Schönheitsreparaturklausel auch bei Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vormieter unwirksam

In vielen Mietverträgen werden Mieter dazu verpflichtet, Schönheitsreparaturen wie das Tapezieren der Wände oder das Streichen der Türen, Fenster, Fußböden und Heizkörpern vorzunehmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs benachteiligt die formularvertragliche Überwälzung dieser eigentlich den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung den Mieter unangemessen. Denn eine solche Vornahmeklausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

In dem jüngst vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte sich der Mieter dagegen in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Vormieter zur Übernahme sämtlicher Schönheitsreparaturen verpflichtet. Darauf bezog sich beim Auszug der Vermieter und stellte dem Mieter wegen mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen rund 800 Euro für Nacharbeiten eines Handwerksbetriebes in Rechnung. Doch auf diesen Kosten bleibt der Vermieter sitzen.

Denn laut Bundesgerichtshof kann der Vermieter aus einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vormieter keinen Honig für sich saugen. Eine derartige Vereinbarung sei nämlich in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie vermag deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen zu nehmen. Die Vereinbarung führe auch nicht dazu, dass der Vermieter so gestellt werden müsse, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Mieter und Vermieter, die Ärger im Zusammenhang mit der Renovierung einer Wohnung haben, sollten zeitnah einen Fachanwalt für Wohnungseigentums- und Mietrecht konsultieren, den die RAK Mecklenburg-Vorpommern auf Anfrage gern benennt.