

# Klauseln im Blick

Typische Formulierungen  
in Mietverträgen

„Die  
*Schönheits-  
reparaturen*  
sind in neutralen,  
deckenden, hellen  
Farben und Tapeten  
auszuführen.“

**Unwirksam**

Das hieße, die Wände müssten die gesamte Mietdauer über in neutralen Farben bleiben.

**Schönheitsreparaturen.** Viele Mietverträge enthalten unwirksame Klauseln zum Renovieren. Wann Mieter beim Auszug streichen müssen.

**W**er auszieht, muss streichen. Das denken auch heute noch die meisten Mieter – und so steht es auch noch in vielen Mietverträgen. Doch das Recht hat sich geändert. Seit 2015 können viele Mieter einfach ausziehen, ohne Wände, Türen und Fenster streichen zu müssen. Mit drei Urteilen befreite der Bundesgerichtshof (BGH) damals auf einen Schlag unzählige Menschen von der lästigen Renovierungspflicht. Viele Klauseln, die früher gültig waren, sind heute nicht mehr wirksam. Gerade bei alten Mietverträgen lohnt sich deshalb der Blick ins Kleingedruckte (siehe Unser Rat). Wir sagen, um welche Klauseln es in der Praxis geht und wozu Mieter und Vermieter verpflichtet sind.

## Vermieter in der Pflicht

Für das Gesetz ist die Sache eindeutig: Vermieter müssen eine Wohnung in geeignetem Zustand übergeben und sie in diesem auch

erhalten, so das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Für Veränderungen und Verschlechterungen, die in einem Mietobjekt bei vertragsgemäßigem Gebrauch entstehen, ist der Vermieter zuständig. Seine Aufgabe ist es, ganz normale Gebrauchsspuren zu beseitigen – also beispielsweise Wände oder Türen zu streichen, die nach einiger Zeit nicht mehr strahlend weiß sind. Im Mietrecht heißt das Schönheitsreparaturen. Was darunter fällt, ist klar definiert (siehe Kasten oben rechts).

Folge: Der Vermieter muss zum Beispiel die Wände streichen, sobald sich daran Abnutzungen wie Schatten zeigen. Das wird meist erst Thema, wenn ein Mieter auszieht, gilt aber auch in der Mietzeit.

**Beispiel** In einem Berliner Fall meldete ein Mieter seinem Vermieter nach zwölf Jahren Mietzeit Renovierungsbedarf. Der Vermieter wollte gelb streichen, der Mieter wünschte weiß. Das Landgericht Berlin entschied, dass

der Mieter die Farbe bestimmen darf, solange seine Wahl keine Mehrkosten verursacht (Az. 67 S 416/16).

## Mietvertrag checken

Es gibt jedoch einen Haken: Vermieter dürfen ihre Renovierungspflicht auf Mieter abwälzen. In den allermeisten Mietverträgen finden sich Klauseln, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen aufhalsen. Doch diese Klauseln sind nur wirksam, wenn sich der Vermieter an die neue Rechtsprechung hält.

Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, stellt fest: „Je jünger ein Vertrag ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Klausel zur Schönheitsreparatur wirksam ist.“

Besonders bei Verträgen aus der Zeit vor 2005 stehen die Chancen gut, dass die Klausel unwirksam ist. Ab 2005 erklärte der BGH nach und nach einige Klauseln für unwirk-

„Renovierungen  
sind auszuführen, wenn nötig,  
mindestens aber alle  
fünf Jahre.“

**Unwirksam**

„Alle fünf Jahre“ setzt eine starre Frist ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf.

**Wirksam**

Schlicht, aber wirksam. Es wird gegen keine Regeln verstoßen.

„Die Kosten der  
**Schönheitsreparaturen**  
trägt der  
Mieter.“



„Im Allgemeinen werden  
**Schönheitsreparaturen**  
in den Mieträumen **in folgenden**  
Zeitabständen erforderlich: ...“

**Wirksam**

Die Formulierung „im Allgemeinen“ macht diese Klausel wirksam. Die Frist ist nicht starr.

sam und viele Vermieter änderten ihre Verträge. Dennoch lohnt auch hier ein Blick ins Kleingedruckte.

Übrigens: Wer im Mietvertrag überhaupt keine entsprechende Klausel findet, hat Glück, es gilt das BGB und von vornherein ist der Vermieter zuständig.

**Unrenovierte Wohnung**

Die ersten Weichen werden zu Mietbeginn gestellt. Ganz egal, was im Mietvertrag vereinbart ist: Wer in eine unrenovierte Wohnung einzieht, muss diese nicht renoviert zurückgeben – es sei denn, er bekommt dafür einen angemessenen Ausgleich. Verlangt der Vermieter etwas anderes, benachteiligt er den Mieter. Das macht die Klausel unwirksam.

