

Das Thema Schönheitsreparaturen beschäftigt den BGH erneut!

Mietrecht: Ein Mieter, der eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung vom Vormieter übernimmt, muss die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich selbst dann nicht vornehmen, wenn der Mieter sich gegenüber dem Vormieter ausdrücklich dazu verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung zu übernehmen.

(Urteil des BGH vom 22. August 2018, Az. VIII ZR 277/16)

Der Fall: Der Mieter war von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter einer Wohnung der Klägerin, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Der von der Vermieterin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die die Vermieterin als mangelhaft ansah und deshalb vom Mieter weitere Kosten in Höhe von 799,89 Euro forderte.

Zu Unrecht – wie der BGH nun entschied:

- Überlässt der Vermieter eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung, so kann er vom Mieter Schönheitsreparaturen nur dann verlangen, wenn er diesem einen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.
- Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter ansonsten zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Diese Grundsätze bleiben auch dann anwendbar, wenn der betreffende Mieter sich, wie im zu entscheidenden Fall, durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet hat. Denn eine derartige Vereinbarung ist in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen; insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&pm_nummer=0138/18

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner