



Das kann teuer werden!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

Schönheitsreparaturen sind neben Mietmängeln und Nebenkosten nicht nur der häufigste Streitpunkt mit dem Mieter, sondern auch der kostenträchtigste. Denn die Renovierung einer Wohnung kann pro Zimmer leicht mal Tausend Euro kosten. Dabei herrscht zu der Frage, ob der Mieter überhaupt renovieren muss oder Sie als Vermieter auf den Renovierungskosten sitzen bleiben, nach den vielen „Starre-Fristen-Urteilen“ allseits große Verwirrung. Ich kann nur raten: Prüfen Sie Ihren Mietvertrag sehr genau, denn nicht jede Klausel ist unwirksam, wie es die Mieter gern hätten.

Ganz klar: Ein Interesse, die Wohnung bei Auszug wieder „schön“ zu renovieren, haben die Mieter nicht. Meistens geht es ihnen nur darum, ihre Kaution zurückzubekommen. Folge: Es wird nur das Nötigste gemacht und auch das ist oft nur Pfusch. Zwar brauchen Sie sich so etwas nicht gefallen zu lassen, doch gibt es gerade beim Thema Schönheitsreparaturen eine Vielzahl von Fallstricken, die Sie als Vermieter kennen müssen, um zu Ihrem Recht zu kommen.

Diese Ausgabe Ihres **Vermieter-Recht vertraulich** sagt Ihnen, worauf es für Sie beim Thema Schönheitsreparaturen wirklich ankommt und wie Sie hier Ihre Interessen sicher durchsetzen.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Schönheitsreparaturen

Ihre Klausel ist unwirksam? Sie können zum Ausgleich die Miete erhöhen

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind Sie als Vermieter für die Schönheitsreparaturen zuständig, doch in den allermeisten Mietverträgen wird diese Pflicht auf den Mieter übertragen. Das Problem: Viele dieser Klauseln sind unwirksam. Dauert Ihr Mietverhältnis in einem solchen Fall noch an, gibt es aber eine Lösung: Wegen entgangener Renovierung können Sie die Miete erhöhen.

Am 18.05.2006 hat das Landgericht Düsseldorf ein für alle Vermieter wichtiges Urteil gesprochen: Als Verwender einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel können Sie zum Ausgleich der entgangenen Renovierung einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete nehmen. Denn bei der ortsüblichen Miete wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass der Mieter und nicht der Vermieter für die Schönheitsreparaturen aufkommen muss (LG Düsseldorf, Az. 21 S 288/05).

0,71 € Mietzuschlag pro qm

Die Höhe des Mietzuschlags bestimmt sich nach Meinung der Richter nach der II. Berechnungsverordnung. Danach können Sie die Kosten der Schönheitsreparaturen jährlich mit höchstens 8,50 € pro qm/Wohnfläche ansetzen, was einem monatlichen Mietzuschlag von 0,71 qm/Wohnfläche entspricht.

Wichtig: Um diesen Mietzuschlag erheben zu können, müssen Sie dem Mieter zuvor angeboten haben, die unwirksame Klausel gegen eine wirksame Klausel zu tauschen. Zu diesem Tausch ist kein Mieter verpflichtet und die meisten werden es auch ablehnen, trotz starrer Fristenklausel freiwillig zu renovieren. Dennoch verlangen die Richter, dass dies wenigstens erfolglos versucht worden sein muss, ehe ein Mietzuschlag wegen der unwirksamen Klausel vom Mieter gefordert werden kann.

Hat Ihr Mieter das Angebot abgelehnt, ist nun der Weg frei: Sie können den Mietzuschlag von Ihrem Mieter fordern und ihn, wenn er diesen verweigert, auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. Zuständig hierfür ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich Ihre Mietwohnung befindet.

Ist das Mietverhältnis dagegen schon beendet, bleibt nur die Hoffnung, dass Ihr Mieter trotz unwirksamer Klausel freiwillig renoviert, etwa um lange Streitigkeiten zu vermeiden. Ein Recht hierauf haben Sie nicht und auch für die oben beschriebene Mieterhöhung ist es nun zu spät. In der Praxis gelingt es aber mitunter, einen Kompromiss auszuhandeln, wonach der Mieter teilweise renoviert. Nach dem Motto: Besser so als gar nicht.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- „Starre Fristen“: Welche Klauseln immer noch wirksam sind 2
- Wohnungsabnahme: Hierauf müssen Sie bei Ihrem Zustandsbericht besonders achten 5
- Ihre Rechte als Vermieter: Die Qualität der Schönheitsreparaturen muss „sach- und fachgerecht“ sein 6
- Was Ihr Mieter machen muss – und was nicht: Diese Schönheitsreparaturen muss Ihr Mieter leisten 8

„Starre Fristen“: Welche Klauseln immer noch wirksam sind

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Unwirksamkeit „starrer“ Fristen bei Schönheitsreparaturen hat viele Vermieter hart getroffen. Es gibt aber auch neuere Urteile, in denen zugunsten von Vermietern entschieden wurde. In jedem Fall lohnt sich für Sie ein genauer Blick in den Mietvertrag, denn viele Klauseln sind auch weiterhin wirksam.

Beruft sich Ihr Mieter auf unzulässige „starre Fristen“ ist damit zunächst einmal nur die Formulierung im Mietvertrag unwirksam, wie sie der Entscheidung des BGH vom 23.06.2004 zugrunde lag, nämlich:

„Schönheitsreparaturen sind vom Mieter mindestens mit Ablauf der Regelfristen auszuführen“.

