

## **Die Expertenrunde – Zum Thema: Beteiligung des Mieters an Schönheitsreparaturen**

**Franziska M. aus Germering fragt: Wir haben eine unrenovierte Wohnung vermietet. Muss sich der Mieter dann während des Mietverhältnisses an den Renovierungskosten beteiligen?**



**RAin Andrea  
Nasemann**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

Die Mieter hatten eine unrenovierte Wohnung in Berlin übernommen. Sie verlangten dann während der Mietzeit von der Vermieterin die Renovierung der Wohnung. Begründung: Der Dekorationszustand der Wohnung habe sich wesentlich verschlechtert, so dass eine Renovierung nötig sei. Der Vermieter weigerte sich, die geforderten Malerarbeiten in der Wohnung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Die Sache landete vor dem Bundesgerichtshof (BGH). Der stellte fest, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss. Dies hatte der BGH bereits 2015 entschieden: Soweit einem Mieter bei Vertragsbeginn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, muss der Mieter auch bei seinem Auszug nicht weißeln. Vermieter dagegen treffe während der Mietzeit eine Instandhaltungspflicht, so jetzt der BGH, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert habe – was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn naheliege. Im vorliegenden Fall hatten die Mieter nach einer Mietdauer von 14 Jahren die Renovierung eingefordert. Der Mieter könne in derartigen Fällen vom Vermieter eine Renovierung verlangen, müsse sich aber in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen, in der Regel mit hälftiger Kostenübernahme, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu einer Verbesserung des vertragsgemäßen (unrenovierten) Dekorationszustands der Wohnung bei Mietbeginn führe (Urteile vom 8. Juli 2020, VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

**Tipp:** Verlangt der Mieter, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen muss, kann der Vermieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechts einwenden, dass sich der Mieter an den Kosten beteiligen muss. Gerät dann der Vermieter mit der Durchführung der Arbeiten in Verzug, kann der Mieter vom Vermieter die Zahlung eines angemessenen Kostenvorschusses verlangen.

*Rechtsanwältin Andrea Nasemann*

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de), [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

