

Die Wohnungsabnahme: Schönheitsreparaturen, Vereinbarungen und Rechtsprechung

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

Wohnungsabnahme und Fallstricke

Streitpunkte nach Ende der Mietzeit und Prüfungsmaßstäbe des Gerichts

- „Ob“ – welche Arbeiten muss der Mieter vornehmen
 - Schönheitsreparaturklausel wirksam?: Rechtsfrage
 - Reparaturen; Beschädigungen oder nicht: Tatsachen- und Rechtsfrage
 - In welchem Zustand waren die Räume beim Einzug?: Tatsachenfrage
- „Wie“ – welcher Art und Umfang müssen die Arbeiten sein
 - zu streichende Flächen: Tatsachenfrage
 - wie viele Dübellöcher: Tatsachenfrage
 - Beschädigungen: Tatsachenfrage

„das war schon so, als wir eingezogen sind“

Prüfungs- und Beweismittel „Ob“

(Vereinbarungen und Zustand der Mietsache beim Einzug)

- Mietvertrag
 - sonstige schriftliche Vereinbarungen (Protokolle)
 - sonstige mündliche Vereinbarungen
 - Zeugen
 - Lichtbilder, Dokumentationen etc.
- Zeitablauf! Kann nach mehreren Jahren wirklich noch der Zustand sicher beschrieben werden?

„das war schon so, als wir eingezogen sind“

Fazit:

- Übergabeprotokoll beim Einzug als Anlage zum Mietvertrag fertigen!

- Mängel
- malerischertechnischer Zustand der Wohnung
- Besonderheiten

Schönheitsreparaturen

Kann der Vermieter Schönheitsreparaturen verlangen:

- Was gehört zu den Schönheitsreparaturen ?
- Spielt der Zustand beim Einzug eine Rolle?
- Grundsätzliches zur Vertragsgestaltung
- Schadenersatz
- Beweisnot und Kostenrisiko

Schönheitsreparaturen

§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV :

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Schönheitsreparaturen Vertragliches

„Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen....“

alles unwirksam?

Prüfungsmaßstab sind

- Zustand der Mietsache bei Mietbeginn
- Regelungen für allgemeine Geschäftsbedingungen, insbesondere Benachteiligungen und Intransparenz

Folge der Unwirksamkeit

- Sofern der Vermieter sich nicht von den Schönheitsreparaturen freizeichnen kann, gehören diese zur Instandsetzung
- keine Schönheitsreparaturen durch den Mieter
- Schönheitsreparaturen bleiben Sache des Vermieters
- Minderungs- und Zurückbehaltungsansprüche des Mieters
- Ersatzvornahme des Mieters auf Kosten des Vermieters
- Aufwendungsersatz für die Vergangenheit
- keine Erhöhung der Miete aufgrund höherer Vergleichsmietenkategorie

Schönheitsreparaturen

1. Problem: Zustand bei Mietbeginn

Zum Mietbeginn sind drei Räume (von vier) renovierungsbedürftig. Der Mieter verpflichtet sich, diese selbst zu renovieren und erhält im Gegenzug eine halbe Monatsmiete - ca. 300,00 € - erlassen.

Später verweigert der Mieter Schönheitsreparaturen, weil ihm die Mietsache unrenoviert übergeben wurde.

Schönheitsreparaturen

1. Problem: Zustand bei Mietbeginn

- BGH, VIII ZR 185/14
- benachteiligt eine AGB den Mieter unangemessen, ist die entsprechende Klausel unwirksam
- eine Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam, wenn dem Mieter eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird und er keinen angemessenen Ausgleich erhält
- unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig ist eine Wohnung, wenn nicht unerhebliche Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem Mietvertrag vorliegen
- Beweislast für unrenoviert: Mieter
- Beweislast für Äquivalent: Vermieter

- Hier: 300 € sind zuwenig. Klausel unwirksam.

Schönheitsreparaturen

1. Problem: Zustand bei Mietbeginn

Was ist ein ausreichendes Äquivalent?

