

Keine Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnung trotz Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 22.02.2018, VIII ZR 2 77/16

I.

Der Vermieter ist nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet die Wohnung während der gesamten Mietzeit instandzuhalten. Hierzu gehören auch Arbeiten, die dazu dienen Gebrauchsspuren zu beseitigen (sogenannte Schönheitsreparaturen). Es ist ganz überwiegende Praxis, dass der Vermieter diese Schönheitsreparaturen dem Mieter überträgt.

Dies geht aber nur, wenn der Vermieter dem Mieter eine renovierte Wohnung übergibt. Bei unrenovierten Wohnungen ist eine Übertragung der Schönheitsreparaturen nur ausnahmsweise möglich: dem Mieter muss ein angemessener Ausgleich gezahlt werden. Es ist ebenfalls unzulässig, den Mieter zu einer Schönheitsreparatur gleich zu Beginn des Mietverhältnisses zu verpflichten. Der BGH hat nun klargestellt, dass dies auch nicht durch eine Vereinbarung zwischen dem Vormieter und dem neuen Mieter umgangen werden kann.

II.

Der Beklagte war von 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter bei der Klägerin. Die Wohnung ist dem Beklagten in nichtrenovierten Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden. Die Klägerin verwendete eine Formulklausel, welche die Schönheitsreparaturen dem Beklagten als neuem Mieter übertrug. 2014 - am Ende der Mietzeit - führte der Beklagte daher Schönheitsreparaturen durch. Die Klägerin sah diese Arbeiten als mangelhaft an und ließ für EUR 799,89 nacharbeiten. Hierfür begehrte sie vom Beklagten Schadensersatz.

Der Beklagte hatte mit der Vormieterin eine Vereinbarung getroffen, dass er von ihr einige Gegenstände übernahm, sich zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages verpflichtete und zur Übernahme der Renovierungsarbeiten. Wegen dieser Vereinbarung sprachen Amts- und Landgericht die Zahlungsklage der Klägerin zu. Der BGH wies dagegen die Klage ab. Der Vermieter könne nicht so behandelt werden, als habe er eine renovierte Wohnung übergeben, wenn Vormieter und Nachmieter eine Vereinbarung trafen, dass der Nachmieter die Renovierungsarbeiten übernehme. Diese Vereinbarung bliebe zwischen den Parteien und erstrecke sich nicht auf den Vermieter.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH bestätigt noch einmal, dass es bei einer unrenovierten Wohnung nicht möglich ist, dem Mieter die Schönheitsreparaturen zu übertragen, es sei denn der Mieter hätte einen angemessenen Ausgleich erhalten.

Außerdem stellt der BGH klar, dass bei einer unrenovierten Wohnung der Vermieter nicht so behandelt werden könne, als habe er eine renovierte Wohnung übergeben.

Dem ist zuzustimmen; es ist anerkannt, dass der Vermieter den Mieter nicht dazu verpflichten kann, gleich zu Beginn des Mietverhältnisses eine Schönheitsreparatur durchzuführen um eine unrenovierte Wohnung in einen renovierten Zustand zu überführen (sogenannte Anfangsschönheitsreparatur). Ob der Mieter nun mit dem Vermieter eine solche Vereinbarung über eine Anfangsschönheitsreparatur trifft, oder mit dem Vormieter macht keinen Unterschied: in beiden Fällen muss der neue Mieter die

Gebrauchsspuren des Vormieters beseitigen. In beiden Fällen hat auch der Vermieter gerade keine renovierte Wohnung übergeben.

2.

Ob eine Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben worden ist, ist vom Mieter zu beweisen. Angaben im Mietvertrag zum Zustand der Wohnung sind zwar ein Indiz, aber kein endgültiger Beweis. Sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter ist es daher ratsam bei Einzug des Mieters den Zustand der Wohnung zu dokumentieren.

3.

Der BGH hat in der Entscheidung nochmals klargestellt, dass bei einer unrenovierten Wohnung die Schönheitsreparaturen übertragen werden können, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich gezahlt wird.

Dieser angemessene Ausgleich kann insbesondere in einer Geldzahlung bestehen. Sie kann aber in einem Mietnachlass bestehen. Hierbei muss der Vermieter aber berücksichtigen, dass der Mieter ausziehen kann, bevor durch den gewährten Mietnachlass eine angemessene Höhe erreicht werden kann. Eine ähnliche Problematik findet sich bei dem Ausschluß des Wegnahmerechts des Mieters für Einbauten (siehe meinen Beitrag „Fallstricke Kucheneinbau“). Der Vermieter kann das grds. bestehende Wegnahmerecht des Mieters an seinen Einbauten (etwa eine Küche) durch Zahlung eines angemessenen Ausgleichs ausschließen. In der Rechtsprechung wurde hierzu bereits entschieden, dass eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter den vorzeitigen Auszug des Mieters berücksichtigen muss, und ansonsten unwirksam ist. Gleiches gilt auch für die Anfangsschönheitsreparatur. Eine Vereinbarung um diese auszugleichen, muss einen vorzeitigen Auszug des Mieters berücksichtigen.

IV.

Schönheitsreparaturen, insbesondere bei unrenovierten Wohnungen sind rechtlich schwierig. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.