

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [465]

Schönheitsreparaturen: Wer muss beweisen, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Übergabe befunden hat?

Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast (im Anschluss an BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 32).

BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 - VIII ZB 43/23

Der Fall:

Die Parteien streiten darüber, ob die Wohnung damals renoviert oder nicht renoviert übergeben wurde, denn dies hat Auswirkungen darauf, ob dem Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam übertragen werden können oder der Vermieter (wie das Gesetz vorsieht) für die Schönheitsreparaturen zuständig ist.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt hatten, legte das Amtsgericht die Kosten dem Vermieter auf, da dieser zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei. Das Landgericht hob diese Entscheidung auf und legte die Kosten dem Mieter auf, da die Klausel wirksam sei, der Mieter habe nicht nachgewiesen, dass die Wohnung tatsächlich unrenoviert überlassen worden sei. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde versuchte der Mieter, die erstinstanzliche Entscheidung wieder herstellen zu lassen.

Das Problem:

Das Thema Schönheitsreparaturen befasst die Praxis schon seit Jahren. Allerdings hatte der BGH bereits 2015 entschieden:

„Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. (...)“

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Mieter bekam nicht Recht, denn er konnte nicht beweisen, in welchem Zustand die Wohnung bei Mietbeginn übergeben wurde.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Auch in der Vergangenheit hat der Senat nicht zwischen mehr oder weniger abgewohnten Mieträumen unterschieden.

Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist.

Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

Praxis-Tipp:

Wie kann der Mieter beweisen, in welchem Zustand er die Wohnung übernommen hat?

Dem Mieter stehen verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten. Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