

BWE Kreisverband Cham



Schönheitsreparaturen

im Wohn- & Geschäftsraummietrecht

Ein Wegweiser für Vermieter

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

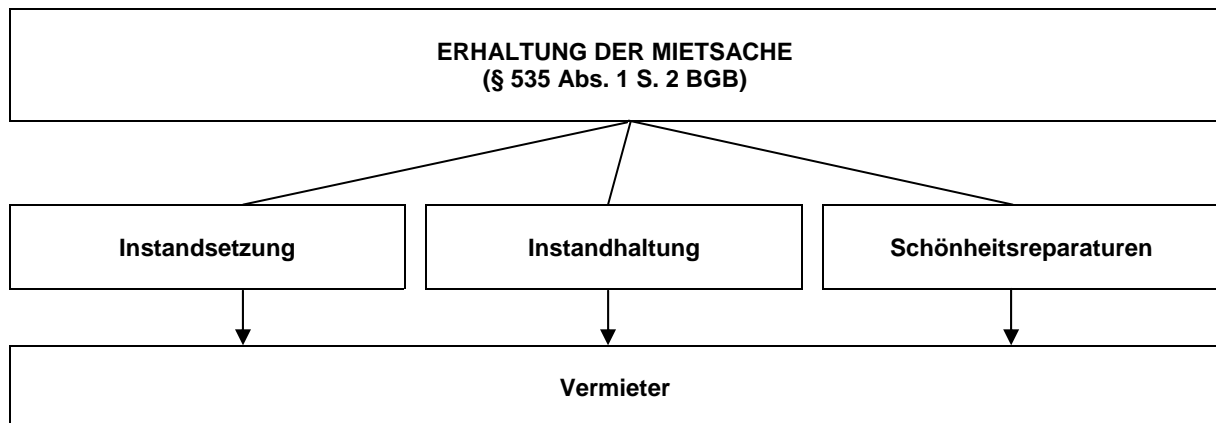
Schönheitsreparaturen des Mieters – Wohnraum & Geschäftsraum

1. Einleitung

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zwischen Vermieter und Mieter eines der häufigsten Streitpunkte. Obwohl dieser Themenkomplex von Mietrechtsreform und Schuldrechtsreform unangetastet geblieben ist, hat eine Verschärfung der Rechtsprechung in jüngster Zeit zu einer starken Verunsicherung auf Vermieterseite geführt. Die nachfolgende Darstellung setzt sich nach der Begriffsklärung, was Schönheitsreparaturen überhaupt sind, eingehend mit den Problemkreisen auseinander. Es geht um die Fragen, wie Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen werden können und wie diese vorzunehmen sind. Eingegangen wird auch darauf, inwieweit Schönheitsreparaturen abgegolten werden können und was geschieht, wenn diese nicht oder schlecht erfüllt werden. Abschließend ist auf einige Verhaltensregeln bei der Rückgabe, insbesondere auf die Bedeutung des Rückgabeprotokolls gerade in Bezug auf Schönheitsreparaturen einzugehen.

2. Begriff der Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen gehören begrifflich zum großen Komplex der Erhaltung der Mietsache. Das Gesetz selbst erwähnt „Schönheitsreparaturen“ ausdrücklich nicht. Es wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) allgemein von der Erhaltung der Mietsache in § 535 Abs. 2 Satz 2 BGB gesprochen, die in drei „Begriffe“ untergliedert werden kann, nämlich in Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen, die in der Mietrechtspraxis begegnen.



MERKE:

Fehlt eine Regelung zur Schönheitsreparatur, so muss der Mieter grundsätzlich nicht renovieren, da die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter liegt.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich der mitvermieteten Teile stets in einem zum **vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen** und sie **während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten**. Dazu zählen sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs vorgenommen werden müssen um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.



Die **Begriffe** können wie folgt **definiert** werden:

Instandhaltung sind vorbeugende Maßnahmen, die die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand halten, damit es nicht zu Schäden oder zu Verfall am oder im Gebäude kommt (Wartung, Beseitigung von Verschleiß).

Instandsetzung sind Reparaturarbeiten, wenn die Mietsache oder Ausstattungsteile schadhaft geworden sind (Reparaturen).

Schönheitsreparaturen können als „**Unterfall der Instandhaltung**“ aufgefasst werden. Eine Begriffsbestimmung für die Schönheitsreparaturen findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV. Für Wohnraummietverhältnisse ist deren Definition abschließend. Bestimmt der Mietvertrag ohne Benennung konkreter Maßnahmen lediglich die Pflicht des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, ist der Umfang der Verpflichtung aus dieser Vorschrift entsprechend heranzuziehen.

Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen.

Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich nicht um eine Reparatur, d.h. Schadensbeseitigung, sondern um die Ausführung von Tapezier- und Anstreicharbeiten zur Verschönerung der Mieträume. Ein weiteres Kennzeichen der Definition ist, dass es sich hierbei lediglich um Maßnahmen im *Inneren* der Wohnung handelt. Der Außenbereich, z.B. das Streichen der Fenster, der Wohnungs- oder Balkontür von außen oder des Balkongitters ist Sache des Vermieters.

Die Definition ist technisch veraltet. Ein Kalken von Wänden und Decken gibt es heute nur noch selten. Auch ein „Streichen der Fußböden“ ist nicht mehr üblich, da die meisten Böden einen Teppichbodenbelag enthalten. Eine Anpassung an die geänderten Verhältnisse wird jedoch als zulässig angesehen, weshalb an die Stelle des Streichens von Fußböden das Reinigen der Teppichböden getreten ist.¹ Nach Ansicht des OLG Celle sei es dem Vermieter aber unbenommen, auch formularmäßig, den Mieter dazu zu verpflichten, im Rahmen der Durchführung von Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens durchzuführen². Nicht zum Begriff der Schönheitsreparaturen zählen auch die Erneuerung eines durch den vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens³, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden⁴, der Anstrich von Gemeinschaftsräumen, Fluren, Treppenhaus, Waschküche und Türen im Haus⁵.

Mit den Schönheitsreparaturen notwendige Nebenarbeiten bzw. Vorarbeiten, wie schleifen und verspachteln, fallen dagegen unter den Begriff der Schönheitsreparatur⁶.

¹ Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 72

² OLG Celle, WuM 2001, 393; Blank/Börstinghaus, § 535 BGB, Rn. 267; Kraemer, NZM 2003, 417; a.A. AG Braunschweig, WuM 1986, 310

³ OLG Hamm ZMR 1991, 219; OLG Stuttgart NJW-RR 1995, 1101

⁴ OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin GE 1996, 925; LG Köln WuM 1989, 70

⁵ Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 76

⁶ BGH WuM 1993, 109



Der Begriff der Schönheitsreparaturen erfährt aber auch **Einschränkungen**, da im Gegensatz zu Vorarbeiten sog. Untergrundschäden und Schäden wegen vertragswidrigen Gebrauchs von diesem Begriff abzugrenzen sind.

Die Beseitigung so genannter **Untergrundschäden** ist nicht mehr vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst⁷. Gemeint sind dabei Schäden an Holz, Putz oder Mauerwerk. Maßnahmen, die über übliche Malerarbeiten und die kleineren notwendigen Vorarbeiten hinausgehen, wie das Ausbessern großflächiger Putzschäden oder größerer unüblicher Risse am Mauerwerk, sind vom Mieter unter dem Gesichtspunkt der Schönheitsreparatur nicht geschuldet.

Die Beseitigung so genannter **Schäden wegen vertragswidrigen Gebrauch** ist nicht mehr vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst. Der Anspruch des Vermieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen wird häufig verwechselt mit dem Anspruch des Vermieters auf **Schadensersatz wegen vertragswidrigen Gebrauchs** der Mietsache.

- Bei Schönheitsreparaturen geht es um die Beseitigung von Erscheinungen, die durch den **vertragsgemäßen Gebrauch** der Mietsache entstanden sind.
- Beim Schadensersatzanspruch wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache geht es dagegen um Erscheinungen, die auftreten, weil der Mieter die **Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten** und dadurch die Sache beschädigt oder verschlechtert hat.

Im Gegensatz zu Schönheitsreparaturen bedarf es keinerlei vertraglicher Vereinbarung im Mietvertrag für den Schadensersatzanspruch. Es handelt sich hierbei um Pflichtverletzungen des Mieters, die den Vermieter berechtigen, Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB zu verlangen.

Der Schadensersatzanspruch geht gem. § 249 Abs. 1 BGB grundsätzlich auf *Naturalrestitution*, also auf Herstellung des Zustandes, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Als Beispiele können genannt werden, die Reinigung des Teppichbodens wegen Brandspuren, Erneuerung der durch Flecken verunstalteten Wanddekoration, überstrichene Fliesen, verkürzte Türblätter, abgestossene Ecken an Türen oder Türstöcken etc. Zu dieser Fallgruppe gehören auch ungewöhnliche Farbgestaltungen des Mieters während der Mietzeit. Zwar darf der Mieter während der Mietzeit seine Wohnung farblich so gestalten, wie es seinen Vorstellungen entspricht⁸, bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter jedoch die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der eine Weitervermietung erlaubt. Kräftige Farbtöne oder ungewöhnliche Muster führen zu Schadenersatzansprüchen unabhängig von mietvertraglichen Vereinbarungen. Eine „Villa Kunterbunt“ muss der Vermieter nicht hinnehmen. Strittig ist der sog. „Raucherexzess“, da das Rauchen in der Mietsache überwiegend als vertragsgemäßer Gebrauch aufgefasst wird. Vergilbungen sind nur im Rahmen der vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen zu beseitigen. Anders kann dies im Einzelfall bei übermäßig starken Vergilbungen infolge intensiven Rauchens sein.⁹ Dann liegt eine Pflichtverletzung unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung vor. Bei Schadensersatzansprüchen muss der Vermieter sich aber häufig einen „Abzug neu für alt“ gefallen lassen, da das Verhältnis der Nutzungs- zur Lebensdauer zu berücksichtigen ist.

⁷ BGH WuM 1988, 294; LG Berlin GE 2002, 734

⁸ AG Pinneberg ZMR 2004, 121

⁹ LG Baden-Baden WuM 2001, 603; AG Cham NZM 2002, 784



3. Wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen

Streitigkeiten über Schönheitsreparaturen beschäftigen den Vermieter **spätestens** bei Mietende. Dass der Vermieter bei Ende des Mietverhältnisses Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen stellen kann, setzt stets voraus, dass er diese **wirksam auf den Mieter übertragen** hat. Die landläufige Meinung, dass ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube. Es gibt auch keine Verkehrs- oder Handelsbrauch die den Mieter verpflichten würde. Es ist dem Vermieter deshalb zu empfehlen, zunächst den eigenen Mietvertrag zu überprüfen.

Die **individualvertragliche** Übertragung der Schönheitsreparaturen bei Wohn- und Geschäftsraum kann bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) bzw. des Verstosses gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) erfolgen. Das hierfür notwendige Aushandeln, was mehr als Verhandeln bedeutet, nämlich dass ernsthafte zur Disposition stellen, liegt in der Mietpraxis aber kaum vor.

Bei der **formularvertraglichen** Übertragung der Schönheitsreparaturen, dem häufigsten Fall, handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die streng anhand der §§ 305 ff. BGB geprüft werden. In diesem Fall tritt die Unwirksamkeit bereits dann ein, wenn die Regelung zu weit zu Lasten des Mieters von der gesetzlichen Regelung des § 535 Satz 2 BGB abweicht. Wichtig ist dabei, dass die Bestimmung nie isoliert bewertet werden darf. Der gesamte Mietvertrag nebst Anlagen und Zusatzvereinbarungen ist zu dahingehend zu überprüfen, ob weitere Regelungen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen getroffen worden sind. In einer Gesamtbetrachtung dieser Bestimmungen ist dann die AGB-Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB vorzunehmen, ob die Regelungen in ihrer Gesamtschau eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt.

Dabei gibt es keine sog. „geltungserhaltende Reduktion“. Dies bedeutet, dass ein Gericht weder berechtigt noch verpflichtet ist, einer oder mehreren Klauseln durch Einschränkungen oder Erweiterungen zu einem zulässigen Inhalt zu verhelfen. Die Regelung ist entweder im vollen Umfang unwirksam oder wirksam. Bereits eine sprachliche Ungenauigkeit bei der Vertragsgestaltung kann den Vermieter seinen Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen kosten! Die Vertragsgestaltung ist selbst für Juristen eine der schwierigsten Aufgaben, weshalb der Vermieter sich beim Mietvertrag unbedingt fachmännisch beraten lassen sollte.

Die formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung oder der Endrenovierung bzw. eine Kombination zwischen laufenden Renovierungen und den vorgenannten Anfangs- oder Endrenovierungen ist beispielsweise unwirksam¹⁰.

HINWEIS:

Die nachfolgend gemachten Ausführungen zur Wirksamkeit von Formulklauseln gelten nur, wenn der Vermieter den Mietvertrag bzw. die Klausel dem Mieter gestellt hat, nicht umgekehrt, wenn der Mieter den Mietvertrag besorgt hat. Die §§ 305 ff. BGB schützen nur den Vertragspartner des Verwenders, verbieten aber nicht sich selbst zu benachteiligen.

¹⁰ vgl. eingehend zur Vertragsgestaltung, einschließlich Beispielen und Mustern *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 48 ff.



3.1 Wohnraummietrecht

Bei der **Wohnraummiete** ist wie folgt zu unterscheiden, gegliedert nach den Zeitpunkten einer Schönheitsreparatur:

Es muss unterschieden werden zwischen:

1. der *Anfangsrenovierung* (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den *laufenden Schönheitsreparaturen* (während der Mietzeit),
3. der *Endrenovierung* (zum Ablauf der Mietzeit).

Bereits die bloße *formulärmäßige* Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, da das tatsächliche Ende des Mietvertrages noch unklar ist und deshalb nicht feststeht, ob die anfänglich durchgeführte Renovierung auch voll umfänglich vom Mieter abgewohnt werden kann¹¹. Der Mieter würde die Benutzungsspuren des Vermieters beseitigen und nicht die durch ihn hervorgerufene Abnutzung. Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

Der Mieter renoviert die Wohnung nach Vertragsbeginn. Ferner trägt er die Kosten der Schönheitsreparatur während des Vertrags.

Die formulärmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig.¹² Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

Der Mieter renoviert rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume – unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung.

Die formulärmäßige Übertragung allein der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und von der höchstrichterliche Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden¹³.

Beispiel:

Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen.

Empfehlenswert sind sogenannte „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschieden Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen. Die Rechtsprechung¹⁴ orientiert sich hierbei an den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag 1976. Danach sind zu renovieren:

- die Nassräume (Küche, Bad, Dusche) alle *drei* Jahre
- die Haupträume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Diele, WC) alle *fünf* Jahre
- die Nebenräume (Abstellraum, Besenkammer) alle *sieben* Jahre

¹¹ OLG Hamburg, WuM 1991, 253; *Schmidt-Futterer*, § 538 BGB, Rn. 155 ff., *Langenberg*, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn. 42, 2. Auflage 2004

¹² BGH, RE WuM 1987, 300; OLG Hamm, RE NJW 1981, 1049, OLG Frankfurt RE WuM 1981, 272

¹³ z.B. OLG Karlsruhe, RE WuM 1992, 349

¹⁴ BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564



Jegliche **Verkürzung** der vorstehend genannten Fristen führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, da dies zu einem Verstoß des § 307 BGB führt¹⁵.

In diesem Zusammenhang sei lediglich auf zwei neuere wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zum **Wohnraummietrecht** aufmerksam gemacht, die viele Mietverträge betrifft.

Der BGH hat mit Urteil vom 23.06.2004 (Az: VIII ZR 361/03) Schönheitsreparaturklausel mit **starrem Fristenplan** (Fälligkeit „spätestens“ statt „im Allgemeinen“) wegen unangemessener Benachteiligung des Wohnraummieters gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB für unwirksam erklärt, weil sie dem Mieter vom tatsächlichen Renovierungsbedarf unabhängige Pflichten aufbürden. Hat der Vermieter den **Fristenplan gelockert**, in dem er sich bei fehlendem Renovierungsbedarf zur Fristverlängerung verpflichtet („Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Mietsache eine Verlängerung der Fristen zu ...“), liegt gem. dem Urteil des BGH vom 20.10.2004 (Az: VIII ZR 378/03) keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Dies gilt auch dann, wenn die Verlängerung in das billige Ermessen des Vermieters gestellt wird; denn dieses Ermessen reduziert sich auf Null, wenn der Zustand der Räume eine Renovierung nicht erfordert, vgl. BGH Urteil vom 16.02.2005, Az: VIII ZR 48/04

Während der Mietzeit darf der Mieter seine Wohnung **farblich so gestalten**, wie es seinen Vorstellungen entspricht. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter entsprechend seiner vertraglichen Pflicht zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der dem Anfangszustand entspricht; dies betrifft Art und Farbgestaltung, wobei es lediglich auf die **Gleichartigkeit** ankommt. Es ist deshalb für den Vermieter sinnvoll, den dekorativen Zustand bei Übergabe der Wohnung im Übergabeprotokoll festzuhalten.

