

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel keine Mieterbeteiligung an Renovierungskosten nach Mietende

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam, wenn die Wohnung bei Übergabe nicht renoviert oder renovierungsbedürftig ist und der Mieter keinen angemessenen Ausgleich erhält. Es wurde nunmehr durch das Landgericht Krefeld geklärt, wann eine Wohnung renovierungsbedürftig ist und ob sich der Mieter auch nach Mietende noch an den Renovierungskosten des Vermieters beteiligen muss.

1. Sachverhalt:

Dem Urteil des Landgerichts Krefeld lag zugrunde, dass der auf Kautionsrückzahlung klagende Mieter gemäß den Regelungen im Mietvertrag verpflichtet war, in den Mieträumen auf seine Kosten regelmäßig Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit sie durch den Mietgebrauch erforderlich sind. Bei Einzug wies die Wohnung allerdings in mehreren Zimmern eine individuelle Dekoration aus der Mietzeit des Vormieters auf. Diese wurde von dem Vermieter vor Mietbeginn nicht behoben. Nach Mietende verlangte der Vermieter vergeblich von dem Mieter die Vornahme von Schönheitsreparaturen. Sodann rechnete der Vermieter gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters die ihm entstandenen Renovierungskosten auf, was aber in dem Verfahren bei dem Landgericht Krefeld keinen Erfolg hatte.

2. Entscheidungsgründe des Gerichts:

Eine formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen ist dann unwirksam, wenn der Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung übernommen hat und der Vermieter ihm hierfür keinen angemessenen

Ausgleich bei Mietbeginn gewährt hat. Ausgangspunkt der Kontrolle der Schönheitsreparaturklausel in einem Mietvertrag ist nicht ein noch ansehlicher Zustand, sondern eine (frisch) renovierte Wohnung. Denn nur „im Einzelfall“ genügen Auffrischungsarbeiten bzw. bleiben nach Treu und Glauben Gebrauchsspuren außer Betracht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Aus diesem Grund und um sicherzustellen, dass der Mieter nicht Gebrauchsspuren aus der Vormietzeit beseitigen muss, muss die Zulässigkeit von Gebrauchsspuren restriktiv im Sinne von Bagatellspuren verstanden werden. Daher ist entscheidend, ob für den Nachmieter Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum ersichtlich werden. Maßgebend ist hierbei der Gesamteindruck der Wohnung, wobei die individuelle Farbgestaltung von Decken und Wänden bei Übernahme einer Wohnung ein gewichtiges Indiz für eine nicht renovierte Wohnung darstellt, mit der Folge, dass der Vormieter eigentlich die von ihm bunt gestrichenen Decken und Wände selbst auf eigene Kosten mit weißer bzw. zumindest neutraler Farbe zu streichen hat, damit die vom Vermieter mit dem Nachmieter getroffene Schönheitsreparaturklausel auch während dieses Mietverhältnisses wirksam ist und bleibt. Eine andere Möglichkeit ist, so wie der BGH entschieden hat, dass der Vermieter die Wohnung dem Nachmieter in den bunt gestrichenen Wänden und Decken und somit in renovierungsbedürftigen Zustand übergibt, aber dass er ihm hierfür im Hinblick auf das Streichen der Wände und Decken einen angemessenen Ausgleich, der oftmals in einem Erlass der ersten beiden Netto-Mieten zu sehen ist, leistet, damit auch in diesem Fall die im Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel wirksam ist und bleibt, mit der Folge, dass der Mieter dann sehr wohl die Schönheitsreparaturen auszuführen hat.

3. Relevanz für die Praxis:

Ob eine dem Mieter überlassene Wohnung renovierungsbedürftig ist oder nicht, hängt unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes maßgeblich davon ab, ob die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist oder nicht. Dabei bleiben Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Darunter können aber nur solche Gebrauchsspuren verstanden werden, die den Bagatellbereich zuzurechnen sind. Insoweit ist maßgebend, ob für den Nachmieter Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum (optisch) ersichtlich werden.

Dies ist der Anführungspunkt dafür, ob die im Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel wirksam ist oder nicht. Handelt es sich lediglich um Gebrauchsspuren, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind,

so hat der Vermieter dem Mieter bei Mietbeginn keinen Ausgleich zu leisten, damit die im Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel wirksam ist und auch bis zum Mietende wirksam bleibt.

Gehen allerdings die (optisch) vorhandenen Gebrauchsspuren über den Bagatellbereich hinaus, so kann Vermietern nur angeraten werden, entweder gleich selbst vor Mietbeginn die über den Bagatellbereich hinausgehenden Gebrauchsspuren zu beseitigen oder diese Gebrauchsspuren zu belassen, wobei es aber in diesem Fall für die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel erforderlich ist, dass der Vermieter dem Mieter für die Beseitigung der Gebrauchsspuren einen angemessenen Ausgleich bei Mietbeginn leistet.

Vermieter haben ferner unbedingt zu beachten, dass sie durch eine Vereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter dergestalt, dass der Nachmieter für den Vormieter die erforderlichen Schönheitsreparaturarbeiten gegen eine Gegenleistung (z. B. kostenlose Übernahme von Einrichtungsgegenständen) ausführt, nicht entlastet werden. Dies bedeutet, dass der Vermieter dem Nachmieter dennoch einen angemessenen Ausgleich zu leisten hat, wenn die Wohnung bei Mietbeginn renovierungsbedürftig ist, damit die Schönheitsreparaturklausel wirksam ist und auch bleibt. Der Vermieter kann dem nur dadurch entgehen, dass er in die Vereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter dergestalt mit einbezogen wird, dass die vom Vormieter an den Nachmieter für die Ausführung der Schönheitsreparaturen gewährte Gegenleistung gleichzeitig als angemessener Ausgleich des Vermieters gegenüber dem Nachmieter gilt.

Sollten Sie zur Frage der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll gerne mit Rat und Tat zur Seite.