

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0272]

Update: Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Wohnung

Mit zwei wichtigen Urteilen hat der BGH entschieden, dass der Vermieter im laufenden Mietverhältnis Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) in der Wohnung durchführen muss, wenn die Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) im Mietvertrag nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden sind und sich der Zustand der Wohnung seit dem Einzug deutlich verschlechtert hat.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter zwar die Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

BGH, Urteile v. 8.7.2020, VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

Die Fälle und das Problem:

In beiden Fällen gab es keine wirksame Abwälzung der Renovierungsverpflichtung (Schönheitsreparaturen) auf den Mieter.

Im Jahre 2015 hatte der BGH bereits entschieden dass die formularmäßige Abwälzung der Renovierungspflichten unwirksam ist, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde und der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich erhält.

Dadurch ergab sich aber stets die Frage, ob die Mieter vom Vermieter verlangen können, dass der Vermieter in der unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ausführen muss, wenn sich der Zustand der Wohnung

verschlechtert. In beiden Fällen verlangten die Mieter vom Vermieter entsprechende Renovierungsarbeiten in den Wohnungen auszuführen.

Die Entscheidungen des Gerichts:

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Zur Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters gehört es, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen.

Wurde eine Wohnung vereinbarungsgemäß unrenoviert an den Mieter übergeben, folgt daraus aber nicht, dass Renovierungsansprüche des Mieters von vornherein ausscheiden. Vielmehr trifft den Vermieter eine Renovierungspflicht, wenn sich der Dekorationszustand deutlich verschlechtert hat.

Durch die nach Vorstehendem allein sachgerechte umfassende Renovierung werden allerdings nicht nur die vom derzeitigen Mieter bewirkten - von ihm grundsätzlich nicht zu vertretenden (§ 538 BGB) - Gebrauchsspuren beseitigt, sondern auch diejenigen aus dem Zeitraum vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis.

Der Mieter erhält damit eine Wohnung, die einen Dekorationszustand aufweist, der über den vertraglich seitens des Vermieters geschuldeten Zustand hinausgeht. Nach dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ist dieser Besserstellung durch

eine angemessene finanzielle Beteiligung des Mieters an den Renovierungskosten Rechnung zu tragen.

Führt die Vornahme der Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) zu einem besseren Dekorationszustand der Wohnung als dem vertraglich geschuldeten, hat sich der Mieter regelmäßig an den Kosten der Renovierung in angemessenem Umfang zu beteiligen. Eine Kostenbeteiligung mit 50 Prozent ist in aller Regel angemessen, sofern im Einzelfall keine Besonderheiten vorliegen.

Praxis-Tipp:

Praxistauglich sind beide Entscheidungen sicherlich nicht. Nach dem die Urteile veröffentlicht wurden, hagelte es Kritik verschiedener Verbände. Es bleibt abzuwarten, wie sich eine mögliche Renovierungsverpflichtung im laufenden Mietverhältnis auswirken wird.

Wichtig ist aber in Hinblick auf die beiden Entscheidungen, dass der Vermieter jedenfalls keine Renovierungsarbeiten durchführen muss, wenn die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter abwälzt wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