

Wenn der Mieter renovieren muss

Die Pflicht zur Durchführung von regelmäßigen Schönheitsreparaturen ist zwar nach dem Gesetz Sache des Vermieters. In der Praxis wird diese Pflicht jedoch in aller Regel auf den Mieter vertraglich abgewälzt. Dieser wird regelmäßig verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nach einem Fristenplan auszuführen, der nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 1987 wie folgt aussehen kann:

- drei Jahre für Küche, Bäder und Dusche
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten
- sieben Jahre für andere Nebenräume

Zieht der Mieter beispielsweise nach vier Jahren aus, muss er bis dahin grundsätzlich Küche und Bad, nicht jedoch die anderen Räume, hergerichtet haben. Spätestens beim Auszug müssen diejenigen Räume renoviert werden, bei denen die Frist abgelaufen sind. Zu beachten ist jedoch, dass es sich nicht um starre Fristen handelt; vielmehr können die Zeitabstände länger oder kürzer sein, je nach Art der Dekoration und Stärke der Abnutzung.

Wichtig:

Mietvertragliche Regelungen, nach denen ein Mieter sowohl die Anfangs- als auch die Endrenovierung zu übernehmen hat, sind unzulässig. Soweit der Mietvertrag - auch in zwei unterschiedlichen Klauseln - eine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung während der Mietzeit und zusätzlich beim Auszug festlegt, sind die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam; der Mieter muss also keinerlei Renovierungsarbeiten durchführen.

Auch Verkürzungen der Fristen haben nach der Rechtsprechung ebenso wenig Bestand wie Klauseln, in denen dem Mieter Schönheitsreparaturen über den gesetzlich definierten Umfang hinaus aufgebürdet werden.

Zulässig ist hingegen die Vereinbarung einer so genannten Abgeltungsklausel. Dabei treffen die Parteien eine dahingehende Vereinbarung, wonach der Mieter, wenn er vor Ablauf der Renovierungsfristen aus der Wohnung auszieht, zeitanteilig (mit Blick auf die Renovierungsfrist) die Renovierungskosten übernimmt. Solche Klauseln sind unter folgenden Voraussetzungen wirksam:

- Die müssen wirksam auf den Mieter abgewälzt sein,
- Die für die finanzielle Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze müssen im Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen ausgerichtet sein,
- Dem Mieter muss die Möglichkeit bleiben nachzuweisen, dass die Kosten niedriger sind, als vom Vermieter veranschlagt, d. h. der Kostenvoranschlag des Vermieters darf nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt werden,
- Dem Mieter muss es möglich bleiben, sich seiner Kostentragungspflicht durch eine eigene Endrenovierung zu entziehen.

Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen

Der Vermieter kann die Ausführung der Arbeiten von Schönheitsreparaturen bei Fälligkeit verlangen. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so ist aufgrund des neuen Mietrechts wie folgt zu differenzieren:

Bis zum 31.12.2002 galt § 326 BGB: Der Vermieter hatte dem Mieter die Mängel exakt mitzuteilen, ihm eine Frist zur Ausführung der erforderlichen Reparaturen zu setzen und darauf hinzuweisen, dass er im Falle der nicht fristgerechten Beseitigung der Mängel eine Mängelbeseitigung durch den Mieter ablehnen und die erforderlichen Arbeiten selbst in Auftrag geben werde (Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung).

Seit dem 01.01.2003 ist durch die §§ 280, 281 BGB eine Erleichterung vorgesehen: Eine Ablehnungsandrohung ist nicht mehr erforderlich.

Aber Achtung: In den meisten Formularmietverträgen ist der - alte - § 326 BGB formularvertraglich übernommen worden. Nicht entschieden ist bisher, ob der Vermieter deshalb auch weiterhin trotz

Gesetzesänderung entsprechend der mietvertraglichen Regelung verfahren muss. Empfehlung: Bis zur Klärung dieser Rechtsfrage in jedem Falle entsprechend dem Mietvertrag vorzugehen, also konkrete Mängelbeschreibung und Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung.

Neben den Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen umfasst der Schadensersatzanspruch des Vermieters auch den Mietausfall durch die verzögerte Weitervermietungsmöglichkeit. In diesem Falle hat der Vermieter darzulegen, dass ein neuer Mieter bereits gefunden war, dieser jedoch wegen der verzögerten Reparaturen die Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt nicht zum Vertragsbeginn übernehmen konnte. Daneben kommen als Schaden auch die Kosten eines Sachverständigen bzw. eines Beweissicherungsverfahrens in Frage.

Sonderverjährungsregel in § 548 BGB

Nach § 548 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, ab dem der Vermieter die Sache vertraglich zurückerhält, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist.

Im Rahmen der Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber in der Begründung zur Neuregelung des § 548 BGB die Auffassung vertreten, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist auch des Schadensersatzanspruches bereits mit der Rückgabe der Mietsache zu laufen beginnt, so dass dem Vermieter bzw. Verwalter anzuraten ist, umgehend bei Rückgabe der Wohnung (und sei es auch nur in Form der Schlüsselübergabe) etwaig erforderliche Mängel-/Schadensbeseitigungsmaßnahmen in die Wege zu leiten.