Begründung: Die Unzulässigkeit dieser Klausel ergibt sich daraus, dass sich die Renovierungspflicht des Mieters nicht nach dem tatsächlichen Renovierungsbedarf richtet. Der Mieter muss hier renovieren, obwohl der Zustand der Wohnung dies so nicht erforderlich macht, nämlich „mindestens“ nach Ablauf der üblichen Regelfristen (BGH, Az.: VIII ZR 361/03).

In neueren Urteilen hat der BGH zu weiteren Formulklauseln durchaus vermietetfreundlicher argumentiert.

Zulässige Klauseln:

Wirksam ist zum Beispiel die folgende Klausel im Mietvertrag:

■ Nr. 1 – Weiche Fristen –

„Abs. 1: Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.
Abs. 2: Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach folgenden Fristen auszuführen (Aufzählung folgt)“.

Begründung: Zu dieser Klausel meint der BGH, dass ein durchschnittlicher Mieter in der Lage sei, ihren Sinngehalt zu erfassen. Dieser bestehe darin, dass bei normaler Abnutzung die Renovierung in den genannten Abständen fällig sei und sich diese Abstände bei geringerer Abnutzung auch verlängern

könnten (BGH, Az.: VIII 351/04). Das Gleiche gilt auch für die folgende, in Formularymietverträgen häufig verwendete Klauselkombination:

■ Nr. 2 – Weiche Fristen in Fußnote –

„Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet“.

In einer Fußnote des Mietvertrages heißt es dann weiter:

„Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen sieben Jahre“.

Begründung: Nach Meinung des BGH ist der Verweis im Mietvertrag auf eine Fußnote generell zulässig und der dort gegebene Hinweis, dass Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ nach Ablauf der Regelfristen erforderlich sind, ist das Gegenteil einer starren Frist, nämlich eine „weiche Frist“ (BGH, Az.: VIII ZR 230/03).

■ Nr. 3 – Renovierung nach Ermessen –

„Abs. 1: Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf der Regelfristen auszuführen.
Abs. 2: Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 1 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 bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen“.

Begründung: Hier meinen die Karlsruher Richter, es benachteilige den Mieter nicht unangemessen, wenn er einen Antrag zur Verkürzung der Renovierungsfristen stellen muss. Denn der Vermieter muss bei seiner Entscheidung den Zustand der Wohnung berücksichtigen (BGH, Az.: VIII ZR 378/03).

Beachten Sie aber auch, dass der BGH die folgenden Klauseln als unwirksam ansieht:

Unzulässige Klauseln:

● Nr. 1 – Einseitige Ermessensklausel –

„Abs. 1: Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusgemäß wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Abs. 2: Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des Fristenplans durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist“.

Begründung: Der BGH sieht in dieser Klausel ebenfalls eine starre Fristenregelung. Zwar bestimmt der Grad der Abnutzung in Abs. 2 die Pflicht zur Renovierung. Da eine Renovierung aber nur früher und nicht später erforderlich werden kann, werde der Mieter nach Meinung der Karlsruher Richter unzulässig benachteiligt (BGH, Az.: VIII ZR 360/03).

● Nr. 2 – Anfangsrenovierung –

„Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bei Mietbeginn, spätestens aber drei Monate danach auf eigene Kosten zu renovieren“. Oder: „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen nach Bedarf vorzunehmen“. Oder: „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen entsprechend dem Fristenplan vorzunehmen, wobei die Fristen mit den letzten Schönheitsreparaturen zu laufen beginnen“.

Begründung: Zwar können Sie Ihrem Mieter eine unrenovierte Wohnung vermieten, doch darf der Mieter dann nicht zu einer Renovierung bei Mietbeginn verpflichtet werden. Da dies auch

dann geschieht, wenn er „nach Bedarf“ renovieren muss – denn Bedarf besteht dann ja schon bei Mietbeginn – wäre auch diese Regelung unzulässig (aber nur, wenn die Wohnung bei Bezug unrenoviert ist).

Wichtig: Auch wenn Ihr Mieter eine unrenovierte Wohnung bezieht: Die Regelfristen beginnen immer erst dann zu laufen, wenn er die Wohnung bezieht.

● Nr. 3 – Laufende Renovierung und Endrenovierung –

„Abs. 1: Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietdauer die erforderlichen Schönheitsreparaturen gemäß nachstehendem Fristenplan auf eigene Kosten durchzuführen.“

Abs. 2: Der Mieter ist zudem verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.“

Begründung: Alle Regelungen, wonach ein Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen im andauernden Mietverhältnis und bei Mietende verpflichtet wird, sind generell unwirksam. Auch dann, wenn die Regelungen – wie vorliegend – jeweils für sich wirksam sind. Der BGH sieht hier einen „Summierungseffekt“, wodurch der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Denn ein Mieter, der vertragsgemäß renoviert hätte (Abs.1) müsste dies noch mal tun (Abs. 2), wenn er wenige Monate später ausziehen würde (BGH, Az.: VIII ZR 230/03).

● Nr. 4 – Starre Quotenklausel –

„Abs. 1: Schönheitsreparaturen sind vom Mieter in der Regel gemäß folgendem Fristenplan auszuführen (...).

Abs. 2: Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Regelfristen, hat der Mieter entsprechend seiner Nutzungsdauer anteilig die Kosten der Schönheitsreparaturen zu zahlen.“

Begründung: Obwohl die Klausel in Abs. 1 einen zulässigen „weichen“ Fristenplan enthält, ist sie unwirksam, da die Abgeltungsklausel in Abs. 2 starre Prozentsätze für maßgeblich erklärt. Denn der Mieter musste zeitanteilig für Renovierungskosten unabhängig vom wirklichen Renovierungsbedarf zahlen (BGH, Az.: VIII ZR 52/06).

Baumaßnahmen

Wenn Sie nach Mietende umbauen, muss Ihr Mieter nicht renovieren – aber zahlen

Ein Fall aus der Praxis: Das Mietverhältnis ist beendet, doch bevor Sie neu vermieten, möchten Sie Ihre Wohnung umbauen. Folge hiervon ist, dass die Schönheitsreparaturen Ihres ausziehenden Mieters aber überflüssig werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) weiß Rat: In diesem Fall muss Ihr Mieter Ihnen anstelle der Renovierung die hierfür erforderlichen Kosten zahlen.

Voraussetzung ist freilich, dass Ihr Mieter ohne Ihre Bauabsichten renovieren müsste und die Regelfristen hierfür abgelaufen sind. Außerdem müssen Ihre geplanten Baumaßnahmen so umfangreich sein, dass die Schönheitsreparaturen hierdurch wieder zerstört würden. Sind diese Voraussetzungen gegeben, muss Ihr Mieter zahlen statt renovieren, wobei Sie die für die Schönheitsreparaturen sonst erforderlichen Kosten durch den Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs ermitteln.

Wichtig: Sofern von Ihrem beabsichtigten Umbau nur einzelne Räume betroffen sind und die anderen Räume nicht beeinträchtigt bzw. verschmutzt werden, können Sie für diese Räume keine Abgeltung verlangen; hier bleibt

➔ TIPP: Kostenvoranschlag

In den sonstigen Fällen, in denen Sie von Ihrem Mieter Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verlangen, können Sie dies auf Grundlage eines Kostenvoranschlags tun. Wichtig: Die im Kostenvoranschlag ausgewiesene Mehrwertsteuer muss Ihnen Ihr Mieter aber nicht ersetzen. Hierzu ist er nur verpflichtet, wenn die Arbeiten auch wirklich ausgeführt und sie Ihnen zuzüglich Mehrwertsteuer auch berechnet wurden.

es also dabei, dass Ihr Mieter renovieren muss.

➔ TIPP: Frühe Mitteilung

Über Ihre Bauabsichten müssen Sie Ihren Mieter frühzeitig informieren. Tun Sie es nicht und renoviert er die Wohnung, hat er seine Pflicht nämlich erfüllt. Nach Ihrer Mitteilung ist Ihr Mieter zum renovieren jedoch nicht mehr berechtigt, sondern nun muss er Ihnen die hierfür erforderlichen Kosten zahlen. Diesen Zahlungsanspruch haben Sie selbst dann, wenn Ihr Mieter die Schönheitsreparaturen trotzdem durchführt.

Mietvertrags-Check

Regelfristen – Sie sind auch weiterhin gültig

Entgegen anders lautenden (Mieter-) Auskünften: Die Renovierungsfristen in den Mietverträgen sind als solche auch weiterhin zulässig, solange sie nicht „starr“ abgefasst sind. Als Orientierungshilfe gehen die Gerichte von diesen Fristen auch dann aus, wenn Sie sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich angegeben haben sollten.

Renovierung vor Fristablauf

Auch vor Ablauf der Regelfristen können Sie die Schönheitsreparaturen fordern. Und zwar schlicht dann, wenn die Wohnung renovierungsbedürftig ist. In diesem Fall müssen Sie aber ganz genau angeben, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet und welche Renovierungsarbeiten erforderlich sind.

Sind hingegen die Regelfristen abgelaufen und meint der Mieter, dass eine Renovierung gleichwohl nicht erforderlich ist, trägt er hierfür auch die „Darlegungs- und Beweislast“. In diesem Fall wäre es also seine Aufgabe, dem Gericht den genauen Zustand der Wohnung zu schildern und darzulegen, warum ausnahmsweise (noch) keine Schönheitsreparaturen nötig seien. Kann er dies nicht, muss er die gesamte Wohnung vollständig renovieren.

In diesen Fällen muss Ihr Mieter Ihnen die entstandenen Schäden dennoch ersetzen

Ist die Klausel zu den Schönheitsreparaturen in Ihrem Mietvertrag unwirksam, kommt die gesetzliche Regelung zum Tragen. Und danach sind Sie als Vermieter für die Renovierung zuständig. Doch nicht selten gibt es einen Ausweg: Hat Ihr Mieter die Wohnung in nicht vertragsgerechter Weise genutzt, muss er die hierdurch entstandenen Schäden beseitigen – oder Ihnen die Kosten hierfür ersetzen.

Ist die Renovierungsverpflichtung Ihres Mieters unwirksam, kann er die entsprechenden Arbeiten ablehnen und muss Ihnen die Wohnung nur „besenrein“ hinterlassen. Und dies heißt nach Meinung des Bundesgerichtshofs (BGH): „grob gesäubert“.

In vielen Fällen zeigen sich bei Mietende jedoch Schäden, die der Mieter auch ohne wirksame Renovierungsklausel ersetzen muss, weil sie durch nicht vertragsgerechte Nutzung entstanden sind.

Vertragsgemäße Nutzung

Wann aber nutzt Ihr Mieter die Räume in vertragsgemäßer Weise und wann tut er dies nicht? Wozu Ihr Mieter berechtigt sein soll, bestimmen Sie als Vermieter mit dem Mietvertrag. Zum Beispiel legen Sie mit Ihrem Mieter bei der Vermietung von Gewerberaum fest, zu welchem Zweck Ihr Mieter die Räume nutzen darf.

Beispiel: Vermieten Sie Ihre Räume zum Betrieb eines Architekturbüros und betreibt der Mieter später darin aber eine Gaststätte, können Sie die hierdurch bedingte Mehrabnutzung der Räume, insbesondere des Fußbodens von ihm immer ersetzt verlangen.

Wohnraummiete

Vermieten Sie eine Wohnung, treffen Sie über den Mietzweck zumeist keine besondere Vereinbarung. Die vertragsgemäße Nutzung besteht dann schlicht im „wohnen“. Was dies genau beinhaltet, ist aber oft nicht ganz klar und wird vom Mieter meistens anders beurteilt, als von Ihnen als Vermieter.

Die Gerichte ziehen zur Beurteilung dieser Frage die „Verkehrssitte“ heran und fragen, welches Verhalten beim Wohnen üblich ist und welches nicht.

Verkehrssitte

Nach Meinung der Gerichte entspricht es danach der Verkehrssitte, wenn Ihr Mieter im Bad der Mietwohnung 10 Löcher in die Kacheln bohrt, nicht aber, wenn es deren gleich 20 sind.

Da letzterer Fall also nicht mehr üblich ist, müsste Ihr Mieter die Bohrlöcher schließen und die weiteren Arbeiten zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes vornehmen.

Was Sie als Vermieter nach der „Verkehrssitte“ hinnehmen müssen, ist also immer eine Frage des Einzelfalls. Die nachfolgende „Rechtsprechungsübersicht“ soll Ihnen deshalb einen Überblick geben.

Dabei können Sie in den Fällen, in denen von den Richtern ein vertragsgemäßer Gebrauch verneint wurde, von Ihrem Mieter die Beseitigung des Schadens bzw. die Durchführung der entsprechenden Schönheitsreparaturen verlangen. Auch dann, wenn er zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag nicht wirksam verpflichtet worden ist.

Ihre Wohnung weist nach ihrer Rückgabe Schäden auf bzw. sie oder einzelne Wohnungsteile müssen renoviert werden, weil ...	vertragsgemäßer Gebrauch*	
	Ja	Nein
die Badewanne durch Fremdkörper (etwa Blumenvasen) beschädigt ist (Abplatzungen an der Emaille)		X
die Abwasserleitung durch Kinderspielzeug des Mieters verstopft ist		X
der Fußboden durch die Entfernung des vom Mieter verklebten Fußbodens (Auslegeware) beschädigt wurde		X
die Zimmertür durch das Anbringen von Kleiderhaken beschädigt wurden		X
die Zimmertür dadurch beschädigt worden sind, dass sie unsachgemäß im Keller gelagert wurde		X
die Fliesen im Bad überstrichen und deshalb eine Neuverfliesung erforderlich wurde		X
im Bad der Wohnung mehr als 20 Bohrlöcher eingebracht wurden		X
die Wohnung derart beansprucht wurde, dass sie bei einer Mietdauer von nur 15 Monaten völlig verschlissen ist		X
der Mieter die zuvor weißen Tapeten einheitlich hellfarbig gestrichen hat	X	
der Mieter jeden Raum einschließlich der Heizkörper und Türen in unterschiedlichen Farben gestrichen hat		X
der Mieter den Jugendstil-Stuck in Ölfarbe gestrichen hat		X
nachhaltige Tabak- bzw. Rauchspuren nach nur zwei Jahren Mietzeit vorhanden sind (sogenannter „Rauchexzess“)		X
der Teppichboden nach nur zwei Jahren Mietzeit bereits völlig verschlissenen ist		X
sich in der Toilettenschüssel starke Kalkablagerungen gebildet haben		X
die Wohnung ohne Ihre Zustimmung als Vermieter untervermietet wurde		X
sich an den Wänden des Kinderzimmers Filzstift-Zeichnungen und Aufkleber befinden	X	
der Parkettboden durch das ständige Tragen von „Pfennigabsätzen“ durch die Mieterin beschädigt wurde		X
der Teppichboden durch Brandflecke beschädigt wurde		X
sich in der Küche über dem Herd Bohrlöcher nach Abbau der Dunstabzugshaube befinden	X	
die Wohnung dadurch beschädigt wurde, dass der Mieter seine Waschmaschine nicht ordnungsgemäß angeschlossen hat		X
die Installation einer elektrischen Leitung nicht ordnungsgemäß erfolgt war		X
der Mieter an den Zimmerdecken Styroporplatten angebracht hat		X
eine Neutapezierung erfolgte, ohne das die alte Tapete zuvor entfernt wurde		X

*Kein vertragsgemäßer Gebrauch = der Mieter muss die entstandenen Schäden beseitigen bzw., wenn er dies trotz Aufforderung unter Fristsetzung nicht tut, Ihnen die hierfür erforderlichen Kosten ersetzen.

Hierauf müssen Sie bei Ihrem Zustandsbericht besonders achten

Bei Mietende machen Sie als Vermieter in aller Regel eine Wohnungsabnahme und erfassen den Zustand der Räume, die Sie mitunter seit Jahren nicht gesehen haben. Hierbei müssen Sie sehr genau vorgehen, da es in der Praxis oft später Streit darüber gibt, ob und in welchem Umfang Schönheitsreparaturen notwendig geworden sind. Und hierfür sind Sie beweispflichtig.

Zunächst einmal ist es sinnvoll, dass Sie schon einige Zeit vor Ende des Mietvertrages eine Vorabnahme durchführen. Zur Mitwirkung ist der Mieter zwar nicht verpflichtet, doch sind die Mieter hiermit meistens einverstanden, da so geklärt werden kann, welche Arbeiten genau von ihm verlangt werden und er sich hierauf dann besser einstellen kann.

