

<h1>Frank Hartmann</h1> <p><b>Rechtsanwalt</b></p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:kanzlei@rae-hartmann.de">kanzlei@rae-hartmann.de</a></p> <p><a href="http://www.fulda-fachanwalt.de">www.fulda-fachanwalt.de</a></p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p><b>Rechtsanwältin</b></p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:heieis@rae-hartmann.de">heieis@rae-hartmann.de</a></p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

## BGH stärkt Mieterrechte bei Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in einer aktuellen Entscheidung vom 22. August 2018, VIII ZR 277/16, eine weitere Entscheidung zugunsten von Mietern getroffen, die die Durchführung von Schönheitsreparaturen betrifft.

Seit den Entscheidungen des BGH vom 18. März 2015 ist klaggestellt, dass die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter in einem Formularmietvertrag dann unangemessen ist, wenn es sich um eine nicht renovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung handelt, ohne dass dem Mieter ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt wurde. Die Folge ist, dass eine solche Vereinbarung unwirksam ist.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass es wirksame Vereinbarungen nur für Erstbezugswohnungen gibt, oder für Wohnungen, die diesen gleichstehen, oder für andere Wohnungen, wenn ein Mietnachlass gewährt wurde, um die Schönheitsreparaturen bei Einzug vorzunehmen. In welcher Höhe ein finanzieller Ausgleich gewährt werden muss, ist gerichtlich noch ungeklärt.

In dem aktuell vom BGH entschiedenen Fall gab es neben dem Mietvertrag eine Sondervereinbarung, die unter anderem die Übernahme von Inventar der Vormieterin gegen Zahlung und Übernahme der Renovierungsverpflichtung beinhaltete.

Der BGH hat diese Vereinbarung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen für unwirksam angesehen.

Begründet wird diese Auffassung mit dem Schutz der Mieter vor einer unangemessenen Benachteiligung. Die Vereinbarung betreffe im Übrigen nur den jetzigen Mieter und die ursprüngliche Mieterin, nicht aber den Vermieter, der hieraus keine Rechte herleiten kann.

Es bleibt dabei, dass – bis auf wenige Ausnahme, die zumeist nicht zutreffen - eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen auf Mieter unwirksam ist.

Es bleibt dann, was nicht beachtet wird, im laufenden Mietverhältnis die Verpflichtung der Vermieter, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Hiergegen können aber wirksame vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Ob eine nachträgliche individuelle Renovierungsvereinbarung im Rahmen eines Übergabeprotokolls bei Beendigung des Mietverhältnisses wirksam bleibt, wie der BGH in seiner Entscheidung vom 14. Januar 2009 derzeit noch anerkennt, bleibt offen.