

Schönheitsreparaturen – Pflichten von Mieter und Vermieter

Die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist insbesondere bei Wohnraum-Mietverhältnissen ein steter Quell von Streit und Ärger. Für eine wichtige Konstellation hat der Bundesgerichtshof (BGH) nunmehr für etwas Klarheit gesorgt.

Häufig wird in Wohnraummietverträgen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen. Ist die Regelung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, wie häufig, unwirksam, bleibt es grundsätzlich bei der gesetzlichen Renovierungspflicht des Vermieters. Der Umfang dieser Pflicht bestimmt sich nach dem vertragsgemäßen Zustand der Wohnung. Ist die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands nicht praktikabel, hat sich der Mieter – in der Regel zur Hälfte – an den erforderlichen Kosten zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zu beteiligen. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 8. Juli 2020 entschieden

Die Parteien stritten um die Kosten für Schönheitsreparaturen einer Wohnung, die der Mieter im Jahr 2002 unrenoviert übernommen hatte. Neben der – unwirksamen – Übertragung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen war im Mietvertrag vereinbart, dass der Vermieter den Gebrauch der Wohnung im Übergabezustand gewährt und der Mieter diesen ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß anerkennt. Nach 14 Jahren verlangte der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstricharbeiten). Beim BGH hatte der Mieter teilweise Erfolg.

Verschlechtert sich der Dekorationszustand – gleichgültig, wie gut oder schlecht er bei Überlassung der Wohnung war –, kann der Mieter vom Vermieter Beseitigung dieses Mangels verlangen. Befindet sich der Vermieter mit der Beseitigung im Verzug, kann der Mieter Vorschuss für die notwendigen Kosten verlangen. Das gilt jedenfalls dann, wenn, wie hier, die mietvertraglichen Regelungen zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sind. Allerdings führt die Durchführung der Dekorationsarbeiten zu einer

Besserstellung des Mieters gegenüber dem Soll-Zustand: er erhält eine renovierte statt einer unrenovierten Wohnung. Da der Mieter nur die technisch nicht durchführbare Herstellung des Sollzustands (unrenoviert, aber nicht völlig heruntergewohnt) verlangen kann, hat er sich nach dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) an den Renovierungskosten zu beteiligen. Liegen nicht im Einzelfall Besonderheiten vor, ist nach Ansicht des BGH im Regelfall hälftige Kostenbeteiligung angemessen.

Sprechen Sie uns bei Fragen rund um Schönheitsreparaturen in Wohnungen und Gewerberäumen an. Wir erläutern Ihnen gern, was in Ihrer konkreten Vertragssituation geht und was nicht geht.

(BGH, Urteil vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18)

Bischofsheim, 22. Oktober 2020