

Die Grenzen sind fließend, die Urteile widersprüchlich

Gewöhnliche Abnutzung versus Beschädigung

Per Gesetz gibt es keine Regelung, wann es sich bei einer Mietwohnung um eine Abnutzung oder Beschädigung handelt. Daher ist eine Unterscheidung kompliziert. Viele Urteile zu Schönheitsreparatur-Klauseln machen es nicht einfacher. Was sollte in Mietverträgen vereinbart und bei der Wohnungsübergabe bedacht werden und warum Fotos dabei nur bedingt helfen.



FOTO: ADOBESTOCK/HANOHIKI

Grundsätzlich gilt, dass ein Mieter bei seinem Auszug die Wohnung so übergeben muss, wie er sie beim Einzug vorgefunden hat. Schäden, die über Gebrauchsspuren hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen.

Grundsätzlich gilt, dass ein Mieter bei seinem Auszug die Wohnung so übergeben muss wie er sie beim Einzug vorgefunden hat. Der Vermieter muss allerdings hinnehmen, dass während der Mietdauer bei einer üblichen Nutzung Gebrauchsspuren entstehen. Schäden allerdings muss er nicht akzeptieren. Die Grenzen, wann von einer normalen Abnutzung und wann von einer Beschädigung zu reden ist, sind jedoch fließend. Teilweise widersprechen sich die Urteile. Einige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zu Schönheitsreparatur-Klauseln haben die Position des Vermieters geschwächt. Viele Klauseln, die vor zehn oder 15 Jahren noch denkbar waren, wurden von den höchsten Richtern kassiert.

In diesem Kontext kommt dem Übergabeprotokoll eine zentrale Rolle zu. Üblicherweise werden Übergaben als notwendiges Übel, sowohl vom Verwalter als auch vom Mieter gesehen. Leider wird es deshalb häufig nicht mit der gebotenen Sorgfalt erstellt. Dabei sollten Beanstandungen so

genau wie möglich beschrieben werden. Anstatt kurz zu notieren, dass an einer Wand Flecken sind, sollte detailliert beschrieben werden, dass sich drei Flecke beispielsweise an der Wand links neben der Wohnzimmertür befinden und insgesamt so groß wie eine Hand sind. Das Protokoll sollte so geschrieben sein, dass es ein Dritter, der die Wohnung nicht kennt, versteht: im schlimmsten Fall eine Richterin oder ein Richter, die sich mit dem Fall befassen.

Unter Umständen Zeugen zur Übergabe mitnehmen

Grundsätzlich können Fotos sinnvoll sein, die beispielsweise einen Wasserfleck auf dem Parkett abbilden. Das Bild sollte Bestandteil des Protokolls sein und es muss klar sein, dass es zum Zeitpunkt der Übergabe gemacht wurde. Zur Übergabe beim Auszug sollte auch das Einzugsprotokoll mitgenommen werden. Bei komplizierten Mieterwechseln, etwa von Gewerbe-

flächen, größeren Wohnungen oder Häusern, sollte der Liegenschaftsbetreuer überlegen, Dritte mitzunehmen, die den Zustand bezeugen können. Das kann eine Mitarbeiterin oder der Hausmeister sein. Auch die Mieterin kann eine weitere Person hinzuziehen.

Typische Fälle: Dübellöcher, dunkle Wandfarben und Kratzer im Parkett

Bei der Übergabe entspinnen sich häufig Diskussionen um Dübellöcher in Fliesen oder Fugen, Beschädigungen im Parkett und der Frage, ob eine vom Mieter aufgebraachte Wandfarbe so dunkel ist, dass sie mehrmals überstrichen werden muss, um wieder im ursprünglichen Weiß zu erstrahlen. Die Urteile geben keine einheitliche Linie vor. Im Fall der Dübellöcher muss sich der Vermieter beziehungsweise Verwalter etwa fragen, ob bei einer Vermietung an eine vierköpfige Familie genug Handtuchhalter und Befestigungen im Bad waren. Befanden sich beim Einzug nur zwei Haken im Bad, darf er sich nicht wundern, wenn die Mieter zusätzliche Haken anbringen. Wurde hingegen für genug Haken gesorgt, kann er bei einem Konflikt aus einer Position der Stärke argumentieren und eventuell Schadenersatz einfordern. Normale Abnutzungsspuren, wenn etwa Bilder an der Wand beim Abhängen einen Schatten hinterlassen, fallen hingegen unter eine übliche Nutzung der vier Wände. Deren Beseitigung kann über eine wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturklausel verlangt werden.

Bei kleinen Unfällen in der Wohnung, etwa wenn der Duschkopf in die Badewanne fällt und diese beschädigt, haftet zumeist die private Haftpflichtversicherung des Mieters. Schäden, die allmählich entstehen – wie eine verfärbte Decke über dem Kochfeld in der Küche – sind nicht versichert. Gleiches gilt für Dinge, die Mieter bewusst verändert haben. Sie müssen beim Auszug rückgängig gemacht werden.



Tierhalter sollten aufgefordert werden, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Der Verwalter ist gut beraten, wenn er in den Mietvertrag eine Tierhaltungsklausel aufnimmt. Immerhin hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren die Zahl der Haustiere, mit denen die Deutschen unter einem Dach leben, mehr als verdoppelt. Darin sollte fixiert werden, dass der Vermieter einer Haltung zustimmen muss. Dies sollte er an die Bedingung knüpfen, dass die Mieterin oder der Mieter eine Tierhaftpflichtversicherung abschließt. Größere Beschädigungen, wie Kratzer der Vierbeiner im Parkett oder an Wohnungstüren etc., sind dann meistens über die Assekuranz gedeckt.

Optimal ist es, wenn das Verhältnis zwischen Verwalter und Mieter von Fairness geprägt ist. Das verhindert Streitigkeiten. Der Mieter sollte offen sagen, wenn er etwas kaputt gemacht hat, der Verwalter anerkennen, wann eine normale Abnutzung vorliegt.

Keine Farbvorgaben in Schönheitsreparatur-Klauseln

Abzuraten ist im Rahmen von mietvertraglichen Schönheitsreparatur-Klauseln von Farbvorgaben. Sie schränken den Mieter während der Mietdauer unzulässig ein. Dadurch kippt die gesamte Klausel. Nach der neueren BGH-Rechtsprechung lassen sich Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen, sofern die Räume bei der Übergabe komplett renoviert oder nicht renovierungsbedürftig waren.

Im Sommer 2020 äußerten sich die höchsten Richter außerdem zu Ausbesserungsarbeiten bei laufenden Mietverträgen. Geklagt hatten Mieter, die seit vielen Jahren in der Wohnung leben und deren Durchführung durch den Vermieter einklagten. Die

Wohnungen wurden zum Mietbeginn unrenoviert übergeben. Die Richter hatten in ihrem Urteil (Az: VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18) betont, dass bei unwirksamen Klauseln die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters eintritt, demgemäß er die Arbeiten durchführen muss. Sie führten darüber hinaus aus, dass sich der Mieter an den Kosten hälftig zu beteiligen hat. Vermieter beziehungsweise Verwalter sollten vor Abschluss eines neuen Mietvertrags unbedingt die Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen prüfen. Viele Abmachungen aus älteren Verträgen wurden, wie gesagt, zwischenzeitlich vom BGH gekippt. Manche Vermieter verwenden immer noch veraltete Vertragsformulare.



Autorin

Stefanie Breiholdt,
Kanzlei Breiholdt und Partner,
Berlin

ANZEIGE

NEU

E-Mobilität im Fuhrpark

Der Praxisratgeber für Entscheider im Unternehmen sowie für interessierte Mitarbeiter.

Das vorliegende Buch kombiniert die Fuhrparkpraxis mit ausführlichen Infos zur Elektromobilität: Verständlich vermitteltes Fuhrparkwissen, ausführlich, vorurteilsfrei und top aktuell.

Aus dem Inhalt:

- Wirtschaftlichkeit und Potenzial
- Steuerliche Aspekte
- Der richtige Ansatz zur Einführung
- Die Fahrzeugflotte – Heute und Morgen
- Grundwissen Technik Elektroauto
- Ladekarten, Lade-Apps und Abrechnung
- Alles rund ums Laden: Technik, Batterie, Infrastruktur
- Ladestrategien und Sicherheit
- Mobilitätskonzepte
- Glossar wichtiger Begriffe

Format DIN A5, Paperback, 120 Seiten
Bestell-Nr. 28300 € 38,50
E-Book: Bestell-Nr. 283009 € 30,75

Preise freibleibend zuzügl. MwSt. und Versandkosten. Es gelten die Lieferbedingungen der HUSS-VERLAG GmbH unter www.huss-shop.de.

HUSS-VERLAG GmbH · 80912 München
Tel. +49 (0)89/323 91-317 · Fax -416 · shop@hussverlag.de

www.huss-shop.de