

Professor Dr. Paul T. Schrader, LL.M. oec., Augsburg*

„Umgekehrte Schönheitsreparaturen“

THEMATIK	Schuldrecht, Mietrecht, Aufklärungspflichten
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder

■ SACHVERHALT AUSGANGSFALL

Im Jahre 2002 mietete der pensionierte Lehrer M von V (einer Vermietungsgesellschaft, die 300 Wohnobjekte vermietet) eine Wohnung in Augsburg. Im Jahr 2012 kündigt M die Wohnung fristgerecht zum 31.1.2013. Nachdem er die Wohnung Mitte Januar 2013 ausgeräumt und geputzt hat, sucht er den Mietvertrag zwischen ihm und V, der damals geschlossen wurde. In dem Mietvertrag findet er unter der Überschrift „Schönheitsreparaturen“ einen Verweis auf die beigefügten allgemeinen Mietbedingungen, die nach dieser Regelung Bestandteil des Vertrages sein sollen. Die beiliegenden Mietbedingungen verwendet V für alle ihre Mietwohnungen und wurden kurz zuvor von einem eigens dafür beauftragten Rechtsanwalt nach eingehender Prüfung der Rechtslage erstellt. Unter Punkt 6 der Mietbedingungen steht:

„6. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge durch ein Fachunternehmen ausführen zu lassen. Die Zeitfolge für die Erbringung der Schönheitsreparaturen beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“

Da M während der Mietzeit nie renoviert hat, sieht er sich in der Pflicht. Ein von ihm kurzfristig eingeholter Kostenvoranschlag für das Streichen der Wohnung weist Kosten in Höhe von 1.500 EUR aus. Daraufhin kauft er dann doch Malerutensilien für 200 EUR und streicht die gesamte Wohnung innerhalb einer Woche selbst. Am 31.1.2013 übergibt er die Wohnung einer Mitarbeiterin der V.

Zu Weihnachten 2013 trifft M seine ganze Familie und hält Rückschau auf das Jahr. Dabei ist ihm das Streichen in der alten Wohnung in besonderer Erinnerung geblieben. Daraufhin meint sein Sohn, er habe gehört, dass man bei Auszug aus einer Mietwohnung heutzutage nach der neueren Rechtsprechung gar nicht mehr streichen müsse. Wenn M nun doch gestrichen habe, dann müsse ihm V entsprechend des Kostenvoranschlages die 1.500 EUR zahlen. Zumindest müsste V die 200 EUR für die Malerutensilien ersetzen.

M schreibt der V im Januar 2014 und verlangt 1.500 EUR, weil die V ja nun auch eine renovierte Wohnung vermieten konnte und V sich die eigentlich sie treffenden Renovierungen erspart habe. Ein Mitarbeiter der V ruft den M an und lehnt die Forderung des M ab. M habe überhaupt keinen Anspruch auf Erstattung von Schönheitsreparaturkosten, schließlich stehe im Vertrag, dass M diese ausführen muss. Sollte sich inzwischen irgendetwas in der Rechtsprechung zu diesen vollkommen üblichen Klauseln ergeben haben, könne das nicht zulasten der V gehen. Schließlich könnte von V nicht erwartet werden, schlauer zu sein als der BGH. V beruft sich – zutreffend – darauf, dass es im Jahr 2002, also zu Mietvertragsabschluss, noch keine „neuere Rechtsprechung“ zu den Schönheitsreparaturklauseln gegeben habe, da es einschlägige Rechtsprechung des BGH zu den Schönheitsreparaturen – ebenfalls zutreffend – erst

* Der Verfasser *Schrader* ist Inhaber der Juniorprofessur für Bürgerliches Recht, Gewerblichen Rechtsschutz und Zivilprozessrecht an der Universität Augsburg.

ab 2004 gab. Jetzt wisse V auch, dass die Klauseln problematisch sind. Außerdem meint der Mitarbeiter der V, dass M nach so langer Zeit nicht mit irgendwelchen Forderungen in Bezug auf die Wohnung kommen könne.

Abwandlung

Anders als im Ausgangsfall hatte M selbst Zweifel hinsichtlich seiner Verpflichtung zum Streichen bekommen, als er Mitte Januar 2013 in den Vertrag schaute. Er wandte sich daher an V und fragte, in welchem Zustand er die Wohnung zurückgeben solle. Daraufhin schrieb V, die bereits von anderen Mietern in der gleichen Angelegenheit angeschrieben wurde, die Wohnung sei selbstverständlich von M gestrichen zurückzugeben, so wie es im Vertrag stehe. Sollte M die Wohnung nicht streichen, kündigte V an, die Wohnung sofort nach Rückgabe der Wohnung durch ein Malerunternehmen streichen zu lassen und die Kosten von M ersetzt zu verlangen. Diese klare Auskunft zerstreute die anfänglichen Zweifel des M und er entschloss sich daraufhin, Farbe zu kaufen und selbst zu streichen. Nachdem er an Weihnachten 2013 mit seinem Sohn gesprochen hat, verlangt er im Januar 2014 Zahlung von 1.500 EUR von V.

Bearbeitungshinweis:

1. In einem umfassenden Rechtsgutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, ist die Frage für den Ausgangsfall zu beantworten, was M von V verlangen kann.
2. Außerdem ist in einem Rechtsgutachten die Frage zu beantworten, ob M gegen V in der Fallabwandlung einen Anspruch auf Zahlung hat.