

11. AUGUST 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Schönheitsreparaturen in einer unrenovierten Wohnung: Wer muss renovieren und wer trägt die Kosten dafür?

- *Formularklauseln zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übernommenen Wohnungen sind unwirksam*
- *Der Vermieter hat eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der Dekorationszustand der Wohnung im Laufe der Zeit wesentlich verschlechtert hat*
- *Wenn die Schönheitsreparaturen im Falle einer unrenovierten Wohnung zu einer Verbesserung über den vertragsmäßigen Zustand hinausführen, muss sich der Mieter an den anfallenden Kosten beteiligen*

Berlin, 11. AUGUST 2020 – Nichts geht über ein schönes Zuhause: Der Zustand einer Wohnung kann sich im Laufe der Jahre deutlich verschlechtern, vor allem wenn der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen hat. Das bedeutet: Schönheitsreparaturen sind fällig. Doch wer ist für die anfallenden Arbeiten zuständig? Bereits im März 2015 hatte der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Formularklauseln zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übernommenen Wohnungen unwirksam sind. Die Frage, ob Mieter die Renovierung in diesem Fall vom Vermieter verlangen können, blieb jedoch zunächst ungeklärt. Bis jetzt: Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) erklärt, wer nach aktueller Rechtsprechung für die Renovierung und die dadurch entstehenden Kosten verantwortlich ist.

Nach dem gesetzlichen Leitbild sind Vermieter dazu verpflichtet, Wohnungen in einem vertragsmäßigen Zustand zu überlassen und zu halten. Da Mietverträge aber meist von den Vermietern vorgegeben werden, versuchen diese häufig, die Renovierungspflicht vertraglich an die Mieter abzuwälzen. Vor allem sehr alte Mietverträge enthalten häufig unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, etwa wenn dem Mieter starre, also von der Abnutzung im Einzelfall völlig unabhängige Renovierungsfristen auferlegt werden. Das führt dann zur Anwendung des gesetzlichen Grundfalls: Der Vermieter muss renovieren oder dafür aufkommen. Bei unrenoviert vermieteten Wohnungen stellte sich aber selbst bei ansonsten angemessenen Schönheitsreparaturen die Frage, ob der Mieter auf seine Kosten renovieren muss, ohne dass der Vermieter einen Ausgleich zahlt. Denn der Vermieter steht durch die Renovierung besser da als zum Zeitpunkt der Vermietung der unrenovierten Wohnung.

„Der BGH fordert Kompromissbereitschaft. Der Vermieter hat eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der Dekorationszustand der Wohnung im

Laufe der Zeit wesentlich verschlechtert hat. In diesem Fall kann der Mieter vom Vermieter eine Renovierung verlangen. Er muss sich jedoch in einem angemessenen Umfang an den anfallenden Kosten beteiligen“, erklärt Philipp Takjas, Chief Legal Officer bei McMakler und Rechtsanwalt in Berlin. Die Entscheidungen des BGH (Urteile vom 08.07.2020, Az: VIII ZR 163/18, VIII ZR 270/18) ergingen, nachdem zwei unterschiedliche Kammern des Landgerichts Berlin gegensätzliche Urteile in Bezug auf Schönheitsreparaturen bei unrenovierten Wohnungen fällten. Im ersten Fall hatten die Mieter einer unrenoviert übernommenen Wohnung beim Landgericht Berlin keinen Erfolg. Sie forderten ihre Vermieterin nach fast 15 Jahren vergeblich dazu auf, Tapezier- und Anstricharbeiten durchzuführen. Auch die Zahlung eines entsprechenden Vorschusses, um die Renovierungsarbeiten selbst in Auftrag geben zu können, wurde von der Vermieterin abgelehnt. Demgegenüber stand ein weiteres Urteil aus Berlin, in dem ein Mieter nach 25 Jahren ebenfalls Malerarbeiten von seiner Vermieterin forderte. Diese Klage gewann der Mieter.

„Der BGH hat beide Berufungsurteile aufgehoben und zur neuen Verhandlung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen, da jeweils noch weitere Feststellungen zu treffen sind“, erläutert Takjas von McMakler und führt weiter aus: „In beiden Fällen wurde zunächst die formularmäßige Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag für unwirksam erklärt. Ausgangspunkt für die Erhaltungspflicht des Vermieters ist der Zustand der Wohnung bei Übergabe an den Mieter. Bei einer unrenovierten Wohnung entspricht der unrenovierte Zustand auch dem vertragsgemäßen. Wenn sich der ursprüngliche Zustand jedoch durch das langjährige Bewohnen deutlich verschlechtert, hat der Mieter einen Anspruch auf eine ‚frische‘ Renovierung.“ Da sich durch die Ausführung der Schönheitsreparaturen im Falle einer unrenovierten Wohnung der Dekorationszustand der Wohnung über den vertragsgemäßen Zustand hinaus verbessert, ist es nach Treu und Glauben gerechtfertigt, dass sich der Mieter an den anfallenden Kosten beteiligt. In der Regel ist eine Kostenbeteiligung von bis zu 50 Prozent angemessen.

Fazit

Philipp Takjas von McMakler resümiert: „Wer Renovierungsarbeiten fordert, muss sich auch an den entstehenden Kosten beteiligen, wenn die Wohnung unrenoviert übernommen wurde. Um weder Mieter noch Vermieter zu benachteiligen, entschied sich der BGH für diesen Mittelweg. Die Rechtsprechung trifft jedoch auf deutlichen Gegenwind. Sowohl Mieter- als auch Vermieterverbände kritisieren die höchstrichterliche Entscheidung. Sie befürchten, dass das Urteil zu mehr Misstrauen und Streitigkeiten unter Vermietern und Mietern führt. Welche Folgen die Rechtsprechung in der Praxis hat, bleibt jedoch abzuwarten.“

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.