauftragen. Fehlerhafte oder laienhafte Reparaturarbeiten muss der Vermieter jedoch nicht akzeptieren. So kann er zum Beispiel bei Falten und Blasen unter Tapeten oder nicht deckend gestrichenen Wänden Schadensersatz oder Neuverrichtung der Arbeiten verlangen.

Aufwändigere Renovierungsaufgaben sowie Reparaturen außerhalb der Wohnung werden nicht zu den Schönheitsreparaturen gezählt. Die Instandsetzung von Kellerräumen, das Streichen von Fenstern und Türen im Außenbereich, das Abschleifen von Holzböden oder Parkett, das Erneuern von Teppichböden, Reparaturen an Elektrik und Leitungen, das Erneuern von Türschlössern oder das Streichen von Gemeinschaftsräumen, gehören zu den Aufgaben des Vermieters.

Auch das Beheben von Schäden fällt nicht unter die Schönheitsreparaturen. Muss ein Schaden beseitigt werden, trägt die Reparaturkosten, wer den Mangel verursacht hat: Hat der Mieter einen Defekt verursacht, muss auch er für die Beseitigung aufkommen. Im Einzelfall sollte [ein Anwalt prüfen](#), ob der Mieter zahlen muss.

4. Welche Klauseln sind unwirksam?

Im Folgenden stellen wir einige der wichtigsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vor, die zur Folge haben, dass Mieter trotz Vereinbarung im Mietvertrag nicht renovieren müssen.

Unrenovierte Wohnung

Übernimmt ein Mieter eine Wohnung im nicht-renovierten Zustand und erhält dafür keine angemessene Aufwandsentschädigung, muss er normalerweise auch selbst keine Schönheitsreparaturen in der Wohnung vornehmen. Vor Angeboten von unrenovierten Wohnungen sollten sich Mieter jedoch auch bei vielversprechend klingenden Ausgleichszahlungen in Acht nehmen. Denn, dass die Wohnung beim Einzug tatsächlich nicht renoviert war, muss im Streitfall der Mieter beweisen. Auch können Mieter als Laien häufig nicht absehen, ob die versprochene Entschädigungszahlung tatsächlich angemessen ist. Leider handelt es sich häufig um Lockangebote, bei denen der Mieter am Ende draufzahlt.

Ärger beim Auszug?

Jetzt Mietproblem schildern und kostenloses Mietschutz-Angebot erhalten

[PROBLEM SCHILDERN](#)

Zu strenge Vorgaben

Schönheitsreparaturklauseln, die dem Mieter strenge Vorgaben bei der Durchführung der Renovierungsarbeiten machen, sind in der Regel unwirksam. Dementsprechend darf der Mietvertrag nicht vorgeben, welche Farbtöne, Farbarten oder Tapetenmuster bei der Renovierung zum Einsatz kommen müssen. Dies gilt insbesondere für Schönheitsreparaturen, die im Laufe der Mietzeit ausgeführt werden müssen. Der Vermieter darf dem Mieter die Gestaltung der Wohnung während des Mietverhältnisses

nicht vorschreiben. Klauseln, die eine Rückgabe der Wohnung in hellen, neutralen Farbtönen fordern, sind dagegen zulässig.

Renovierung durch Fachkräfte

Verpflichtet sich ein Mieter zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, muss es ihm gestattet sein, diese selbst fachgerecht und in durchschnittlicher Qualität durchzuführen. Klauseln, die festsetzen, dass der Mieter für Renovierungsarbeiten stets einen Fachbetrieb beauftragen muss, sind in der Regel nicht gültig.

Zu kurze Fristen

Legt der Mietvertrag fest, dass der Mieter unverhältnismäßig häufig Schönheitsreparaturarbeiten durchführen soll, werden dadurch in der Regel alle Vereinbarungen zu Renovierungsarbeiten im Mietvertrag ungültig. Schönheitsreparaturen sind je nach Raum alle 3, 5 oder 7 beziehungsweise bei neueren Mietverträgen alle 5, 8 oder 10 Jahre fällig. Kürzere Renovierungsfristen müssen nicht eingehalten werden.

Starre Fristen

Auch wenn ein Mietvertrag die korrekten Fristen von 3, 5 und 7 beziehungsweise 5, 8 und 10 Jahren einhält, können die sonstigen Regelungen zu Schönheitsreparaturen unwirksam sein. Verpflichtet der Vertrag den Mieter dazu, Renovierungen stets nach Ablauf der entsprechenden Zeitspannen durchzuführen, ohne den tatsächlichen Zustand der Räume in Betracht zu ziehen, liegt eine „starre“ Klauseln vor. Zusätze wie „spätestens“ oder „mindestens“ können ein Hinweis auf „starre“ und damit unwirksame Klauseln sein. Vertragsvereinbarungen mit Formulierungen wie „in der Regel“, „regelmäßig“ oder „im Allgemeinen“ deuten dagegen auf „weiche“ Fristen hin und sind in der Regel wirksam.

Quotenklausel

Mit Hilfe von sogenannten Quoten- oder Abgeltungsklauseln wollen Vermieter vermeiden die vollen Kosten für Schönheitsreparaturen tragen zu müssen. Zieht ein Mieter vor Ablauf der allgemein gültigen Renovierungsfristen von 3, 5 und 7 beziehungsweise 5, 8 und 10 Jahren aus, verpflichtet ihn die Quotenklausel eine anteilmäßige Abstandszahlung für die zukünftigen Renovierungsarbeiten zu leisten. Wird zum Beispiel davon ausgegangen, dass die Instandsetzung der Wohnräume nach einer Wohnzeit von 5 Jahren 500 Euro betragen wird, muss ein Mieter laut Quotenklausel bei einem Auszug nach nur 3 Jahren eine Anteilzahlung von 300 Euro leisten. 2015 hat der BGH Abgeltungsklauseln für ungültig erklärt.

5. Unwirksame Klausel im Mietvertrag?

Enthält ein Mietvertrag unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, treten stattdessen die vom Gesetzgeber getroffenen Regelungen in Kraft. **Laut Gesetz trägt der Vermieter die Pflicht Renovierungsarbeiten durchzuführen.** Das bedeutet, dass der Mieter sowohl während der Mietzeit die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter fordern kann, als auch, dass der Mieter ausziehen kann, ohne die Wohnung renovieren zu müssen. Kommt der Vermieter gerechtfertigten Forderungen des Mieters nicht nach, kann der wiederum selbst auf Rechnung des Vermieters einen Fachbetrieb beauftragen

Malerarbeiten zu den gültigen Fristen auszuführen.

Hat ein Mieter trotz einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel Renovierungsarbeiten durchgeführt oder auf eigenen Kosten in Auftrag gegeben, kann er die entstandenen Unkosten vom Vermieter zurückfordern. Entsprechende Ansprüche auf Rückzahlen verjähren jedoch sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung.

Renovierungsarbeiten sind nicht nur zeitaufwändig, sondern auch häufig kostenintensiv. Um Zeit, Geld und Ärger zu sparen, empfehlen wir Ihnen ihren Mietvertrag von einem unserer Partneranwälte [prüfen zu lassen](#). Nach dem Vertrags-Check erhältst du einen Prüfungsbericht, mit der rechtlichen Einschätzung des Partneranwaltes. Die Prüfung deines Mietvertrages ist in deiner MieterEngel-Mitgliedschaft enthalten.