

Weiße Wände

Aufgabenstellung

Walter Weiß ist ein gründlicher und ordnungsliebender Mensch. Seinen Job in der Pharmaindustrie betreibt er mit großer Leidenschaft, und daheim achtet er penibel auf Sauberkeit. Mit dem Eigentum Anderer geht Walter besonders sorgfältig um. Wenn er von Freunden ein Auto leiht, erhalten diese es blankpoliert zurück und wenn im Winter der Schnee fällt, steht Walter als erster mit der Schaufel auf der Straße. Dieses Image hat allerdings Risse erhalten, als Walter aus seiner letzten Mietswohnung ausgezogen ist.

Und das kam so: Walter hatte sich im Sommer 2018 für eine schöne Altbauwohnung mit 50 qm entschieden und berappte dafür seit September 2018 allmonatlich 900 Euro Miete. Walter fühlte sich sehr wohl in seiner Bleibe und blühte sichtlich auf. Ostern 2019 lernte er Gudrun Green kennen und beschloss bald, mit ihr in ein größeres Apartment zu ziehen. Am 3. Juni 2019 kündigte Walter die Wohnung zu Ende August 2019.

Der Auszug lief allerdings alles andere als reibungslos. Es begann schon mit dem Datum. Walter hatte seiner Vermieterin Vera für die Schlüsselübergabe eine beliebige Uhrzeit am 2. September 2019 angeboten. Vera forderte allerdings eine Übergabe schon am 28., 29. oder 30. August 2019, um die Wohnung ab Anfang September an die Folgiemietlerin vermieten zu können. Als Walter sich darauf nicht einließ, willigte Vera unter ausdrücklicher Missbilligung in eine Rückgabe der Wohnung am 2. September 2019 ein, drohte aber Konsequenzen an.

In diesem Klima erfolgte dann auch die Wohnungsübergabe. Walter hatte die Wohnung gründlichst gereinigt. Vera interessierte sich dafür aber wenig, sondern notierte vielmehr eine Liste mit Renovierungsbedarf. Tatsächlich war es Walter nicht gelungen, den Schimmel zu entfernen, der in einem Nebenzimmer entstanden war, wo Walter seine Pflanzen untergebracht und mit einem fast tropisch feuchten Klima verwöhnt hatte. Weiter stellte Vera rund um das WC eine Verätzung des Marmorbodens fest, die daher rührte, dass der umtriebige Walter sich häufig nicht die Zeit zum Setzen genommen hatte. Und schließlich beanstandete sie auch, dass Walter sich bei allem Reinigungspleen die Schönheitsreparaturen komplett gespart hatte.

Für die kommenden Monate herrschte dann erst einmal Funkstille zwischen den Parteien. Walter wollte die Nebenkostenabrechnung für 2019 abwarten, während Vera ja durch die Kautionshöhe von 2.000 Euro abgesichert war. Im Mai 2020 schickte Vera endlich die Nebenkostenabrechnung, die für Walter exakt den prognostizierten und vorab gezahlten Betrag auswies. Gleichzeitig verrechnete Vera nun die Kautionshöhe mit den aus ihrer Sicht noch offenen Forderungen. Dabei veranschlagte sie für die Entfernung des Schimmels einen Betrag von 500 Euro, für die Aufbereitung des Marmorbodens einen Betrag von 1.000 Euro und für die Schönheitsreparaturen einen anteiligen Betrag von 400 Euro. Diese Beträge sind der Höhe nach angemessen. Weiterhin wies Vera darauf hin, dass die Folgiemietlerin die Wohnung erst am 2. September 2019 beziehen konnte und daher die Miete um 30 Euro gemindert und 70 Euro Hotelkosten in Rechnung gestellt hat, was natürlich Walter zu verantworten habe. Im Ergebnis werde die Kautionshöhe daher von den offenen Forderungen vollständig aufgezehrt.

Mit Blick auf die Schönheitsreparaturen verwies Vera auf die von ihr in den vergangenen Jahren in 20 Mietverträgen eingesetzte und von den Mietern nie in Frage gestellte Mietvertragsklausel, wonach Küche, Bad und WC im Regelfall alle fünf Jahre, Wohn- und Schlafräume im Regelfall alle acht Jahre und Nebenräume im Regelfall alle zehn Jahre zu renovieren sind. Im Falle eines Auszugs vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen sei ein prozentualer Anteil der üblichen Renovierungskosten zu zahlen. Der Mieter könne dieser Abgeltungsverpflichtung allerdings entgehen, wenn er vor seinem Auszug selbst renovierte. Zudem stehe es ihm frei nachzuweisen, dass die tatsächliche Abnutzung geringer war als im Fristenplan angenommen. Walter indes habe nichts davon getan, daher schulde er den einer Mietdauer von einem Jahr entsprechenden Kostenanteil von 400 Euro.

Walter, dem schon der Undank für die gründliche Reinigung der Wohnung gestunken hatte, bringt dieses Schreiben von Vera nun vollends auf die Palme. In der örtlichen Zeitung hat er neulich gelesen, dass Schönheitsreparaturklauseln eigentlich immer unwirksam seien. Seine Toilettenusancen hält er für gesellschaftlich anerkannt. Dass er den Schimmel verursacht hat, weiß er; allerdings hatte Vera das schon bei einer Wohnungsbesichtigung im Juni 2019 moniert und hätte ihn insofern zunächst zur Beseitigung auffordern müssen, statt nun sofort mit einem Geldanspruch zu kommen. Schließlich meint Walter, er könne womöglich seine Miete noch nachträglich drücken, denn als er die Wohnung bei der Endreinigung interessehalber einmal sorgfältig vermessen hat, stellte sich heraus, dass diese tatsächlich nur 45 qm groß ist.

Wie viel Geld schuldet Vera Walter?