

Umfang der Erstattungspflicht eines Vermieters, wenn der Mieter Schönheitsreparaturen durchführt, obwohl er nicht dazu verpflichtet ist – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Wiesbaden (LG Wiesbaden) vom 09.07.2020, 3 S 91/20

I.

Schönheitsreparaturen gehören immer noch zu den Klassikern der Streitigkeiten im Wohnungsmietrecht. Auch die besprochene Entscheidung des LG Wiesbaden beschäftigt sich mit der Frage, was der Vermieter erstatten muss, wenn der Mieter eine Schönheitsreparatur durchführt, zu der er nicht verpflichtet ist.

II.

Die Kläger und der Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Kläger hatten eine Schönheitsreparatur durchgeführt, zu der sie nicht verpflichtet waren. Hierfür machten sie EUR 1.000,00 von dem Beklagten geltend. Sowohl das erstinstanzlich angerufene AG Wiesbaden, wie auch das mit der Berufung angerufene LG Wiesbaden, haben diesen Anspruch verneint. In Betracht komme zwar eine ungerechtfertigte Bereicherung des Beklagten. Die Kläger hätten allerdings vortragen müssen, welche Renovierungsarbeiten sie durchgeführt haben, welchen Kosten- und Zeitaufwand sie hatten und welche Wertverbesserungen der streitgegenständlichen Wohnung eingetreten seien.

III.

1.

Dadurch, dass ein Mieter die von ihm angemietete Wohnung bewohnt nutzt er diese ab. Je nach Wohnverhalten des Mieters wird es früher oder später notwendig sein, dass die Wohnung einer Schönheitsreparatur unterzogen wird, d.h. dass sie neu gestrichen wird, dass neue Tapeten aufgebracht werden oder auf sonstige Weise die Spuren der Wohnnutzung beseitigt werden.

Nach dem Gesetz ist diese Schönheitsreparatur Sache des Vermieters. Der Vermieter kann aber – und dies geschieht in der Praxis auch oftmals – diese Pflicht auf den Mieter übertragen. Hierzu muss eine wirksame Klausel auf Übertragung der Schönheitsreparatur in den Mietvertrag aufgenommen werden. Diese muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Dem Mieter muss eine renovierte Wohnung überlassen werden;
- Der Mieter muss nur Abnutzungsspuren beseitigen, für die er selber verantwortlich ist. Hierzu muss die Klausel einen Fristenplan enthalten, der genau dies gewährleistet. Der Fristenplan darf nicht starr sein, d.h. die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparatur darf nicht alleine an den Ablauf einer bestimmten Zeitspanne anknüpfen. Vielmehr muss dem Mieter immer die Möglichkeit offenstehen zu beweisen, dass aufgrund seines Wohnverhalten noch keine Schönheitsreparatur notwendig ist.

Ist dem Mieter eine unrenovierte Wohnung überlassen worden, kann ihm die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nur ausnahmsweise auferlegt werden. Der Vermieter muss ihm einen angemessenen Ausgleich gewähren. Wie dieser Ausgleich genau aussehen muss ist höchst streitig und anwaltliche Beratung hierzu wird dringend angeraten.

2.

Nicht immer, wenn der Vermieter eine rechtlich unwirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag verwendet hat, wird dies von den Mietern erkannt. In der Praxis ist es nicht selten, dass Mieter Schönheitsreparaturen durchführen, zu denen sie rechtlich nicht verpflichtet sind. Ist dies wie

in der besprochenen Entscheidung geschehen, ist der Vermieter ungerechtfertigt bereichert. Diese ungerechtfertigte Bereicherung kann der Mieter herausverlangen und Wertersatz begehren. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten:

- Der Mieter hat die Schönheitsreparatur durch ein Unternehmen durchführen lassen. Dann bemisst sich die ungerechtfertigte Bereicherung des Vermieters nach den Kosten für dieses Unternehmen.
- Der Mieter hat die Schönheitsreparatur entweder selber oder durch Freunde und Verwandte durchführen lassen. Der BGH hat bereits 2009 entschieden, dass der Mieter in diesem Fall nur das verlangen kann, was er billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit und Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen. Lediglich dann, wenn der Mieter beruflich mit der Durchführung von Schönheitsreparatur zu tun hat (etwa, weil er Maler oder Lackierer ist) soll nach dem BGH das anzusetzen sein, was der Mieter bei Ausübung seines Berufes hätte verlangen können. Damit das Gericht schätzen kann, was als Vergütung für die Arbeitsleistung der Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis ausmacht, muss der Mieter in diesem Fall vortragen, wie viele Helfer, wann wie lange welche Arbeiten durchgeführt haben. Ebenso muss dokumentiert werden, welche Kosten für Material und Essen aufgebracht wurden. Soweit das LG Wiesbaden einen Vortrag zu einer Wertverbesserungen der Wohnung vermisst hat, ist dies nach der Rechtsprechung des BGH aber nicht notwendig.

3.

Wichtig: Oftmals führen Mieter Schönheitsreparaturen aus, wenn sie aus der Wohnung ausziehen. Der BGH hat ebenfalls bereits entschieden, dass ein eventueller Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung für die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen binnen sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung verjährt.

Beispiel: Mieter M führt rechtlich nicht geschuldete Schönheitsreparaturen durch. Die Wohnung wird am 30.11.2020 zurückgegeben. Am 15.11.2021 rechnet der Vermieter über die Kautions ab. Im Zuge der Prüfung der Kautionsabrechnung erfährt M, dass er nicht verpflichtet gewesen wäre Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Im Beispielsfall ist der Anspruch auf Erstattung der ungerechtfertigten Bereicherung wegen der nicht geschuldeten Schönheitsreparatur am 31.05.2021 verjährt. Im November 2021 kann daher kein Anspruch mehr geltend machen.

IV.

Soll der Mieter anstelle des Vermieters Schönheitsreparaturen durchführen, muss dies wirksam im Mietvertrag vereinbart sein. Hat der Mieter eine Schönheitsreparatur durchgeführt, obgleich er rechtlich hierzu nicht verpflichtet war, kann ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf Erstattung bestehen. Dieser Anspruch muss aber spätestens binnen sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung gerichtlich geltend gemacht sein. Ob im Einzelfall eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt und ob und in welcher Höhe ein Erstattungsanspruch besteht, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.