

NEUE RECHTSPRECHUNG ZU SCHÖNHEITS- REPARATUREN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

AM 08.07.2020 HAT DER FÜR DAS WOHNRAUMMIETRECHT ZUSTÄNDIGE VIII. ZIVILSENAT DES BUNDESGERICHTSHOFS ZWEI URTEILE ZU SOGENANN- TEN SCHÖNHEITSREPARATUR- KLAUSELN GEFÄLLT. DIES GIBT ANLASS, DEN INHALT DER BEI- DEN ENTSCHEIDUNGEN SO- WIE DIE AKTUELL VON DER RECHTSPRECHUNG AUFGE- STELLTEN VORAUSSETZUN- GEN FÜR DIE ÜBERWÄLZUNG DER SCHÖNHEITSREPARATU- REN AUF DEN MIETER KURZ DARZUSTELLEN.

R

ENOVIERUNGSPFLICHT DES VERMIETERS

In den beiden Verfahren, die am 08.07.2020 vom BGH entschieden wurden (Az. VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18), hatten die Mieter jeweils eine unrenovierte Wohnung gemietet und verlangten nach mehrjähriger Mietdauer vom Vermieter die Vornahme von Malerarbeiten bzw. einen Kostenvorschuss hierfür. Allerdings war in beiden Fällen die vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, infolge der Nichtgewährung eines angemessenen finanziellen Ausgleichs, unwirksam. Damit blieb der Vermieter grundsätzlich zur Erhaltung der Wohnung verpflichtet. Da Ausgangspunkt der Erhaltungspflicht jedoch die unrenovierte Wohnung sei, soll diese Renovierungspflicht des Vermieters – so nun der BGH – erst eingreifen, wenn sich der Zustand der Wohnung seit dem Einzug wesentlich verschlechtert hat.

KOSTENBETEILIGUNG DES MIETERS

Ist dies der Fall, müsste der Vermieter eigentlich nur den ursprünglichen, unrenovierten Zustand wiederherstellen. Da dies nicht praktikabel ist, hat der BGH dem Mieter zwar einen Anspruch darauf zugebilligt, dass der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Diesen Anspruch hat der BGH jedoch von einer angemessenen Kostenbeteiligung des Mieters abhängig gemacht. Hierdurch wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Wohnung in einen besseren Zustand versetzt wird als vertraglich vereinbart. In der Regel wird eine hälftige Kostenbeteiligung angemessen sein. Verlangt der Mieter (wie im Verfahren Az. VIII ZR 270/18) die Vornahme von Schönheitsreparaturen, kann der Vermieter deren Durchführung nach Art eines Zurückbehaltungsrechts von einer angemessenen Kostenbeteiligung abhängig ma-

chen. Verlangt der Mieter (wie im Verfahren Az. VIII ZR 163/18) einen Kostenvorschuss, wird die Kostenbeteiligung durch einen entsprechenden Abzug von seiner Forderung verwirklicht.

HINWEISE FÜR DIE VERTRAGSGESTALTUNG

Die beiden vorstehend wiedergegebenen Urteile betreffen Wohnungen, die bei Mietbeginn unrenoviert an den Mieter übergeben wurden. In einem solchen Fall ist die mietvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach der Rechtsprechung des BGH nur gegen Gewährung eines angemessenen finanziellen Ausgleichs zulässig, z.B. durch einen Mietnachlass. Die Gewähr eines finanziellen Vorteils und dessen Höhe muss der Vermieter beweisen. Dieser sollte daher im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten werden.

Soll die Wohnung hingegen – wie meistens – renoviert an den Mieter überlassen werden, sind bei der Ausgestaltung der Klausel, mit der die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden, u.a. folgende Vorgaben der Rechtsprechung zu beachten: Die Vereinbarung starrer Renovierungsfristen unabhängig von der tatsächlichen Renovierungsbedürftigkeit ist unwirksam. Unzulässig sind auch Klauseln, die den Mieter verpflichten, nach seinem Auszug anteilige Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zu übernehmen (sog. Quotenabgeltungsklauseln). Instandsetzungsarbeiten, z.B. das Abschleifen des Parketts sowie das Anstreichen von Türen und Fenstern, dürfen nicht auf den Mieter übertragen werden, da sie nicht zu den üblichen Schönheitsreparaturen gehören.



Fazit

»Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter birgt zahlreiche rechtliche Fallstricke. Die Vorgaben der Rechtsprechung sind streng. Häufig sind entsprechende Mietvertragsklauseln unwirksam. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter entsprechend dem gesetzlichen Leitbild zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet bleibt und diese auf Verlangen des Mieters auf seine Kosten regelmäßig renovieren muss. Um unvorhergesehene Belastungen zu vermeiden, bedürfen Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen daher sorgfältiger Prüfung und Gestaltung.«

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Kurhan – stock.adobe.com, Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de