

## Schönheitsreparaturen im Wohnraum

Schönheitsreparaturen umfassen der Begriffsbestimmung des § 28 ab. 4 S. 3 der II.Berechnungsverordnung „nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“. Eine vertragliche Anpassung der Definition aufgrund einer bautechnischen Entwicklung ist bei Wohnraum nur in engen Grenzen möglich: z. B. die Reinigung des Teppichbodens anstelle des (früheren) Streichens des Fußbodens.

Obwohl es seit langem üblich ist, dass der Mieter Schönheitsreparaturen vornimmt, bedarf die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer Vereinbarung. Sie kann durch eine Individualabrede oder formulargemäß erfolgen. Nicht möglich ist es, mietvertraglich anstelle der Durchführung der Renovierung die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages zu vereinbaren. Eine solche Klausel wird als Verpflichtung zur Renovierung ausgelegt (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 14.7.2004-VIII ZR 339/93-Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 2004, 256).

### **Keine „starren“ Renovierungsfristen erlaubt**

Die Vereinbarung zu kurzer oder „starrer“ Renovierungsfristen, nach deren Ablauf der Mieter auf jeden Fall Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ist unwirksam (u.a. BGH, Urteil vom 28.4.2004 – VIII 230/03 – DWW 2004, 222). Wirksam hingegen ist eine formularvertragliche Regelung, nach der die Arbeiten grob innerhalb der gängigen Fristen oder spätestens nach deren Ablauf komplett auszuführen sind. Der Vermieter ist in besonderen Ausnahmefällen, wenn es der Zustand der Wohnung erfordert, verpflichtet, die Frist auf Antrag des Mieters nach „billigem Ermessen“ zu verlängern (BGH, Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03 – DWW 2004, 283). Sind „starre“ Fristen vereinbart, so besteht die Gefahr, dass die gesamte Renovierungsregelung unwirksam ist, auch wenn sie in zwei getrennten Klauseln enthalten ist (BGH, Urteil vom 22.9.2004 – VIII ZR 360/03 – DWW 2004, 328).

Die formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist auch bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung zulässig. Da der Mieter jedoch nicht mit Abnutzungen durch den Vormieter belastet werden darf, dürfen die Renovierungsfristen erst mit Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (BGH, Rechtsentscheid vom 1.7.1987 – VIII –ARZ 9/86 – DWW 1987, 219). Bei Vertragsende darf der Wohnraummieter durch eine Formulklausel zur Renovierung nur unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der zuletzt vorgenommenen Arbeiten verpflichtet werden (Oberlandesgericht Hamm, Rechtsentscheid, vom 27.2.1981 – 4RE-Miet 4/80 – DWW 1981, 149). Sind Renovierungsarbeiten während der Laufzeit des Mietverhältnisses fällig, so hat der Vermieter einen Anspruch auf Durchführung der Arbeiten. Der Wohnraummieter ist zur Eigenarbeit berechtigt (BGH, Rechtsentscheid vom 30.10.1984 – VIII ARZ 1/84 – DWW 1991, 301) Diese muss jedoch fachgerecht ausgeführt werden.

### **Schadenersatz in Geld statt Renovierung**

Führt der Mieter während des Mietverhältnisses fällige Schönheitsreparaturen nicht durch, so ist der Vermieter berechtigt, einen für die Arbeiten zweckgebundenen Vorschuss in Höhe der Renovierungskosten zu verlangen (BGH, Urteil vom 30.5.1990 – VIII ZR 207/89 – DWW 1990, 266). Unterlässt der Mieter bei Vertragsende die Durchführung einer fälligen Renovierung, dann kann der Vermieter eine angemessene Frist für die Arbeiten setzen. Die Fristsetzung muss mit einer spezifizierten, eindeutigen Leistungsaufforderung verbunden sein. Mit dem Fristablauf entsteht ein auf Geldzahlung ausgerichteter Schadenersatzanspruch, der nicht zweckgebunden ist. Der Anspruch auf Durchführung der Renovierung entfällt erst, wenn der Vermieter Schadenersatz fordert (§ 281 Abs. 4 BGB). Die Umsatzsteuer steht ihm im Rahmen des Schadenersatzes nur dann zu, wenn sie auch tatsächlich anfällt.

Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen verjährt gemäß §548 Abs. 1 BGB innerhalb von sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem er die Wohnräume zurückerhält. Die halbjährige Frist gilt auch für den Schadenersatzanspruch wegen unterlassener Renovierung und beginnt mit Rückgabe der Wohnung. Hierbei ist es unerheblich, dass der Schadenersatzanspruch erst nach der Rückgabe der Wohnung entsteht (BGB, Urteil vom 19.1.2005 – VIII ZR 114/04 – DWW 2005,65).