

Schönheitsreparaturen- und kein Ende?!

Aktuelle Rechtsprechung und
häufige Probleme in der Praxis bei
Vertragsschluss und Durchsetzung

Was sind Schönheitsreparaturen?

- Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Abwohnen hervorgerufen werden
- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen (§ 7 des vom BMJ herausgegebenen Mustermietvertrages 1976)
- Hierzu gehört nicht: Erneuern von Teppichböden, Abschleifen und Versiegeln von Parkett/Dielen, Streichen der Außenfenster/Türen von außen, Entfernung alter Tapeten bei Einzug

Was ist unwirksam?

- Starre Fristenpläne
- Isolierte Endrenovierungsklausel
- Summierungseffekt
- Farbwahlklausel
- Fachhandwerkerklausel
- Klauseln mit Zustimmungsvorbehalt des Vermieters
- Quoten-/Abgeltungsklausel

Starre Fristenpläne

Klausel: „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...), wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ... Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“

BGH 23.06.2004 - VIII ZR 361/03: gemäß § 307 BGB unwirksam, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt, denn dieser muss nach zwei/ fünf Jahren renovieren, **auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind.**

Isolierte Endrenovierungsklausel

Klausel: *"Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben."- Anlage: "Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben ..."*

BGH 12.09.2007 - VIII ZR 316/06: gemäß § 307 BGB unwirksam, weil der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben.

Summierungseffekt

Klausel: *"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses entsprechend nachstehenden Fristen fällig werdenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen ...". „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug ... Wand- und Deckentapeten zu beseitigen...."*

BGH 05.04.2006 - VIII ZR 109/05: wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, denn der Mieter wird verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses **unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben**

Farbwahlklausel (Farbdiktat)

- *"Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen".*

Hier: bei Übergabe schwarz, rosa, lila

BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07: unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.

- Pflicht, die Wohnung "weiß gestrichen" zurückzugeben, ist unwirksam,

BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2010 – VIII ZR 198/10:
Die Einengung der Farbwahl auf nur eine einzige Farbe ("weiß") im Zeitpunkt der Rückgabe schränkt die Gestaltungsfreiheit des Mieters ein, die nicht durch berechnete Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist, auch eine Dekoration in anderen dezenten Farbtönen erschwert eine Weitervermietung nicht.

Farbwahlklausel (Farbdiktat):

Noch nicht vom BGH entschieden, aber Hinweis:

- Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", wenn sie auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist und
- dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt.
- *„Das berechnigte Interesse des Vermieters beschränkt sich darauf, die Wohnung am Ende der Mietzeit in einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Interessenten akzeptiert wird und somit einer baldigen Weitervermietung nicht entgegensteht (BGH, Urteil vom 22. Februar 2012 – VIII ZR 205/11).*

Fachhandwerkerklausel

Klausel: „*Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ... in der Wohnung ausführen zu lassen....*“

BGH, Urteil vom 09. Juni 2010 – VIII ZR 294/09:

... .. benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, weil sie dem Mieter die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt. So wie der Vermieter nur eine fachgerechte Ausführung in mittlerer Art und Güte schuldet, darf auch der Mieter nicht zu weitergehenden Leistungen verpflichtet werden.

Fachhandwerkerklausel

Noch nicht entschieden:

- Klausel, die dem Mieter ausdrücklich die Eigenleistung einräumt, aber bezüglich der Qualität der Arbeit fachmännische Leistungen verlangt.
- wäre unwirksam, denn die Verpflichtung des Mieters zur fachmännischen Eigenleistung kommt in ihrer Wirkung dem Verbot der möglichen Eigenleistung gleich
- Mieter kann als Laie die Schönheitsreparaturen nur fachgerecht, in mittlerer Art und Güte ausführen. Wenn er mehr leisten soll, ist er zur Beauftragung eines Handwerkers gezwungen.

