

Mietrecht aktuell: Dauerbrenner Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 8. Juli 2020 in zwei Verfahren (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) entschieden, dass ein Mieter, dem eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß überlassen wurde und auf den die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag nicht wirksam abgewälzt wurden, vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn eine wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustandes eingetreten ist. Allerdings muss der Mieter sich nach dem Grundsatz „Treu und Glauben“ an den Kosten (regelmäßig zur Hälfte) beteiligen, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu einer Verbesserung des vertragsgemäßen (unrenovierten) Dekorationszustands der Wohnung bei Mietbeginn führt.

Hintergrund war in dem einen Verfahren ein Mietverhältnis aus dem Jahr 2002. Die Wohnung war bei Übergabe an die Mieter unrenoviert. Irgendwann waren die Mieter der Ansicht,

der Zustand der Wohnungsdekoration habe sich verschlechtert und forderten die Vermieterin im März 2016 auf, Maler- und Tapezierarbeiten gemäß einem konkreten Kostenvoranschlag ausführen zu lassen. Die Vermieterin weigerte sich und die Mieter klagten auf Vorschuss zu den Renovierungskosten. Die Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen sollte, war hier unwirksam. Das führt dazu, dass der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung zur Instandhaltung verpflichtet bleibt. Denn der Vermieter muss die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand übergeben und während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten. Das Landgericht war der Ansicht, der vertragsgemäße Zustand sei „unrenoviert“ und auch wenn sich der Zustand im Lauf von 14 Jahren weiter verschlechtert haben mag, bleibe die Wohnung „unrenoviert“ und damit sei der Zustand weiterhin vertragsgemäß. Einen deutlich besseren Zustand, nämlich eine

renovierte Wohnung, schulde der Vermieter nicht.

In dem zweiten Verfahren verfolgte der Mieter das Ziel, die Vermieterin zur Vornahme konkret bezeichneter Schönheitsreparaturen zu verpflichten. Auch ihm war die Wohnung bei Mietbeginn im Jahr 1992 unrenoviert überlassen worden und er forderte seine Vermieterin im Dezember 2015 vergeblich auf, die aus seiner Sicht erforderlichen Malerarbeiten auszuführen. Dieser Mieter hatte beim Landgericht Erfolg, weil zwar die Vermieterin aufgrund der unrenoviert überlassenen Wohnung lediglich verpflichtet sei, nach einem weiteren dekorativen Verschleiß den Ursprungszustand wiederherzustellen, nicht aber durch eine vollständige Renovierung dem Mieter eine Wohnung zu verschaffen, die deutlich besser sei als zu Anfang. Jedoch sei in solchen Fällen nicht davon auszugehen, dass der schlechte Anfangszustand vertragsgemäß sei. Der Vermieter müsse sich an dem

im Mietvertrag festgehaltenen – jedoch unwirksamen – „Renovierungsprogramm“, wonach der Mieter von Zeit zu Zeit die Schönheitsreparaturen hätte ausführen müssen, spiegelbildlich festhalten lassen.

Beide Urteile wurden beim BGH überprüft, der in beiden Fällen das Urteil der Vorinstanz aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen hat. Zwar sei es richtig, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter im Formularmietvertrag unwirksam war, da den Mietern eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde und ihnen kein angemessener finanzieller Ausgleich gezahlt wurde. Der BGH hat damit seine Rechtsprechung bestätigt, wonach in solchen Fällen an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelte Pflicht des Vermieters tritt, die Mietsache zu erhalten. Der BGH hat sich aber weder der Meinung

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Fachanwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon 0471 391 99 - 0
mail@kanzlei-im-zentrum.de
www.kanzlei-im-zentrum.de





angeschlossen, dass dem Mieter die Ausführung von Arbeiten auf eigene Kosten freistehe, der Vermieter Schönheitsreparaturen aber unter keinen Umständen auszuführen habe, noch ist er der Ansicht gefolgt, der Vermieter müsse sich spiegelbildlich an einer im Mietvertrag vorgesehenen (unwirksamen) Renovierung festhalten lassen und deshalb treffe ihn – ohne Rücksicht auf den (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustand bei Mietbeginn – eine uneingeschränkte Renovierungspflicht.


Welche konkrete Erhaltungspflicht den Vermieter im Ein-

zelfall trifft, beantwortet sich am Zustand der Wohnung im Zeitpunkt ihrer Überlassung an die jeweiligen Mieter. Hier also am unrenovierten Zustand, in dem die Wohnung besichtigt und angemietet wurde, ohne dass Vereinbarungen über vom Vermieter noch auszuführende Arbeiten getroffen wurden.

Auch bei einer unrenovierten Wohnung sind Instandhaltungsansprüche der Mieter unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration nicht von vornherein ausgeschlossen. Den Vermieter trifft eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der

anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat – was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn (hier: 14 bzw. 25 Jahre) naheliegt. Weil aber die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel, wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist nur eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Dadurch werden natürlich auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem aktuellen Mietverhältnis beseitigt und der Mieter bewohnt nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Wohnung in einem besseren Zustand als bei Mietbeginn. Um das auszugleichen, greift der BGH auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zurück und ent-

scheidet, dass der Mieter zwar vom Vermieter eine „frische“ Renovierung verlangen kann, sich aber in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten zu beteiligen hat. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten. Das ist recht unscharf formuliert und dürfte zu weiteren Fragen und Auseinandersetzungen führen.

Beide Verfahren sind an das jeweilige Berufungsgericht zurückverwiesen worden, da noch weitere Feststellungen zu treffen sind und den Parteien Gelegenheit zur Ergänzung ihres Sachvortrags und Anpassung ihrer Anträge zu geben ist. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

Besuchen Sie uns im ImmoShop. – Wir beraten Sie gern.

Dienstag und Donnerstag: 15.00 – 18.00 Uhr
Georgstraße 6 • Bremerhaven • Tel. 04 71 41 71 25

Starke Werbung für starke Partner!

Das können Sie von uns erwarten: MEDIENDESIGN für kreative Lösungen und Ideen – ein professionelles Logo und ein einprägsames sowie wirkungsvolles Corporate Design. OFFSET- und DIGITALDRUCK. Individuelle WEBSEITEN im responsiven Webdesign – optimiert für mobile Endgeräte sowie Suchmaschinen. Hochwertige WERBETECHNIK für Fahrzeugbeschriftungen, Schilder, Banner und Aufkleber. Geschäftsdrucksachen für den kompetenten Firmenauftritt sowie WERBEARTIKEL für ein perfektes Marketing!



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
 Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de