➔ TIPP: Schadensersatzanspruch

Auch wenn Ihr Mieter keine Schönheitsreparaturen vornehmen muss, sollten Sie auf die Wohnungsbesichtigung und einen Zustandsbericht nicht verzichten. Denn wenn die Räume durch eine übermäßige Abnutzung Schaden genommen haben, muss Ihr Mieter Ihnen diesen Schaden dennoch ersetzen. Und auch diesen Schaden müssen Sie genau dokumentieren, um Ihre Ansprüche durchsetzen zu können.

Obwohl Mieter dies nicht müssen, sind sie auch bei der Wohnungsabnahme anwesend. Bei der Wohnungsbesichtigung halten Sie dann für jeden Raum im Einzelnen fest, ob und gegebenenfalls welche Mängel und in welchem Ausmaß vorhanden sind.

➔ TIPP: Protokoll

Verwenden Sie hierfür ein Protokoll und seien Sie so genau als möglich. Es würde etwa nicht reichen, nur auszuführen: „Die Heizkörper wurden nicht fachgerecht gestrichen“. Beschreiben Sie das Vorgefundene kon-

kret und geben Sie an, weshalb die Arbeiten gegebenenfalls nicht fachgerecht sind, indem Sie hinzufügen: „Der Farbauftrag ist wegen verunreinigter Farbe ungleichmäßig und weist Farbnasen zwischen den Lamellen auf. Zudem wurde Binderstatt Lackfarbe verwendet“.

Unterschiedenes Protokoll

Haben Sie die Wohnungsbesichtigung gemeinsam durchgeführt und besteht über Art und Ausmaß der Menge Einigkeit, so sollten Sie sich den Zustandsbericht unterschreiben lassen. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Mieter, dass die darin vorgenommenen Beschreibungen der Mieträume zutreffend sind.

Wichtig: Eine rechtliche Erklärung gibt der Mieter mit seiner Unterschrift jedoch nicht. Er kann also dennoch einwenden, dass er nicht renovieren müsse, zum Beispiel, weil die entsprechende Klausel im Mietvertrag unwirksam ist („starre Fristen“), das Mietverhältnis nur kurze Zeit bestand oder er erst vor kurzem renoviert habe.

➔ TIPP: Schuldanerkenntnis

Anders ist es aber, wenn der Mieter mit seiner Unterschrift erklärt, dass er für die Mängel einsteht. Hierzu sollten Sie in Ihrem Zustandsbericht folgende Erklärung einfügen: „Der Mieter bestätigt die in diesem Zustandsbericht getroffenen Feststellungen und verpflichtet sich, sämtliche Mängel fach- und sachgerecht zu beseitigen“. Unterschreibt der Mieter diese Erklärung, gibt er damit ein Schuldanerkenntnis ab. Er kann nun nicht mehr in Abrede stellen, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein.

Wichtig: Enthielte das Schuldanerkenntnis zugleich die Verpflichtung, die Kosten eines Handwerkers zu tragen, wäre es unwirksam. So ist etwa die Klausel: „Ich erkenne die im Zustands-

bericht getroffenen Feststellungen an und verpflichte mich, die Kosten eines Fachunternehmens zur Mängelbeseitigung zu tragen“, nach Meinung der Gerichte unzulässig.

Vermieterfreundliches Urteil

Einem erfreulichen Urteil des Kammergerichts Berlin zufolge gibt der Mieter Ihnen auch dann ein Schuldanerkenntnis ab, wenn er Sie bittet, die Schönheitsreparaturen etwas später ausführen zu können. Denn wer darum bittet, etwas später machen zu können, akzeptiert, dies überhaupt machen zu müssen (KG Berlin, Az. 8 U 249/04).

Die Unterschrift Ihres Mieters können Sie von ihm aber nicht verlangen. Verweigert er sie und kommt es zum Streitfall, müssten Sie die Richtigkeit des Zustandsberichts beweisen.

Zeugen & Fotos

Hierzu würde es nicht reichen, Ihren Zustandsbericht vorzulegen, vielmehr müssen Sie dem Gericht Zeugen angeben, die Ihre Feststellungen im Zustandsbericht bestätigen. Aus diesem Grund sollten Sie Ihre Besichtigung immer im Beisein eines Zeugen durchführen, wobei es dessen Glaubwürdigkeit freilich erhöht, wenn Sie mit diesem nicht verwandt sind. Zudem sollten Sie den Zustand der Wohnung auf Fotos festhalten – am besten mit einer Kamera, die auf den Bildern das Datum ihrer Aufnahme angibt.

Ihr (ehemaliger) Mieter kann von Ihnen ein Exemplar des Zustandsberichts verlangen. Aber auch wenn er dies nicht wünscht oder er nicht anwesend war, sollten Sie ihm ein Exemplar zusenden. Grund: Hat Ihr Mieter das Protokoll erhalten und ihm nicht widersprochen, werten dies die Gerichte als Beweiserleichterung zu Ihren Gunsten: Insofern spricht nämlich einiges dafür, dass die Feststellungen im Protokoll zutreffend sind.

Beweiserleichterung

Diese Beweiserleichterung kann sich allerdings für Sie auch negativ auswirken: Entdecken Sie später noch weitere Mängel in der Wohnung, die Sie zunächst nicht gesehen haben, können Sie deren Vorhandensein nun kaum noch beweisen. Umso wichtiger ist daher also die genaue Begutachtung.

Ihre Rechte als Vermieter

Die Qualität der Schönheitsreparaturen muss „sach- und fachgerecht“ sein

Muss Ihr Mieter Schönheitsreparaturen ausführen, so hat dies in fach- und sachgerechter Weise zu erfolgen. „Hobbyqualität“ oder eine „laienhafte“ Ausführung brauchen Sie als Vermieter nicht zu akzeptieren, wie der Bundesgerichtshof (BGH) bereits mehrfach klar gestellt hat (etwa BGH, Az. VIII ZR 77/03).

Im Klartext: Führt der Mieter Schönheitsreparaturen selbst durch, so hat er qualitativ und technisch so zu arbeiten, wie es auch ein Fachhandwerker tun würde. Konkret:

- Raufasertapeten dürfen nicht überlappend geklebt sein.
- Mustertapeten dürfen nicht überstrichen werden.
- Jeder Anstrich muss gleichmäßig sein, etwa dürfen Türen nicht uneinheitlich in seidenmatt und glänzend gestrichen sein.
- Der Farbanstrich darf nicht streifig sein und darf keine „Farbnasen“, Pinselhaare und Schmutzpartikel aufweisen.

- Vor jeder Neutapezierung ist die alte Tapete zu entfernen.

Die farbliche Gestaltung hat Ihr Mieter dabei so zu wählen, dass sie für einen möglichst großen Kreis von Mietinteressenten ansprechend ist.

Konkret: Ihr Mieter hat also stets helle und dezente Farben einheitlich in allen Räumen der Wohnung zu verwenden.

Geschieht dies nicht oder erfüllt er die oben stehenden Anforderungen nicht, können Sie die Abnahme der Wohnung solange verweigern, bis die Renovierung ordnungsgemäß ist. Scheitert wegen des Wohnungszustandes gar ihre Neuvermietung, muss Ihr Mieter Ihnen zudem diesen Mietausfallschaden ersetzen.

Verjährung

Vorsicht vor der kurzen Verjährung – Sie haben nur 6 Monate Zeit

Alle Ihre Ansprüche wegen „Veränderung oder Verschlechterung der überlassenen Räume“ verjähren in nur 6 Monaten. Haben Sie bis dahin Ihre Forderungen nicht bei Gericht geltend gemacht, müssen Sie sie abschreiben.

Betroffen hiervon sind Ihre Ansprüche auf:

- Rückbau von Mietereinbauten
- Schadensersatz wegen unterlassener oder unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen
- Schadensersatz wegen Beschädigung der Mieträume

Fristbeginn für die Verjährung ist immer der Tag, an dem Sie die Schlüssel zu Ihrem vom Mieter geräumten Mietobjekt zurückerhalten. Und zwar auch dann, wenn dieser Tag vor oder nach dem eigentlichen Mietende liegt.

Wichtig: Die 6-monatige Verjährungsfrist läuft, auch wenn Sie Schäden der Wohnung erst später entdecken.

So berechnen Sie die Verjährungsfrist richtig:

- Erhalten Sie Ihre Mieträume am 31. eines Monats zurück, so endet die Verjährung 6 Monate später mit Ablauf des letzten Tages dieses Monats. Beispiel: Rückgabe der Mieträume am 31.03., Verjährungsbeginn am 30.09. um 0.00 Uhr.
- Erhalten Sie Ihre Räume an einem anderen Tag zurück, so endet die Verjährung 6 Monate später mit Ablauf des

gleichen Tages. Beispiel: Erfolgt die Rückgabe der Mieträume am 29.06., so ist Verjährungsbeginn am 29.12. um 0.00 Uhr.

- Sonderfall: Fehlt der entsprechende Tag 6 Monate später, so endet die Verjährungsfrist mit dem letzten Tag des Monats. Beispiel: Erfolgt die Rückgabe der Mieträume am 29.08 (oder 30. bzw. 31.08.), so ist Verjährungsbeginn am 28.02. um 0.00 Uhr.

Achtung: Fällt der letzte Tag der Verjährungsfrist auf einen Sonn- oder Feiertag oder auf einen Samstag, so endet die Verjährungsfrist mit Ablauf des auf diesen Tag folgenden Werktags.

So sichern Sie Ihre Forderungen und unterbrechen die Verjährung:

Achtung: Den Eintritt der Verjährung verhindern Sie nicht, indem Sie Ihren Mieter mahnen. Manche Mieter spielen deshalb auf Zeit und machen solange Zusagen, bis die 6 Monate rum sind. Lassen Sie sich hierauf nicht ein. Damit Sie auf Ihren Forderungen nicht sitzen bleiben, müssen Sie innerhalb der 6-monatigen Verjährungsfrist bei Gericht gegen Ihren Mieter

- einen Mahnbescheid beantragen,
- eine Klage erheben oder
- die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens beantragen.

Schadensersatz

So setzen Sie sicher Ihre Forderungen gegen Ihren Mieter durch

Damit Sie von Ihrem (Ex-) Mieter Schadensersatz wegen unterlassener oder schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen bekommen, müssen Sie einen bestimmten „Fahrplan“ einhalten. Andernfalls kann Sie dies teuer kommen: Tagtäglich weisen die Gerichte Ansprüche von Vermietern ab, weil es hierzu an den „formalen Voraussetzungen“ fehlt.

1. Schritt: Vorabnahme + 1. Zustandsbericht

Etwa zwei Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses besichtigen Sie im Beisein eines Zeugen die Wohnung und halten deren Zustand sowie die erforderlichen Arbeiten in einem Protokoll genau fest.

2. Schritt: Abnahme + 2. Zustandsbericht

Muss Ihr Mieter renovieren, so muss er die notwendigen Arbeiten mit Beendigung des Mietverhältnisses ausgeführt haben. Dies prüfen Sie bei der Wohnungsabnahme. Hierbei erstellen Sie einen 2. Zustandsbericht. Stellt sich dabei heraus, dass Schönheitsreparaturen nicht, nicht vollständig oder nicht fachgerecht ausgeführt wurden, müssen Sie Ihren Mieter nun mahnen.

3. Schritt: Mahnung

Zwar halten nicht alle Gerichte eine Mahnung für erforderlich. Damit Sie auf der sicheren Seite sind und kein Risiko eingehen, sollten Sie aber immer eine Mahnung aussprechen.

Setzen Sie Ihrem Mieter darin eine Frist, bis zu der er seinen Verpflichtungen entsprochen haben muss. Die Länge der Frist müssen Sie nach dem Umfang der erforderlichen Arbeiten bemessen, wobei in aller Regel fünf bis zehn Werktage ausreichend sind.

4. Schritt: Nachfristsetzung

Zudem müssen Sie Ihrem Mieter eine Nachfrist von etwa gleicher Länge setzen. Dies können (und sollten) Sie im gleichen Schreiben wie die Mahnung tun. Diese Nachfrist setzen Sie rein vorsorglich für den Fall, dass Ihr Mieter die ihm gesetzte erste Frist ungenutzt verstreichen lassen wird.

Zeigt sich bei Ihrer Besichtigung nach Ablauf der ersten Frist, dass nun ordnungsgemäß vom Mieter renoviert wurde – gut so! Die weitere Nachfrist war dann nicht erforderlich. Besteht jedoch weiterhin Renovierungsbedarf, ist diese Nachfrist Voraussetzung dafür, dass Sie von Ihrem Mieter Schadensersatz wegen nicht bzw. schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen verlangen können.

Dann, wenn Mieter einfach ausziehen und ihrem Vermieter die Schlüssel zur Wohnung zurückgeben, wird die Nachfrist von manchen Gerichten für entbehrlich gehalten. Die Richter sehen in diesem Verhalten eine „ernsthafte und endgültige“ Weigerung des Mieters, zu renovieren. Da jedoch einige Gerichte auch dann noch eine Nachfrist fordern, sollten Sie diese vorsorglich immer stellen.

5. Schritt: Ablehnungsandrohung

Stellt sich nach Ablauf der Nachfrist heraus, dass die geforderten Arbeiten immer noch nicht vorgenommen wurden, können Sie dies von Ihrem Mieter auch jetzt noch verlangen. Jedoch werden Sie hieran meistens kein Interesse mehr haben. Ihre Geduld wird zu Ende sein und Sie werden nun die Arbeiten bei einem Fachbetrieb in Auftrag geben. Die dafür anfallenden Kosten dürfen Sie von Ihrem Mieter als Schadensersatz verlangen. Damit Sie so verfahren können, müssen Sie Ihren Mieter hier von zuvor in Kenntnis gesetzt haben. Er muss wissen, dass Sie nach Ablauf der Nachfrist die Schönheitsreparaturen durch ihn ablehnen werden.

6. Schritt: Zugang sicherstellen

Jeder Satz in Ihrem Schreiben (hierzu das Muster auf dieser Seite) ist für Ihren Anspruch auf Schadensersatz also notwendig. Umso wichtiger ist es, dass der Mieter Ihr Schreiben auch erhält. Um dies nötigenfalls vor Gericht beweisen zu können, sollten Sie es nur als Einschreiben versenden oder, noch besser, es Ihrem Mieter im Beisein von Zeugen übergeben.

Musterschreiben

_____ (Vermieteranschrift)

_____ (Datum)

_____ (Mieteranschrift)

Betreff: Schönheitsreparaturen in Ihrer Wohnung

Sehr geehrter Mieter,

die Besichtigung der von Ihnen bisher genutzten Wohnung am (...) hat ergeben, dass noch Mängel bestehen bzw. noch Mangelbeseitigungsarbeiten erforderlich sind. Eine weitere Besichtigung der Wohnung am (...) hat gezeigt, dass die notwendigen Arbeiten nicht bzw. nicht fachgerecht durchgeführt wurden, Sie sich also in Verzug befinden. Insofern wird auf das beigefügte, mit diesem Schreiben verbundene Besichtigungsprotokoll vom (...) Bezug genommen (alternativ: detaillierte Zustandsbeschreibung).

Ich fordere Sie auf, diese Arbeiten vorzunehmen bzw. ausführen zu lassen, und zwar bis spätestens: (...).

Für den Fall, dass diese Frist ergebnislos verstreichen sollte, setze ich Ihnen hiermit zugleich eine Nachfrist bis zum (...).