Zustimmungsvorbehalt des Vermieters

Klausel: *"Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."*

BGH 28.03.2007 - VIII ZR 199/06: „Ein Zustimmungsvorbehalt für die Abweichung von der „bisherigen Ausführungsart“ - beispielsweise die Wahl eines abweichenden Farbtons ...- würde den Mieter **unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten**, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkanntes Interesse des Vermieters zu erkennen ist.“

Quoten-/Abgeltungsklauseln- starre Fristen

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

Klausel: *„Zieht der Mieter vor Ablauf der ... Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten ... nachkommen ... nach einer Nutzungsdauer von mehr als 6 Monaten 17 %, 12 Monaten 33 % usw.“*

BGH 18.10.2006 - VIII ZR 52/06: „auch eine "starre" Abgeltungsregelung führt ... dazu, dass der Mieter mit höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung entspricht.“

Quoten-/Abgeltungsklauseln- unbestimmt

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

Klausel: „Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2-4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchgeführt ... hat. Die Höhe dieses Kostenansatzes ... entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“

BGH 26.09.2007 - VIII ZR 143/06: Die Klausel ist nicht hinreichend klar und verständlich, weil aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters nicht eindeutig ist, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist. Einem nicht juristisch gebildeten Vertragspartner erschließt sich schon nicht ohne Weiteres, dass die Maßgeblichkeit der "Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4" dem Mieter auch bei der Berechnung der Quote den Einwand offen halten soll, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich abgenutzt. Vor allem aber bleibt zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4 zu bestimmen ist.

Quoten-/Abgeltungsklauseln- unmöglich?

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2014 – VIII ZR 352/12:

1. Es bestehen Bedenken, ob eine Quotenabgeltungsklausel bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält, weil der Mieter die Kosten für die Beseitigung von Gebrauchsspuren (mit) zu tragen hat, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht hat.
2. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob Quotenabgeltungsklauseln der Inhaltskontrolle überhaupt standhalten können, weil die Feststellung, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei "normaler" Nutzung der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspricht, einer Fiktion gleichkommen könnte, worin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden könnte.

SR bei unrenovierter Wohnung möglich?

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2014 – VIII ZR 352/12:

Hinweis:

Bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung sei auch bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen für den Mieter unangemessen benachteiligend. Denn auch durch eine solche Klausel würde den Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht hat.

↔ Wirksam, wenn die für die Durchführung maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen. (BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 06. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88 – BGHZ 105, 71-88)

→ Übergabeprotokoll bei Einzug gewinnt an Bedeutung!

Infiziert die unwirksame Abgeltungsklausel die wirksame Ausführungsklausel ?

- **Nein:**

BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07

- Vermieter soll von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit von Schönheitsreparaturen wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten erhalten
- Das Zusammentreffen der unwirksamen Abgeltungsklausel mit der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führe daher nicht zur Unwirksamkeit der letzteren Klausel.

Klauselkombinationen wirksam?

- SR-Klausel wirksam, aber kombiniert mit:
 - Pflicht zur Anfangsrenovierung (ohne angemessenen Ausgleich),
 - Übergabe eines nicht renovierten Objekts, Mieter mittelbar verpflichtet, eine Anfangsrenovierung durchzuführen,
 - Pflicht zur Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Dekorationsarbeiten
- einer Parkettversiegelungsklausel (BGH, Beschluss vom 05. März 2013 – VIII ZR 137/12)

→ **unwirksam!**

Neu: Verlängerung der Fristen notwendig?

STEEGER

RECHTSANWÄLTE

- bisher nur Literaturstimmen und
- Hinweis BGH in Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06: *wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien längere Regelfristen geboten*
- *Str.:* im Hinblick auf die Art und Weise der jeweiligen Dekoration und dem konkreten Wohnverhalten besteht kein Anlass für eine Verlängerung der Fristen
- jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge wirksam
- Für die Zukunft: Renovierungsturnus 5/7/8 (spätestens ab Rechtsprechungsänderung)

Lösung durch Individualabrede?

- § 305b BGB: Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- Text muss „im einzelnen ausgehandelt“, inhaltlich ernsthaft zur Disposition gestellt und dem Verhandlungspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich eingeräumt werden
- Geschäftsraum: individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel ist wirksam (BGH, Urteil vom 18.03.2009 - XII ZR 200/06)
 - *Bei der Geschäftsraummiete bestehen grundsätzlich keine Bedenken dagegen, den Mieter individualvertraglich zur Endrenovierung - unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Räume - zu verpflichten*

Lösung durch Individualabrede?

