



Schönheitsreparaturen durch den Mieter Die Verschlimmbesserung

Aufgrund der neuen Rechtsprechung des BGH sind die in vielen Mietverträgen enthaltenen Klauseln zur Ausführung der Schönheitsreparaturen ungültig.

Die Ungültigkeit einer solchen Klausel führt dazu, dass der Mieter sodann nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen auszuführen.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB sowie gemäß § 538 BGB sind die Schönheitsreparaturen in diesem Fall vom Vermieter auszuführen, da dieser die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat und Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, nicht vom Mieter zu vertreten sind.

Es häufen sich jedoch die Fälle, in denen Mieter, auch wenn die Regelung im Mietvertrag zur Ausführung der Schönheitsreparaturen ungültig ist, dennoch Malerarbeiten ausführen, diese dann allerdings entweder in extremer Farbgestaltung oder völlig unfachmännisch vornehmen. Der Mieter hat die Kosten einer fachgerechten Renovierung der Mieträume zu tragen, wenn seine eigenen Schönheitsreparaturen unfachmännisch und mangelhaft ausgeführt wurden. Fehlerhaft sind Schönheitsreparaturen dann, wenn durch übermäßig stark aufgetragene Dispersionsfarbe die Struktur der Raufasertapete verschlämmt wird; wenn sich die Raufasertapete an mehreren Stellen von der Wand löst, wenn Anstriche ungleichmäßig und wolkig erfolgen. Die Schadensersatzpflicht entsteht unabhängig davon, ob der Mieter im Zeitpunkt der Vornahme seiner Arbeiten dazu rechtlich verpflichtet war oder nicht.

In solchen Fällen kann dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Mietpartei zustehen.

Dabei muss eine sogenannte Differenzberechnung vorgenommen werden.

Eigentlich hätte ja der Vermieter während des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen ausführen müssen, wenn die entsprechende Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter die Malerarbeiten ausführen sollte, ungültig ist. Nur wenn dem Vermieter nunmehr Mehraufwendungen dadurch entstehen, weil der Mieter die Schönheitsreparaturen völlig unfachmännisch ausgeführt hat, kann der Vermieter den dadurch errechneten Mehraufwand gegenüber dem Mieter als Schadensersatz geltend machen. Es muss also durch die unsachgemäße Ausführung der Arbeiten ein zusätzlicher Schaden entstanden sein. Nach dem Urteil des LG Berlin vom 29.01.2002 (Az.: 64 S 312/01) mangelt es an der notwendigen Kausalität, wenn der Vermieter die Arbeiten sowieso ausführen muss. Dann ist nämlich kein Schaden entstanden.

Ein Mieter, der also die Schönheitsreparaturen so unfachmännisch ausführt, dass dadurch dem Vermieter höhere Kosten für die Renovierung entstehen, kann in Regress genommen werden.

Ebenso liegt die Sachlage, wenn ein Mieter, der aufgrund des Mietvertrages gerade nicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, weil die Klausel ungültig ist, dennoch Malerarbeiten ausgeführt hat aber dabei ungewöhnliche Farbgestaltungen vorgenommen hat.

Nach der Rechtsprechung des LG Berlin aus dem Jahr 1994 (Az. 64 S 213/94) als auch des LG Hamburg (DWW 1999, S. 152) ist nämlich auf eine herkömmliche Geschmacksvorstellung abzustellen, mithin helle bzw. neutrale Farbtöne zu verwenden, so dass ungewöhnliche Anstriche oder Tapezierungen nicht vom Vermieter hinzunehmen sind.

So wurde u.a. auch vom LG Berlin in der Entscheidung vom 09.06.2005 (Az. 8 U 211/04) der Anstrich der Wände in kräftigem Rot, Gelb und Grün als ungewöhnliche Farbgestaltung gewertet. Das Gericht verwies zwar darauf, dass der Mieter während der Mietzeit in der Gestaltung der angemieteten Räume frei sei, diese also auch entsprechend in grellen Tönen streichen kann, er jedoch nicht die Grenzen des normalen Geschmacks überschreiten dürfe. Insbesondere zum Mietende sind daher ungewöhnliche Farbgestaltungen vom Vermieter nicht hinzunehmen. Allein solche extremen Farbgestaltungen stellen dann einen Schaden dar, auch wenn der Mieter aufgrund einer unwirksamen Vereinbarung im Mietvertrag zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet war mit der Folge, dass er die Renovierungskosten zu übernehmen hat.

Auch wenn der Mieter vertraglich nicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen herangezogen werden kann, ist er nicht berechtigt, dem Vermieter durch solch extreme Farbgestaltung oder durch unfachmännische Ausführung von Schönheitsreparaturen einen Schaden zuzufügen. Eine solche „Verschlimmbesserung“ braucht der Vermieter nicht hinzunehmen und kann sich am Mieter schadlos halten. Denn derjenige, der Arbeiten außerhalb seines Pflichtenkreises vornimmt, ist aufgrund bestehender Nebenpflichten gehalten, diese so auszuführen, dass dem anderen Vertragspartner dadurch kein Schaden entsteht. Dies ergibt sich aus § 241 Abs. 2 BGB. Gegen eine solche Nebenverpflichtung aus dem Mietvertrag verstößt aber der Mieter, wenn seine Arbeiten zu einer „Verschlimmbesserung“ geführt haben.

Der Mieter hat nach der Entscheidung des LG Düsseldorf vom 10. 01. 1995 (Az.: 24 S 214/94) sogar den Mietausfallschaden zu ersetzen, wenn die Wohnung infolge von ihm zu vertretender Notwendigkeit einer neuen Renovierung für eine bestimmte Zeit nicht vermietet werden kann.

Dem Mieter sollte vorsorglich zunächst eine Nachfrist zur Beseitigung der Mängel gesetzt werden mit dem Hinweis, dass nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist Schadensersatz gefordert wird, bevor auf Kosten der Mietpartei der Fachmann zur Mängelbeseitigung herangezogen wird.

Ob ein Schadenersatzanspruch aufgrund unfachmännischer Ausführungen von Schönheitsreparaturen bzw. ungewöhnlicher, extremer Farbgestaltung besteht, ist in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen.

Wenden Sie sich hier vertrauensvoll an die Berater Ihres Verbandes Haus und Grund Düsseldorf e.V.

U. Beisheim