

# Wie kann man die Schönheitsreparaturen rechtssicher dem Mieter übertragen?

---

Wohnraum: Durch die Rechtsprechung der letzten Jahre wird es immer schwerer, dem Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam zu übertragen.

Die Klausel: "Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen zu tragen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die 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." wird bisher als wirksam von den Gerichten anerkannt, wenn dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine von wesentlichen Gebrauchsspuren freie Wohnung zur Verfügung gestellt wurde oder für die Gebrauchsspuren dem Mieter ein angemessener Ausgleich vom Vermieter gewährt wurde.

Aufgrund der sehr strengen Rechtsprechung sollten keine weiteren Vereinbarungen zu der Durchführung der Schönheitsreparaturen in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Gewerberaum: Die Rechtsprechung zur Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln stammt hauptsächlich vom VIII. Senat des Bundesgerichtshofs (BGH). Für das Gewerberaummietrecht ist der XII. Senat des BGH zuständig. Zwischen beiden Senaten besteht der Konsens, dass, wenn das Wesen des Gewerberaummietrechts dem nicht entgegensteht, die Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH vom XII. Senat übernommen wird. §§ 535, 538 BGB; § 28 11.BV

**Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!**