

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Bundesgerichtshof reformiert Erhaltungslast des Vermieters bei Übergabe einer unrenoviert überlassenen Wohnung

Eine Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam, wenn dem Mieter ohne angemessene Kompensation eine unrenovierte Wohnung überlassen wird. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 08.07.2020 nunmehr darüber entschieden, welche Folgen dies für die Erhaltungslast des Vermieters hat, ob der Mieter bei Bedarf eine Neurenovierung der Wohnung auf Kosten des Vermieters verlangen kann und ob sich der Mieter an den Kosten der Renovierung zu beteiligen hat.

Im Einzelnen:

Grundsätzlich hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen auszuführen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, da dem Vermieter von Gesetzes wegen gemäß §535 Abs. 1 S. 2 BGB die Gebrauchserhaltungspflicht der Wohnung trifft. So wird eine an sich wirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergibt, ohne dem Mieter eine Kompensation, meist durch Erlass der ersten beiden Monatsnettomieten, zukommen zu lassen.

Liegt dieser Fall vor, so muss aber zunächst einmal ermittelt werden, welchen Zustand der Wohnung die Mietparteien als vertragsgemäß festgelegt haben. Gibt es hierüber, wie fast in allen Fällen, keine konkrete Parteiabrede im Mietvertrag oder in einer zum Mietvertrag gehörenden Individualvereinbarung, so muss zunächst einmal unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ermittelt werden, welchen Zustand die Mietvertragsparteien als vertragsgemäß vereinbart haben. In den meisten Fällen wird es so sein, dass die Mietvertragsparteien den bei Mietbeginn unrenovierten Zustand der Wohnung als vertragsgemäßen Zustand vereinbart haben. Dieser Zustand wird sich aber während der laufenden

Mietzeit weiter nicht unerheblich verschlechtern, weshalb sich dann für den Mieter eine negative Abweichung vom vertragsgemäßen, aber unrenovierten Zustand der Wohnung ergibt und somit ein Mangel vorliegt. Den Vermieter obliegt es grundsätzlich, den Mangel zu beseitigen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass einem Mieter, der eine Wohnung mit „gebrauchter Dekoration“ anmietet und bereits vorhandene Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert, nicht allein schon deswegen jegliche Erhaltungs- und Gewährleistungsansprüche in Folge eines weiteren Verschleißes der Wohnung gegenüber dem Vermieter abzuspochen sind. Denn auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung kann noch weiter abgenutzt werden.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen, unrenovierten Zustandes der Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung nicht praktikabel, in jedem Fall aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. In diesen Fällen sind nur Schönheitsreparaturen sach- und interessensgerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Hierbei werden allerdings nicht nur die vom derzeitigen Mieter übernommenen und von ihm grundsätzlich nicht zu vertretenden Gebrauchsspuren beseitigt, sondern auch die Gebrauchsspuren aus seinem Mietverhältnis. Der Mieter erhält damit eine Wohnung, die einen Dekorationszustand aufweist, der über den vertraglich seitens des Vermieters geschuldeten Zustand hinausgeht.

Deshalb hat der BGH in seinem Urteil für solche Fälle entschieden, dass sich der Mieter regelmäßig an den Kosten der Renovierung in angemessenem Umfang zu beteiligen hat und nur allein mit diesem Inhalt besteht der Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter. Hierbei kann sich ein Vermieter nicht mit Erfolg darauf berufen, ihm sei die Wiederherstellung des unrenovierten Anfangszustands unmöglich, mit der Folge, dass ein Anspruch des Vermieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen ausgeschlossen wäre. Mit dem Urteil des BGH ist nunmehr der unter Beachtung der Grundsätze von Treu und Glauben gegebene Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter auch erfüllbar. In welcher Höhe sich der Mieter an den Kosten der Durchführung der Schönheitsreparaturarbeiten zu beteiligen hat, ist eine Frage des Einzelfalls. Meist wird es aber unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenslage von Vermieter und Mieter sachgemäß sein, dass sich Vermieter und Mieter die Kosten der durchzuführenden Schönheitsreparaturarbeiten hälftig teilen.

Was bedeutet dies für die Praxis?

- Da nur eine wesentliche Verschlechterung des bei Mietbeginn vorliegenden unrenovierten Zustandes der Wohnung im Laufe der Mietzeit die in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB enthaltene Erhaltungspflicht des Vermieters auslöst, sollte der Mieter, da ihn für die erhebliche Verschlechterung die Darlegungs- und Beweislast trifft, im Rahmen eines anzufertigenden Protokolls bei Übergabe der Wohnung den zu diesem Zeitpunkt bestehenden Zustand der Wohnung, insbesondere der Wände und Decken, vorallem durch Beifügung aussagekräftiger Fotos festhalten.
- Fraglich ist auch, ob sich der Mieter im Laufe eines mehrjährigen Mietverhältnisses unter Umständen mehrmals an den Dekorationskosten zu beteiligen hat. Beachtet man die Entscheidung des BGH, wird durch die erstmalige Neudekoration der Wohnung der bei Vertragsbeginn festgelegte vertragsgemäße Zustand der Wohnung, als unrenovierter Zustand, nicht geändert. Dies müsste zur Folge haben, dass sich der Mieter im Falle eines langjährigen Mietverhältnisses bei erneut auftretender Dekorationspflicht des Vermieters erneut anteilig an den hierfür anfallenden Kosten zu beteiligen hat.
- Fraglich ist weiterhin, ob der Mieter sich an den Renovierungskosten zu beteiligen hat, wenn der Vermieter seinerseits von ihm verlangt, die Ausführung der Schönheitsreparaturen gemäß § 555 a BGB zu dulden, weil der Mieter sein Eigentum in Schuss halten möchte. Lässt zu diesem Zeitpunkt der Zustand der Wohnung nicht unbedingt eine Neudekoration der Wohnung zu, so müsste sich der Mieter an den Kosten der vom Vermieter geforderten, aber noch nicht fälligen Schönheitsreparaturarbeiten nicht beteiligen.
- Darüber hinaus ist auch die Höhe des auf den Mieter entfallenen Kostenanteils problematisch, insbesondere dann, wenn der Vermieter für die erforderlichen Schönheitsreparaturarbeiten eine Handwerkerrechnung vorlegt, aber der Mieter einwendet, dass er die Schönheitsreparaturarbeiten bei wirksamer Abwälzung im Mietvertrag in Eigenleistung wesentlich billiger hätte erbringen können. In diesem Fall dürfte es wohl so sein, dass der Vermieter vom Mieter nur den Betrag verlangen kann, der dem Mieter bei eigenem Arbeitseinsatz und eventuellem Arbeitseinsatz von Bekannten, sowie für Materialkosten entstanden wäre.

- Zu beachten ist weiterhin, dass die Entscheidung des BGH nicht auf die Fälle anwendbar ist, bei denen die Schönheitsreparaturklausel aus anderen Gründen, wie zum Beispiel wegen einer starren Fristenklausel oder wegen Summierungseffektes, unwirksam ist. In diesen Fällen bleibt es dabei, dass der Vermieter ohne Kostenbeteiligung des Mieters, soweit der Bedarf vorhanden ist, die Schönheitsreparaturarbeiten auszuführen hat.

Sollten Sie wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturarbeiten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 11.01.2021