- Hier ist „Sparsamkeit“ hochriskant!
- übliche Kosten nach Kostenvoranschlag eines Handwerkers
- gewisser Stundensatz nach Mindestlohn (?)

Aber:

- Vorsorglich mit einem „Sicherheitspuffer“.

Schönheitsreparaturen

2. Problem: Fristen

- starre Fristen:
 - spätestens nach 3 Jahren
 - nach 3 Jahren
 - innerhalb folgender Regelfristen
 - zu Beginn des Mietverhältnisses
 - zum Ende des Mietverhältnisses
- aber wirksam, wenn eine Verlängerungsmöglichkeit (weiche Frist),
 - „im allgemeinen“
 - Verlängerung nach Antrag, wenn der Zustand im Einzelfall zu eine Verlängerung der Ausführungsfristen erlaubt

Schönheitsreparaturen

3. Problem: Ausführung

Ausführungsklauseln:

- der Mieter streicht die Fenster
- der Mieter entfernt alle vorhandenen Tapeten
- von der bisherigen Ausführungsart darf nur mit Zustimmung des Vermieters abgewichen werden
- die Räume sind geweißt zurückzugeben
- hat der Mieter fachgerecht durchführen zu lassen
- zu den Schönheitsreparaturen gehören... das Abschleifen der Böden

Schönheitsreparaturen

4. Problem: Quotenklausel

BGH, VIII ZR 242/13, Urteil vom 18.03.2015:

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 14 ff.).

Schönheitsreparaturen

Fazit: weniger ist mehr!

- es bleibt zulässig, die Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen
- der Wohnraum muss renoviert sein oder der Mieter einen Ausgleich erhalten - Übergabeprotokoll
- Verzicht auf konkrete Vorgaben zur Ausführungszeit
- Verzicht auf konkrete Vorgaben zur Ausführungsart

- z.B.
- Schönheitsreparaturen führt der Mieter auf eigene Kosten durch.

Schönheitsreparaturen

Verwalter haben Rechtskenntnisse!

- die Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Klausel ist eine Form der Vertragsverletzung
- dies führt – bei subjektiver Vorwerfbarkeit – zur Verpflichtung, Schadenersatz zu leisten (insb. Rechtsanwaltskosten)
- einer professionellen Hausverwaltung ist die Problematik unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln bekannt.

Farbgestaltung

Der Mieter hinterlässt nach 2 Jahren Mietdauer die Wohnung in roten, gelben und blauen Farben. Zum Vertragsbeginn waren die Räume neutral gestrichen.

V lässt (mehrfach) grundieren und Streichen – Kosten: 3.648,82 €.

M verweist auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel und verlangt die Kautions.

Das AG nimmt einen Abzug neu für alt vor, und verurteilt M zur Zahlung von 2.676,66 €.

Farbgestaltung

BGH, VIII ZR 416/12:

Der Mieter ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er die Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand hinterlässt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

Wenn darüber hinaus keine Dekorationsansprüche bestehen (z.B. SR-Klausel unwirksam oder noch nicht fällig) dann muss der Vermieter sich einen Abzug neu für alt anrechnen lassen.

- Der Abzug Neu-für-Alt ist in der Praxis überaus relevant!
(z.B. Parkett, Teppich, Laminat, Türen, Fenster, etc).

Nach der Rückgabe I

Häufige Problemstellungen im Gerichtsverfahren:

- Zustand nur pauschal benannt, z.B.
 - Wohnung scheckig gestrichen
 - 20 Müllsäcke entsorgt
 - Dübellöcher nicht verschlossen
 - Türzargen zerkratzt
- Massen sind nicht genannt z.B.
 - Wohnung musste gestrichen werden, Kosten 400 €.
 - 30 Säcke Müll entsorgt, Kosten 150 €.
 - Dübellöcher verschlossen, Kosten 50 €
 - Türzargen erneuert, Kosten 290 €

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Häufige Problemstellungen im Gerichtsverfahren:

- erforderlich ist Zustand, Maßnahme und Aufwand
 - Zimmer 1, Anstrich erneuerungsbedürftig (Foto), 80 qm mit Binderfarbe weiß überstrichen, Malerfirma Kosten 3,95 €/ qm = 316,00 € (Rechnung)
 - 76 Dübellöcher nicht beseitigt (Verteilung auf Zimmer), Dübel entfernt, Loch 1,5 cm fachgerecht verschlossen, Malerfirma, 3 Stunden a 60 €, 180 € (Rechnung)
 - 3 Türzargen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche) durch Hundespuren zerkratzt von Boden bis ca. 65 cm Höhe, Kratzertiefe 3 mm daher kein Streichen möglich, Erneuerung 3 Zargen, Malerfirma 3* 87 € = 201 €
- Erst mit diesem Vortrag kann das Gericht überhaupt in die Prüfung einsteigen!

Wie sieht es denn hier aus...

Prüfungs- und Beweismittel

(Vereinbarungen und Zustand der Mietsache beim Auszug)

- sonstige schriftliche Vereinbarungen (Protokolle)
- Zeugen
- Handwerker, Sachverständige
- Lichtbilder, Dokumentationen etc.
- Rechnungen, Aufmaße, etc.

Fazit:

- Wohnungsübergabeprotokoll bzw. Abnahmeprotokoll fertigen!

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Die Wohnungsrückgabe findet am 31.01.2014 gegen 16.30 Uhr statt.

In der Wohnung befinden sich keine Lampen mehr. Der Vermieter quittiert im Protokoll, die Wohnung sei ohne „sichtbare Mängel“.

Am nächsten Tag besichtigt er die Wohnung erneut – bei strahlendem Sonnenschein, er stellt fest:

- Wände sind vergilbt und scheckig
- Bohrlöcher sind mit Taschentuch und Kaugummi verschlossen
- Küchenunterschrank ist durch Wasser beschädigt
- Parkett ist zerkratzt

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Funktion des Abnahmeprotokolls

- Dokumentation des tatsächlichen Zustandes
- Vermeidung von Streit über Vorhandensein und Art/Umfang von Schäden
- Vereinbarungen über erforderliche Arbeiten

- Anerkennung: was im Protokoll steht, ist auch vorhanden!
- „negatives Anerkenntnis“: was nicht im Protokoll steht, existiert nicht!
(Vorsicht bei schlechten Lichtverhältnissen, nicht einsehbaren Bereichen, etc.)

- Nachbessern ist nicht möglich

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Inhalt des Abnahmeprotokolls

- anwesende Personen (auch Zeugen)
- Zählerstände
- Zustand
 - Decken, Wände
 - Fußboden
 - Fenster, Türen
 - Heizkörper
 - Leitungen, sanitäre Anlagen

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Inhalt des Abnahmeprotokolls

- Zustand
 - Zimmerweise beschreiben, nicht pauschal, ggf. Grundriss hinzuziehen
(nicht: „Wohnung nicht gestrichen“, sondern „Zimmer 1 linke Wand Altanstrich“)
 - Beschädigungen genau beschreiben
(z.B. „Türblatt Wohnzimmer im Bereich Klinge ca. 15 cm eingerissen“;
Lichtschalter Wohnzimmer gesprungen“; „Lüsterklemme Schlafzimmer fehlt“;
„Laminat Wohnzimmer ein ca. 45 cm langer und 2 mm tiefer Riss“; „Wände
Wohnzimmer: 15 Dübellöcher nicht verschlossen“)
 - malerischen Zustand genau beschreiben. Ggf. Wände einzeln erfassen.
(z.B. „Wände Wohnzimmer Altanstrich/ starke Gebrauchsspuren, Bilderrand“,
„Decke Wohnzimmer dunkelgrün gestrichen“, „Wände Wohnzimmer tiefblau
gestrichen“,

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Inhalt des Abnahmeprotokolls

- Beseitigungsmaßnahmen nennen – falls eindeutig
 - durchzuführende Arbeiten und Fristsetzung dokumentieren
 - Arbeiten genau benennen
(Wände Wohnzimmer malermäßig überarbeiten; 14 Dübellöcher Schlafzimmer fachgerecht verschließen, etc.)
 - Falls nicht eindeutig – keine Arbeiten nennen
- Sofern besondere Vereinbarungen, genau aufnehmen
 - es sollen keine Arbeiten erfolgen, sondern die Kautions bei Vermieter verbleiben
 - Mieter akzeptiert Summe x als Abzug, etc.
- Im Zweifel nur den Zustand beschreiben, diesen aber gründlich. Fotografien anfertigen!