Klauseln, die vom Mieter die Rückgabe der Wohnung oder einzelner Räume in einem bestimmten Farbton verlangen, sind nach § 307 BGB unwirksam¹⁶.

Klauseln, die den Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch einen **Fachhandwerker oder einen Fachbetrieb** bestimmen, sind wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam¹⁷.

¹⁵ LG Köln WuM 1989, 70; LG Köln WuM 1989, 506; LG Kiel WuM 1998, 215; LG Berlin GE 1998, 1149, a.A.: nach *Blank/Börstinghaus*, § 535, Rn. 269, liegt zwar ein Verstoß gegen § 307 BGB vor, dieser soll aber entgegen der Rechtsprechung und herrschender Meinung in der Literatur nur dazu führen, dass die allgemein üblichen Fristen an die Stelle der unwirksamen Vertragsklauseln treten

¹⁶ LG Lübeck NZM 2002, 485; *Sternel/NZM* 1998, 842, 843

¹⁷ OLG Stuttgart ZMR 1993, 513



3.2 Geschäftsraummietrecht

Bei der **Geschäftsraummiете** ist nach Zeitpunkten differenziert von nachfolgendem auszugehen:

Es muss unterschieden werden zwischen:

1. der *Anfangsrenovierung* (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den *laufenden Schönheitsreparaturen* (während der Mietzeit),
3. der *Endrenovierung* (zum Ablauf der Mietzeit).

Die formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Geschäftsraum ist wirksam, selbst wenn er gleichzeitig verpflichtet ist, und/oder während des Mietverhältnisses turnusmäßig weitere Schönheitsreparaturen auszuführen.¹⁸

Beispiel:

Der Mieter renoviert die Räume bei Beginn des Mietvertrages, ferner obliegt ihm die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen.

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist insgesamt unwirksam, jedenfalls wenn ein unrenoviertes Mietobjekt übergeben wurde¹⁹. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

Der Mieter führt die laufenden Schönheitsreparaturen durch. Ferner sind die Geschäftsräume bei Mietvertragsende zu renovieren.

Die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und damit wirksam.

Beispiel:

Der Mieter verpflichtet sich, die während der Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Die formularmäßige Klausel zur Anfangsrenovierung, laufenden Renovierung und Endrenovierung ist insgesamt unwirksam und der Mieter muss nicht renovieren²⁰. Ebenso eine Kombination laufender Schönheitsreparaturen und Endrenovierung²¹. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

Der Mieter renoviert bei Vertragsbeginn. Ferner obliegt ihm die Durchführung der Schönheitsreparaturen beim Ende des Vertrages.

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht sind aber *Fachhandwerkerklauseln bei der Geschäftsraummiете zulässig*, solange kein bestimmter Fachbetrieb vorgeschrieben wurde²².

¹⁸ Harsch, MDR 2003, 557, 558; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 1. Teil B, Rn. 31, 2. Auflage 2004

¹⁹ Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau, 1. Teil B, Rn. 32, 2. Auflage 2004

²⁰ KG GE 1986, 1167; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau 1. Teil, B, Rn. 30, 2. Auflage 2004

²¹ BGH NZM 2005, 504; OLG Hamm ZMR 2002, 822

²² LG Koblenz, WuM 1992, 431



Im Ergebnis verbleibt bei der Geschäftsraummieta ein größerer Vertragsgestaltungsspielraum als bei Wohnraummietverhältnissen. Individualvereinbarungen sind nahezu uneingeschränkt möglich, wobei insbesondere neben einer Individualregelung zur Anfangsrenovierung gleichzeitig sogar die laufenden Renovierungen und die Endrenovierung bestehen.

TIPP:

1. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen muss bei Wohn- wie bei Geschäftsraum mietvertraglich vereinbart werden. Die landläufige Meinung, dass ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube. Ebenso dass bei der Geschäftsraummieta ein entsprechender Handelsbrauch existiere. Ohne Vereinbarung keine Schönheitsreparaturen! Vereinbarungen zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen durch den Mieter treffen. Empfehlenswert ist eine Kombination mit einer sogenannten Quotenklausel.
1. Keine Kombination zwischen Anfangs- oder Endrenovierung, schon gar nicht mit laufenden Schönheitsreparaturen.
2. Vermeidung von Zusätzen zu Formularmietverträgen mit Vereinbarung der Anfangs- oder Endrenovierung. Jeglicher Zusatz, selbst handschriftlich, kann eine an sich wirksame Klausel oder Klauselkombination im Mietvertrag zur Unwirksamkeit bringen.
3. Aktuelle vermierterfreundliche Formularmietverträge verwenden, da noch viele Vordrucke auf dem Markt vorhanden sein, die die neue Rechtsprechung des BGH 2004 zu „starrten Fristen“ nicht berücksichtigen. Meist veräußert der Handel auch noch ältere Exemplare aus Restbeständen, so dass jedes Formular auf seine Aktualität hin zu überprüfen ist. Empfohlen werden kann auch mein Buch: Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, das zahlreiche Beispiele und Mustermietverträge aus Sicht des Vermieters enthält. Die aktuelle Rechtsprechung zum Themenkomplex Schönheitsreparaturen ist dort eingearbeitet mit Formulierungsbeispielen.



4. Vornahme der Schönheitsreparaturen

Sofern die Parteien für die Ausführung der Schönheitsreparaturen einen **wirksamen** Fristenplan vereinbart haben, muss der Mieter spätestens bei Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen ausführen, deren **Renovierungsfristen seit der letzten Vornahme der Arbeiten abgelaufen** sind.

Da die entsprechenden Klauseln in der Regel unterschiedliche Fristen für die einzelnen Räume haben (üblicherweise bei Wohnraum 3, 5 und 7 Jahre), beschränkt sich der Anspruch auf diejenigen Räume, deren Fristen bereits abgelaufen sind. Für die anderen Räume kommt bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung (Quotenklausel) eine zeitanteilige Abgeltung der Renovierungskosten in Betracht.

Unbenommen ist dem Mieter, dass im konkreten Einzelfall eingewandt wird, dass noch kein Renovierungsbedarf besteht (z.B. aufgrund Verwendung besonders hochwertiger Materialien bzw. aufgrund schonender Nutzung). Dies ist die Folge der jüngeren Rechtsprechung des BGH, die starre Fristenpläne verbietet.

Beispiel:

„Im Mietvertrag ist ein Fristenplan vereinbart, der Schönheitsreparaturen je nach Raum nach 3, 5 und 7 Jahren vorsieht. Der Mieter kommt stets fristgemäß diesen Schönheitsreparaturen nach. Endet das Mietverhältnis nach 5 Jahren, so schuldet der Mieter nur die Ausführung der Schönheitsreparaturen für die Räume, die in die 5-Jahresfrist fallen. Die 7-Jahresfrist ist noch nicht abgelaufen u. die 3-Jahresfrist seit der letzten Renovierung im 3. Mietjahr noch nicht abgelaufen. Sofern das Mietverhältnis nach 8 Jahren endet, schuldet der Mieter keine Ausführung der Schönheitsreparaturen. Alle drei Fristen sind seit der letzten Renovierung in den Mietjahren 5, 6 und 7 noch nicht wieder abgelaufen.“

Hinsichtlich der Qualität der Ausführung der Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses ist anzumerken, dass diese für einen möglichst großen Interessentenkreis akzeptabel sein müssen. Die Ausführung muss fachhandwerklichen Anforderungen entsprechen. Verlangt wird eine **fachgerechte Ausführung mittlerer Art und Güte** (§ 243 Abs. 1 BGB), ohne dass damit Eigenleistungen ausgeschlossen sind.

Bei der **farblichen Gestaltung** hat der Mieter helle und dezente Anstriche oder Tapeten zu verwenden. Zwar kann der Mieter nicht zur Ausführung der Arbeiten durch einen Fachhandwerker verpflichtet werden (anders: Geschäftsraummiete), der Mieter schuldet aber eine **fachmännische Ausführung**. Nicht ordnungsgemäß sind Schönheitsreparaturen, wenn Anstriche ungleichmäßig, wolkig, verschlammte oder Laufnasen aufweisen. Die über gewöhnliche Malerarbeiten hinausgehende Beseitigung von „Untergrundschäden“ an Holz, Putz oder Mauerwerk gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen²³. Auch die Erneuerung eines verschlissenen Teppichbodens unterfällt nicht diesem Begriff.

Ausgeschlossen ist der Anspruch auf Schönheitsreparaturen im Einzelfall gem. § 242 BGB (Treu und Glauben) wenn diese nach Beendigung **sofort wieder zerstört würden**.²⁴ Im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung gem. § 157 BGB kann dem Vermieter ein **Ausgleich in Geld** zustehen, weil die Schönheitsreparaturen Teil des Mietentgeltes sind, der Vermieter seine Gegenleistung erbracht hat (siehe BGH RE v. 30.10.1984 – VIII ARZ 1/84).

HINWEIS:

Ist der Mieter im laufenden Mietverhältnis mit den Schönheitsreparaturen in Verzug, so kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Arbeiten selbst durchführen. Dies hat die Rechtsprechung nun auch für Wohnraum bestätigt.²⁵

²³ BGH RE v. 06.07.1988 – VIII ARZ 1/88

²⁴ siehe dazu *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 213

²⁵ BGH Ur. V. 6.4.2005-VIII ZR 192/04; zuvor für Geschäftsraum bereits BGH MDR 1991, 142



5. Abgeltung der Schönheitsreparaturen

Sofern das Mietverhältnis vor Ablauf der im Fristenplan vorgesehenen Zeiten beendet ist, schulden die jeweiligen Mieter keine Vornahmen der Schönheitsreparaturen, solange keine entsprechende Kostenbeteiligungsklausel (Quotenklausel) vereinbart wurde²⁶.

Beispiel:

„Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so trägt der Mieter 20 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %“.

Als **Berechnungsgrundlage** wird in den einschlägigen Formulklauseln meist Bezug genommen auf einen **Kostenvoranschlag** eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäftes. Dem Mieter bleibt es unbenommen, die Richtigkeit und Angemessenheit des Kostenvoranschlages zu bestreiten. Auf die Unverbindlichkeit muss im Mietvertrag nicht ausdrücklich hingewiesen werden²⁷.

Der Mieter kann diese Beteiligung abwenden, sofern er bei Beendigung des Mietverhältnisses die noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen im Wege der Eigenleistung erbringt. Durch die Vereinbarung einer Kostenbeteiligungsklausel erreicht der Vermieter **indirekt**, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen erbringt, da diese im Wege der Eigenleistung kostensparender erledigt werden können.

Hat der Vermieter eine Abgeltungsklausel versäumt bzw. ist die formularmäßig vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam, scheidet eine Kostenbeteiligung des Mieters aus.

²⁶ siehe dazu näher *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 51 f.

²⁷ siehe BGH NJW 1988, 2790; *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 52



6. Nichterfüllung der Schönheitsreparaturen

Unterlässt der Mieter die Schönheitsreparaturen nach Beendigung des Mietverhältnisses, ist er gem. §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB zum **Schadenersatz statt der Leistung** verpflichtet. Der Vermieter hat dem Mieter eine angemessene **Nachfrist** zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zu setzen, sofern nicht die Fristsetzung im Einzelfall wegen endgültiger ernsthafter Erfüllungsverweigerung entbehrlich ist. Dem Vermieter kann nur empfohlen werden, vorsorglich beweisbar eine Frist zu setzen, da die Ausnahmetatbestände häufig seitens der Gerichte sehr eng ausgelegt werden bzw. im Streitfall nicht beweisbar sind²⁸.

