

Schönheitsreparaturen und kein Ende

VRilG a.D. Prof. Dr. Friedemann Stornel

Honorarprofessor Universität Leipzig

I. Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter

1. Zur Zulässigkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum

Die rechtsgeschäftliche Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum ist problematisch, wenn man Schönheitsreparaturen als Instandsetzung und eine unrenovierte Wohnung als mangelhaft versteht; denn unter dieser Voraussetzung besteht ein Konflikt zur Unabdingbarkeit der Minderung (§ 536 Abs. 4 BGB).¹ Der Konflikt lässt sich nicht durch den Hinweis lösen, dass die Lastenverteilung in § 538 BGB abdingbar ist (dazu würde eine Freizeichnung des Vermieters ausreichen), dass die Schönheitsreparaturen anders als (Klein-) Reparaturen regelmäßig anfallen und ihre Übertragung auf den Mieter üblich ist. Es besteht dringender Klärungsbedarf durch den Gesetzgeber, die Frage entweder rechtsdogmatisch oder rechtspolitisch eindeutig zu klären.

2. AGB-rechtliche Schranken

Sieht man von den obigen Bedenken ab, wird die formularvertragliche Überbürdung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum für Zulässig gehalten, soweit der Umfang sich im Rahmen des § 28 Abs. 4 II. BV hält und die üblichen Renovierungsfristen beachtet werden; das gilt auch bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung.² Das nunmehr in § 307 Abs. 2 BGB verankerte Transparenzgebot wird hieran nichts ändern.³ Die formularmäßige Übertragung einer Anfangs- oder einer Schlussrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unzulässig, weil dieser Leistungspflicht eine Gegenleistung des Vermieters nicht gegenübersteht.⁴ Infolge des Summierungseffekts ergreift die Unwirksamkeit auch die Pflicht des Mieters zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen.⁵ Schwierigkeiten bestehen bei der Abgrenzung, ob von einer Einheitlichkeit oder einer Trennbarkeit des Klauselwerks auszugehen ist.

II. Durchführung von Schönheitsreparaturen

1. Fälligkeit von Schönheitsreparaturen Die Fälligkeit von Schönheitsreparaturen hängt vom jeweiligen Abnutzungsgrad ab, der vom Vermieter darzulegen ist.⁶ Aus Gründen der Rechtsklarheit empfiehlt sich die Vereinbarung von Fristenplänen. Deren Ablauf hat Indizfunktion und Einfluss auf die Beweislast für die Renovierungsbedürftigkeit der Mieträume. Die Fälligkeit wird hinausgeschoben, wenn Vorarbeiten erforderlich werden, die nicht ins Malergewerk fallen und deren Ausführung zum Pflichtenkreis des Vermieters zählen. Das ist insbesondere bei Feuchtigkeitsschäden problembehaftet.

Sind die Renovierungsfristen in einem Formularvertrag unangemessen kurz, so wirkt sich die Unwirksamkeit dieser Formularabrede auch auf die Klausel über die Pflicht des Mieters zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen aus.⁷

2. Qualität und Farbgebung bei Schönheitsreparaturen

Die Qualität der vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparaturen muss fachhandwerklichen Anforderungen genügen, wenn auch nicht unbedingt DIN-Maßstäben.⁸ Formularklauseln, die den Mieter verpflichten, Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker auszuführen, sind unwirksam, sollen aber die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen nicht berühren.⁹

Für die Dauer des Mietverhältnisses wird dem Mieter – sofern nichts anderes vereinbart ist – ein Farbwahlermessen eingeräumt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird jedoch

vom Mieter erwartet, dass er die Räume in einem für die Wiedervermietung zumutbarem Zustand zurückgibt, dass die Farbgebung „herkömmlichen Geschmackempfindungen“ entspricht oder jedenfalls nicht „extrem“ ist.¹⁰ Nach hier vertretener Auffassung trifft den Mieter unabhängig von Geschmacksfragen eine Renovierungspflicht gleichsam als dekorative Rückbaupflicht, wenn er die Wohnung gegenüber dem vertraglichen Anfangszustand dekorativ umgestaltet hat. Ist ihm eine unrenovierte Wohnung überlassen worden, so trifft ihn eine solche Rückbaupflicht zwar nicht, jedoch muss er die Wohnung so zurückgeben, dass abgesehen von den malermäßig üblichen Vorarbeiten Schönheitsreparaturen ohne weiteres durchgeführt werden können.¹¹

Farbwahlklauseln, die den Mieter verpflichten, die Mieträume unabhängig von der Pflicht zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen in einer bestimmten Farbgebung oder Renovierungsart zurückzugeben, sind als verkappte Schlussrenovierungsklauseln unwirksam.¹² Ebenso verhält es sich mit Klauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in tapezierfähigem Zustand zurückzugeben.¹³

III. Wohnungsabnahme und Wohnungsabnahmeprotokoll

Legt man zugrunde, dass der Vermieter einen Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen schon vor Beendigung des Mietverhältnisses (s. dazu IV.), so kommt der in der Praxis der Wohnungswirtschaft häufigen Vorabnahme besondere Bedeutung zu. Der dort festgehaltene Zustand kann die Grundlage für eine Fristsetzung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten bzw. Behebung der festgestellten Schäden sein, ohne dass der Vermieter das Mietende abzuwarten braucht.

Der Wohnungsabnahme und insbesondere dem Wohnungsabnahmeprotokoll wird Ausschlusswirkung beigemessen: was nicht festgestellt oder festgehalten worden ist, kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gerügt werden, sofern der Mieter sich nicht arglistig verhalten hat.¹⁴ Unterschreibt der Mieter das Abnahmeprotokoll, das Renovierungsmängel festhält, so kann darin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis liegen.¹⁵

IV. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Anspruch sind nunmehr §§ 280, 281 BGB, Die wesentlichen Unterschiede zur bisherigen Rechtslage nach § 326 BGB a.F. sind:

- Die Unterscheidung von Haupt- und Nebenpflichten entfällt.
- Die Fristsetzung braucht nicht mehr mit einer Ablehnungsandrohung verknüpft zu sein.
- Die Fristsetzung kann wirksam schon vor Mietende erklärt werden.
- Nach Fristablauf wandelt sich der Erfüllungsanspruch nicht automatisch in einen Schadensersatzanspruch um, sondern erst nach einer Umwandlungserklärung des Gläubigers.
- Der Schadensersatzanspruch kann schon vor Mietende geltend gemacht werden.¹⁶

Das Abnutzungsrisiko trägt der Vermieter gemäß § 538 BGB nach wie vor. Nur soweit es die Behebung optischer Beeinträchtigungen anbelangt, handelt es sich um Schönheitsreparaturen, die dem Mieter von Wohnraum übertragen werden können und die er schuldet. Daher werden Nikotinablagerungen durch starkes Rauchen als Folgen vertragsgemäßen Gebrauchs angesehen, die der Mieter nicht zu beheben braucht.¹⁷ Hiergegen lässt sich einwenden, dass gerade dann, wenn man starkes Rauchen zum vertragsmäßigen Gebrauch rechnet, die Behebung der hierdurch entstandenen optischen Folgen zu den vom Mieter geschuldeten Schönheitsreparaturen zählen.

2. Fristsetzung als Anspruchsvoraussetzung

Die Fristsetzung muss mit der Mitteilung verknüpft werden, welche Beanstandungen erhoben werden oder welche Arbeiten vom Mieter geschuldet werden. Ob das eine oder das andere oder beides anzugeben ist, ist streitig.¹⁸ Zu empfehlen ist, ein Abnahmeprotokoll, in dem die Renovierungsmängel aufgelistet sind, der Fristsetzung beizufügen. Die dem Mieter gesetzte Frist muss so ausreichend bemessen sein, dass der Mieter bis zu ihrem Ablauf die geschuldeten Arbeiten ausführen kann; eine zu kurze Frist setzt im Zweifel eine angemessene in Lauf,

Einer Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen endgültig verweigert hat. Dies ist ohne Hinzutreten anderer Umstände nicht schon dann ausgeschlossen, wenn der Mieter ausgezogen ist, ohne renoviert zu haben.¹⁹

