

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Übernahmevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter sind für den Vermieter wirkungslos

Nach dem „Paukenschlag“ des BGH zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung wird mietrechtlich darüber diskutiert, ob und wie sich Übernahmevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter zugunsten des Vermieters positiv auf die Kontrolle vorformulierter Schönheitsreparaturklauseln auswirken können. Der erstmals damit befasste BGH löst diese Frage zum Nachteil des Vermieters, wie auch nicht anders zu erwarten war.

Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall waren dem Mieter formularvertraglich die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag wirksam übertragen worden. Der Mieter vereinbarte vor Mietbeginn mit dem Vormieter, der bei seinem Mietende die Schönheitsreparaturen hätte durchführen müssen, dass der Mieter für den Vormieter dessen Schönheitsreparaturen durchführt und dass der Vormieter dem Mieter als Gegenleistung Gegenstände unentgeltlich überlässt. Damit wurde aber dem Mieter die Wohnung von dem Vermieter unrenoviert mit Gebrauchsspuren ohne Kompensation übergeben. Bei Ende des Mietverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter war die Wohnung renovierungsbedürftig. Der Mieter führte allerdings die Malerarbeiten nicht fachgerecht aus und es musste insoweit vom Vermieter nachgebessert werden. Der Vermieter verlangte deshalb vom Mieter für die Nachbesserungsarbeiten Schadenersatz. Sowohl

das Amtsgericht, als auch das Landgericht waren der Auffassung, dass sich der Mieter wirksam zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet habe und deshalb im Hinblick auf die vom Vermieter erforderlichen Nachbesserungsarbeiten Schadenersatz zu leisten habe.

Der BGH sah dies allerdings anders und entschied, dass der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Nachbesserungsarbeiten hinsichtlich der Malerarbeiten nicht zu erstatten hat.

Im Einzelnen:

Im Rahmen dieser Entscheidung wiederholte der BGH nochmals, dass eine formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturarbeiten auf den Mieter dann der Inhaltskontrolle nicht standhält, wenn der Vermieter dem Mieter bei Mietbeginn keinen angemessenen Ausgleich für eine dem Mieter unrenovierte Wohnung gewährt hat. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig zu renovieren hat oder ggf. in einem besseren Zustand zurückzugeben hat, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Dies bedeutet also für Vermieter künftig, dass sie im Falle der Übergabe einer unrenovierten Wohnung dem Mieter in jedem Fall einen angemessenen Ausgleich, mindestens den Erlass von zwei Monatsnettomieten zu gewähren haben, damit die im Mietvertrag enthaltene formularvertragliche Klausel, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, wirksam ist.

Darüber hinaus hat der BGH in seinem Urteil entschieden, dass es dem Vermieter nicht zugutekommt, wenn sich Vor- und Nachmieter ohne seine Beteiligung darüber einigen, dass der Nachmieter die vertraglich dem Vormieter eigentlich obliegende Renovierungspflicht übernimmt. Dies gilt selbst dann, wenn der Vormieter dem Nachmieter, der die Schönheitsreparaturarbeiten für ihn übernimmt, eine Gegenleistung gewährt. Eine solche Vereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter gilt nur unter diesen beiden, hat aber keine rechtliche Wirkung für den Vermieter. Hierbei greift die Überlegung nicht durch, dass die Interessen des neuen Mieters, Vormieters und Vermieters es gebieten, den neuen Mieter wegen der nur zwischen

ihm und dem Vormieter getroffenen Vereinbarung so zu behandeln, als habe ihm der Vermieter eine renovierte Wohnung zur Verfügung gestellt. Zwar kann der neue Mieter das Interesse haben, die Wohnung in anderen Farben zu streichen, als vom Vormieter dem Vermieter gegenüber geschuldet. Selbst wenn sich dies im Einzelfall so verhält, ist es nicht ersichtlich, dass dieses Interesse es rechtfertigen könnte, die nach dem Gesetz den Vermieter treffende Renovierungsverpflichtung formularmäßig auf den Mieter abzuwälzen. Aber auch das Interesse des Vermieters, bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses in der Lage zu sein, verlässlich beurteilen zu können, ob die von ihm verwendete Vornahmeklausel wirksam ist, verlangt es nicht, dem Vermieter eine Vereinbarung zugutekommen zu lassen, die der neue Mieter mit dem Vormieter geschlossen hat. Am Ende eines Mietverhältnisses obliegt dem Vermieter mit Blick auf das auslaufende Vertragsverhältnis mit dem bisherigen Mieter im eigenen Interesse die Prüfung, ob er gegen den bisherigen Mieter einen Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen hat. Ist dies der Fall, so kann der Vermieter diesen Anspruch, der durch eine etwaige zweiseitige Renovierungsvereinbarung zwischen dem neuen Mieter und dem bisherigen Mieter nicht untergeht, gegen den bisherigen Mieter geltend machen und somit ohne weiteres sicherstellen, dass er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben kann, mit der Folge, dass die Wirksamkeit einer im neuen Mietverhältnis vereinbarten Schönheitsreparaturklausel jedenfalls aus diesem rechtlichen Gesichtspunkt nicht in Frage steht.

Besteht bereits ein Anspruch des Vermieters gegen den bisherigen Mieter auf Durchführung der Schönheitsreparaturarbeiten, weil die Schönheitsreparaturklausel in dem Mietvertrag wirksam war, so obliegt es ohnehin dem Vermieter, mit Blick auf den Bestand einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel im neuen Mietverhältnis, entweder die ihm notwendig erscheinenden Maßnahmen selbst durchzuführen, um dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben zu können, oder dem neuen Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Übergabe einer nicht renovierten Wohnung zu gewähren.

Enthält daher der Mietvertrag mit dem neuen Mieter eine wirksame Schönheitsreparaturklausel und möchte der Vermieter sicherstellen, dass diese Schönheitsreparaturklausel auch noch bei Mietende

wirksam ist, mit der Folge, dass der Mieter erforderlich gewordene Schönheitsreparaturarbeiten in der Wohnung auszuführen hat, hat er im Falle einer Vereinbarung zwischen dem bisherigen Mieter und dem neuen Mieter im Hinblick auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen vor Beginn des Mietverhältnisses mit dem neuen Mieter dafür Sorge zu tragen, dass zwischen ihm, dem bisherigen Mieter und dem neuen Mieter unzweifelhaft klargestellt wird, dass der dem neuen Mieter vom bisherigen Mieter gewährte finanzielle Vorteil für den Umstand, dass der neue Mieter für den bisherigen Mieter die Schönheitsreparaturarbeiten übernimmt, als finanzieller Ausgleich des Vermieters für die dem neuen Mieter unrenoviert übergebene Wohnung anzusehen ist. Da aber zweifelhaft ist, ob ein finanzieller Vorteil, den der bisherige Mieter dem neuen Mieter für die Durchführung der Schönheitsreparaturarbeiten gewährt, überhaupt in etwa dem Wert der Durchführung der Schönheitsreparaturen entspricht, kann dem Vermieter trotz Vereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter nur geraten werden, den bisherigen Mieter dazu zu verpflichten, die erforderlichen Schönheitsreparaturarbeiten, unabhängig von der Vereinbarung mit dem neuen Mieter, durchzuführen bzw. von ihm Schadenersatz zu verlangen, wenn er trotz Aufforderung die Schönheitsreparaturen nicht vornehmen sollte. Denn nur in diesem Fall kann der Vermieter gewährleisten, dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung zu übergeben, mit der Folge, dass die im Mietvertrag mit dem neuen Mieter vereinbarte wirksame Schönheitsreparaturklausel auch bei Mietende ihre Wirksamkeit behält.

Soweit Sie zu Klauseln in Mietverträgen rund um die Schönheitsreparaturarbeiten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll