

Wenn ein Mieter nach dem Ende seiner Mietvertragszeit die Wohnung an den Vermieter zurückgibt, entstehen häufig Konflikte, weil die Erwartung des Vermieters darin besteht, dass er die Wohnung in dem selben frischen und neuwertigen Zustand zurückbekommt, in dem er sie dem Mieter gegeben hat. Gelegentlich stützt sich der Vermieter darauf, dass der Mieter für die Schönheitsreparaturen verantwortlich sei oder es eine Vereinbarung gibt, dass der Mieter am Ende der Mietzeit die Wände weißt.

Der Vermieter hat aus zwei Gründen ein besonderes Interesse daran, seine Rechte gegenüber dem Mieter zu kennen: Erstens kann er sich unter Umständen schadensersatzpflichtig machen, wenn er vom Mieter etwas fordert (und bekommt), was ihm nicht zusteht. Zweitens kann er, wenn er vorher weiß, was er fordern kann (und auch was er nicht fordern kann), seine Preis- und Vertragsgestaltung bereits beim Mietvertragsabschluss so gestalten, dass kein Verlust und keine Enttäuschung entsteht.

Wir müssen hierzu drei Fragen erörtern:

### 1. Was ist das Wesen eines Mietvertrages?

Der Vermieter ist im Besitz einer Sache, die der Mieter braucht. Das kann ein Auto, ein Rasenmäher oder wie in diesem Fall eine Wohnung sein. Er überlässt die Wohnung zur Nutzung dem Mieter, welcher einen Betrag für die Dauer der Mietzeit bezahlt.

Beim Auto oder Hotelzimmer ist das meist nicht mit Schwierigkeiten verbunden, weil vorher die Dauer der Nutzungszeit klar ist und für diese ein Komplettpreis vereinbart wird. Im Falle eines Wohnraummietverhältnisses ist die Dauer meist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages nicht klar, so dass man sich auf eine unbefristete Dauer verständigt. Das bedeutet, dass ein sog. Dauerschuldverhältnis entsteht, welches sich immer im Rhythmus des Leistungszyklus' verlängert. Dieser Leistungszyklus ist im Wohnraummietvertrag meist ein Monat. Das bedeutet, dass der Mieter zu jedem Monatsbeginn immer wieder von Neuem die Wohnung zur Verfügung gestellt bekommt, während der Mieter ihm immer wieder zu jedem Monatsbeginn die vereinbarte Miete zahlt.

Aus dieser Konstruktion einer immer wieder neu entstehenden Leistung und Gegenleistung entstehen die Fragestellungen zu den Renovierungsverpflichtungen. Wenn nämlich die Wohnung immer wieder monatlich neu vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird und der Mieter immer wieder den vereinbarten Mietpreis begleicht, dann muss sich die Wohnung auch zum Beginn eines jeden Monats immer wieder im selben Zustand befinden wie zum Beginn des Mietverhältnisses. Zu diesem Zeitpunkt haben sich die Vertragsparteien auf Leistung und Gegenleistung geeinigt, was bedeutet, dass beide von den Vertragspartnern als gleich groß bewertet wurden.

Der Mieter bewohnt die Wohnung aber und sie nutzt dadurch ab. Der Zustand verschlechtert sich also von Monat zu Monat und die Qualität des Produktes, das der Vermieter liefert, wird immer geringer. Dem Mieter ist hier kein Vorwurf zu machen, denn er verursacht den Zustand nicht schuldhaft, sondern in dem Rahmen und in der Weise, auf den sich die Parteien geeinigt haben. Wir sprechen hier vom bestimmungsgemäßen Gebrauch. Der Mieter zahlt die Miete unter anderem auch dafür, dass er die Wohnung benutzen kann und dass der Vermieter dafür hinnimmt, dass sie sich verschlechtert. Besonders deutlich wird das am Beispiel des Mietwagens: dieser wird jeden Tag an einen anderen Fahrer vermietet und nach 10 Jahren ist der Lack etwas stumpf, die Polstersitze etwas abgenutzt und der Gesamtzustand des Fahrzeuges ist deutlich spürbar der eines Gebrauchtwagens. Trotzdem kann der Autovermieter nicht die Fahrer der letzten 10 Jahre zu einer Zahlung heranziehen, die er für eine Erneuerung oder eine Neuanschaffung braucht.

Die Verschlechterung der Mietwohnung (vorausgesetzt, dass sie durch bestimmungsgemäßen Gebrauch zustande gekommen ist) ist also mit der Zahlung der Kaltmiete abgegolten. Das wiederum bedeutet, dass es der Mieter ist, der vom Vermieter in regelmäßigen Abständen eine kostenlose Renovierung verlangen könnte. Diese Arbeiten nennt man Schönheitsreparaturen.

## 2. Was sind Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen sind solche Maßnahmen, die dazu führen, dass sich die Mietsache fortgesetzt in demjenigen Zustand befindet, den sie zum Beginn des Mietverhältnisses hatte. Es soll nicht nur die Gebrauchstauglichkeit erhalten bleiben, sondern auch der Qualitätslevel, der Gegenstand des Mietvertrages war. Hierin sind keine Arbeiten eingeschlossen, die die Bausubstanz an sich betreffen, sondern – wie der Name bereits andeutet – eher solche, die eine optische und dekorative Bedeutung haben, also z.B. Streichen oder Tapezieren. Sie schließen also keine Modernisierungen, Baumaßnahmen oder Reparaturen ein.

Da es bei den Schönheitsreparaturen in erster Linie um die Aufrechterhaltung des Zustandes der Mietsache geht, betreffen diese Arbeiten auch die Zeit während des Mietverhältnisses, nicht etwa danach oder zum Zeitpunkt des anschließenden Leerstandes.

Wie im letzten Absatz des vorangegangenen Abschnittes bereits erörtert, hat der Vermieter die Verpflichtung, diese Schönheitsreparaturen durchzuführen, weil es seine Aufgabe ist, die Qualität seiner Wohnung auf dem Niveau zu halten, für das der Mietpreis vereinbart war.

Im täglichen Leben jedoch ist eine solche Handhabung unpraktisch, weil der Mieter die Wohnung zum Zwecke der Renovierung ausräumen müsste und außerdem vielleicht andere Wünsche an die Gestaltung hat als die, die ihm der Vermieter schuldet. Deshalb können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter für die Schönheitsreparaturen selbst verantwortlich ist.

Der Nutzen für den Vermieter besteht also vor allem darin, dass er (1.) von seinen Verpflichtungen entlastet wird und (2.) bei der Rückgabe wenigstens beanspruchen kann, dass er die Wohnung (speziell bezogen auf die Wände) in einem Zustand zurückbekommt, in dem eine Vielzahl potentieller Interessenten sie nutzen kann, was wenigstens die Verwendung von Extremfarben oder individuelle Musterdekorationen ausschließt. Es geht bei den Schönheitsreparaturen nicht darum, dass der Vermieter wirklich ein Interesse daran hat, dass der Mieter tatsächlich regelmäßige Arbeiten in der Wohnung ausführt.

Aus diesem Charakter der Schönheitsreparaturen ergibt sich, dass sie für den Mieter einen Verzicht auf entsprechende Leistungen des Vermieters bedeuten. Es ergibt sich daraus keine Verpflichtung, am Ende der Mietzeit eine Renovierung vorzunehmen.

## 3. Welche Vereinbarung kann zu einer Endrenovierung durch den Mieter führen?

Maßnahmen, die zum Ende eines Mietverhältnisses durchgeführt werden und die den Zweck haben, einen bestimmten Zustand herzustellen (z.B. den, der zum Beginn des Mietverhältnisses bestand), sind Endrenovierungen. Es ist zulässig, eine solche Endrenovierung, die durch den Mieter auszuführen ist, im Mietvertrag zu vereinbaren (BGH VIII ZR 77/03)

Diese Endrenovierungen sind es, die die Vermieter meist vom Mieter erwarten.

Der Vermieter braucht also einerseits im Mietvertrag die Klausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen schuldet (damit er sie selbst nicht erbringen muss) und andererseits eine Klausel, nach der der Mieter ihm am Ende die Endrenovierung schuldet.

Eine solche Kombination von Regelungen ist aber mietrechtlich nicht möglich. Unzulässig ist eine Endrenovierungsklausel grundsätzlich immer dann, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligt, z.B. weil ihm so viele Verpflichtungen aus dem Mietvertrag auferlegt werden, dass der wesentliche Charakter eines Mietvertrages nicht mehr gegeben ist. Zu den Möglichkeiten, eine Endrenovierung rechtswirksam zu vereinbaren, bestehen (unter anderem) folgende Beschränkungen:

(1) Ist mietvertraglich gleichzeitig vereinbart, dass der Mieter sowohl die Schönheitsreparaturen als auch die Endrenovierung schuldet, so entsteht nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (BGH) ein unzulässiger Summierungs Effekt, der dazu führt, dass beide Klauseln unwirksam werden. Die Ver-

tragsparteien müssen sich also zwischen einer der beiden Regelungen entscheiden. (BGH 05.04.2006: VIII ZR 163/05, BGH 05.04.2006: VIII ZR 163/05)

Da die Kombination dieser beiden Pflichten dem Mieter nicht auferlegt werden kann, muss sich der Vermieter für eine Variante entscheiden. Es stellt sich also aus Sicht des Vermieters die Frage, welche dieser Mieterleistungen ihm am ehesten von Vorteil sein können. Der Verzicht auf die Schönheitsreparaturklausel birgt für i.H.v. das Risiko, dass er während des Mietverhältnisses mehrmals die Wohnung des Mieters renovieren muss. Verzichtet er auf die Endrenovierungsklausel, muss er diese Endrenovierung zwar selbst vornehmen, was aber im Vergleich zu mehreren Renovierungen während der Mietzeit der kleinere Aufwand ist. Hinzu kommt, dass der Mieter bei einer Endrenovierung, die er selbst vorzunehmen hätte, häufig ohne viel Interesse handelt und damit die Arbeiten ohne Qualität ausführt.

(2) Darüber hinaus sind isolierte Endrenovierungsklauseln unzulässig. Solche Klauseln liegen vor, wenn der Mieter zur Endrenovierung ohne Rücksicht auf den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Zustand der Wände verpflichtet wird. Eine Endrenovierungsklausel darf den Mieter zur Ausführung von Leistungen nur dann verpflichten, wenn diese nötig sind. Die Pflicht zum Weißen einer bereits tadellos weißen Wand zum Beispiel besteht für den Mieter nicht. (BGH 12.09.2007: VIII ZR 316/06). Solche starren Regelungen sind sowohl für Endrenovierungen als auch für Schönheitsreparaturen unwirksam. Der daraus resultierende Umstand, dass ggf. trotz der Endrenovierungsklausel keine Verpflichtung für den Mieter entsteht, ist ein weiteres Argument zu Gunsten der Schönheitsreparaturklausel.

Von diesen beiden vorangegangenen Grundsätzen gibt es auch Ausnahmen. Sowohl das Verbot der Summierung der Klauseln als auch die Unwirksamkeit der starren Endrenovierungspflicht bestehen nicht, wenn die vertraglichen Regelungen als Individualklausel vereinbart ist, deren Grund in einem ausdrücklichen Wunsch des Mieters liegt.

Zum Beispiel wenn der Mieter einen Hund in der Wohnung halten will und dadurch unhygienische Zustände und Probleme mit Allergien bei Nachmietern resultieren können, ist es möglich, dass sich die Vertragsparteien zusätzlich zur Schönheitsreparaturpflicht auch auf die Endrenovierung durch den Mieter einigen. Eine Individualklausel ist eine Regelung, die nicht formularvertraglich vorgefertigt ist und mit vielen Mietern in gleicher Form vereinbart wird, sondern die nur für dieses eine Mietverhältnis individuell verhandelt und formuliert wurde.

Abschließend möchten wir auf die Risiken aufmerksam machen, die entstehen können, wenn der Vermieter trotz einer nicht vorhandenen Pflicht des Mieters von diesem Leistungen einfordert, welcher der Mieter in Unkenntnis seiner Rechte dann aufgrund der Aufforderung des Vermieters auch erbringt. In einem solchen Fall der Vermieter durch die erbrachten Leistungen des Mieters ungerechtfertigt bereichert, weil diese ohne Rechtsgrund ausgeführt wurden. Das kann zu einem Erstattungsanspruch des Mieters führen. (BGH 27.05.2009: VIII ZR 302/07). Der Mieter kann unter Umständen dann die Kosten für nicht gerechtfertigte Renovierungen vom Vermieter zurückverlangen (BGH 03.12.2014: VIII ZR 224/13).

## **Fazit**

Wir empfehlen dem Vermieter, sich von dem Wunsch, dass der Mieter eine Endrenovierung ausführt, zu lösen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir stattdessen zwei mögliche Vorgehensweisen:

Die erste Möglichkeit besteht darin, dass der Vermieter eine nach jedem Ende eines Mietverhältnisses erforderliche Renovierung einplant und die Kosten in die Kaltmiete mit einkalkuliert. Dabei ist es hilfreich, eine Bindung an den Vertrag, also einen Kündigungsverzicht, von mehreren Jahren im Mietvertrag zu vereinbaren, damit solche Kosten nicht schon nach einem Jahr entstehen können.

Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass der Vermieter sich um den optischen Zustand der Wohnung, insbesondere was die Wände betrifft, gar nicht kümmert und stattdessen eine unrenovierte Wohnung vermietet und auch am Ende zurückbekommt.

Welche dieser beiden Varianten in Frage kommt, hängt von der Durchsetzbarkeit auf dem gegenwärtigen Mietmarkt ab.