

**Zum Mitnehmen!**

# **Mandanten-Information**

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

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Schönheitsreparaturen Kein Umbau – Kein Ausgleichsanspruch**

Der Bundesgerichtshof hat heuer entschieden, dass allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, nicht genügt, um im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch des Vermieters setzt zwingend voraus, dass er die Mieträume tatsächlich nach Mietende umbaut.

Dass dem Vermieter in einem solchen Fall, soweit hierfür keine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag enthalten ist, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ein Ausgleichsanspruch gegen den Mieter zustehen soll, ist darauf zurückzuführen, dass der zum Umbau der Wohnung entschlossene Vermieter nicht mehr an einer Sachleistung des Mieters interessiert ist. Es wäre widersinnig den Vermieter an dem Anspruch auf Erfüllung der von dem Mieter vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen festzuhalten, obwohl bei Erfüllung dieser Pflicht das Geschaffene alsbald wieder zerstört werden würde.

Andererseits würde es jedoch regelmäßig im Widerspruch zum Inhalt des Mietvertrages stehen, den Mieter von seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu befreien, ohne dass er hierfür einen Ausgleich entrichten müsste. Denn die im Vertrag übernommene Verpflichtung zur Übernahme von

Schönheitsreparaturen stellt im Regelfall einen Teil des Entgelts dar, das der Mieter als Gegenleistung für die Leistung des Vermieters zu entrichten hat. Fehlt im Mietvertrag, wie dies oftmals zutrifft, für den Fall des Umbaus des Mietobjekts eine ausdrückliche Vereinbarung, so entspricht es nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte dem mutmaßlichen Willen von Vermieter und Mieter, dem Vermieter anstelle des wirtschaftlich sinnlos gewordenen Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter einen entsprechenden Geldanspruch zu geben.

Allerdings gilt dies dann nicht, wenn der Vermieter zwar zunächst beabsichtigt, nach dem Auszug des Vermieters die Mieträume umzubauen, dies aber in der Folgezeit tatsächlich nicht erfolgt. Der Vermieter muss sich dann an den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen festhalten lassen, die in diesem Fall nicht sinnlos geworden sind. Wurden die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen, kann der Vermieter aufgrund der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung von ihm immer noch die Erfüllung dieser Verpflichtungen verlangen. Dieser Anspruch besteht auch nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters aus der Wohnung fort. Führt der Vermieter die Umbauten tatsächlich nicht aus, so kann ihm ein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter wegen der nicht erbrachten Schönheitsreparaturen zustehen, soweit er dem Mieter zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Ausführung der Schönheitsreparaturarbeiten in der Wohnung gesetzt hat bzw. der Mieter ernsthaft und endgültig die Durchführung der Schönheitsreparaturen verweigert hat und der Anspruch noch nicht gemäß §548 Abs. 1 BGB verjährt ist.

Es bleibt somit festzuhalten, dass dem Vermieter gegen den Mieter für nur geplante Umbaumaßnahmen kein Ausgleichsanspruch in Geld zusteht. Ein solcher Ausgleichsanspruch besteht nur dann, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung tatsächlich Umbauarbeiten durchführt. Nimmt er von seinem Plan Abstand und führt keine Umbaumaßnahmen aus, so steht dem Vermieter aber gegen den Mieter immer noch innerhalb der 6-Monats-Frist des § 548 BGB ein Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturarbeiten bzw. bei endgültiger und ernsthafter Verweigerung der Ausführung dieser Arbeiten durch den Mieter ein Schadenersatzanspruch zu.

Sollten Sie zu Schönheitsreparaturen Fragen haben oder sich ggf. diesbezüglich 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: 07.10.2014

---