Sofern auch diese Frist ergebnislos verstreichen sollte, werde ich eine Fachfirma mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten beauftragen. In diesem Fall werden weitere Arbeiten durch Sie nicht mehr ausgeführt werden können. Ich weise Sie schon jetzt darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten dann zu Ihren Lasten gehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vermieter

Was Ihr Mieter machen muss – und was nicht

Diese Schönheitsreparaturen muss Ihr Mieter leisten

Steht fest, dass Ihr Mieter Schönheitsreparaturen durchführen muss, stellt sich die Frage, welche Arbeiten er genau erledigen muss. Als Faustformel gilt: Zu den Schönheitsreparaturen gehört alles, was sich durch den normalen Mietgebrauch abgenutzt hat und durch Maler- und Tapezierarbeiten erneuert werden kann. Im Einzelnen zählt hierzu:

- das Tapezieren und/oder Anstreichen der Wände und Decken;
- die notwendigen Vorarbeiten, insbesondere das Verschließen von Dübel-, Schrauben- und Nagellöchern, sowie von kleinen Putzrissen;
- das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentür sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Achtung: Den Umfang der Arbeiten, die zu den Schönheitsreparaturen zählen, können Sie nicht durch eine besondere Klausel im Wohnungsmietvertrag beliebig ausweiten. **Wichtige Ausnahme:** Die folgende Klausel wird von den Gerichten anerkannt: „Zu den Schönheitsreparaturen gehört auch das Pflegen und Reinigen des Teppichbodens.“

Dies zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen

Die folgenden Arbeiten muss Ihr Mieter auch dann nicht ausführen, wenn er nach seinem Mietvertrag Schönheitsreparaturen durchzuführen hat:

- Vorbereitende Putz-, Isolier- oder Maurerarbeiten;
- Reparaturen an Fenstern, Türen oder Fußböden;
- Das Abschleifen und Versiegeln von Holz- und Parkettböden;
- Die Erneuerung abgenutzter Einrichtungsgegenstände, etwa von Waschbecken und Küchenschränken oder des abgelaufenen Teppichbodens;

- Renovierungsarbeiten außerhalb der Wohnung, beispielsweise in Garagen, gemeinschaftlichen Waschküchen oder Kellerräumen;
- Renovierungsarbeiten in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen, etwa im Treppenhaus oder in einer

gemeinschaftlich genutzten Waschküche.

Wichtig: Vermieten Sie Gewerberäume, können Sie auch diese Arbeiten wirksam auf Ihren Mieter übertragen, wenn Sie dies mit ihm individuell vereinbaren.

Checkliste Schönheitsreparaturen

	Geprüft ✓
Ist die Vereinbarung im Mietvertrag wirksam?	
● Es wurde keine Anfangsrenovierung vereinbart?	
● Es gibt keinen „starrten“ Fristenplan, auch nicht in der Quotenklausel?	
● Die Fristen beginnen mit Beginn des Mietverhältnisses?	
● Es wurde nicht vereinbart, dass der Mieter bei Ein- und Auszug renovieren muss?	
● Die Regelfristen sind verstrichen bzw. falls dies noch nicht der Fall sein sollte: Es besteht dennoch voller Renovierungsbedarf, was Sie auch darlegen können?	
● Falls die Klausel unwirksam ist: Sind Ihnen Schäden dadurch entstanden, dass Ihr Mieter die Wohnung in nicht üblicher – vertragsgerechter Weise – genutzt hat?	
● Falls Ihre Klausel unwirksam ist, das Mietverhältnis aber noch andauert: Wollen Sie eine Mieterhöhung als Ausgleich für die entfallene Verpflichtung zu renovieren beim Mieter durchsetzen?	
Haben Sie den Zustand der Mieträume genau dokumentiert?	
● Wurde eine Vorabnahme mit durchgeführt und wurde alle Mängel und die zur Beseitigung erforderlichen Arbeiten protokolliert?	
● Wurde eine ebensolche Endabnahme bei Mietende durchgeführt?	
● Haben Sie Ihre Besichtigung im Beisein eines Zeugen durchgeführt?	
● Haben Sie den Zustand der Mieträume fotografisch festgehalten?	
Haben Sie Ihren Mieter zu den Schönheitsreparaturen aufgefordert?	
● Haben Sie Ihrem Mieter hierfür eine Frist und zugleich eine Nachfrist gesetzt, wobei Sie darauf hingewiesen haben, dass Sie bei Ablauf der Nachfrist einen Fachbetrieb mit den Arbeiten auf Kosten des Mieters beauftragen werden?	
● Oder: Hat Ihr Mieter die Arbeiten ernsthaft und endgültig verweigert?	
● Haben Sie in Ihrer Aufforderung die notwendigen Arbeiten konkret benannt?	
● War die Fristsetzung jeweils angemessen (meist genügen 5-10 Werktage)?	
● Ihr Schreiben haben Sie nachweislich (Einschreiben, Boten) dem Mieter zugestellt?	
Planen Sie Umbaumaßnahmen nach Mietende in der Wohnung?	
● Haben Sie Ihren Mieter hiervon frühzeitig informiert und ihn darauf hingewiesen, dass er deshalb nicht renovieren müsse, sondern er Ihnen deshalb die zur Renovierung erforderlichen Kosten zahlen muss?	
Hat Ihr Mieter die geforderten Arbeiten nicht oder schlecht ausgeführt?	
● Wollen Sie ihm hierfür eine weitere Frist hierfür setzen?	
● Wollen Sie einen Fachbetrieb beauftragen und dessen Rechnung bei ihm einklagen?	
● Wollen Sie auf der Basis eines Kostenvoranschlags (ohne Mehrwertsteuer) Ihren Schaden von Ihrem Mieter einklagen – in voller Höhe oder – bei Mietende vor Ablauf der Regelfristen – auf Grundlage der Quotenklausel?	
● Ist Ihnen durch die unzureichende Renovierung ein Mitausfallschaden entstanden?	
● Hat der Mieter Ihnen eine Kautions entrichtet, mit der Sie (zumindest teilweise) Ihre Forderungen aufrechnen können?	

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9550120, Fax: 0228/359710 • Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315907250 oder (jederzeit) per Fax 030/315907222 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin • Produktleitung: Simone Link, Bonn • Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus • Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg