

Mietrecht 32 C 265/23 - Geringerer Schadensersatz des Vermieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturenklausel

Hat der Vermieter Ersatzansprüche wegen des Zustands der Mietsache bei Rückgabe, muss er sich bei unwirksamer Schönheitsreparaturenklausel die Kosten anrechnen lassen, welche er mangels eigener Renovierungsarbeiten erspart hat.

Das [Amtsgericht](#) Hanau hat entschieden, dass der [Vermieter](#) Streich- und Tapezierarbeiten in der [Wohnung](#) nicht ersetzt verlangen kann, weil er selbst zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet war ([Amtsgericht](#) Hanau, Urteil vom 29.11.2023, Aktenzeichen [32 C 265/23](#)).

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien lief über 13 Jahre, der [Vertrag](#) enthielt eine [Klausel](#) hinsichtlich der durch den [Mieter](#) durchzuführenden Schönheitsreparaturen. Nach Wohnungsrückgabe führte der [Vermieter](#) Tapezier- und Streicharbeiten durch. Die Kosten verlangte er von dem [Mieter](#) ersetzt. Denn dieser habe sie mit bunten Farben (gelb, grün und rosa) zurückgegeben, was eine Weitervermietung nicht ermögliche. Zudem habe es viele nicht verschlossene Dübellöcher gegeben.

Das [Amtsgericht](#) hat die Klage abgewiesen. Darauf, ob der [Mieter](#) dem [Vermieter](#) die Kosten für die Streich- und Tapezierarbeiten erstatten muss, komme es nicht an. Denn der [Vermieter](#) hätte während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen in der [Wohnung](#) durchführen müssen. Die [Klausel](#), nach welcher der [Mieter](#) hierzu verpflichtet wurde, war unwirksam, weil sie zu kurze Fristen setze, außerdem sollte der [Mieter](#) nach einer anderen [Klausel](#) die [Wohnung](#) auch bei Einzug streichen, was ebenfalls zur Unwirksamkeit der laufenden Renovierungspflicht führe. Daher musste stattdessen, wie auch an sich vom Gesetz vorgesehen, der [Vermieter](#) renovieren. Hätte er das getan, wären ihm aber Kosten entstanden. Diese nicht aufgewendeten Kosten müsse er von seinen Schadensersatzansprüchen abziehen.

Für die Bestimmung der ersparten Kosten hat das Gericht auf die Pauschalbeträge nach § 28 Abs. 4 II. BerechnungsVO in der jeweiligen Höhe zurückgegriffen. Auch wenn diese hier keine unmittelbare Anwendung finden, lägen ihnen offiziell anerkannte Durchschnittswerte zugrunde. Bei über 13 Jahren Mietlaufzeit überstiegen sie die von dem [Vermieter](#) geltend gemachten Kosten um mehr als das Dreifache.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig.

AG Hanau PM vom 16. Dez 2024