



Mieter müssen sich meist per Vertrag zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen in der Wohnung verpflichten.

Foto: dpa

# Nicht alles muss gestrichen werden

Streitpunkt Schönheitsreparaturen – Mieter zum Außenanstrich von Türen und Fenstern nicht verpflichtet

Von Peter Dorenbeck,  
Rechtsanwalt in Braunschweig

**Schönheitsreparaturen sind malermäßige Arbeiten, die die Mieträume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand versetzen. Gegen eine zur Reparatur verpflichtende Klausel in ihrem Mietvertrag begehrt eine Mieterin auf.**

Schönheitsreparaturen sind: das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Also alles, was sich beim normalen Woh-

nen abgenutzt hat und sich in der Regel mit Farbe, Tapete und gegebenenfalls etwas Gips erneuern lässt.

Einem Berliner Vermieter war das nicht genug. Sein Mietvertrag enthielt die Klausel „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia.“ Die Mieterin lehnte die Renovierung ab. Sie hielt die Klausel für überzogen und für unwirksam.

Prompt beehrte der Vermieter nach beendetem Mietverhältnis von der Mieterin Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 8700 Euro.

Das Amtsgericht Berlin-Wedding wies seine Klage ab, das Landgericht Berlin gab seiner Berufung weitge-

hend statt. Die zugelassene Revision der Mieterin vor dem Bundesgerichtshof (BGH) hatte Erfolg.

Laut BGH steht dem Vermieter kein Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu. Der Vermieter habe die – von Gesetzes wegen ihm obliegende – Pflicht zu Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf die Mieterin übertragen.

Die entsprechende Klausel im Mietvertrag ist nach Paragraph 307 des Bürgerlichen Gesetzbuches unwirksam, so der BGH. Ein Mieter wird unangemessen benachteiligt, wenn man ihm vertraglich auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern auferlegt.

Denn diese Arbeiten fallen nicht unter den Begriff der Schönheitsre-

paraturen, der in Paragraph 28 Absatz 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung definiert ist. Zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung gehört nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, so der BGH. Auch der Anstrich einer Loggia gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Laut BGH führt im vorliegenden Fall die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich sowie zum Anstrich der Loggia zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter.

Urteil des BGH vom 18.02, Aktenzeichen VIII ZR 210/08