



Renovierung und Schönheitsreparaturen

Instandhaltung bzw. Renovieren ist das Streitthema schlechthin zwischen Mieter und Vermieter. Darf ein Vermieter vom Mieter verlangen, in seiner Wohnung in regelmäßigen Abständen Schönheitsreparaturen durchzuführen? Und muss beim Auszug in jedem Fall renoviert werden? Die Gerichte entschieden: Der Mieter ist grundsätzlich zu kleinen Sanierungsarbeiten verpflichtet, jedoch sind starre Regelungen unzulässig. Renovierung: die aktuelle Rechtslage Die Pflicht, das Mietobjekt in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, obliegt in erster Linie dem Vermieter, der diese Pflicht jedoch gerne auf seine Mieter umgelegt. Generell ist diese Vorgehensweise zulässig. Jedoch finden sich in vielen Mietverträgen Klauseln, deren Gültigkeit in diversen Gerichtsurteilen als unwirksam eingestuft wurden.

Zwar kann der Mietvertrag eine laufende Renovierung oder eine Renovierung beim Auszug regeln. Jedoch kann ein Mieter nicht gezwungen werden, sowohl im Laufe seines Mietverhältnisses, als auch beim Auszug zu renovieren.

Des Weiteren sind bislang gültige starre Renovierungspflichten unzulässig - die Pflicht zur Instandhaltung muss in jedem Fall der Abnutzung angepasst werden. In vielen Mietverträgen finden sich Vereinbarungen, die den Mieter in bestimmten Zeitabständen zu Schönheitsreparaturen verpflichten, in der Regel alle drei Jahre in Küche, Dusche und Bad, alle fünf Jahre im Schlaf- und Wohnzimmer, Diele und Toilette sowie alle sieben Jahre in anderen Nebenräumen. Solche Regelungen müssen allerdings mit einem Zusatz bezeichnet sein, der dem Mieter gewisse Spielräume lässt - sonst sind sie ungültig.

Zudem muss nicht in jedem Fall beim Auszug renoviert werden - eine kurz zuvor gestrichene oder nur kurz bewohnte Wohnung ist nicht renovierungsbedürftig. Schönheitsreparaturen - was verbirgt sich dahinter? Hinter dem Begriff Schönheitsreparaturen versteht man die Behebung normaler Abnutzungserscheinungen, die während der Mietzeit entstehen und die mit Farbe, Tapete und Gips beseitigt werden können. Steht im Mietvertrag lediglich "es müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden", so zählen hierzu: Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper (einschließlich der Heizrohre), der Innentüren, der Fenster und Außentüren von Innen und das Streichen der Fußböden (entfällt bei Teppichböden oder Parkett) sowie das Verschließen von Dübellöchern. Alles, was darüber hinaus geht, wie die Reparatur von Türschlössern, das Verlegen eines neuen Teppichs oder Arbeiten an der Hausfassade, muss der Vermieter übernehmen.

Die Arbeiten müssen zwar "fachgerecht", aber nicht "fachmännisch" ausgeführt werden. Die Arbeiten können also in Eigenregie durchgeführt werden - dies ist von Vorteil, denn die Kosten für anfallende Schönheitsreparaturen muss der Mieter tragen. Wer noch auf der Suche nach einer günstigen Möglichkeit ist, Werkzeug und andere Renovierungsmaterialien zu kaufen, kann sich in einem [Onlineshop für Handwerkerbedarf](#) umschauen. Gänzlich Ungeübte können sich vom Profi unterstützen lassen - im Internet können Sie mit wenigen Klicks mehrere [Angebote von Handwerkern](#) einholen.