

Pressemitteilung Oktober 2018

BGH stärkt Rechte der Mieter

Vereinbarung mit Vormieter macht unwirksame Regelung im Mietvertrag nicht wirksam

Recklinghausen, Oktober 2018 – Mit seinem Urteil vom 22.08.2018 - VIII ZR 277/16 - hat der Bundesgerichtshof eine wichtige Entscheidung im Sinne der Mieter getroffen. Häufig stellt sich vor dem Auszug aus einer Mietwohnung die Frage, ob der Mieter renovieren muss. Hier hat der BGH erneut für Klarheit gesorgt.

„Die Frage, ob vor Rückgabe der Wohnung gestrichen werden muss, gehört zu den am häufigsten gestellten Fragen in unserer alltäglichen Beratungspraxis“ weiß Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. „Immer wieder sind Vermieter der Meinung, dass die Mieter nicht oder nicht ordentlich genug renoviert hätten und machen Schadenersatzansprüche oft auch erst nach längerem Zuwarten im Rahmen der Kautionsabrechnung geltend.“

Damit hatte sich jüngst auch der Bundesgerichtshof zu beschäftigen. Ein Mieter hatte die Wohnung zu Mietbeginn im nicht renovierten Zustand übernommen und auch keinen Ausgleich vom Vermieter für bereits vorhandene Abnutzungsspuren der Vormieter erhalten. Mit dem Vormieter der Wohnung schloss der Nachmieter eine Vereinbarung, in der er sich u.a. verpflichtete, Renovierungsarbeiten zu übernehmen. In dem vorformulierten Mietvertrag des Nachmieters befand sich eine Regelung, die den Mieter verpflichtete, Schönheitsreparaturen zu übernehmen, also Malerarbeiten durchzuführen.

Bereits im Rahmen einer früheren Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof geurteilt, dass eine Klausel im Mietvertrag zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist, wenn der Mieter eine nicht renovierte Wohnung mit deutlichen Gebrauchsspuren des Vormieters übernimmt und keinen angemessenen Ausgleich vom Vermieter hierfür erhält.

Der Mieter wäre sonst gezwungen, vorzeitig zu renovieren, um nicht nur seine eigenen Gebrauchsspuren zu entfernen, sondern auch die des Vormieters. Dies sei nicht zulässig.

Das jetzige Urteil des BGH stärkt diese Rechtsprechung, auch wenn der Mieter mit dem Vormieter vereinbart hat, dass er eine Renovierungspflicht von dem Vermieter übernimmt und Renovierungsarbeiten durchführt.

Diese Vereinbarung gilt nur zwischen Vermieter und Nachmieter und kann daher keine Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Nachmieter und Vermieter haben. Ist die Regelung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam, kann daran auch eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Nachmieter nichts ändern. Der Nachmieter musste also nicht streichen und die Schadenersatzansprüche des Vermieters wurden abgewiesen.

Pressemitteilung



In den letzten Jahren hatte sich der Bundesgerichtshof immer wieder mit verschiedenen Regelungen zu den Schönheitsreparaturen zu befassen. Immer wieder wurden vorformulierte Klauseln geprüft und regelmäßig für unwirksam befunden. So wurde z.B. festgestellt, dass eine Regelung, die den Mieter verpflichtet, immer nach einem bestimmten Zeitablauf zu renovieren, unwirksam ist, soweit der Mieter von diesem Zeitablauf nicht abweichen darf. Dem Mieter darf ebenfalls nicht auferlegt werden, während des laufenden Mietverhältnisses zu renovieren und zusätzlich zu Beginn oder zum Ende, egal, wie der Zustand der Wohnung tatsächlich ist. Ebenso wenig darf der Mietvertrag vorsehen, dass der Mieter während des Mietverhältnisses die Wohnung nur mit weißer Farbe streichen darf.

„Sollten sich in einem Mietvertrag solche Formulierungen befinden, lohnt es sich den Vertrag einem Fachmann vorzulegen. Häufig ist der Wortlaut entscheidend. Zudem gilt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in der Regel nur für Formulklauseln, also nicht für individuell abgeschlossene Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter“ gibt Claus O. Deese zu bedenken. Eine pauschale Aussage, dass der Mieter in keinem Fall renovieren muss, wenn er auszieht, lässt sich aus diesen Urteilen nicht herleiten.“

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 41.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.