- Wohnraum:
 - unwirksam, wenn Formularbedingung und die individuelle Abrede gleichzeitig vereinbart worden sind, weil sachlicher Zusammenhang des einheitlichen Rechtsgeschäfts,
 - Wirksam, wenn Individualabrede im Übergabeprotokoll (Einzug!), «...übernimmt vom Vormieter die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.»,
BGH, Urteil vom 14.01.2009 - VIII ZR 71/08

Lösung durch Individualabrede?

- Quittierung der Mietvertrags-AGB im Zusatzformular als „erläutert“, „besonders besprochen“ oder „ausführlich erörtert und gebilligt“ bzw. „ausdrücklich anerkannt“ (Empfehlung eines Haus- und Grundbesitzervereins) - NEIN
- bloßes Vorlesen, verbunden mit der Erklärung des Verwenders, er sei bereit, mit dem Kunden hierüber zu verhandeln - NEIN
- Verwender sagt dem Kunden „klipp und klar“, dass er eingeladen und aufgefordert ist, sich über Alternativen zur Ausgestaltung des Vertragswerks Gedanken zu machen und diese dem Verwender vorzutragen, damit man zu einer passenden Lösung im beiderseitigen Interesse gelangen kann - JA

Lösung durch salvatorische

Klausel?

“Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages nichtig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, die unwirksame Bestimmung durch eine im wirtschaftlichen Ergebnis gleichwertige oder - soweit dies nicht möglich ist – annähernd gleichwertige Regelung zu ersetzen.“

- beseitigt die Unwirksamkeitsfolge bei AGB's nicht, salvatorische Klauseln sind ihrerseits unwirksam, weil sie gegen das Verständlichkeitsgebot verstoßen.

(BGH, Beschluss vom 05. März 2013 – VIII ZR 137/12)

Und bei Gewerberäumen?

... gelten die gleichen Regeln bezüglich

- Starrer Fristen
- Endrenovierung
- Summierungseffekt
- Abgeltungsklauseln

(z.B. BGH 06.04.2005 - XII ZR 308/02,

OLG Düsseldorf 04.05.2006 - 10 U 174/05)

... ist aber mehr möglich, z.B. Neubehandlung von Fenstern, Innen- und Außentüren, Ersatz verschlissener Teppichböden, Abschleifen und Versiegeln von Parkett

... Allerdings nicht als Schönheitsreparatur, sondern als Instandhaltungslast

(zurzeit) Wirksame Klauseln

- „Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen nach folgenden Fristen aus: ... Der Vermieter kann [*eher: muss*] nach billigem Ermessen die Fristen verlängern oder verkürzen, je nach Zustand der Mieträume.“
- „Der Mieter nimmt die notwendigen Schönheitsreparaturen vor, grundsätzlich/regelmäßig (hält KG, Urteil vom 22.05.2008 - 8 U 205/07 für unwirksam) in ... Jahren.“
- „Der Mieter nimmt die Schönheitsreparaturen je nach dem Grad der Abnutzung vor.“
- „Der Mieter nimmt die notwendigen Schönheitsreparaturen vor, in der Regel spätestens alle ... Jahre.“
- „Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen, und zwar spätestens nach ... Jahren. Auf Antrag des Mieters hat der Vermieter die Frist nach billigem Ermessen zu verlängern.“
- „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen.“
(dann innerhalb der üblichen Fristen- str.: *notwendige Grenzen fehlen, Verstoß gegen das Übermaßgebot*)

Lösungsvorschlag: keine Fristen mehr?

