**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Leitfaden zu Renovierungsarbeiten im Mietrecht**

Grundvoraussetzung, dass ein Mieter Schönheitsreparaturen vornehmen muss, ist, dass dies im Mietvertrag wirksam zwischen den Parteien vereinbart wurde. Sollte im Mietvertrag die Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden sein, so ist der Vermieter dafür zuständig. Sofern die Vornahme von Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen worden ist, ist dieser für die Vornahme in den im Mietvertrag vereinbarten Zeiträumen verantwortlich.

Es stellt sich die Frage, was unter Schönheitsreparaturen fällt. In diesem Punkt besteht Uneinigkeit, da im Gesetz der Begriff nicht allgemeingültig definiert ist. Die Gerichte orientieren sich an den Regelungen des öffentlich geförderten Wohnraums und ziehen § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung heran.

Demzufolge gehören zu den Schönheitsreparaturen:

"Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen".

In der Praxis wird meist unter Schönheitsreparaturen die Beseitigung gewöhnlicher Abnutzungserscheinungen zu verstehen sein, worunter vorwiegend das Tapezieren, Streichen bzw. Lackieren, sowie gegebenenfalls Beseitigung kleinerer Schrammen im Putz sowie das Beseitigen von Dübellöchern gehören.

Generell ungültig ist, wenn vertraglich festgelegt ist, dass **Teppichböden** ausgewechselt werden müssen oder das Abschleifen von **Parkettböden** unabhängig von bestehenden Gebrauchsspuren vom Mieter verlangt wird. Auch darf der Vermieter nicht verlangen, dass ein entsprechender **Fachbetrieb** die Schönheitsreparaturen vornimmt. Es ist nach Rechtsprechung ausreichend, wenn der Mieter die Renovierung fachgerecht vornimmt.

Der Vermieter kann von dem Mieter nicht verlangen, dass die Räume mit einer **weißen Wandfarbe** gestrichen werden. Allerdings ist der Mieter verpflichtet, das Streichen in einer hellen, deckenden Farbe vorzunehmen. So gilt, auch wenn der Mieter mangels wirksamer Übertragung nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, (da z. B. starre Fristen vereinbart wurden oder der Vertrag laufende Schönheitsreparaturen und eine sogenannte Endrenovierungsklausel beinhaltet, was zu einer Benachteiligung des Mieters führt), der Mieter dennoch verpflichtet bleibt, Wände die in einer dunklen Farbe gestrichen sind, wieder hell zu streichen. Dies wird sonst als „Schaden“ angesehen, wonach der Vermieter jedenfalls einen Beseitigungsanspruch gegenüber dem Mieter hat. Gleich gestaltet es sich mit über das gewöhnliche Maß hinaus bestehenden **Dübellöchern** in den jeweiligen Wänden. Auch hier ist der Mieter verpflichtet, die Dübellöcher zu verspachteln.

Immer wieder kommt es zum Streit, wenn Mieter in der Wohnung exzessiv geraucht haben. **Rauchen** in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf dadurch bereits vorzeitig entsteht. Beweisbelastet dafür ist der Vermieter.

Weiterer Streitpunkt ist oftmals, dass dem Mieter auferlegt wird, dass er bei Auszug verpflichtet ist, alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen **Tapeten** zu beseitigen. Auch eine solche allgemeine Klausel ist unwirksam, da sie den Mieter benachteiligt.

Es ist jedoch immer auch zu berücksichtigen, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet und inwiefern eine Abnutzung der jeweiligen Bereiche vorliegt. So ist oftmals nach einer nur kurzen Mietdauer eine **Türe** nicht zu streichen. Dies gilt auch, wenn diese eine besondere Beschichtung haben. Auch bei neueren **Heizkörpern** ist eher Vorsicht geboten, bevor zu eilig gestrichen wird, da oftmals die Heizkörper eine besondere Pulverbeschichtung haben, welche mit Pinsel und Lack zerstört werden würde.

In der Praxis ist es selten, dass ein Vermieter während der Mietlaufzeit die Vornahme von Schönheitsreparaturen von dem Mieter fordert. Allerdings wird der Mieter dann nach Ablauf der Mietzeit in der Regel verpflichtet sein, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, da üblicherweise dann Gebrauchsspuren zu erkennen sind und eine Verpflichtung zur Vornahme besteht, sofern die Übertragung rechtswirksam erfolgt ist.

Wichtig ist für den Mieter, dass dieser sowohl bei Einzug wie auch bei Auszug ein **Wohnungsübergabeprotokoll** erstellt und am besten beim Einzugstermin und beim Auszugstermin einen Zeugen zugegen hat. Dies gilt auch gleichermaßen für den Vermieter. Nur so kann gewährleistet werden, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Einzug bzw. Auszug tatsächlich befand.

Jedoch bleibt oftmals ein Streit nicht aus, auch wenn beide Parteien mit größtmöglicher Sorgfalt die jeweiligen Übergabetermine festhalten, da oftmals die vertraglichen Klauseln Raum für Auslegung lassen sowie auch die jeweilig durchgeführten Arbeiten.

**Sofern irgendwie möglich, bietet es sich an, dass sich Vermieter und Mieter gütlich einigen.**