Übergabe und Abnahmeprotokoll

Inhalt des Abnahmeprotokolls

- sonstiges
 - neue Anschriften der Mieter
 - generelles zur Erreichbarkeit

- Unterschriften
 - wer nicht unterschreibt, hat den Inhalt nicht akzeptiert
 - wer nicht unterschreibt, bekommt auch kein Protokoll

Nach der Rückgabe II

Die Rückgabe findet am 31.01. 2014 statt. Die Wände sind nicht gestrichen, das Parkett durch Brandflecken (10*10 cm) beschädigt.

Der Verwalter V (Architekt) lehnt die Rücknahme der Wohnung ab. Diese sei nicht abnahmefähig.

Am 04.08.2014 fordert V Schadenersatz für Malerarbeiten (2.700 €) und für Eine Erneuerung des Parketts (Angebot 2.180,00 € brutto). Außerdem verlangt er Nutzungsentschädigung wegen Nichtvermietbarkeit der Wohnung (4 Monate).

Der Mieter lehnt Schadenersatz für die Malerarbeiten ab. Für das Parkett bietet er 1.000,00 €.

Am 30.09.2014 beantragt V einen Mahnbescheid und nach Widerspruch beauftragt er einen Anwalt. Fällt die anwaltliche Beratung zufriedenstellend aus?

Nach der Rückgabe II

1. Malerarbeiten

Der Mieter hat die „normalen“ Gebrauchsspuren zu beseitigen. Der Mieter hat

- eine Nachbesserungspflicht
- ein Nachbesserungsrecht

Voraussetzung für Schadenersatz

- erfolglose Nachfristsetzung
 - endgültige Erfüllungsverweigerung (bitte immer kritisch betrachten)
- Hier: fehlende Nachfristsetzung. Keine Ansprüche des Vermieters
- Zudem.... siehe unten

Nach der Rückgabe II

2. Parkett

Keine Schönheitsreparaturen, sondern „echte“ Beschädigung.

Der Mieter hat hierzu

- keine Nachbesserungspflicht
- kein Nachbesserungsrecht
- keine Nachfrist erforderlich
 - Generell aber immer kritisch prüfen. Eine Frist zuviel schadet weniger als eine Frist zu wenig

- Höhe der Kosten: nur Angebot, daher keine MwSt
- Abzug „neu für alt“

Nach der Rückgabe II

3. Nutzungsentschädigung

§ 546 Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

- (1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

„Vorenthalten“ bedeutet, die Räume gegen den Willen des Vermieters zurückzuhalten.

- Schönheitsreparaturen stehen im mutmaßlichen Willen des Vermieters.
 - Daher führt eine Nacharbeit nicht zum Vorenthalten!
- Schadenersatz kann der Vermieter verlangen, wenn er beweisen kann, dass er ohne den Schaden sofort neu vermietet hätte.

Kurze Verjährung I

Und das nun auch noch...

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

➤ 6 Monate ab „Rückerhalt“ der Mietsache

Nach der Rückgabe II - Fazit

1. Malerarbeiten (-)

- Keine Nachfrist
- Zudem Verjährt

2. Parkett

- Verjährung durch Verhandlung gehemmt
- nur Nettobetrag (Erweiterung auf brutto möglich)
- Abzug neu für alt, also Sachverständigengutachten im Gerichtsverfahren (Kostenrisiko)

3. Nutzungsentschädigung (-)

- kein Vorenthalten
- Kein „Neuvermietungsschaden“

A ist mit dem Ergebnis der Beratung überaus unzufrieden und wird einen Anwaltswechsel erwägen.