- Vorteil:
 - kein Risiko der Unwirksamkeit wegen Unangemessenheit wegen falscher Fristen
 - Vermieter kann auf Grund der unterschiedlich intensiven Nutzung seitens des Mieters im Vorhinein nicht wissen, in welchen Zeiträumen die Dekoration verwohnt ist
- Nachteil:
 - VM muss Renovierungsbedürftigkeit komplett beweisen
 - Transparenzgebot in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB: bloße Anbindung der Fälligkeit an die Unansehnlichkeit der Wohnung ist nicht klar und verständlich
 - ungerechtfertigter Beurteilungsspielraum
- Konfliktpotential zwischen den Parteien reduzieren; angemessene Fristen liefern für beide Seiten einen Anhaltspunkt, wann eine Renovierung i. d. R. erforderlich

Wirksame Klauseln (Auswahl)

- *„Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet.“*
- BGH, Urteil vom 12. Februar 2014 – XII ZR 76/13:
 - wirksam, Anspruch besteht auch ohne Vereinbarung aufgrund ergänzender Vertragsauslegung
 - Aber: allein die Absicht genügt nicht, ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden
- Geldersatz nur bei SR, nicht bei Rückbauverpflichtung, weil die Rückgabepflicht anders als bei der Reparaturpflicht keine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung ist

- Bedarfsklausel kombiniert mit:
 - „*Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in **bezugsfertigem Zustand** und mit sämtlichen - auch vom Mieter selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben.*“
 - kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt
 - "bezugsfertiger Zustand" bedeutet nicht Verpflichtung zur Renovierung, sondern insbesondere Reinigung des Objekts und Beseitigung von Schäden (BGH, Urteil vom 12. März 2014 – XII ZR 108/13)

Praxistipp:

- Weniger ist mehr!
- Rechtsprechung war immer schon der Ansicht, dass der Mieter die Wohnung in neutralen Farben zurückgeben müsse, also nicht in „eigenwilliger“ Dekoration. Dazu bedarf es keiner AGB.
- Weiche Fristen (oder keine Fristen str. s.o.)
- Bestimmung der Ausführungsart nur bei besonderem Interesse

Folge der Unwirksamkeit der SR-Klausel

- Verlust des Schadensersatzanspruches
- ggf. Schadensersatzanspruch des Mieters, wenn dieser in Unkenntnis ausgeführt und der VM dies veranlasst hat, → *bereicherungsrechtlicher Rückgewähranspruch verjährt in drei Jahren ab Kenntnis der Unwirksamkeit (LG Berlin, Urteil vom 02. Juli 2010 – 65 S 365/09 – hier: Aufforderung im ÜP)*

Folge der Unwirksamkeit der SR-Klausel

- Verpflichtung des Vermieters, die Wohnung instand zu setzen (§ 536 Abs. 1 BGB) - hierzu gehört auch die Dekoration
- Spiegelbildliche Anwendung des Fristenplans zu Lasten des Vermieters?
 - Fristenplan selbst ist nicht zu beanstanden,
 - Vermieter selbst hat schon einmal auf einer Mieterdekoration laut Fristenplan bestanden

Folge der Unwirksamkeit der SR-Klausel

- Mieter kann Vorschuss verlangen
- Vermieter hat auf die berechtigten Belange des Mieters, insbesondere hinsichtlich der Farbwahl Rücksicht zu nehmen
- *Wenn Tapeten ersichtlich mehrfach und erheblich ungleichmäßig wolkig überstrichen waren, kann der Mieter Entfernung der Tapeten und die anschließende Bearbeitung der Wände verlangen. (LG Berlin, Urteil vom 04. Oktober 2013 – 65 S 190/12)*

Folge der Unwirksamkeit der SR-Klausel

- Schadensersatzanspruch des Vermieters bei “Verschlimmbesserung” durch Mieter
- Durchführung der nicht geschuldeten Arbeiten müssen zusätzliche Schäden verursacht haben, so dass dem Vermieter höhere Kosten entstanden sind, als wenn der Mieter überhaupt keine Arbeiten durchgeführt hätte.
- Keine Erstattung der Kosten für eine Nachbearbeitung oder für fachgerechte Verschließung von Dübellöchern.

(LG Berlin, Urteil vom 26. Februar 2013 – 63 S 199/12)

Haftung des Verwalters

- Haftung, wenn er einen Mietvertrag mit einer nach der Rechtsprechung für unwirksam erklärten Schönheitsreparaturklausel abschließt, (KG, Urteil vom 13.10.2006 - 3 U 3/06)
- Pflichtverletzung, wenn er den Mietern eine Wohnung überlässt, ohne mit ihnen einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, der die Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in dem nach der Rechtsprechung des BGH zulässigem Umfang verpflichtet.
- Auf Kenntnis/ grob fl. Unkenntnis abstellen: bereits im Jahr 1995 gab es zumindest untergerichtliche Rechtsprechung, wonach sog. Endrenovierungsklauseln unwirksam sind (AG Lichtenberg, Urteil vom 17. April 2008 – 12 C 283/07)

Haftung des Verwalters

- Weitere Pflichtverletzungen:
 - Kein, oder unvollständiges Übergabeprotokoll bei Einzug (Definition der Einbauten-Eigentum)
 - Veranlassung des Mieters, nicht geschuldete Aufgaben zu erfüllen
 - Bei Rückgabe des Mietobjekts:
 - Protokoll unvollständig oder kein Protokoll,
 - voreilige mündliche Abreden, Versprechungen, die nicht beweisbar sind, hinsichtlich Kautions, Renovierung, Rückbau
 - VM hat 6 Monate Zeit, Mietsache zu untersuchen
 - Vorzeitige Auszahlung der Kautions- umgekehrt: unbegründeter Einbehalt der Kautions

Beschädigung der Mietsache

STEEGER

RECHTSANWÄLTE

- Mietzweck ist Wohnen: vertragsgemäßer Gebrauch ist erlaubt
- Grenze zur Beschädigung der Mietsache ist Beschädigung der Substanz
- Mieter muss dies verschuldet haben
- Schaden muss entstanden sein:
 - nur zusätzliche Kosten (2. Anstrich),
 - VM wird so gestellt, als hätte er abgenutzte Wohnung zurück erhalten,
 - z.B. Bei Mietzeit 2,5 Jahre: 50% der normalen Renovierungskosten + 100% des zusätzlichen Aufwands

Beispiele für Beschädigungen

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

- Dekoration:
 - überlappende Tapeten, schlecht gestrichen - nein,
 - grelle, leuchtende, dunkle Farben – ja (LG Hamburg, NZM 1999, 838)
 - grellgrüne Küche; LG Berlin, GE 1995, 115
 - blau lackierte Türrahmen bzw. farbig gestrichene Heizkörper; LG Aachen, WuM 1998, 596
 - farbig lackierte Naturholzrahmen; LG Frankfurt am Main, NZM 2007, 922
 - Anstrich mit "rotem Vollton" - ja
 - wenn eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgegeben wird, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird - BGH, Urteil vom 06. November 2013 – VIII ZR 416/12 - ja

Beispiele für Beschädigungen

- Dekoration:
 - ungeeignete Tapeten - ja, sofern nur unter erheblichem Aufwand zu beseitigen,
 - abgegriffene Wände, Striche, Kindergekritzel - nein
- Fußboden: Laufspuren, Löcher von Möbelstücken - nein, Kratzer im Parkett - nein, Pfennigabsätze: im Gewerbe - nein, in der Wohnung: ja
- Sanitärobjekte: Abplatzungen in der Keramik - jein: je nach Stelle und Größe (Stecknadelkopf als Abgrenzung), verkalkte Wasserhähne - nein
- Fenster, Türen: gebohrte Löcher - ja
- Gerüche: exzessives Rauchen und hierdurch Mehraufwand beim Tapezieren - ja, Katzenurin auf dem Teppich - ja

Verpflichtung zum Rückbau

- Pflicht zur Rückgabe in dem Zustand, in der sich das Objekt bei Gebrauchsüberlassung befand, außer Veränderungen und Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sind
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, wenn Einrichtungen während der Mietzeit gegen eigene ausgetauscht wurden (etwa Sanitäreinrichtungen),
- Erlaubnis des Vermieters zur Einbringung von Gegenständen ist kein Verzicht auf Rückbau!
- Nur wenn konkrete Anhaltspunkte: z.B. bei Errichtungen, die erforderlich waren, um den Mietgegenstand in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen

