



Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht

Referent: Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchIG
Dozent IHK Akademie in Ostbayern

Was sind Schönheitsreparaturen?

Wie kann man Schönheitsreparaturen umlegen?

Wo liegen die Grenzen einer vertraglichen Vereinbarung?

Was gilt bei „ungewöhnlicher Farbgestaltung“ oder bei „Raucherschäden“?

Einleitung

Einleitung

Schönheitsreparaturen sind Reparaturen, gehören somit zu den Instandhaltungspflichten. Nach dem Gesetz sind diese Bestandteil der Pflicht des Vermieters, die Wohnung instand zu halten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Mieter ihn hierzu innerhalb einer angemessenen Frist auffordern und danach die Arbeiten selbst vornehmen und den Vermieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen, sowie die Miete mindern.

Das Gesetz geht somit von einer Pflicht des Vermieters aus, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Was sind Schönheits- reparaturen?

Was sind Schönheitsreparaturen?

Das BGB definiert den Begriff der Schönheitsreparaturen nicht. Es gibt allerdings eine gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen über öffentlich geförderten Wohnraum in der II. BV (II. Berechnungsverordnung).

Diese Vorschrift wird in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV auch für die Auslegung des Begriffes „Schönheitsreparaturen“ herangezogen:

„Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“.

Dem Wortlaut der Definition lassen sich zwei Merkmale entnehmen:

- Schönheitsreparaturen sind Tapezier- und Malerarbeiten
- Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf das Innere

Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind:

- Streichen oder Tapezieren von Wänden

Hierzu gehört auch die Entfernung von Dübeln und Schrauben und das ordnungsgemäße verschließen der Dübel- bzw. Schraublöcher (in der Regel durch Spachtelmasse) **BGH NJW 1993, 1061**, sowie Arbeiten zur Beseitigung kleinerer Untergrundschäden, insbesondere Rissen, wenn es sich um übliche Vorarbeiten vor dem Anstreichen handelt.

- Streichen von Decken oder gegebenenfalls auch Böden; anstelle des Streichens der Böden tritt heute das Grundreinigen von Teppichböden und Parkett mit geeigneten Reinigungsmitteln und Geräten.

BGH NJW 2009, 510

- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizrohre
- Streichen von Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen
- Reinigung

Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind nicht:

- Beseitigung von größeren Untergrundschäden an Holz, Putz und Mauerwerk
BGH NJW 1988, 2790
- Erneuerung von Teppichböden
OLG Stuttgart NJW/RR 1995, 1101
- Abschleifen und Versiegeln von Parkett
- Instandsetzung der Fenster Verkittung
- Beseitigung von Löchern in Fliesen/Wänden
BGH NJW 1993, 1061
- Streichen der Außenfenster, Balkone und Terrassen

Wie kann man Schönheits- reparaturen umlegen?

Wie kann man Schönheitsreparaturen umlegen?

Schönheitsreparaturen | Grundlagen

Zwei Vereinbarungstypen sind im Mietrecht zu unterscheiden:

- Individualvereinbarung
- Formularvereinbarung

Bedeutung der Unterscheidung:

Sehr strenger Prüfungsmaßstab bei Formularvereinbarungen gegenüber Individualvereinbarungen.

Sinn und Zweck:

Schutz des Vertragspartners

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Es muss bei Schönheitsreparaturen unterschieden werden in zeitlicher Hinsicht zwischen:

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

Wo liegen die
Grenzen einer
vertraglichen
Vereinbarung?

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Individualvereinbarung:

Die Grenzen einer Individualvereinbarung sind in der Rechtsprechung kaum erörtert worden und selten Thema von Rechtsstreitigkeiten. Im Rahmen von Individualvereinbarungen besteht ein weiterer Gestaltungsspielraum, da die engen Grenzen der §§ 307 ff. BGB, die nur für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gelten, keine Anwendung finden.

Im Rahmen einer Individualvereinbarung ist es möglich, auch eine Endrenovierung zu vereinbaren, sogar nachträglich.

