

Nach dem Gesetz ist es grundsätzlich Aufgabe des Vermieters/der Vermieterin, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dies bedeutet insbesondere, dass er/sie auch Instandhaltungen durchzuführen und Schäden zu beheben hat, die sich aus dem normalen Abwohnen ergeben. VermieterInnen möchten diese Pflicht aber natürlich gerne auf die MieterInnen abwälzen. Dies geht auch – dabei sind aber enge Grenzen zu beachten.

Vorab: Schönheits- und Kleinreparaturen

Sowohl bei Schönheits- als auch bei Kleinreparaturen geht es um genau diese Verschlechterungen der Wohnung, die einfach deshalb entstanden sind, dass der/die MieterIn ganz normal in der Wohnung lebt.

Beispiel: Im Laufe der Jahre sind die Wände einer Wohnung nicht mehr gleichmäßig strahlend weiß, weil sich z.B. mal jemand gegen die Wand gelehnt hat, Möbel vor manchen Wandabschnitten standen etc. All dies gehört zur normalen Abnutzung der Wohnung. Etwas anderes gilt aber beispielsweise, wenn der/die MieterIn unachtsam ist und deshalb Tomatensauce über die Wand kippt.

Unter den Begriff der Schönheitsreparaturen fallen dann alle Ausbesserungen, die lediglich das „dekorative Erscheinungsbild“ betreffen. Im Übrigen liegen Kleinreparaturen vor.

Beispiel: Abnutzungen an den Wänden oder Innentüren machen Schönheitsreparaturen erforderlich. Ein defekter Wasserhahn kann hingegen eine Kleinreparatur bedeuten.

Der „Freifahrtschein“: Individualverträge

Wenn der/die VermieterIn mit dem/der jeweiligen MieterIn die Regelungen für Schönheits- bzw. Kleinreparaturen individuell ausgehandelt hat, dann ist Vieles erlaubt. Es gelten lediglich die allgemeinen Grenzen für vertragliche Abreden, so darf die Regelung z.B. nicht sittenwidrig sein.

Aber: Solche individuell ausgehandelten Mietverträge kommen nur sehr selten vor. In den allermeisten Fällen nutzen VermieterInnen Vorlagen aus dem Internet oder vom Haus- und Grundbesitzerverein, welche dem/der MieterIn einfach vorgelegt werden. Dabei handelt es sich dann ganz regelmäßig um Allgemeine Geschäftsbedingungen bzw. so genannte Formularmietverträge. Für diese gelten aber strenge Regeln, welche Vorgaben zu Schönheits- bzw. Kleinreparaturen überhaupt wirksam sind.

Wichtig: Die nachfolgenden Informationen betreffen dann nur solche Formularmietverträge. Wenn Sie sich unsicher sind, ob Ihr Mietvertrag ein Individualvertrag oder ein Formularmietvertrag ist, so **beraten** wir Sie als unser Mitglied gerne.

Schönheitsreparaturen: Was ist erlaubt?

Vertragliche Abreden zu Schönheitsreparaturen regeln zumeist, dass statt dem/der VermieterIn nun der/die MieterIn die Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat. Die Rechtslage hierzu ist in den Details nicht ganz einfach. Kurz zusammengefasst gilt in den Grundzügen aber, dass vertragliche Regelungen zu Schönheitsreparaturen nur wirksam sind, wenn

1. nur das das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen erfasst ist,

- keine starren Fristen angegeben werden, wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, und
Beispiel: Unzulässig wäre die Vorgabe, dass die Wände alle fünf Jahre zu streichen sind. Erlaubt hingegen ist, dass Schönheitsreparaturen immer dann durchgeführt werden sollen, wenn sie erforderlich sind, und hierfür nur bestimmte Zeiträume als – unverbindlicher – Orientierungsmaßstab für den/die MieterIn angegeben werden.
- der/die MieterIn grundsätzlich nur von ihm/ihr selbst verursachten Abnutzungsspuren zu beseitigen hat.
Beispiel: Unzulässig wäre also eine Regel, die den/die MieterIn auch verpflichtet, bereits in der Wohnung vorhandene, aber noch von dem/der VermieterIn verursachte Abnutzungen zu beseitigen.

Aus dem letztgenannten Punkt folgt auch, dass Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen grundsätzlich immer dann unwirksam sind, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Denn dann wäre der/die MieterIn durch diese Vereinbarung ja automatisch verpflichtet, auch die bereits vorhandenen Abnutzungen zu beheben – das ist aber eben nicht erlaubt.

Achtung: Aus demselben Grund können so genannte Endrenovierungsklauseln unwirksam sein. Regelmäßig werden zudem Freizeichnungsregelungen unwirksam sein, die den/die VermieterIn einfach von der Instandhaltungspflicht befreien. Auch Quotenabgeltungsklauseln sind unwirksam, nach denen der/die MieterIn sich anteilig an noch nicht notwendigen Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat. Hier durchzublicken, ist nicht ganz einfach – wir **beraten** unsere Mitglieder daher gerne zu allen Fragen.

Verpflichtung zur Vornahme von Kleinreparaturen: Nichts geht mehr!

Bereits im Jahr 1992 hat der BGH entschieden, dass so genannte Vornahmeklauseln stets unwirksam sind. Dabei handelt es sich um eine Abrede im Mietvertrag, nach welcher der/die MieterIn bestimmte Reparaturen selbst vorzunehmen bzw. zu beauftragen hat.

Verpflichtung zur Kostenübernahme bei Kleinreparaturen: Schon wieder kompliziert...

In welchem Umfang der/die VermieterIn dann jedoch die Kosten für Reparaturen auf den/die MieterIn umlegen kann, ist im Detail wieder kompliziert. Auch hierzu lassen sich aber Grundzüge zusammenfassen. Danach ist eine solche Abrede nur wirksam, wenn

- nur die Reparatur solcher Gegenstände erfasst ist, die dem ständigen Zugriff des Mieters/der Mieterin unterliegen,
- zudem eine Kostengrenze für jede einzelne Maßnahme vorgesehen wird, ab deren Überschreitung der/die MieterIn die Reparaturkosten nicht mehr zu tragen hat, und
Hinweis: Die Höhe dieser Grenze ist umstritten. Ein Wert von 110,- Euro ist wohl hinzunehmen.
- auch eine Kostengrenze für alle Maßnahmen innerhalb eines Jahres vorgesehen wird, ab deren Überschreitung der/die MieterIn die Reparaturkosten nicht mehr zu tragen hat.
Hinweis: Diese Grenze darf wohl 10 Prozent der Jahres(brutto)kaltmiete nicht übersteigen.

Achtung: Auch zu Kleinreparaturen sind allerdings noch Sonderfälle zu beachten. Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung – nicht nur zu Fragen bezüglich Schönheits- und Kleinreparaturen. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
Telefon 0911 - 39 70 77
E-Mail info@mhmnbg.de
www.mhmnuernberg.de

