

Das interessiert Sie!

Neues im September 2018

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Erneut hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22.08.18, Aktenzeichen VIII ZR 277/16, eine Entscheidung zu Schönheitsreparaturen gefällt.

Diese Entscheidung setzt sich mit der Frage auseinander, ob eine unwirksame Renovierungsklausel durch eine Renovierungsvereinbarung, welche ein Mieter mit seiner Vormieterin abschließt, als wirksam anzusehen ist.

Zu dem vorgenannten Urteil wurde bisher lediglich die Pressemitteilung veröffentlicht.

Bereits im Jahr 2015 musste der BGH die Frage klären, ob eine Klausel in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Mietvertrags, welche dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, nach § 307 I 1, II 1 BGB unwirksam ist.

Dies bejahte der BGH in seinem Urteil vom 18.03.15, Aktenzeichen VIII ZR 185/14.

In dem in eingangs erwähnter BGH-Entscheidung entschiedenen Fall übernahm der Mieter eine unrenovierte Wohnung. Der von der Vermieterin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen. Dieser führte die Reparaturen am Ende des Mietverhältnisses auch durch; die Vermieterin ließ durch eine Fachfirma nacharbeiten, da sie die Arbeiten als mangelhaft ansah. Die durch diese Nacharbeit entstandenen Kosten verlangte sie vom Mieter.

Der Mieter verwies auf die unwirksame Schönheitsreparaturenklausel. Dem hielt die Vermieterin die zwischen dem Mieter und der Vormieterin getroffene Vereinbarung entgegen, nach der sich der Mieter verpflichtete, die anfallenden Reparaturen durchzuführen.

Die Vorinstanzen stellten sich jeweils auf den Standpunkt, dass es durch die Vereinbarung zwischen dem Mieter und der Vormieterin interessengerecht sei, den Mieter so zu behandeln, als habe ihm die Vormieterin die Mietsache im renovierten Zustand übergeben.

Der BGH hat auf Revision hin die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und ist deren Argumentation wie folgt entgegengetreten:

Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist auch dann unwirksam, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Eine derartige Vereinbarung ist in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie kann deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen nehmen, insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Vorbehaltlich entsprechender Entscheidungsgründe verwundert die in der Pressemitteilung wiedergegebene Begründung des BGH.

Soweit – wie vorliegend – zwei Parteien einen Vertrag schließen (hier: Vormieter und Mieter), welcher einem Dritten zugutekommt (hier: Vermieter), stellt dies m. E. einen Fall des so genannten Vertrags zugunsten Dritter dar.

Ein solcher Vertragsschluss wurde bisher – anders als der so genannte Vertrag zu Lasten Dritter – von der Rechtsprechung gebilligt und findet seine rechtliche Grundlage in §§ 328, 329 BGB, ggf. in analoger Anwendung.

Ob und inwieweit sich der BGH mit dem Vertrag zugunsten Dritter auseinandergesetzt hat, wird erst den später veröffentlichten Entscheidungsgründen zu entnehmen sein.

Es stellt sich die Frage, wie der BGH den Fall beurteilt hätte, wenn der Vermieter der dreiseitigen Vereinbarung beigetreten wäre, indem er sie bspw. ebenfalls unterzeichnet hätte, und der Vertrag ausdrücklich als Vertrag zugunsten des Vermieters bezeichnet worden wäre.

Ich stelle anheim, etwaige Vereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter, von denen Sie als Vermieter Kenntnis erlangen, sich vorlegen zu lassen und ggf. entsprechend als ausdrücklichen Vertrag zugunsten Dritter umzuformulieren und diesen sodann mit zu unterzeichnen.

Die Entscheidung des BGH zeigt erneut, dass die Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Formularmietvertragsklauseln immer schwieriger wird.

Es steht zu erwarten (oder zu befürchten), dass der BGH irgendwann zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegenden Mietverträgen gemäß § 307 I, II 1 BGB als vom gesetzlichen Leitbild abweichend unwirksam ist.

Eine solche Entscheidung mag zwar die Vermieter schmerzen, schafft andererseits jedoch in der täglichen Arbeit endgültig Klarheit und würde das Wettrennen mit dem BGH um die noch eben wirksame Schönheitsreparaturenklausel beenden.

Ich stehe Ihnen hinsichtlich der Formulierung von (noch) wirksamen Schönheitsreparaturenklauseln wie immer selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht