

Rundschreiben 03/2012

Thema: Wann hat der Vermieter beim Auszug Anspruch auf auszuführende Schönheitsreparaturen? / Mietrecht

1. Einleitung

Voraussetzung für eine Verpflichtung des Mieters ist eine wirksame Vereinbarung dieser Maßnahmen. Hier setzt die Rechtsprechung sehr strenge Maßstäbe an. Eine Vielzahl von Vereinbarungen sind unwirksam. Sofern eine wirksame Vereinbarung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag enthalten ist, die Mietsache renovierungsbedürftig ist und keine Ausnahmetatbestände eingreifen, hat der Vermieter Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen.

2. Handlungsempfehlungen

Der Vermieter darf nicht einfach die Schönheitsreparaturen durchführen und dem Mieter eine Rechnung präsentieren. Zunächst muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Nachfrist setzen, um die Leistungen auszuführen.

Dabei muss der Vermieter Raum für Raum vorgeben, welche Maßnahmen im Einzelnen zu treffen sind. Die pauschale Aufforderung, Malerarbeiten durchzuführen, genügt nur dann, wenn in sämtlichen Räumen ein entsprechender Handlungsbedarf besteht. Es sind daher folgende Punkte zu beachten:

Dem Mieter sollte im Einzelnen konkret, unter Vermeidung von Pauschalaussagen (wie schlampig, nicht ordentlich), mitgeteilt werden, was genau beanstandet wurde und welche Leistungen er zu erbringen hat.

Dem Mieter ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der er die Leistungen ausführen muss. Die Frist bestimmt sich je nach Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten.

Dem Mieter sollte angekündigt werden, dass eine Leistung von ihm abgelehnt wird, wenn er die Arbeiten bis zu dem genannten Zeitpunkt nicht erbringt.

Der Mieter muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass im Weigerungsfalle die Leistung auf seine Kosten durch Dritte durchgeführt und diese Kosten als Schadensersatz geltend gemacht werden.

Achtung Falle 1: Dokumentation

Der Vermieter sollte vor Durchführung der Schönheitsreparaturen den Zustand des Objektes dokumentieren. Video- und Fotoaufnahmen sind hier geeignet. Sofern Handwerker für die Schönheitsreparaturen herangezogen werden, sollten deren Nachname, Vorname und Adresse notiert werden, um gegebenenfalls auch Fachleute als Zeugen zu haben.

Achtung Falle 2: Verweigerung der Rückgabe

Vermieter machen häufig den Fehler, dass sie wegen des schlechten Zustands eines Mietobjektes die Rücknahme verweigern. Es ist zu unterscheiden zwischen Nichterfüllung der Rückgabepflicht des Mieters und der Schlechterfüllung der Rückgabepflicht des Mieters. Wenn die Wohnung noch mit Mobiliar voll gestellt ist, kann der Vermieter tatsächlich eine Rückgabe des Objekts ablehnen. Wenn dagegen der Zustand der Wohnung nicht vertragsgerecht ist, beispielsweise Beschädigungen vorhanden sind oder Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt wurden, so darf der Vermieter dies nicht tun. Er begibt sich sonst in Annahmeverzug. Dies hat Nachteile, da der Mieter die Mietsache nicht „vorenthält“. Dies bedeutet, dass der Vermieter seine Nutzungsentschädigung verliert. Voraussetzung für die Nutzungsentschädigung ist es, dass der Mieter das Mietobjekt nicht herausgeben möchte. Wenn der Vermieter aber nicht bereit ist, das Mietobjekt entgegen zu nehmen, kann der Mieter nichts machen. Der Vermieter verliert dann seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, der regelmäßig in Höhe der bisherigen Miete verlangt wird. Der Vermieter muss sonst alternativ nachweisen, dass ein Verzugsschaden vorliegt, d.h. bei ordnungsgemäßer, vertragsgemäßer, rechtzeitiger Ausführung er einen Nachmieter gehabt hätte, der sofort eingetreten wäre. Richtig muss der Vermieter im Rückgabeprotokoll den Zustand dokumentieren und dann entsprechend den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung auffordern. Auf diese Weise behält der Vermieter seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung und kann gleichzeitig die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen durchsetzen.

Achtung Falle 3: Verjährung

Vermieter müssen nach Rückgabe der Mietsache schnell handeln. Ab dem Moment, in dem der Vermieter den Besitz an dem Mietobjekt wieder erlangt hat (Schlüsselübergabe) tickt die Uhr der Verjährung. Der Vermieter hat lediglich 6 Monate Zeit, seinen Anspruch gerichtlich durchzusetzen. Verstreichen die 6 Monate, ist der Anspruch verjährt. Der Vermieter kann dann allenfalls – wenn eine Kautions vorhanden ist – noch mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen. Eine Aufrechnung ist grundsätzlich auch mit verjährten Forderungen möglich. Reicht aber die Kautions nicht zur Deckung der Schönheitsreparaturen aus, ist der überschüssige Betrag verloren.

Achtung Falle 4: Nicht geschuldete Schönheitsreparatur

Vermieter müssen vorsichtig sein, wenn sie vom Mieter Schönheitsreparaturen fordern, die vertraglich nicht geschuldet sind. Stellt sich nämlich nachträglich heraus, dass die Maßnahme nicht gerechtfertigt war, stehen dem Mieter gegenüber dem Vermieter Aufwendungsersatzansprüche zu.

Merke:

Vermieter müssen bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjektes dokumentieren. Der Mieter ist unter konkreter Angabe der von ihm durchzuführenden Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung schriftlich aufzufordern, diese Maßnahme zu erledigen. Erst nach Verstreichen der Frist kann der Vermieter die Maßnahme durchführen. Dabei muss er die Verjährungsfrist im Auge behalten.

3. Zusammenfassung

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zum „Horror“ für viele Vermieter geworden. Aufgrund der BGH-Rechtsprechung seit 2004 sind eine Vielzahl von formularmäßigen Regelungen in Mietverträgen für unwirksam geklärt worden. Im freifinanzierten Wohnraummietrecht ist es auch nicht möglich, deshalb die Miete zu erhöhen. Folglich bleiben viele Vermieter auf ihren Kosten sitzen. Mittlerweile ist es selbst für „Mietrechtsexperten“ schwierig geworden, eine formularmäßige Klausel zu finden, die mehrere Jahre Bestand hat. Die Entscheidungen sind kaum mehr prognostizierbar und in diesem Bereich eher „mieterfreundlich“. Die Diskussion

verlagert sich immer wieder auf neue Themen. Während zu Beginn der Entscheidungen insbesondere „starre Fristen“ im Fokus standen, hat sich der Streit auf die „Farbklauseln“ ausgedehnt. Spannend bleibt die Frage abzuwarten, welche weichen Turnusfristen überhaupt noch vorgegeben werden dürfen. Es entspricht inzwischen einer weit verbreiteten Ansicht in der Literatur, dass die bisherigen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren zu kurz sind, selbst wenn im Mietvertrag keine „starre“ Formulierung vorliegt.

Sofern aber eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt, darf der Vermieter die Möglichkeiten des Anspruchs nicht verschenken. Deshalb sind die vorstehenden Handlungsempfehlungen zu beachten.