

## **„Mietrechtsentwicklung nach der Mietrechts- und Schuldrechtsreform“**

### **- Schönheitsreparaturen, Mietgebrauch, Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis**

#### **1. Mietgebrauch**

##### ***a) Bauliche Maßnahmen des Mieters, Rückbaupflicht, Entschädigungspflicht des Vermieters***

Das Mietrechtsreformgesetz hat die Gebrauchsrechte des Mieters nur insofern erweitert, als es dem Mieter das Recht eingeräumt hat, vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen zu verlangen, um seine Wohnung behindertengerecht nutzen zu können (Barrierefreiheit § 554 a BGB).

Der Anspruch des Mieters hängt von der Interessenabwägung ab.

Die Rückbaupflicht von baulichen Maßnahmen bei Beendigung des Mietverhältnisses schließt ein, den früheren Zustand wieder herzustellen.

Eine Entschädigung für zurückgelassene Einbauten kann der Mieter nur verlangen, wenn das mit dem Vermieter eindeutig vereinbart ist oder wenn der Vermieter die Einrichtung übernimmt, indem er den Mieter an der Wegnahme hindert (§ 562 Abs. 1 BGB).

Das Wegnahmerecht kann nur ausgeschlossen werden, indem der Vermieter gleichzeitig eine angemessene Entschädigung zahlt.

***b) Partneraufnahme und Rechtsfolgen bei Beendigung der Partnerschaft***

Auswirkungen auf den Umfang des Mietgebrauchs können sich auch auf Grund des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16.02.2001 ergeben.

Es hat Einfluss auf die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter berechtigt ist, einen Lebenspartner in die Wohnung aufzunehmen.

Die Gefahr erhöhter Abnutzung oder einer höheren Betriebskostenbelastung hängt hiervon nicht ab.

**2. Schönheitsreparaturen**

Die Mitrechtsreform hat den Bereich der Schönheitsreparaturen ausgeklammert. Sie belässt es bei dem Grundsatz, dass Schönheitsreparaturen als Teil der Instandhaltung zum Pflichtenbeweis des Vermieters zählen.

Das Abnutzungsrisiko infolge vertragsgemäßen Gebrauchs trägt nach wie vor der Vermieter (§ 538 BGB).

Sind die üblicherweise für Trocken- und Nassräume vereinbarten Fristen während des Mietverhältnisses abgelaufen, so spricht eine tatsächliche Vermutung für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung. Der Mieter muss daher im Einzelnen vortragen, welche Schönheitsreparaturen wann und in welchen Räumen in welcher Art und Weise ausgeführt worden sind.

Während der Mietzeit hat der Mieter nach herrschender Meinung ein Gestaltungsermessen. Problematisch ist der Zustand bei Rückgabe der Wohnung – Klauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung in einem bestimmten Farbton zurückzugeben, laufen regelmäßig auf die Überbürdung einer unzulässigen Schlussrenovierung hinaus.

Die herrschende Meinung gewährt dem Vermieter Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nur, wenn er die Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB erfüllt hat. Hier trat (für die Bestandsmietverhältnisse ab 01.01.2003) eine Änderung durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ein: nach § 281 Abs. 1 BGB bedarf es dann keiner Ablehnungsandrohung mehr.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob – im Gegensatz zur bisher herrschenden Meinung – der Schadenersatzanspruch noch während der Mietzeit geltend gemacht werden kann, insbesondere nach einer Vorabnahme mit anschließender Fristsetzung. Bejahendenfalls würde dies zu einer Beschleunigung und Erleichterung bei der Anspruchsdurchsetzung führen.

Rechtsprechung aufgrund der neuen Rechtslage ist zu dieser Frage noch nicht bekannt geworden.

### **3. Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis**

Die Räumungspflicht ist in § 546 BGB geregelt. Zur Rückgabepflicht zählt auch die Rückgabe sämtlicher Schlüssel.

Das Wohnungsübergabeprotokoll ist als negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB zu werten. Der Mieter kann nur für Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Übergabeprotokoll vermerkt waren.

Dem Vermieter trifft eine Untersuchungspflicht ggf. unter Hinzuziehung eines Sachverständigen.

Das Übergabeprotokoll stellt in einem Schadensersatzprozess ein unverzichtbares Beweismittel dar.