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Entscheidung: „Individualvereinbarung“

Fraglich ist, wann die Schönheitsreparaturklausel individualvertraglich vereinbart ist?

Eine Individualabrede liegt vor, wenn der Vermieter seine Renovierungsklausel ernsthaft zur Disposition stellt und dem Mieter einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn der Mieter einen abändernden Zusatz zu der vom Vermieter vorgeschlagenen Endrenovierungsklausel durchsetzt (hier: zum Leistungsumfang der beschädigten Teppichböden).

BGH 14.01.2009 VIII ZR 71/08 = NJW 2009, 1075

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Allgemeine Geschäftsbedingung:

Die Grenzen der Vertragsgestaltung sind bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sehr eng gezogen. Hier greifen die §§ 307 ff. BGB. Seit dem Jahre 2004 ist eine verstärkte Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) festzustellen, Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam zu erklären.

Anfangsrenovierung

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Anfangsrenovierung vereinbart werden kann

Beispiel:

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

Bereits die bloße formularmäßige 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 kann.

Eine Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam.

OLG Hamburg, ZMR 1991, 523

Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 155 ff.,

Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn. 42, 2. Auflage 2004

Endrenovierung

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Endrenovierung vereinbart werden kann

Beispiel:

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

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig.

Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen.

BGH, RE WuM 1987, 300;

OLG Hamm ZMR 1981, 179,

OLG Frankfurt ZMR 1982, 15 und 320

Laufende Renovierung (Bedarfsregelung)

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine laufende Renovierung (Bedarfsklausel) vereinbart werden kann.

Beispiel:
Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen.

Die formularmäßige Übertragung nur der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen wirksam und von der höchstrichterliche Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden.

OLG Karlsruhe, RE WuM 1992, 349

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob „Fristenpläne“ sinnvoll sind, um den Bedarf zu konkretisieren

Empfehlenswert waren lange Zeit „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschieden Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen.

Die Rechtsprechung 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

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

BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564

In der Literatur stehen diese „Regelfristen“ stark in der Kritik. „Neuere“ Mietverträge, wenn sie überhaupt Fristen enthalten, wählen längere Fristen.

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob starre Fristen wirksam sind?

Beispiel:

„Spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume (.....)“
„Mindestens innerhalb der nachfolgenden Fristen (.....)“
„Die Fristen bzw. Maximalabstände betragen (.....)“

Der BGH hat nun bestätigt, dass mietvertragliche Formulklauseln bei Wohnraummiete, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan auferlegt worden sind, unwirksam sind.

Argument der Rechtsprechung ist es, dass eine starre Frist nicht berücksichtigt, ob die Mietsache tatsächlich renovierungsbedürftig ist.

BGH NJW 2004, 2586 (Wohnraum)

BGH NJW 2004, 2587 (Wohnraum)

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob flexible „weiche“ Fristen wirksam sind?

Beispiel:

„Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein (.....)“.

„Im allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich (.....)“.

„Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“

Inwieweit bei starren Fristen eine „Kompensation“ möglich ist, haben die vorstehenden Entscheidungen des BGH aufgezeigt.

BGH NJW 2005, 1426

BGH ZMR 2005, 109

BGH ZMR 2005, 768

Quotenklausel

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Häufig wird vereinbart, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf einer vereinbarten Schönheitsreparaturfrist der Mieter anteilig die Kosten für eine Schönheitsreparatur auf Grundlage eines Kostenvoranschlages zu ersetzen hat (sog. Quotenklausel).

Der Vermieter erhält als Ersatz für die entgangenen Schönheitsreparaturen einen Zahlungsanspruch, wenn ein Fristenplan für Schönheitsreparaturen besteht, aber mangels Fristablauf diese noch nicht fällig sind.

Eine derartige Klausel ist – auch formularmäßig- bislang grundsätzlich als zulässig erachtet worden.

Es ist fraglich, ob dies aufgrund der Rechtsprechung des BGH künftig noch wirksam möglich ist.

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob bei der Berechnung im Rahmen einer individualvertraglich vereinbarten Quotenklausel auf den Kostenvoranschlag mit oder ohne Umsatzsteuer abzustellen ist.

Haben die Mietvertragsparteien individualvertraglich vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer. Ein Kostenvoranschlag enthält regelmäßig Umsatzsteuer. Fragen der tatsächlichen Ausführung der Arbeiten, Fragen des Schadenersatzes, spielen insoweit keine Rolle. Maßgeblich ist der Wortlaut.
BGH IMR 2010, 415

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Quotenklausel Bezug nehmen darf auf einen Kostenvoranschlag.

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht:

„Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

BGH NJW 2013, 2505

Der Wirksamkeit einer derartigen Klausel steht es nicht entgegen, dass der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen hat. Ein Mieter kann seine Zahlungspflicht auch dadurch verringern, dass er einzelne Räume renoviert.
BGH ZMR 2004, 659

Formularmäßige Quotenklauseln, die den Mieter verpflichten, bei Vertragsende für die noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen einen Abgeltungsbetrag zu zahlen, der nur den Zeitablauf und nicht den tatsächlichen Renovierungsbedarf berücksichtigt, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, sog. „starre“ Quotenklausel.

BGH InfoM 2006, 282

Grenzen vertraglicher Vereinbarung?

Fraglich ist, ob eine Quotenabgeltungsklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung wirksam ist und ob eine weich formulierte Quotenabgeltungsklausel noch dem Transparenzgebot entspricht.

Der BGH äußert Bedenken,

ob bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung

- a) die Schönheitsreparaturen wirksam formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden können;
- b) eine Quotenabgeltungsklausel der Inhaltskontrolle standhält,

ob eine weich formulierte Quotenabgeltungsklausel dem Transparenzgebot genügen kann.

BGH Hinweisbeschluss 22.01.2014 VIII ZR 352/12 = ZMR 2014, 196

Folgen einer unwirksamen Klausel

Folgen einer unwirksamen Klausel

Klausel ist unwirksam.

Es gilt das Gesetz, so dass Vermieter Schönheitsreparaturen auszuführen hat

- Mieterhöhung?
- Ersatzanspruch Mieter bei trotzdem ausgeführten Schönheitsreparaturen ?

Folgen einer unwirksamen Klausel

Die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln („starre Fristen“) hat quasi über Nacht viele gängige Mietvertragsmuster in diesen Punkten unwirksam gemacht. Strittig war es, ob der Vermieter einen Renovierungskostenzuschlag analog den Ansätzen in § 28 Abs. 4 II. BV, oder anhand der geschätzten Selbstkosten des Mieters verlangen kann, wenn die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist und der Vermieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen auszuführen.

Meinung 1: Erhöhung zulässig.
OLG Karlsruhe, InfoM 2007, 167
OLG Frankfurt, InfoM 2008, 166

Meinung 2: Erhöhung unzulässig.
LG Nürnberg, ZMR 2006, 211

Der Vermieter ist nicht berechtigt, eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.

BGH InfoM 2008, 312

Folgen einer unwirksamen Klausel

Fraglich ist, ob diese BGH-Rechtsprechung, dass es keinen Mietzuschlag unwirksamer Schönheitsreparaturregelungen im preisgebundenen Wohnraum gibt, wirksam ist.

Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um einen Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist. Weil die Klausel von Anfang an unwirksam und somit die Vermieterin zur Vornahme verpflichtet ist, was den Parteien bei Vertragsschluss nicht bewusst war, entspricht die Miete von Anfang an nicht der gesetzlich zulässigen Höhe. Auch der Ausschlussstatbestand des Artikel 8 Abs. 3 Satz 2 BayWoBindG greift nicht, wonach eine Änderung laufender Aufwendungen nur dann zu einer Erhöhung der Kostenmiete führen darf, wenn diese nicht auf den von der Vermieterin zu vertretenden Umständen beruht. Es liegt keine Änderung der laufenden Aufwendung vor, da die Kosten der Schönheitsreparatur von Anfang an in Ansatz gebracht hätten werden können.

BGH, IMR 2010, 215

Folgen einer unwirksamen Klausel

Hat der Mieter einen Ersatzanspruch, wenn er trotz unwirksamer Schönheitsreparaturklausel renoviert? Besonders heftig umstritten ist die Anspruchsgrundlage für den Aufwendungsersatz:

Meinung 1:

§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 BGB (c.i.c.)

Meinung 2:

§§ 677, 683, 670 BGB (GoA)

Meinung 3:

§§ 812 ff. BGB (Bereicherungsrecht)

Ein Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen vornimmt, kann vom Vermieter Wertersatz gem. §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB in Höhe der üblichen, hilfsweise angemessenen Vergütung verlangen. Hat der Mieter „selbst renoviert, bemisst sich der Wert üblicherweise nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer“ aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen (hier: 9,00 €/m², insgesamt 1.620,00 €).

BGH InfoM 2009, 208

Was gilt bei
„ungewöhnlicher
Farbgestaltung“ oder
„Raucherschäden“?

Farbwahl

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist die Wirksamkeit von so genannten Farbwahlklauseln. In diesen Bestimmungen wird geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen farblich in einer bestimmten Art und Weise auszuführen.

Der BGH hält Farbwahlklauseln, die sich auf die laufende Mietzeit beziehen, für unwirksam. Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten“ auszuführen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters 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. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schlechthin.

BGH InfoM 2008, 315

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist, ob dies auch gilt, wenn die Farbwahl sich nur auf Fenster und Türen bezieht.

Der BGH hat seine Rechtsauffassung in weiteren Entscheidungen bestätigt. Eine Schönheitsreparaturklausel, die den Mieter formularmäßig verpflichtet, Fenster und Türen „nur weiß“ zu streichen, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist damit unwirksam. Das gelte auch, wenn sich die Farbwahl nicht auf sämtliche Schönheitsreparaturen, sondern nur auf Türen und Fenster bezieht. Es kommt nicht darauf an, ob die reglementierten Dekorationen seltener anfallen als die Renovierung von Wänden und Decken und ob das Interesse des Mieters an dieser Dekoration ein geringeres Gewicht hat als die Gestaltung der Wände und Decken. Die Unwirksamkeit dieser Verpflichtung führt zur Gesamtnichtigkeit der Schönheitsreparaturklausel.

BGH InfoM 2010, 111

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist, ob eine Abweichung vom Farbton an einen Zustimmungsvorbehalt gekoppelt werden kann.

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag über Wohnraum, nach der der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen für sogar erhebliche Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam; denn es ist unklar, ob sich die „Ausführungsart“ auf die Grundausstattung, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides bezieht. Durch letzteres Verständnis würde der Mieter unangemessen in seiner Gestaltungsfreiheit während der Mietzeit beschränkt.

BGH, Beschluss vom 12.09.2012, WuM 2012, 662 (Fortführung von BGH, Urteil vom 28.03.2007, WuM 2007, 259)

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist die Wirksamkeit von so genannten Farbwahlklauseln. In diesen Bestimmungen wird geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen farblich in einer bestimmten Art und Weise auszuführen.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Farbige, gestrichene Holzteile können auch in weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden. Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, lackierte Holzteile in dem Farbton, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war, und farbig gestrichene Holzteile, wahlweise auch in weiß oder hellen Farbtönen zurück zu geben, ist wirksam.

BGH InfoM 2008, 469

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist, ob „weißen“ in einem Wohnraummietvertrag eine unzulässige Farbwahlklausel darstellt?

Die Pflicht des Mieters zum „Weißen“ von Decken und Wänden ist dahin auszulegen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist. In dieser Auslegung liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht.

BGH WuM 2011, 618

Farbgestaltung/Raucherschäden

Fraglich ist, ob der Mieter bei ungewöhnlicher Farbgestaltung nicht zumindest einem Schadensersatzanspruch unterliegt.