Die früher noch notwendige zusätzlich erforderliche Ablehnungsandrohung ist seit der Schuldrechtsreform vom 01.01.2002 gem. § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB entfallen. Der Vermieter sollte aber seinen Mietvertrag überprüfen, da insbesondere bei älteren Mietverträgen noch derartige Vereinbarungen mit Ablehnungsandrohung existieren können. Es ist deshalb ratsam, eine Ablehnung und Durchführung durch Dritte anzudrohen.

Da es sich dabei um einen Schadenersatzanspruch handelt, ist bei der Schadensberechnung zu beachten, dass aufgrund des am 01.08.2002 in Kraft getretenen zweiten Gesetzes zur Änderung schadensrechtlicher Vorschriften, die **Umsatzsteuer** entsprechend § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB nur als Schadensposition geltend gemacht werden kann, soweit sie tatsächlich angefallen ist. Die früher noch mögliche Abrechnung der fiktiven Umsatzsteuer bei Selbstbeseitigung des Schadens ist damit unzulässig.²⁹ Dieser Schadenersatzanspruch sollte nicht verwechselt werden mit dem Anspruch aus der Kostenbeteiligungsklausel, bei dem es sich nicht um einen Schadenersatzanspruch sondern um einen Erfüllungsanspruch handelt. Bei diesen kann die Umsatzsteuer berücksichtigt werden.

Was die **Anspruchsgrundlage** für den **Mietausfall** während der mit Einverständnis des Vermieters vorgenommenen Renovierungsarbeiten angeht, greift der Entschädigungsanspruch aus § 546a Abs. 1 BGB mangels Vorenthaltung nicht Platz. Stattdessen besteht zunächst ein Anspruch auf Schadenersatz wegen Verzugs mit der Renovierungspflicht aus §§ 280, 286 Abs. 1 BGB. Entscheidet sich der Vermieter nach fruchtlosem Fristablauf für Schadenersatz statt der Leistung gem. §§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 BGB fällt auch der Mietausfall hierunter, weil ein Verzug mit der nicht mehr geschuldeten Schönheitsreparaturpflicht nicht mehr möglich ist.

Die **Höhe** des Mietausfallsschadens richtet sich nach der **bisherigen Bruttomiete**. Vor Abrechnungsreife gem. § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB kann der Vermieter Schadenersatz in Höhe der Grundmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung verlangen und muss anschließend über diese abrechnen. Nach Abrechnungsreife darf der Vermieter nur noch die Grundmiete fordern und die tatsächlich angefallenen Betriebskosten aus dem betroffenen Abrechnungszeitraum in Rechnung stellen. Ein höher Schadenersatz ist möglich, wenn der Vermieter nachweist, dass er die Mietsache zu einer höheren Miete vermietet hätte (§ 252 BGB).

Für einen über den Mietausfall **hinausgehenden Schaden** kann der Vermieter ebenfalls Schadenersatz aus den vorstehenden Anspruchsgrundlagen verlangen, beispielsweise für Schadenersatzansprüche des Nachmieters, dem der Vermieter die Mietsache nicht zum vereinbarten Mietbeginn überlassen kann.

²⁸ *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 213 f.

²⁹ *Gather DWW* 2004, 117

**CHECKLISTE:**

Schuldet der Mieter nach dem Vertrag die laufenden Schönheitsreparaturen und hat er diese nicht ausgeführt, kann der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gem. §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn:

- der Erfüllungsanspruch fällig ist
- der Vermieter den Mieter aufgefordert hat, die erforderlichen Arbeiten binnen einer bestimmten angemessenen Frist auszuführen, und
- die Frist erfolglos verstrichen ist.

AUSNAHME:

Eine Fristsetzung ist nach § 281 Abs. 2 BGB nicht erforderlich, wenn

- der Mieter die Erfüllung ernsthaft und endgültig verweigert hat, oder
- wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches rechtfertigen.

HINWEIS:

Im Zweifelsfall sollte davon ausgegangen werden, dass die Ausnahmenvoraussetzungen nicht vorliegen.



7. Schlechterfüllung der Schönheitsreparaturen

Sofern der Mieter die geschuldeten Schönheitsreparaturen **unzureichend** ausführt, so ist er dem Vermieter gem. §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB zum **Schadenersatz** wegen Verletzung der Schönheitsreparaturpflicht verpflichtet. Auch hier ist formelle Voraussetzung grundsätzlich, dass der Vermieter dem Mieter beweisbar eine angemessene **Nachfrist** zur ordnungsgemäßen Durchführung der Schönheitsreparaturen gesetzt hat. Im Ausnahmefall kann dies entbehrlich sein, wobei auch hier die gleichen Probleme wie bei der Nichterfüllung der Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Ausnahmetatbestände gelten. Sicherheitshalber empfiehlt es sich für den Vermieter den Weg über die Nachfristsetzung zu gehen.

Hinsichtlich der Schadensberechnung gilt das gleiche wie bei der Nichterfüllung der Schönheitsreparaturen. Die **Umsatzsteuer** kann nur angesetzt werden, sofern diese tatsächlich angefallen ist.

Die zutreffende **Anspruchsgrundlage** für den **Mietausfallschaden** ist § 286 Abs. 1 BGB, solange der Mieter die Schönheitsreparaturpflicht nicht ordnungsgemäß erfüllt hat. Über der Vermieter sein Wahlrecht aus und fordert Schadenersatz statt der Leistung gem. § 281 Abs. 4 BGB, gehört der weitere Mietausfall zum Schadenersatz statt der Leistung gem. § 281 Abs. 1 BGB; ein Verzug des Mieters mit der Schönheitsreparaturpflicht scheidet aus, weil diese gem. § 281 Abs. 4 BGB erloschen ist.

Für die Höhe des **Mietausfallschadens** wird auf Ziff. 6 verwiesen.

CHECKLISTE:

Schuldet der Mieter nach dem Vertrag die laufenden Schönheitsreparaturen und hat er diese unzureichend ausgeführt, kann der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gem. §§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB Schadenersatz statt der Leistung verlangen, wenn:

- der Erfüllungsanspruch fällig ist
- der Vermieter den Mieter aufgefordert hat, die erforderlichen Arbeiten binnen einer bestimmten angemessenen Frist auszuführen, und
- der Mieter die geschuldeten Schönheitsreparaturen unzureichend ausgeführt hat.

AUSNAHME:

Eine Fristsetzung ist nach § 281 Abs. 2 BGB nicht erforderlich, wenn

- der Mieter die Erfüllung ernsthaft und endgültig verweigert hat, oder
- wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadenersatzanspruches rechtfertigen.

HINWEIS:

Im Zweifelsfall sollte davon ausgegangen werden, dass die Ausnahmenvoraussetzungen nicht vorliegen.



8. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache

Gibt der Mieter die Mietsache mit Schäden zurück, die **nicht auf normalen Mietgebrauch** i.S.d. § 538 BGB zurückzuführen sind, kommt ein **Schadenersatzanspruch** des Vermieters wegen **Pflichtverletzung** aus §§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB in Betracht. Sofern Schäden im Anspruch des Vermieters auf **Vornahme der Schönheitsreparaturen** aufgehen, muss der Vermieter allerdings über § 281 Abs. 1 BGB vorgehen und dem Mieter eine Nachfrist setzen.

Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch wegen Pflichtverletzung ist, dass der Mieter oder einer seiner Erfüllungsgehilfen **vorsätzlich** oder **fahrlässig** eine **Obhutspflicht** für die Mietsache verletzt hat. Diese beschränkt sich nicht auf die dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Räume, sondern erstreckt sich auch auf die mitvermieteten Teile des Mietobjekts wie Hauseingang, Treppenhaus oder Keller.

Bei der **Schadensberechnung** für ältere Gegenständen dürfen nicht die vollen Kosten der Neuherstellung angesetzt werden. Vielmehr ist im Wege der **Vorteilsausgleichung** ein **Abzug "neu für alt"** unter Berücksichtigung der Restlebensdauer des beschädigten Gegenstands vorzunehmen (z.B. Badewanne 20 - 30 Jahre; Fliesen ca. 30 Jahre; Teppichboden je nach Qualität 10 - 15 Jahre; Porzellan-Waschbecken ca. 20 Jahre; Einbauküche 15 - 20 Jahre; weitere Einzelheiten vgl. Lützenkirchen, Anwaltshandbuch, Kap. F Rn. 147). Im konkreten Fall kann sich dadurch der Schaden auf Null reduzieren. Die **Umsatzsteuer** kann gem. § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB nur als Schadensposition geltend gemacht werden kann, soweit sie tatsächlich anfällt.

Was die **Beweislastverteilung** angeht, so muss der Vermieter zunächst beweisen, dass der Schaden bei **Übergabe** der Mietsache nicht vorhanden war. Dies wird ihm regelmäßig nur mit einem sorgfältig ausgefüllten Übergabeprotokoll gelingen. Weiter muss der Vermieter beweisen, dass der Schaden bei **Rückgabe** der Mietsache vorhanden war. Wendet der Mieter ein, der Schaden sei später entstanden, muss der Vermieter dies widerlegen können (vgl. Funktion des Rückgabeprotokolls Ziff. 9).

Schließlich muss der Vermieter beweisen, dass der **Schaden durch den Mietgebrauch verursacht** ist: Entsteht die Schadensursache dem alleinigen Einflussbereich des Mieters, muss der Vermieter lediglich seine Verantwortlichkeit und die Verantwortlichkeit Dritter ausschließen (z.B. Brandloch im Teppich der Mietwohnung); andernfalls muss der Vermieter den vollen Beweis für die Pflichtverletzung des Mieters erbringen (z.B. Schäden in den Außenanlagen).

9. Verhaltensregeln, insbesondere Rückgabeprotokoll

Dem Vermieter ist grundsätzlich zu empfehlen, frühzeitig vor Mietvertragsende mit dem Mieter Kontakt aufzunehmen, um evtl. eine **Vorbesichtigung** vorzunehmen. Hierbei können evtl. auftretende Probleme frühzeitig abgeklärt werden, so dass es später nicht zu Verzögerungen kommt. Es droht sonst dem Mieter wegen Mietausfall bei einer an sich möglichen nahtlosen Weitervermietung an Nachmieter ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Verzugs mit der Renovierungspflicht aus §§ 280, 286 Abs. 1 BGB. Hierauf sollte der Mieter in seinem eigenen Interesse aufmerksam gemacht werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kommt dem **Rückgabeprotokoll** entscheidende Bedeutung zu. Das Rückgabeprotokoll bezweckt vor allem, den **Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe** einvernehmlich festzuhalten. Eine Pflicht des Mieters beim Erstellen mitzuwirken, besteht allerdings nicht. Selbst wenn der Mieter hierzu nicht bereit ist, sollte ein entsprechendes Rückgabeprotokoll unter Mitnahme von Zeugen gefertigt werden. Bestätigt der Mieter das Vorhandensein bestimmter Mängel der Mietsache im Rückgabeprotokoll, so liegt darin ein sogenanntes **deklaratorisches Schuldanerkenntnis**. Die festgehaltenen Tatsachen kann der Mieter später nicht mehr bestreiten, er kann aber noch behaupten, dass



die Mängel bereits bei Mietbeginn vorhanden waren oder von ihm nicht zu vertreten sind. Nicht protokollierte Mängel sind von der Geltendmachung durch den Vermieter ausgeschlossen. Es wird seitens der Rechtssprechung ein sogenanntes **negatives Schuldanerkenntnis** des Vermieters angenommen. Aufgrund der Ausschlusswirkung des Rückgabeprotokolls ist beim **Überprüfen der Mietsache und Erstellen des Protokolls größte Sorgfalt** für den Vermieter geboten. Hilfreich für den Vermieter ist es zur Vorbereitung des Termins Zeugen, einen Fotoapparat und Belege über Renovierungskosten mitzubringen. Im Rückgabetermin sollte der Vermieter den Mieter möglichst frühzeitig fragen, wann er zuletzt gestrichen hat und in welchen Räumen. So ist eher mit einer wahrheitsgemäßen Antwort zu rechnen. Im Rückgabeprotokoll sollten unbedingt pauschale Feststellungen vermieden werden. Nicht aussagekräftige Bewertungen (z.B. „verwohnt“, „verblasst“, usw.) sind zu vermeiden. Entscheidend sind allein Tatsachenbeschreibungen. Dies bedeutet, der Vermieter muss Art und Ausmaß der Mängel detailliert feststellen.

Beispiel:

„Küche:

Farbe weiß, vergilbt, rechts neben der Küchentür zum Flur befindet sich ein dunkelgrauer Fleck mit einem Durchmesser von ca. 30 cm. Der alte Anstrich ist nicht deckend überstrichen.

Wohnzimmer:

Links neben der Tür befinden sich drei Lauffnasen mit einer Länge von jeweils ca. 4 cm. „

Ist der Mieter nicht zum Unterzeichnen eines Rückgabeprotokolls bereit, sind die wesentlichen Mängel durch Fotos festzuhalten und das Protokoll durch mitgebrachte Zeugen zu unterzeichnen, um die Richtigkeit der getroffenen Feststellungen zu bestätigen.

Sofern beim Rückgabetermin entsprechende Vereinbarungen getroffen werden, beispielsweise eine pauschale Abgeltung der Schönheitsreparaturen, sollte dies sofort schriftlich vor Ort in das Rückgabeprotokoll aufgenommen werden und von allen Parteien unterzeichnet werden.

Ist keine Einigung möglich, sollte beweisbar eine Fristsetzung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgen. Hierbei sind im einzelnen konkret die vorzunehmenden Arbeiten je Raum aufzuführen. Nach Aufzählung der einzelnen vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist der Mieter aufzufordern, die aufgeführten Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen oder durch geeignete Fachkräfte ausführen zu lassen.

TIPP:

Die Aufforderung des Vermieters muss konkretisiert sein. Sie muss dem Mieter verdeutlichen:

- welche konkreten Renovierungsmängel beanstandet werden und
- welche konkreten Arbeiten von ihm durchzuführen sind.

Im Schreiben können die Modalitäten für die Abholung des Schlüssels zur Durchführung geregelt werden. Ergänzend sollte die Geltendmachung eines weiteren Schadens, insbesondere des durch die zögerliche Abwicklung der Schönheitsreparatur bedingten Mietausfalls, vorbehalten werden³⁰.

³⁰ vgl. *Andreas Stangl*, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 214 f. sowie Muster 20 Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

**TIPP:**

Der Vermieter sollte die **Rückgabe** der Mietsache wegen **unterlassener oder unzureichender Schönheitsreparaturen nicht verweigern**. Der Vermieter gerät sonst selbst in Annahmeverzug und gefährdet eigene Ansprüche, z.B. auf Nutzungsentschädigung. Dieser Anspruch setzt nämlich ein Vorenthalten des Mieters voraus, dass nicht gegeben ist, wenn dieser zurückgeben will der Vermieter dies aber verhindert. Rechtlich ist zwischen der **Nichterfüllung der Rückgabe** und der **Schlechterfüllung der Rückgabe** zu **unterscheiden**.

Richtig ist, die Mietsache **unter Vorbehalt** zurückzunehmen, ein ausführliches Rückgabeprotokoll zu führen und unter Fristsetzung den Mieter zur ordnungsgemäßen Ausführung der Schönheitsreparaturen aufzufordern.

Der Vermieter sollte zudem schnell handeln, da die Verjährungsfrist mit 6 Monaten ab der Rückgabe sehr kurz ist. Dabei kommt es allein auf die tatsächliche Rückgabe, nicht auf das rechtliche Ende des Mietvertrages an.

HINWEIS:**Verjährung beginnt mit Rückgabe – 6 Monate**

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB auch dann mit Rückgabe der Mietsache, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.³¹ Die frühere Rechtsprechung, nach der die Verjährung eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen erst mit seiner Entstehung durch Ablauf einer zur Erfüllung gesetzten Frist (§ 326 BGB a.F.) oder durch Erfüllungsverweigerung des Mieters begann³², ist nach neuem Schuldrecht nicht mehr anwendbar.

Beginn der Verjährung mit Rückgabe – auch, wenn Mietvertrag rechtlich noch nicht beendet ist

Der Lauf der kurzen Verjährung beginnt, wenn der Vermieter den Besitz an der Mietsache zurückerlangt und dadurch in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von eventuellen Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen³³. Ob das Mietverhältnis rechtlich schon beendet ist, spielt keine Rolle.³⁴

³¹ BGH WuM 2005, 126

³² BGH MDR 1989, 808; BGH NZM 2000, 547; KG Berlin, RE WuM 1997, 32

³³ BGH WuM 2000, 419

³⁴ OLG Düsseldorf GE 2002, 1196