Selbst wenn es eine Vereinbarung mit dem Vermieter gibt, muss nicht renoviert werden. Das hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2018 entschieden (Az. VIII ZR 277/16). Ein Mieter war in eine unrenovierte Wohnung eingezogen, hatte aber mit seiner Vermieterin die Vereinbarung getroffen, ihr die Schönheitsreparaturen abzunehmen. Als er Jahre später selbst ausziehen wollte, hielt er sich an diese Absprache und renovierte. Die Vermieterin war nicht zufrieden und verlangte Schaden-

ersatz. Der Fall ging vor Gericht. Dort wurde klar: Eigentlich hätte der Mieter trotz der Vereinbarung mit der Vermieterin gar nicht renovieren müssen.

Grund: Der Mieter selbst war ja in eine unrenovierte Wohnung eingezogen. Auf die Vereinbarung zwischen ihm und der Vermieterin konnte seine Vermieterin sich nicht berufen. Denn an dieser Vereinbarung war sie nicht beteiligt.

Eine Ausnahme gibt es: Zahlt ein Vermieter einen angemessenen Ausgleich, ist die Klausel wirksam und der Mieter ist verpflichtet zu renovieren. Was angemessen ist, hängt vom Einzelfall ab. Als Faustregel gilt: Die Zahlung muss etwa den Kosten der Schönheitsreparaturen inklusive Arbeitsaufwand entsprechen.

**Unwirksame Klauseln**

Auch wenn eine Wohnung renoviert übergeben wird oder der Vermieter einen angemessenen Ausgleich für die notwendigen Arbeiten gezahlt hat: Es empfiehlt sich generell, den Mietvertrag prüfen zu lassen. Schließlich kann es um eine Menge Geld gehen.

Die meisten Mietverträge sind sogenannte Formularverträge, also solche, die nicht individuell zwischen Vermieter und Mieter aus-

**Beseitigen üblicher Gebrauchsspuren**

Viele Mietverträge enthalten den Begriff „Schönheitsreparaturen“. Das Mietrecht versteht darunter das Beseitigen üblicher Gebrauchsspuren in einer Mietwohnung – etwa das Streichen der Wände und Verschließen von Bohr- und Dübellöchern. Welche Arbeiten darunter fallen, steht in der Zweiten Berechnungsverordnung: „Schönheitsreparaturen umfassen **nur** 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“ (Paragraf 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV).

**Unser Rat**

**Mietvertrag.** Enthält Ihr Mietvertrag keine Klauseln zu „Schönheitsreparaturen“, können Sie ausziehen, ohne zu renovieren. Es gilt das Bürgerliche Gesetzbuch, das den Vermieter in der Pflicht sieht.

**Klauseln.** In vielen Mietverträgen stehen unwirksame Klauseln. Lassen Sie Ihren Mietvertrag prüfen, bevor Sie renovieren, zum Beispiel von einem Mieterverein.

**Zustand.** Sind Sie in eine unrenovierte Wohnung gezogen, müssen Sie generell nicht streichen. Ausnahme: Ihr Vermieter zahlte Ihnen einen angemessenen Ausgleich.

**Beweise.** Machen Sie bei Ein- und Auszug Fotos der Wohnung. So können Sie den tatsächlichen Renovierungszustand belegen.



**Unwirksam**

„Ausführen zu lassen“ hieße, dass der Mieter nicht selbst renovieren darf.



gehandelt werden. Die Klauseln in solchen Verträgen gelten nur, wenn sie den Mieter nicht unangemessen benachteiligen.

Dabei kommt es auf den genauen Wortlaut an. Mieter sollten die Absätze dazu deshalb sorgfältig unter die Lupe nehmen. Bei ihrer Auslegung geht es um die Frage, wie ungünstig sie für den Mieter maximal sein können.

Steht im Mietvertrag beispielsweise, dass „Fenster und Türen“ zu streichen sind, hieße das im ungünstigsten Fall: komplett streichen – auch von außen. Außenanstriche zählen aber nicht zum legitimen Umfang der Schönheitsreparaturen. Die Klausel ist demnach unwirksam und der Mieter muss überhaupt nicht renovieren.

Folgende Anzeichen weisen darauf hin, dass eine Klausel unwirksam ist:

**Starre Fristen.** Verlangt ein Vermieter im Vertrag, dass nach gewisser Frist zwangsläufig zu renovieren ist, beispielsweise alle fünf Jahre, ist die Klausel unwirksam. Renoviert werden muss nur, wenn es notwendig ist, nicht wenn eine Frist abläuft. Klauseln mit starren Fristen sind demnach immer unwirksam. Aber Achtung: Ist die Klausel abgeschwächt mit Formulierungen wie „in der Regel ...“ oder „im Allgemeinen ...“, ist sie wirksam.

**Quotenklauseln.** Wenn ein Mieter auszieht, bevor Renovierungsbedarf besteht, und er sich dann anteilig an den künftigen Kosten beteiligen soll, ist das unwirksam. Das hat der BGH für alle Quotenabgeltungsklauseln entschieden, die sich in Standardverträgen finden (Az. VIII 242/13).

**Farbe.** Mieter dürfen ihre Wände in der Farbe streichen, die sie wollen. Alle Klauseln, die Gegenteiliges andeuten, benachteiligen den Mieter und sind unwirksam. Nur bei Rück-

gabe der Wohnung kann der Vermieter eine neutrale Farbe verlangen. Will er die Wände aber ausdrücklich in Weiß zurück, ist die Klausel unwirksam (BGH, Az. VIII ZR 198/10).

**Umfang.** Was alles unter Schönheitsreparaturen fällt, ist klar geregelt (siehe Kasten S. 67). Verlangt der Vermieter mehr, ist die Klausel unwirksam.

**Handwerker.** Klauseln, die verlangen, dass Schönheitsreparaturen von Fachleuten auszuführen sind, sind unwirksam. Jeder Mieter hat das Recht, selbst zu renovieren, muss das aber fachgerecht tun.

**Außen.** Alles, was sich außerhalb der eigenen vier Wände befindet, ist Sache des Vermieters. Klauseln, die Gegenteiliges verlangen, wie das Streichen der Fenster von außen, sind unwirksam.

**Endrenovierung.** Klauseln, die verlangen, dass bei Auszug zwangsläufig zu renovieren ist, sind unwirksam, denn sie nehmen keine Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf.

**Wann Mieter streichen müssen**

„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“ Fast schon überraschend, aber diese schlichte Formulierung ist tatsächlich wirksam (BGH, Az. VIII ZR 339/03).

Wer eine wirksame Klausel unterschrieben hat, muss die Zähne zusammenbeißen und die Schönheitsreparaturen übernehmen. Trotzdem: Renovierungsverpflichtungen dürfen nicht über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Das heißt, es muss nur renoviert werden, was nötig ist, mehr nicht.

Wichtig ist, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Das heißt zwar nicht, dass Laien streichen müssen wie ein Profi, aber fleckige Wände muss der Vermieter auch nicht akzeptieren. Mieter, die schludern, riskieren, nachbessern zu müssen. Eine angemessene Portion Selbstkontrolle bewahrt vor viel Ärger. Wie würde ein objektiver Dritter die Wohnung beurteilen?

Ist der Vermieter berechtigterweise unzufrieden, kann er schlimmstenfalls Schadenersatz verlangen. Viel Geld, das besser in eine neue Couch investiert wäre. Wibke Werner vom Berliner Mieterverein empfiehlt: „Machen Sie mit dem Vermieter einen Termin zur Vorabnahme, das kann späteren Streitigkeiten vorbeugen.“

Bei der Vorabnahme kann mit dem Vermieter konkret besprochen werden, was genau gemacht werden muss. Mieter, die bei Ein- und Auszug gemeinsam mit einem Zeugen Fotos machen, können später leichter den Zustand der Wohnung beweisen. Das hilft auch bei der Frage, inwiefern eine Wohnung schon unrenoviert übergeben worden ist.

**Was ist mit Kleinreparaturen?**

Schönheitsreparaturen dürfen nicht mit Kleinreparaturen verwechselt werden. Typisch ist hier der tropfende Wasserhahn. Gibt es für diese im Vertrag keine Extraklausel, ist auch hier der Vermieter zuständig.

Ähnlich wie bei Schönheitsreparaturen probieren viele Vermieter, Kleinreparaturen auf Mieter abzuwälzen. Die Erfahrung zeigt, viele Klauseln sind ebenfalls unwirksam. Dann muss der Mieter nichts übernehmen.

**Auch Portal prüft Mietvertrag**

Spätestens, wenn es ums Ausziehen geht, lohnt sich auf jeden Fall ein kritischer Blick in den Mietvertrag. Bei Verdacht auf Ungeheimtheiten ist es sinnvoll, den Vertrag von Fachleuten prüfen zu lassen.

Denn es kommt immer auf den Einzelfall an. Schon kleine Zusätze können Klauseln wirksam oder unwirksam machen. Daher erkennen im Zweifel nur Experten, ob die Abwälzung der Schönheitsreparaturen wirklich unwirksam ist. Mitglieder im Mieterverein können ihren Mietvertrag dort schnell und kostenlos prüfen lassen. Die Chancen auf unwirksame Klauseln stehen tatsächlich relativ gut. Auch Fachanwälte für Mietrecht beraten.

Eine Vertragsprüfung ist auch im Internet möglich, etwa über das Portal [Wenigermiete.de](http://Wenigermiete.de). Das Unternehmen prüft den Mietvertrag und verlangt nur ein Honorar, wenn die Renovierungspflicht erfolgreich abgewendet werden konnte.

Unter [test.de/kleinreparaturen](http://test.de/kleinreparaturen) können Sie nachlesen, was es mit Klauseln zu Kleinreparaturen im Mietvertrag auf sich hat.