3. Schaden

Der zu ersetzende Schaden bezieht sich zunächst auf die erforderlichen Kosten, um einen vertragsgemäßen Renovierungszustand herzustellen. Für Schadensfälle nach dem 31.7.2002 kann Mehrwertsteuer nur verlangt werden, wenn sie angefallen ist (§ 249 Abs. 2 S. 2 BGB). Umstritten ist, ob der Mieter auch die Kosten für eine Grundrenovierung schuldet, die durch die Behebung von Vorschäden infolge nicht oder schlecht ausgeführter Renovierungsleistungen von Vormietern anfallen.²⁰ Die Frage ist zu bejahen, da der Mieter, der die laufenden Schönheitsreparaturen übernommen hat, diese bei Fälligkeit auch dann schuldet, wenn er eine unrenovierte Wohnung angemietet hat.²¹ Anders kann es sich aus Billigkeitsgründen bei Anwendung der sog. Quotenhaftungsklausel verhalten.²² Zu ersetzen ist auch der Schaden wegen Mietausfalls, der nach neuerer Rechtsmeinung konkret nachzuweisen ist.²³ Hat der Vermieter dem Mieter die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses noch belassen oder wieder überlassen, um noch Renovierungsarbeiten durchzuführen, so kann er für die Dauer der Überlassung keine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB fordern, weil es an einem Rücknahmewillen während dieser Zeit fehlt.²⁴ Das schließt jedoch einen Anspruch wegen Verzugsschadens nicht aus.

4. Verjährung

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verjährt wie bisher nach 6 Monaten seit Rückgabe der Mietsache (§ 548 BGB). Umstritten ist, ob die Verjährungsfrist entgegen der bisherigen Rechtsmeinung im Hinblick auf die Regelung in § 200 BGB noch vor der Umwandlung des Erfüllungsanspruchs in einen Schadensersatzanspruch in Lauf gesetzt wird. Dies wird von der überwiegenden Meinung bejaht²⁵ und dient im Ergebnis der Rechtssicherheit.

1 Kraemer NZM 2003, 417, 419

2 BGHZ 102, 253 = NJW 1987, 2575

3 Bedenken insoweit bei Goch WuM 2003, 368, Hinz ZMR 2003, 77, 79

4 OLG Celle ZMR 1999, 470 für Anfangsrenovierung, BGH NJW 1998, 3114 für Schlussrenovierung

5 OLG Celle a.a.O. für Anfangsrenovierung, BGH NZM 2003, 394 = WuM 2003, 436 für Schlussrenovierung

6 OLG Düsseldorf WuM 2002, 545 = ZMR 2003, 25

7 LG Berlin WuM 2002, 668, ZMR 2003, 487

8 LG Berlin GE 2000, 1255

9 OLG Stuttgart WuM 1993, 528, anders AG Köln ZMR 2002, 130 für eine weitergehende Klausel

10 LG Aachen WuM 1998, 596, LG Hamburg ZMR 1999, 405, LG Lübeck WuM 2001, 221

11 Anders LG Mannheim NZM 2003, 511 bei Anwendung von Lasurtechnik.

12 LG Lübeck WuM 2001, 261, LG Düsseldorf NZM 2002, 779

-
- 13 LG Sarbrücken NZM 2000, 1179, a.A. Blank NZM 1998, 705
14 KG GE 2003, 524
15 LG Berlin ZMR 1999, 638, ZMR 2000, 535
16 Kraemer NZM 2003, 417
17 LG Karlsruhe WuM 2002, 50
18 KG ZMR 2003 Heft 8 S. II
19 OLG Hamburg WuM 1998, 17
20 Einerseits Kinne ZMR 2003, 8, 11, andererseits Goch WuM 2003, 368, 370
21 BGHZ 101, 253 = NJW 1987, 2575
22 LG Berlin NZM 2002, 909
23 LG Landau ZMR 2002, 429, LG Berlin NZM 2003, 909., s. auch Kraemer NZM 2003, 417,
423
24 OLG Bamberg ZMR 2002, 738, OLG Hamm NZM 2003, 517
25 LG Frankenthal, AG Speyer WuM 2003, 444, AG Cuxhaven ZMR 2003, 501, Goch WuM
2003, 368, 370, Kandelhard NJW 2002, 3291, Langenberg NZM 2002, 972, 976