



## Neues zu Schönheitsreparaturen

## Neues zu Schönheitsreparaturen

Der BGH beschäftigt sich in seinem Urteil vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16 mit der Wirksamkeit einer Endrenovierungsklausel.

---

*„Der Beklagte war von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnung wurde ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben. Der von der Klägerin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.*

*Am Ende der Mietzeit führte der Beklagte Schönheitsreparaturen durch, die die Klägerin als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb zu Kosten von 799,89 € nacharbeiten ließ. Wegen dieses Betrages begehrt die Klägerin – unter Verrechnung anderer zwischen den Parteien geltend gemachten Forderungen – Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.“*

Der Beklagte beruft sich auf die bisherige Rechtsprechung des BGH (u.a. VIII ZR 185/14 vom 18.3.2015), wonach dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen nicht ohne angemessenen Ausgleich auferlegt werden können. Diesem Grundsatz entgegenstehende Klauseln sind gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nummer 1 unwirksam.

*„Die Klägerin war demgegenüber der Auffassung diese Rechtsprechung könne hier mit Rücksicht auf eine zwischen dem Beklagten und der Vormieterin im Jahr 2008 getroffene „Renovierungsvereinbarung“ keine Anwendung finden. In dieser Vereinbarung hatte der Beklagte von der Vormieterin einige Gegenstände übernommen, sich zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtet und sich zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt.“*

Es stellt sich damit die Frage, ob die oben genannte Rechtsprechung auch auf diesen Fall zu übertragen ist oder die Vereinbarung des Nachmieters mit dem Vermieter die Unangemessenheit entfallen lässt.

Der BGH erstreckt seine Rechtsprechung auch auf den vorliegenden Fall. Eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 ist dann anzunehmen, wenn der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Ein derartiger Ausgleich ist notwendig, da der Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung diese gegebenenfalls vorzeitig renovieren muss, bzw. bei Auszug in einem besseren Zustand zurückgeben muss als er sie erhalten hat. Hieraus ergibt sich ein gewisses Ausgleichsbedürfnis.

Daran vermag die Abrede zwischen (nur dem) Vermieter und dem Nachmieter nichts zu ändern. Insbesondere wirkt sich diese Abrede nicht im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter aus. Die zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbarten Leistungspflichten sind daher eigenständig zu bewerten.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 28.08.2018