

Renovierung bei Mietende

Was bei Geldforderungen zu beachten ist

Bisher konnte der Vermieter bei Vertragsende festgestellte Wohnungsschäden und unterlassene Renovierungen (Schönheitsreparaturen) als Schadensersatzanspruch (§§ 280, 281 BGB) auf der Basis eines Kostenvoranschlags gegenüber dem Mieter abrechnen. Dies galt auch für ausgewiesene Umsatzsteuer. Dabei war unerheblich, ob der Vermieter die Renovierungen selbst vornahm, ob er den kostenvoranschlagenden Handwerker beauftragte oder etwa die Wohnung unrenoviert weitervermietete. Reparaturkosten waren also abrechenbar, auch wenn sie nicht real angefallen waren (Grundsatz der Abrechenbarkeit fiktiver Reparaturkosten). Dies gilt heute nach dem In-Kraft-Treten der Schadensersatznovelle am 01.08.2002 nur noch eingeschränkt. Die fiktive Schadensberechnung kann nur noch für Nettoschadensbeträge erfolgen (bestätigend jetzt: BGH, Urteil vom 29.04.2003 – VI ZR 398/02, n.v.). Nach dem neu eingefügten § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB kann in Schadensgutachten oder Kostenvoranschlägen ausgewiesene Umsatzsteuer dagegen nur noch als Schadensposten liquidiert werden, wenn der Schaden tatsächlich durch einen Umsatzsteuerpflichtigen beseitigt wird.

Der Vermieter kann zum Beispiel festgestellte Wohnungsschäden und unterlassene Renovierungen nach Umwandlung in einen Schadensersatzanspruch nicht mehr auf Kostenvoranschlag- bzw. Gutachterbasis abrechnen, ohne die Wohnung tatsächlich dekorationsmäßig zu behandeln bzw. den Schaden tatsächlich zu ersetzen, wenn er die Mehrwertsteuer als Schadensposition ansetzen will. Nur wenn tatsächlich ein umsatzsteuerpflichtiger Vorgang stattfindet, kann die anfallende Mehrwertsteuer dem Schädiger in Rechnung gestellt werden.

Daraus leitet sich im Einzelnen Folgendes ab: Der Vermieter führt die vom Mieter pflichtwidrig unterlassenen Renovierungen nach Überleitung des Vornahmean-

spruchs in einen Schadensersatzanspruch selbst oder mit der Hilfe von Freunden aus. Hier kann er den gutachterlich ausgewiesenen Nettobetrag für Arbeitskosten ansetzen. Umsatzsteuer erhält er nur, wenn sie auf Arbeitsmaterialien, wie zum Beispiel Farbe und Tapeten angefallen ist. Der Vermieter renoviert gar nicht, sondern vermietet die Wohnung unrenoviert weiter. Hier kann er netto auf Gutachterbasis abrechnen, erhält aber keine Umsatzsteuer.

Denn Umsatzsteuer ist tatsächlich nicht angefallen. Lässt der Geschädigte überhaupt nicht reparieren, sondern schafft er einen Ersatzgegenstand an, so hängt der Umfang des Schadenersatzanspruches wiederum davon ab, ob Umsatzsteuer tatsächlich anfällt. Im Einzelnen gelten folgende Beispiele:

- Der Vermieter ersetzt ein beschädigtes Waschbecken durch ein neues Becken. Dabei gelingt ihm ein verbilligter Bezug bei einem Händler im Verhältnis zu den im Schadensgutachten festgesetzten Schätzkosten. Er kann auf Gutachterbasis netto abrechnen, aber nur die tatsächlich angefallene Mehrwertsteuer nehmen.
- Der Vermieter beschafft das neue Waschbecken von Privat. Umsatzsteuer fällt nicht an und ist deshalb auch nicht zu ersetzen.
- Der Vermieter verzichtet auf eine Reparatur oder Ersatzbeschaffung des beschädigten Waschbeckens. Stattdessen verlangt er den hierfür erforderlichen Geldbetrag. Er erhält jetzt den Nettobetrag ohne Umsatzsteuer.

Alle diese Grundsätze gelten nur, wenn das schädigende Ereignis ab dem 01.08.2002 (In-Kraft-Treten der Schadensersatznovelle) eingetreten ist. Liegt das schädigende Ereignis dagegen vor dem 01.08.2002, so kann der Vermieter auch noch heute den Ersatz fiktiver Mehrwertsteuer verlangen, wenn sie zum Beispiel nur im Kostenvoranschlag ausgewiesen ist und

eine Reparatur tatsächlich nicht oder nur zu verminderten Preisen stattgefunden hat (Art. 12 § 8 des 2. Gesetzes zur Änderung schadensersatzrechtlicher Vorschriften vom 19.07.2002, BGBl. I. 2001, Seite 2680).

Besonders wichtig ist auch folgende hinweisende Klarstellung: Bei Zahlung von Abgeltungsbeträgen auf Grund von vertraglichen Quotenhaftungsklauseln handelt es sich nicht um Schadensersatzleistungen. Der Mieter zahlt auf einen vertraglichen Erfüllungsanspruch. Denn die Zahlung bezweckt nicht, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Zahlungsanspruch aus einer Quotenhaftungsklausel setzt ja gerade voraus, dass noch keine Schönheitsreparaturen fällig sind. Der Abgeltungsanspruch umfasst also auch nach neuer Rechtslage die fiktive Umsatzsteuer. In diesen Fällen kann also – wie gewohnt – auch auf der Basis eines Gutachtens oder eines Kostenvoranschlags unter Einbezug von Umsatzsteuer abgerechnet werden.

Wer mehr zu der Renovierung bei Auszug und bei Vertragsende sowie zur Vorbereitung und Durchführung von Auszug und wechselseitigen Ansprüchen zwischen Mieter und Vermieter bei Ende des Mietverhältnisses erfahren möchte, der sei auf die Broschüre „Geld und Mietende“, 3. Auflage 2003, Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH (ISBN 3-927776-69-6) verwiesen. Die Broschüre kann zum Preis von 9,95 Euro zzgl. Versandkosten bestellt werden bei Haus & Grund Würzburg, Bibrastr. 5, 97070 Würzburg; Tel.: 0931/390160; Fax: 0931/3901620; Internet: www.haus-und-grund-wuerzburg.de; E-Mail: verein@haus-und-grund-wuerzburg.de
Die Broschüre erscheint voraussichtlich im Dezember 2003.

*Rechtsanwalt Hans Reinold Horst,
Hannover/Solingen*