

Renovierungspflichten bei Rückgabe einer angemieteten/vermieteten Wohnung

Immer wieder stellt sich die Frage, in welchem Zustand ein Mieter bei Beendigung des Wohnraummietverhältnisses die angemietete Wohnung zurückgeben muss. Durch drei Entscheidungen im März 2015 hat der Bundesgerichtshof in einigen Punkten nunmehr für weitere Klarheit gesorgt. Trotzdem besteht in der Praxis immer wieder Klärungsbedarf. Nachfolgend eine kurze Systematik möglicher Streitpunkte:

Anwaltskanzlei & Notar

B. Migge

Rechtsanwalt
Notar

K. Tloka

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Sozialrecht

Hansemannstraße 15
45879 Gelsenkirchen

www.ra-gelsenkirchen.de
info@ra-gelsenkirchen.de

FON: 02 09 / 27 12 23
FAX: 02 09 / 20 93 68

1.) Schadensbeseitigungs- oder Renovierungsverpflichtung

Erstes Kriterium zur Einordnung der Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Frage, ob der Vermieter von dem Mieter die Beseitigung eines Schadens verlangt, den der Mieter während seiner Mietzeit verursacht hat, oder ob der Vermieter verlangt, dass der Mieter die Wohnung renoviert und damit übliche Gebrauchsspuren beseitigt, also zum Beispiel vor Räumung die Wohnung komplett streichen soll.

Grundsätzlich muss ein Mieter bei Räumung der Wohnung Schäden, die er in und an der Wohnung vorsätzlich oder fahrlässig angerichtet hat, beseitigen. Hierbei handelt es sich um eine allgemeine Schadensersatzverpflichtung.

Zu beachten ist jedoch, dass im Rahmen dieser Schadensersatzverpflichtung die allgemeinen Grundsätze des Schadensersatzrechtes gelten. So kann die Erstattung der Umsatzsteuer gemäß § 249 Abs. 2 BGB nur verlangt werden, wenn der Vermieter diese auch tatsächlich gezahlt hat. Also nur aufgrund einer Handwerkerrechnung mit entsprechendem Mehrwertsteuerausweis, nicht aber aufgrund eines Kostenvoranschlages.

Auch sind die Reparaturkosten im Verhältnis zum Zeitwert der beschädigten Sache zu sehen. Liegt der Zeitwert der beschädigten Sache unter den Reparaturkosten, so muss auch nur der entsprechende Zeitwert ersetzt werden.

In der Praxis stellt sich allerdings immer wieder die Frage, ob eine Beschädigung der Mietsache vorliegt oder ob es sich noch um normalen Mietgebrauch handelt, der keine Beschädigung darstellt, sondern allenfalls im Rahmen einer nachfolgend geschilderten Renovierungsverpflichtung Berücksichtigung findet.

Fällt dem Mieter zum Beispiel ein härterer Gegenstand in das Waschbecken und entsteht hierdurch ein Riss im Waschbecken, so handelt es sich sicherlich um einen Schaden, der zu ersetzen ist. Kritischer wird die Unterscheidung aber schon dann, wenn es zum Beispiel darum geht, ob die Anzahl der hinterlassenen Dübellöcher noch einer mietvertraglichen Nutzung entspricht oder schon den Bereich einer Beschädigung der Wand erreicht. Rechtlich entscheidend für die Klassifizierung ist die Beantwortung der Frage, ob es sich bei der Beschädigung schon um einen Eingriff in die Substanz der Mietsache handelt oder derartiges im Rahmen normaler Nutzung auftreten kann.

2.) Renovierungsverpflichtung des Mieters

Grundsätzlich obliegt die Renovierungspflicht während eines Mietverhältnisses dem Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungsverpflichtung. Üblicherweise wird jedoch eine derartige Renovierungspflicht im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt. Ist eine derartige Klausel unwirksam oder gibt es eine solche Klausel gar nicht, so obliegt dem Mieter auch keinerlei Renovierungsverpflichtung. Das heißt, er kann die Wohnung im unrenovierten Zustand zurückgeben.

Enthält der Mietvertrag hingegen eine so genannte Renovierungsklausel, wonach der Mieter verpflichtet ist in bestimmten Abständen oder bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen, so bedarf diese Klausel zunächst einer Überprüfung. Unterstellt, es handelt sich um eine Klausel im Sinne der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, gilt folgendes:

- a) Enthält diese Klausel einen sogenannten starren Fristenplan (es werden konkrete Zeiträume bestimmt innerhalb derer Schönheitsreparaturen auszuführen sind), ist sie unwirksam. Diese Klausel ist dann überhaupt nicht zu beachten. Es besteht für den Mieter überhaupt keine Renovierungsverpflichtung (vgl. BGH VIII ZR 361/03).
- b) enthält diese Klausel hingegen keinen starren Fristenplan sondern überträgt nur die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, so ist zunächst einmal diese Klausel grundsätzlich wirksam.

In diesen Fällen greifen nunmehr die neuerlichen Entscheidungen des BGHs.

aa) hat der Mieter seinerseits bei Bezug die Wohnung in unrenovierten Zustand übernommen, so ist die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen in einer entsprechenden Mietvertragsklausel unwirksam. Folglich muss dann der Mieter bei Räumung der Wohnung auch keine Schönheitsreparaturen mehr durchführen.

bb) hat der Mieter die Wohnung hingegen im renovierten Zustand übernommen, so kann ihm durch eine entsprechende Klausel die Renovierungsverpflichtung auferlegt werden.

Keinesfalls kann von dem Mieter jedoch verlangt werden im Hinblick auf die Wohnung einen besseren Zustand herzustellen, als derjenige, in welchem der Mieter die Wohnung selber übernommen hat. Er ist nicht verpflichtet im Rahmen der Schönheitsreparaturen Gebrauchsspuren zu beseitigen, die noch von seinem Vormieter stammen.

Im Hinblick auf die Frage, wann eine Wohnung renoviert/unrenoviert übergeben wurde führt der BGH aus, dass es zur Abgrenzung letztlich darauf ankommt, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln (vgl. BGH VIII ZR 185/14).

Im Hinblick auf die neuerlichen Entscheidungen des BGHs sollten die Mietvertragsparteien bei Abschluss eines Mietvertrages konkret festhalten, in welchem Zustand die Wohnung an den Mieter übergeben wird. Die Praxis zeigt, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Teil umfangreiche Rückgabeprotokolle gefertigt werden. Diese entsprechen jedoch nur selten Protokollen, die bei Übergabe der Wohnung an den Mieter gefertigt wurden. Im beiderseitigen Interesse sollten genauso ausführliche Protokolle bei Anmietung gefertigt werden. Insbesondere sollten in diesen Protokollen vorhandene Gebrauchsspuren festgehalten werden.