Sind die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen worden, so schuldet er zwar keine Schlussrenovierung, darf indes nach bisher überwiegender Rechtsprechung die Räume farblich aber auch nicht in einem Zustand zurücklassen, dass eine Weitervermietung praktisch unmöglich ist. Dem hat sich auch der BGH angeschlossen.

BGH, Urteil vom 06.11.2013, Az.: VIII ZR 416/12

Ist dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung frisch renoviert „in weiß“ überlassen worden und renoviert er sie (zum Teil) in bunten Farben, so muss er die Mehrkosten tragen, um die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Sind Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist von den Kosten der Renovierung ein Abzug „neu für alt“ gerechtfertigt.

Der BGH leitet die Ersatzpflicht aus §§ 241 Abs. 2, 280 BGB ab.

Hinweis:

1. Farbwahlklauseln sollten, wenn überhaupt, individualvertraglich vereinbart werden.
2. Farbwahlklauseln, die formularmäßig vereinbart werden, müssen unbedingt beachten, dass keine Farbwahl im laufenden Mietverhältnis vorgegeben wird.
3. Der Vermieter können – unabhängig von der Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel bzw. Vorliegen einer Schönheitsreparaturklausel – im Falle einer ungewöhnlichen Farbgestaltung, die von der Farbgestaltung bei Mietbeginn abweicht, unter dem Gesichtspunkt der Pflichtverletzung gegebenenfalls Schadensersatzansprüche zustehen.

Rauchen

Farbgestaltung / Raucherschäden

Fraglich ist, inwieweit Rauchen in der Wohnung vertragsgemäß ist oder nicht. Das Rauchen in der Wohnung wird zunehmend in Frage gestellt, da die Gesetzgebung das Rauchen immer mehr einschränkt.

Ein Mieter, der in der Wohnung raucht, handle grundsätzlich nicht vertragswidrig. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien vereinbart hätten, dass das Rauchen in der Wohnung untersagt oder eingeschränkt sei. Im konkreten Fall konnte es offen bleiben, ob ausnahmsweise eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs vorliegt, wenn durch „exzessives“ Rauchen bereits nach kurzer Zeit erheblicher Renovierungsbedarf besteht.

BGH InfoM 2006, 172

Farbgestaltung / Raucherschäden

Fraglich ist, sofern Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietwohnung angesehen wird, ob es hierfür Grenzen gibt bzw. wo diese Grenzen liegen.

Rauchen in der Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadenersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II BV beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht.

Damit knüpft der BGH nicht an die Intensität des Rauchens, sondern an die durch das Rauchen verursachten Abnutzungserscheinungen, infolge von Nikotinablagerungen an.

BGH ZMR 2008, 524

Hinweis:

1. Der Mieter haftet nur bei exzessivem Rauchen. Entgegen einiger Kommentare zu dieser BGH-Entscheidung hat der BGH nicht generell Schadensersatzansprüche des Vermieters ausgeschlossen.
2. Vermieter sollten daher auf wirksame Schönheitsreparaturklauseln achten.
3. Denkbar wäre es auch, ein Rauchverbot im Mietvertrag zu vereinbaren.
Der BGH hat in seiner Entscheidung allerdings nicht mitgeteilt, wie eine derartige zulässige Klausel aussehen müsste, die das Rauchen in der Wohnung einschränkt oder gar verbietet. Es ist zweifelhaft, ob dieses Ziel formularmäßig erreicht werden kann. Denkbar wäre eine Individualvereinbarung. Allerdings dürfte diese in der Praxis häufig ausscheiden, da ein Aushandeln nur selten vorliegt.

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass die Rechtsprechung des BGH seit 2004 kontinuierlich die Tendenz enthält, die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu erschweren.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, wenn eine individualvertragliche Vereinbarung nicht möglich ist, bei einer formularmäßigen Vereinbarung von Schönheitsreparaturen nur die laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen, dabei jeglichen Fristenplan, selbst „weiche“ Fristen, vermeiden und auf Quotenabgeltungsklauseln gänzlich zu verzichten. Auch Farbwahlklauseln sollten vermieden werden.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!