

Vorsicht Schönheitsreparaturen: Schadensersatzanspruch droht!

Wer als Vermieter oder Verwalter vom Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangt, obwohl er weiß oder wissen muss, dass die Abwälzungsklausel im Mietvertrag unwirksam ist und der Mieter deshalb gar nicht renovieren müsste, schuldet dem Mieter Ersatz des ihm daraus entstandenen Schadens. Das können die Kosten für die Renovierung aber auch die des Kostenvorschlages und die Anwaltsgebühren sein (KG

Berlin 18.5.2009 – 8 U 190/08). Viele Wohnraummietverträge enthalten unwirksame Klauseln, mit denen der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden soll. Vor allem ein starrer Fristenplan, der regelmäßig in älteren Mietverträgen vorkommt, ist unzulässig. Nicht selten kündigt der Mieter und erhält dann ein Schreiben der Hausverwaltung, in dem er neben einer Bestätigung seiner Kündigung auf die Regelung

im Mietvertrag zu den Schönheitsreparaturen hingewiesen wird („...beachten Sie bitte im Mietvertrag § ...“).

Der Mieter beauftragt einen Rechtsanwalt mit der Prüfung, ob er zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und holt – kostenpflichtig – einen Kostenvorschlag über die Renovierungskosten ein.

Das Problem hier liegt darin, dass der Vermieter schon durch den Hinweis auf die unwirksame Regelung im Mietvertrag aktiv eine Renovierung verlangt, die der Mieter nicht schuldet, weil die Regelung im Mietvertrag unwirksam ist.

Der Vermieter bzw. Verwalter handelt schuldhaft, wenn er seine Rechtsposition nicht mehr als plausibel ansehen darf (BGH 16.01.2009 – V ZR 133/08). Der Maßstab ist streng. So wird vom gewerblichen Vermieter verlangt, dass er die Rechtsprechung des BGH kennt. Das Verschulden seiner Berater (Verwalter,

Verband oder Anwalt), von denen erwartet wird, dass sie sich auskennen, muss sich der Vermieter zurechnen lassen.

Häufig kommt es auch vor, dass Mieter aus eigenem Antrieb nicht geschuldete Schönheitsreparaturen ausführen, obwohl die Klausel im Mietvertrag unwirksam ist. Das kann Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Vermieter auslösen (BGH 27.05.2009 – VIII ZR 302/07). Auch wenn noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Vermieter verpflichtet ist, den renovierungswilligen Mieter darüber aufzuklären und von der Renovierung abzuhalten. Das Haftungsrisiko ist hoch. Und der Versuch, den Mieter durch einen „harmlosen“ Hinweis dazu zu bringen, eine Renovierung durchzuführen, die er nicht schuldet, kann teuer werden. ^B

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiere
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

Dachdeckermeister



Karl
Kempling

G
M
B
H

**Dach-, Wand-
Abdichtungstechnik
Dachflächenfenster
Rinneneinbau
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 · ☎ (04 71) ☏
7 28 28