



Bundesgerichtshof stärkt Mieter-Rechte Schönheitsreparaturklauseln bei der Übergabe unrenovierter Mieträume weiter unwirksam

Eine Klausel für Schönheitsreparaturen ist auch dann nicht wirksam, wenn sich der neue Vermieter dazu verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

September 2018, Markus Ruhmann und Oliver Eugenio

Mit der neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16) verändert sich nichts. Das Gericht hält weiter an seinem Grundsatzurteil (Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14) fest, das besagt, dass die mietvertragliche Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, wenn die Mieträume unrenoviert oder renovierungsbedürftig an diesen übergeben werden. Das gilt auch, wenn kein angemessener Ausgleich gewährt wurde. Daran ändert auch eine zwischen Vormieter und neuem Mieter geschlossene Renovierungsvereinbarung nichts.

Vereinbarung zwischen Vormieter und Mieter ist für Vermieter unwirksam

Der Fall: Der Vormieter hatte die Mieträume vom Vermieter in unrenoviertem Zustand übernommen. Als er auszog, schloss er mit dem neuen Mieter eine Vereinbarung über die Übernahme der in der Wohnung verbleibenden Gegenstände. Eine Abstandsanzahlung wurde vereinbart und die Verpflichtung zur Durchführung der Renovierungsarbeiten geregelt.

Beim Auszug führte der Mieter die Schönheitsreparaturen durch – allerdings nicht zur vollen Zufriedenheit des Vermieters. Er verlangte die entstandenen Kosten für die Nachbesserungsarbeiten. Der Mieter allerdings vertrat die Auffassung, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei, weil die Wohnung unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben worden war. Die Ansicht des Vermieters war, dass es hierauf nicht ankomme. Er berief sich auf die zwischen dem Vormieter und dem neuen Mieter geschlossene Renovierungsvereinbarung.

Der Bundesgerichtshof (BGH) gab dem Mieter Recht. Nach Ansicht des BGH kann der Vermieter keinerlei Verpflichtung des Mieters aus der Vereinbarung herleiten, da die zweiseitige Vereinbarung lediglich auf die betreffenden Parteien, also Vormieter und Mieter, beschränkt sei.

Vermieter muss Kosten für Renovierung selbst tragen

Eine unwirksam vereinbarte Schönheitsreparaturklausel kann für den Vermieter also teuer werden. Der Vermieter muss die Kosten für Schönheitsreparaturen in voller Höhe selbst tragen.

Handlungsempfehlung

Mit dieser Entscheidung stärkt der BGH die Rechte der Mieter weiter, was Vermieter einkalkulieren müssen. Bereits in der Vergangenheit hat der BGH einige für den Vermieter nachteilige Entscheidungen getroffen. Vermieter müssen also bei der Gestaltung von Formular-Mietverträgen vorsichtig sein. Konkret empfiehlt es sich, auf Folgendes genau zu schauen:

- **Quotenabgeltungsklauseln**

Quotenabgeltungsklauseln sind nach Rechtsprechung des BGH unwirksam, sofern sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung liegt vor, wenn der auf ihn entfallene Kostenanteil nicht genau ermittelt werden kann und bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich ist, welche Belastung auf den Mieter zukommt. Nach Ansicht des BGH gilt das unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

- **Schönheitsreparaturklauseln**

Wenn die Mieträume in renoviertem Zustand übergeben wurden, sind Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag unproblematisch. Als „renoviert“ gilt ein Mietraum, wenn er den Gesamteindruck eines renovierten Mietraumes vermittelt. Es ist also nicht nötig, die Mieträume vor Mietbeginn komplett zu renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme von Auffrischungsarbeiten genügen.

Allerdings können Schönheitsreparaturklauseln bei der Übergabe unrenovierter Mieträume wirksam vereinbart werden, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich gewährt wurde. Ein angemessener Ausgleich kann zum Beispiel eine mietfreie Zeit sein. Der Ausgleich muss mit dem Aufwand der Renovierungsarbeiten (Kosten) vergleichbar sein.

- **Starre Renovierungsfristen**

Eine weitere Stolperfalle sind starre Renovierungsfristen. Der BGH hat die starren Renovierungsfristen für unwirksam erklärt, da sie nicht auf den Zeitpunkt der Verursachung abstellen. Die Fristen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Renovierungsbedürftigkeit und schließen damit einen vom Vormieter mitverursachten Renovierungsbedarf ein. Der Mieter könnte also schon unmittelbar nach Mietbeginn zur Renovierung verpflichtet sein, auch wenn die Abnutzung der Mieträume gar nicht auf ihn zurückgeht.

Vermieter sollten darauf achten, dass solche Fristen „flexibel“ gestaltet sind. Das bedeutet, dass der Mieter nur zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, wenn es der (abgenutzte) Erhaltungszustand der Mieträume erfordert.

Weiterhin begünstigen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter den Vermieter grundsätzlich nicht. Hier würde der Vermieter eine dreiseitige Vereinbarung benötigen, die den Vermieter miteinschließt. Ob der BGH in solch einem Fall die Verpflichtung des Mieters bejaht, bleibt abzuwarten.

Ansprechpartner:

Markus Ruhmann

E-Mail: ruhmann@buse.de | Tel: +49 40 41999-263

Oliver Eugenio

E-Mail: eugenio@buse.de | Tel: +49 40 41999-0

Web Version: <http://buse.de/insights/bundesgerichtshof-staerkt-mieter-rechte/>