Verpflichtung zum Rückbau

- Gegenstände, die der Mieter bei Mietbeginn vorgefunden hat, muss er nicht entfernen – gleichgültig, ob sie vom Vormieter, dem Vermieter oder einem sonstigen Dritten stammen (außer Vereinbarung mit Vormieter)
- Gegenstände müssen konkret benannt werden
- Vertragsklausel *„Vom Vormieter übernommene Gegenstände und Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig und als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht“* ersetzen eine konkrete Bezeichnung nicht (ohnehin geltender Grundsatz)

Das Übergabeprotokoll

- Wichtige Beweissicherung des Vermieters
- Inhalt:
 - Zubehör, zum Beispiel Schlüssel, Lampen und anderes Inventar im Einzelnen
 - Zustand der Mietsache
 - Mängel und Schäden → Vollständig!
- Mieter haftet nur für solche Mängel, die ausdrücklich in dem Protokoll vermerkt worden sind, auch dann, wenn es sich um einen verdeckten Mangel handelt (str.: nicht erkennbar und nicht im Abnahmeprotokoll erwähnt, Schadensersatzanspruch nicht ausgeschlossen, AG Köpenick, Urteil vom 05. Oktober 2012 – 4 C 64/12)

Das Übergabeprotokoll

- Keine konstitutive Wirkung: Verpflichtung des Mieters, die er nach Mietvertrag nicht zu leisten hat, auch wenn er unterzeichnet, besteht nicht
- Mieter hat keinen Anlass, eine unwirksame Klausel durch ein Anerkenntnis zu heilen
- VM hat keine Untersuchungspflicht, er hat nach Rückgabe sechs Monate Zeit hat, sich über seine Ansprüche klar zu werden (§ 548 BGB)
- Zuwarten kann zu Beweisschwierigkeiten führen, weil es dem Mieter den Einwand ermöglicht, der Zustand sei erst nach Rückgabe eingetreten (Verkehrssicherungspflicht)
- Gewerbe: Abnahmeprotokoll kann kaufmännisches Bestätigungsschreiben sein, wenn eine Mietpartei die Abreden bestätigt, die andere Partei nicht rechtzeitig widerspricht und beide Seiten Kaufleute sind

- Pflichtverletzung und Verschulden des Mieters
- Fristsetzung konkret und angemessen
- Bei Beschädigung der Mietsache
Fristsetzung nicht zwingend erforderlich
- Höhe des Schadens ermitteln
(beweisbar)
- Beweisbarkeit der Pflichtverletzung -
gerichtliches Beweissicherungsverfahren,
Urkunden, Fotodokumentation, Zeugen,
Sachverständige

Verjährung

- § 548 BGB ⇒ 6 Monate für Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, Mietausfallschäden
- Verjährungsbeginn mit Übergabe,
 - unabhängig von einer vollständigen Räumung oder der Erfüllung der sonstigen Rückgabepflichten
 - unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses
 - wenn der Mieter den Besitz vollständig und eindeutig aufgegeben und der Vermieter hiervon Kenntnis erhalten hat
 - auf den Zeitpunkt der Entstehung des konkreten Folgeschadens oder dessen Erkennbarkeit kommt es nicht an

Verjährung

- Beginn auch bei Rückgabe an den Mieter für Schönheitsreparaturen, Rückbau, Instandsetzung etc. (führt grundsätzlich nicht zu einer Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung)
- bei vorzeitiger Rückgabe mit Feststellung der Ansprüche nicht bis zum Vertragsende zu warten, ggf. verjährungshemmende Maßnahmen
- Gilt auch für Mieter, aber hier ab Beendigung des Mietverhältnisses (z.B. nach Renovierung des Mietobjekts auf Grund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel)
- Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen gegenüber Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution (§ 215 BGB) möglich
- Verlängerung der Frist, etwa auf ein Jahr, durch Vereinbarung möglich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Leipziger Str. 124, 10117 Berlin

Tel.: 030-263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: Juni 2014