

*Im ersten Teil des Beitrages wurde sich mit der Frage beschäftigt, was unter den Begriff der Schönheitsreparaturen zu verstehen ist und wer zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Im Folgenden sollen die Themen der **Fälligkeit und der Qualität der Schönheitsreparaturen** sowie der **Rechtsfolgen bei unterlassenen Schönheitsreparaturen** erörtert werden.*

5.) Verzug des Mieters mit Schönheitsreparaturen

a) Verzug während der Mietzeit

Kommt der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses seinen vertraglichen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, kann der Vermieter Klage auf Durchführung der Schönheitsreparaturen erheben. Die Unterlassung der Schönheitsreparaturen berechtigt jedoch grundsätzlich nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses. Eine Ausnahme kann hier nur dann gemacht werden, wenn die Mietsache gefährdet ist, d.h. eine Substanzverletzung droht.

b) Verzug bei Mietzeitende

Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses fällige Schönheitsreparaturen nicht, nicht vollständig oder nicht fachmännisch durchgeführt, kann der Vermieter statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen **Schadensersatz in Geld** verlangen.

aa) Fristsetzung

Der Schadensersatzanspruch setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine **angemessene Frist** zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt hat. Angemessen ist die Frist, wenn die Durchführung der verlangten Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums unter normalen Umständen möglich ist (üblicherweise 10 – 14 Tage). Eine zu kurz bemessene Frist macht die Aufforderung nicht unwirksam, sondern setzt eine angemessene Frist in Lauf.

Erfolgt die Fristsetzung durch einen Bevollmächtigten (Verwaltung, o.ä.) ist der Erklärung in jedem Fall eine schriftliche **Vollmacht im Original** beizufügen. Weiterhin sollte die **Zustellung** so erfolgen, dass sie **nachweisbar** ist (z.B. per Boten, Einwurf-Einschreiben, Gerichtsvollzieher). Die Fristsetzung ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert oder „besondere Umstände vorliegen“, welche die sofortige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen rechtfertigt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Vermieter vor Ende des Mietverhältnisses eine Renovierung verlangt und der Mieter auszieht, ohne die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Räume in einem reparaturbedürftigen Zustand zurück lässt. Da jedoch die Beweislast für eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung dem Vermieter obliegt, sollte nur bei Vorliegen von eindeutigen schriftlichen Erklärungen des Mieters von einer Nachfristsetzung abgesehen werden.



bb) Umfang des Schadensersatzes

Grundsätzlich möglich ist es, die Höhe des Schadensersatzes durch Erstellung eines **Kostenvoranschlages** eines Malerfachgeschäftes ermitteln zu lassen, wobei der Fachmann im Streitfall als Zeuge für den vorgefundenen Zustand benannt werden kann. Noch besser ist es jedoch, den Zustand der Wohnung durch einen **Sachverständigen** begutachten zu lassen. Die Kosten des Sachverständigen, den der Vermieter mit der Feststellung des Zustandes der Wohnung beauftragt, muss der Mieter gleichfalls im Rahmen eines bestehenden Schadenersatzanspruches erstatten. Denn der Vermieter muss sich zur Durchsetzung seiner Rechte grundsätzlich nicht auf andere, im konkreten Fall ggf. weniger geeignete Beweismittel wie Zeugen oder Lichtbilder, verweisen lassen. Aus den vg. Gründen ist auch und insbesondere die Durchführung eines **selbständigen gerichtlichen Beweisverfahrens** zu empfehlen, wenn eine Weitervermietung die sofortige Beseitigung der Mängel erfordert.

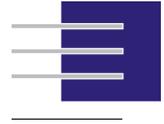
Die vorstehenden Grundsätze gelten nicht nur, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen gänzlich unterlassen hat, sondern auch, wenn er diese nicht ordnungsgemäß ausgeführt hat. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die vereinbarten Schönheitsreparaturen nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt und belässt ihm der Vermieter deshalb noch die Wohnungsschlüssel, so ist der Vermieter für die Zeit des Vorenthaltens der Mietsache zwar nicht zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung, wohl aber zum Schadensersatz in Höhe des Mietausfalls für einen Zeitraum von bis zu zwei Monaten verpflichtet.

6.) Sonderfall >> Abgeltungs- und Quotenklauseln <<

Sind die Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen, kann vereinbart werden, dass der Mieter wenigstens einen prozentualen Anteil für den Abnutzungszeitraum zahlt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine - auch formularmäßige - Abgeltungs- und Quotenklausel zulässig, wenn

- die Fristen nicht vor Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen;
- die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze sich nach den üblichen Renovierungsfristen ausrichten (regelmäßig bei Küche, Bad und WC alle drei Jahre, Schlaf- und Wohnzimmer alle fünf Jahre);
- der Kostenvoranschlag nicht verbindlich (zwingend) ist;
- der Mieter „Naturalleistung“ durch eigene Arbeitsleistung vor Ende des Mietverhältnisses und vor Rückgabe der Wohnung erbringen darf;
- die Ermittlung der Quote nur für volle Jahre seit der letzten Schönheitsreparatur oder dem Beginn des Mietverhältnisses angesetzt sind;
- die Klausel nicht bei einer nicht renoviert übergebenen Wohnung durch den Vermieter zusätzlich zur laufenden Renovierung auch noch Schönheitsreparaturen „nach Bedarf“ verlangt;

- der Klauselinhalt klar und verständlich formuliert ist;
- die Staffellungen so gestaltet sind, dass sie immer unter 100 % der Kosten bleiben.



Praxishinweis

Aufgrund der aufgezeigten Schwierigkeiten und nahezu unübersehbaren – teils widersprüchlichen – Rechtsprechung zu dem Thema der Schönheitsreparaturen ist dem privaten Vermieter unbedingt zu empfehlen, eine individualvertragliche Endrenovierungsklausel zu vereinbaren. Eine derartige Klausel kann lauten:

„Der Mieter bekommt die Wohnung komplett renoviert übergeben. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht weder für den Mieter noch für den Vermieter. Der Mieter verpflichtet sich jedoch bei Beendigung der Mietzeit – unabhängig von der Dauer der Mietzeit und dem Abnutzungsgrad der Wohnung – die Wohnung ebenso komplett renoviert (sach- und fachgerechtes Streichen der Wände, Decken, Türen und Heizkörper sämtlich in weiß) zurück zu geben.“

Zu beachten ist, dass dem **Vermieter** die **Beweislast** dafür obliegt, dass die vorstehende Klausel **individualvertraglich** ausgehandelt wurde. Die Rechtsprechung stellt hierfür strenge Maßstäbe auf. Ein „Aushandeln“ ist dabei mehr als bloßes „Verhandeln“ und liegt nur vor, wenn der Verwender (= Vermieter) die vom Gesetz abweichende Klausel ernsthaft und für den Kunden (= Mieter) in ihrem Kern zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen mit der realen Möglichkeit einräumt, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingung zu beeinflussen. Danach muss der Verwender (= Vermieter) ernsthaft zur Abänderung der vorgelegten Vertragsbedingungen bereit sein und dies seinem Vertragspartner ausdrücklich erklären. Ein bloßes Erläutern oder Erörtern der Klausel ist hierfür nicht ausreichend.

Um diesen hohen Anforderungen gerecht zu werden, sollte schon der äußere Anschein einer Allgemeinen Geschäftsbedingung vermieden werden, in dem die vorstehende Klausel in dem Mietvertragsexemplar des Vermieters von dem Mieter, in dem Mietvertragsexemplar des Mieters von dem Vermieter, handschriftlich eingetragen und sodann nochmals gesondert unterschrieben wird. Zudem sollte ein Zeuge (Ehefrau, Freund, Bekannter) den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung beiwohnen.

Wem dieses Procedere zu aufwendig ist, dem kann abschließend mit einem ebenso simplen wie weitreichenden Tipp geholfen werden:

Bitten Sie Ihren Mieter – unter Zeugen – irgendeinen Formularvertrag zu besorgen und überlassen Sie ihm so die Auswahl des Formularvertrages !

In diesem Fall ist der Vermieter nicht Verwender der Klauseln und es liegen keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.