



Ihr gutes Recht

Schönheitsreparaturen - ein häufiges Streitthema

Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor

Zwischen den Parteien eines Mietvertrages kommt es häufig zu Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen. Nach der gesetzlichen Regelung muss der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten, wozu auch die Instandhaltung der Mietsache und damit die Durchführung von Schönheitsreparaturen gehört. In der mietrechtlichen Praxis jedoch wird die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen regelmäßig - meist in einem Formularmietvertrag - auf den Mieter übertragen. Fehlt es an einer solchen Übertragung oder sind die entsprechenden Klauseln nicht wirksam, bleibt der Vermieter zur Renovierung verpflichtet.

Für unwirksam erklärt hat der Bundesgerichtshof (BGH) beispielsweise Formulklauseln, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan, also unabhängig vom konkreten Renovierungszustand, auferlegt werden. Auch sind Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, eine Anfangsrenovierung innerhalb einer bestimmten Zeit vorzunehmen, ungültig. Weiter sind solche Klauseln unzulässig, die den Mieter ohne Rücksicht auf die zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen zur Endrenovierung verpflichten.

Am 18.03.2015 hat der BGH entschieden (Az. VIII ZR 185/14), dass grundsätzlich auch eine Klausel

unwirksam ist, die die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf einen Mieter vorsieht, dem bei Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall haben die Vermieter eine nicht vollständig renovierte Wohnung an die Mieter übergeben und ihnen die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen übertragen. Da die Mieter noch Streifarbeiten in drei der aus insgesamt vier Zimmern bestehenden Wohnung vornehmen sollten, ließen die Vermieter den Mietern eine halbe Miete nach. Die Mieter gaben die Wohnung bei Vertragende unrenoviert an die Vermieter zurück, die ihre ehemaligen Mieter sodann unter Fristsetzung zur Durchführung konkret bezeichneter Schönheitsreparaturen aufforderten. Nachdem diese Frist ergebnislos verstrichen war, forderten sie auf der Basis eines Kostenvoranschlags eines Malerbetriebes Schadensersatz für nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführte Schönheitsreparaturen von ihren ehemaligen Mietern und machten diesen Anspruch sodann gerichtlich geltend. Der BGH hat diese Klage letztendlich abgewiesen. Den Vermietern stehe ein Schadensersatzanspruch nicht zu, da die Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet gewesen seien.

Eine formularmäßige Übertragung laufender Schönheitsreparaturen auf die Mieter sei unwirksam, wenn ihnen die Wohnung bei Vertragsbeginn ohne angemessene Kompensation unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird. Darlegungs- und beweislaster für eine solche unrenovierte Überlassung sei der Mieter.

Maßgeblich dafür sei, ob die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem Zeitraum vor Mietbeginn aufweise. Dem Mieter könne die Durchführung der Schönheitsreparaturen dann nicht wirksam auferlegt werden, da ihn dies dazu verpflichte, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen. Weiter könne dies dazu führen, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder jedenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als sie ihm übergeben wurde.

Die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung könne jedoch dann wirksam vereinbart werden, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Gebrauchsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert werde, der den Mieter so stellt, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. So könnten sich die Parteien etwa darauf verständigen, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand weniger oder keine Miete zahlt.

In dem vorliegenden Fall hat der BGH eine ausreichende Kompensation nicht angenommen. Der Nachlass einer halben Miete stelle keinen geeigneten Ausgleich für die Streifarbeiten in drei der vier Zimmer dar. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen sei daher insgesamt unwirksam, mit der Folge, dass die Instandhaltung vollumfänglich den Vermietern obliege.

Mit der Problematik der Übertragung laufender Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnungen hat sich auch das



Christina Lüken
Rechtsanwältin

Landgericht Berlin am 18.08.2015 (Az. 63 S 114/14) befasst. Dort gelang es den Mietern jedoch nicht, konkret darzulegen und zu beweisen, dass die Wohnung - in dem Fall vor 58 Jahren - auch tatsächlich unrenoviert übergeben worden war. Das Gericht hat daher die Klausel, mit der die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter übertragen worden war, als wirksam angesehen und die Mieter aufgrund nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt.

Um solche Beweisschwierigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich für Mieter, den Zustand der Wohnung bei Übergabe zu dokumentieren, etwa durch ein gemeinsames Übergabeprotokoll oder die Anfertigung von Lichtbildern.

Vor der Durchführung von Schönheitsreparaturen sollten Mieter prüfen, ob diese überhaupt wirksam auf sie übertragen wurden. Dies gilt insbesondere, wenn der Mietbeginn bereits einige Zeit zurückliegt, da in älteren Mietverträgen enthaltene Schönheitsreparaturklauseln aufgrund der geänderten Rechtsprechung möglicherweise nicht mehr wirksam sind.

Daher sollten auch Vermieter, bevor sie Mieter aufgrund nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen in Anspruch nehmen, prüfen, ob die Schönheitsreparaturklauseln nach aktueller Rechtslage noch wirksam sind. Ist dies der Fall und liegen die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs vor, sollten Vermieter schnell reagieren, da solche Ansprüche der kurzen Verjährungsfrist unterliegen.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar