

THEMA DES TAGES

Wenn die Wohnung abgenutzt ist

Müssen die Wände beim Auszug weiß sein oder die Teppichböden ersetzt werden? Ein Lüneburger Fall beschäftigt den Bundesgerichtshof

Foto: jörn Wylezich - stock.adobe.co



Muss der Mieter zahlen?

VON RAINER SCHUBERT

Lüneburg. Der Mieter hat eine neue Wohnung gefunden, die Sachen können gepackt, der Umzug vorbereitet werden. Doch dann gibt es Zoff mit dem Vermieter, der eine Renovierung durch den Mieter fordert. Muss der wirklich renovieren oder für eine Renovierung zahlen? Ein solcher Fall beschäftigt aktuell den Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe, basierend auf einem Lüneburger Urteil. Es geht um einen Mieter, der seine Wohnung vor dem Auszug gestrichen hatte – der vermietenden Wohnungsbaugenossenschaft aber waren die Decken und Wände „zu streifig“, sie beauftragte für 799,89 Euro einen Maler. Nun

geht es darum, wer diese Kosten zahlen muss. Nach dem Urteil des Landgerichts Lüneburg bleibt der Mieter auf den Kosten sitzen. Die BGH-Richter haben in ihrer Verhandlung durchblicken lassen, dass sie das nicht überzeugt. Sie verkünden ihre Entscheidung am Mittwoch, 22. August.

Eine höchstrichterliche Entscheidung steht noch aus

Das rechtlich Spannende am Fall: Die Frage, inwiefern Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden können, wenn dieser die Wohnung nicht vollständig renoviert übernommen hat, weil er sich aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vermieter zur Übernahme erforder-

Um die Schönheitsreparaturen gibt es immer wieder Zoff. Die Karlsruher Richter verkünden morgen ihre Entscheidung

licher Renovierungsarbeiten bereit erklärt hat, ist bislang nicht höchstrichterlich entschieden. Und einen solchen Deal hatte hier der Mieter mit seiner Vermieterin. Der Mieter zog im Dezember 2008 in die nicht renovierte Wohnung ein. Von der Vermieterin hatte er einen Teppichboden, die Einbauküche und weitere Gegenstände im Wert von insgesamt 390 Euro übernommen. Er erklärte sich bereit, dafür anstelle der Frau die erforderlichen Schönheitsreparaturen zu erledigen. Ein von ihm

und einem Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaft unterzeichnetes Protokoll der Wohnungsübergabe enthält den handschriftlichen Passus: „Die Wohnung wurde mangelfrei und ohne Stockflecken übernommen. Renovierungsarbeiten u. Tebo werden übernommen, auf Folgekosten wurde hingewiesen.“

Der Mieter wurde zur Nachbesserung aufgefordert

Der Mieter kündigte fristgerecht. Bei einer Wohnungsbegehung im Januar 2014 wurde fest-

gestellt, dass Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen, Türrahmen und Heizkörpern erforderlich waren, der Mieter erledigte die Arbeiten selbst. Was den Anstrich der Decken und Wände angeht, allerdings nicht zur Zufriedenheit des Vermieters – der Anstrich in der Farbe Weiß sei „nicht deckend, sondern streifig“. Der Mieter wurde zu Nachbesserungsarbeiten aufgefordert, lehnte diese aber ab. So orderte die Genossenschaft einen professionellen Malerbetrieb, der für den Arbeitslohn für 16 Stunden, Materialkosten und Mehrwertsteuer die 799,89 Euro in Rechnung stellte. Wer die letztendlich berappen muss, das entscheiden nun die Karlsruher Richter.

Welche Rolle etwaige Absprachen eines Mieters mit seinem Vormieter bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung spielen, bedarf laut dem Landgericht Lüneburg einer grundsätzlichen Klärung.

Im Urteil der 6. Zivilkammer heißt es: „Diese Rechtsfrage ist klärungsbedürftig, weil sie in einer unbegrenzten Vielzahl an Streitigkeiten entscheidungserheblich sein kann. Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter über die Übernahme von Schönheitsreparaturen sind in der Praxis der Wohnraummiete keine Seltenheit. Die Rechtsfrage ist bislang weder in veröffentlichten Gerichtsentscheidungen noch in der Literatur erörtert worden.“

Bei Raucher-Exzessen muss keine spezielle Farbe her

Lüneburg. Über rechtliche Fragen zum Thema Schönheitsreparaturen sprach die LZ mit Rechtsanwalt Philipp Aderhold, er ist Vorstand des Deutschen Mieterbundes Lüneburg.

Was sind Schönheitsreparaturen und wer muss sie erledigen?

Philipp Aderhold: Unter Schönheitsreparaturen werden heute folgende Arbeiten erfasst: das Tapezieren von Wänden, das Streichen der Decken, Wände, Heizkörper und Heizungsrohre, von Innentüren, der Fenster von innen, sowie sie aus Holz bestehen, und der Außentüren von innen, soweit sie aus Holz bestehen. Sieht der Mietvertrag bei den Schönheitsreparaturen eine unangemessene Erweiterung dieses Kataloges vor, ergibt sich die Gesamtnichtigkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen. Denn das Gesetz sieht eigentlich die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen beim Vermieter, die Instandhaltung ist grundsätzlich dessen

Der Chef des Lüneburger Mieterbundes kennt die fehlerhaften Vertragsklauseln. Starre Fristen für Renovierungen unwirksam

Pflicht, wenn es keine Regelung oder eine nichtige Regelung gibt. Daher kann eine Übertragung der Pflichten auf den Mieter nur dann wirksam erfolgen, wenn die Vereinbarungen auch wirksam sind.

Die meisten Mietverträge burden dem Mieter diese Reparaturen auf. Ist das rechtlich korrekt?

Richtig ist, dass es im Laufe der letzten Jahrzehnte eine Veränderung in den Mietverträgen gab und nunmehr sämtliche Mietverträge eigentlich die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen wollen. Wenn die Regelung im Mietvertrag wirksam ist, ist die Übertragung grundsätzlich wirksam. Große einschneidende gerichtliche Entscheidungen gab es vor allem

bei der Vereinbarung der starren Renovierungspflichten, die als unwirksam bezeichnet wurden – beispielsweise, dass Küche und Bad alle zwei oder drei Jahre gestrichen werden müssen. Gleiches gilt für Quotenklauseln. Bei dieser Regelung war vorgesehen, dass der Mieter unabhängig von der Mietdauer eine prozentuale Beteiligung an Renovierungskosten übernehmen sollte und – der weitaus größere praxisrelevante Teil – dass die Wohnung nicht renoviert übergeben wurde.

Grundsätzlich lässt sich die Rechtsprechung hier so zusammenfassen, dass es aus Sicht des Gesetzes unverhältnismäßig wäre, wenn der Mieter bei Mietbeginn schon einen Abnutzungsgrad des Vermieters auferlegt bekommt, den er dann beim Auszug beseitigen muss. Nur wenn der Mieter für seinen eigenen Abnutzungsgrad verantwortlich ist, erscheint es angemessen und nicht überraschend, wenn er für diesen Umfang verpflichtet wird.

Warum sind diese Reparaturen oft Grund für einen Streit?

Grund ist der Umstand, dass auch bei Unwirksamkeit der Schönheitsreparatur-Klauseln der Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet werden kann. In der Praxis müssen Schönheitsreparaturen vom Schadenersatz abgegrenzt werden, also von Beschädigungen der Mietsache. In § 538 BGB ist geregelt, dass Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, vom Mieter nicht zu vertreten sind. Ein Beispiel: Es kann sich durchaus um Dekorationsschäden handeln, wenn Kinder mit Bunt- und Filzstiften auf der Tapete im Kinderzimmer Malversuche unternehmen.

Grundsätzlich gilt, dass über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Beschädigungen vom Mieter als Schadenersatzanspruch zu beseitigen sind. Er hat die Pflicht, weitergehende Schäden an sonstigen Einrichtungen der Wohnung zu beseitigen. Beispiele sind Brand- und Rotweinflecken in Teppichböden, Kratzer in Treppen, Türen oder Türzargen insbesondere aufgrund der Haltung von Haustieren. Auch das Nichtentfernen von Dübeln in Dübellöchern wird als echter Schaden gewer-

tet, wobei das Vorhandensein von Dübellöchern mittlerweile Gegenstand einer geänderten Auffassung ist und in einem üblichen Maße zunehmend als vertragsgemäßer Gebrauch angesehen werden kann.

Welche Klauseln sind in Mietverträgen nicht erlaubt?

Bezogen auf die Vereinbarung der Renovierung gibt es drei große Fallgruppen, die bereits Gegenstand höchstrichterlicher Rechtsprechung waren: starre Renovierungsfristen, Quotenklauseln und Übertragung der Renovierungspflicht, wenn die Wohnung unrenoviert ist. Es handelt sich nur dann um eine renovierte Wohnung, wenn die Pflichten im Zusammenhang mit den Schönheitsreparaturen bei Mietbeginn auch frisch ausgeführt wurden. Mithin kann eigentlich eine Renovierungsvereinbarung auch nur bei einer frisch sanierten Wohnung oder bei Erstbezug der Wohnung möglich sein. Bei sogenannten Raucher-Exzessen ist festzustellen, dass eine Individualvereinbarung unwirksam wäre, die bestimmt, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Vollrenovierung unter der Verwendung einer nikotinbeseitigenden Farbe durchzuführen ist.

Beim Thema „Fogging“ gibt es eine sehr aktuelle und noch nicht abschließend erfolgte Beurteilung. Hierbei handelt es sich um einen dunklen, oft als ölig bezeichneten Belag an den Wänden. Dies sind Ablagerungen, die meist aus Staub bestehen und vornehmlich in Neubauten oder nach Renovierung zu Beginn oder während einer Heizperiode auftreten. Als Ursache werden schwer lösliche organische Verbindungen in Lösungsmitteln und Weichmachern als Ausgangsfaktoren genannt, die in Bodenbelägen aus Laminat, PVC, Teppichböden, Styropor, Türen aus Kunststoffen, Tapeten aus Vinyl, Farben, Lacken, Klebmitteln und bestimmten Möbeln enthalten sind. Sie können daher sowohl aus dem Bereich des Mieters als auch dem des Vermieters stammen. Die genaue Ursache bleibt auch im Rahmen des Sachverständigenbeweises unklar.

Der Mieter sollte vor Unterzeichnung die Klauseln im Mietvertrag überprüfen lassen – weil die Entwicklung der Rechtsprechung in den vergangenen Jahren sehr dynamisch bei der Bewertung von einzelnen Klauseln war. Der Mieterverein steht dafür für Mitglieder immer gern zur Verfügung.

