

Tipp des Monats

Mietvertrag - wer zahlt die Renovierung?

Grundsätzlich ist nach § 535 BGB bei einem Mietverhältnis der Vermieter verpflichtet, die vermieteten Räume während der gesamten Mietdauer in einem „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu erhalten. Wie Sie sich vorstellen können, gibt es hierzu Rechtsprechung, die ganze Bibliotheken füllt.

Hier geht es aber um etwas anderes:

Der Vermieter darf seine Erhaltungsverpflichtung grundsätzlich per Mietvertrag auf den Mieter abwälzen. Und er darf dies sogar in einem Formularvertrag tun. Allerdings handelt es sich dann um eine so genannte Allgemeine Geschäftsbedingung, die zum Schutz des Vertragspartners besonderen Einschränkungen unterliegt. Die Frage, die nun schon mehrfach den Bundesgerichtshof beschäftigte, war, ob eine Mietvertragsklausel gültig ist, nach der dem Mieter die Renovierungsverpflichtung nicht nur allgemein auferlegt wird, sondern er darüber hinaus noch verpflichtet wird, diese nach starren Fristen durchzuführen, also zum Beispiel die Verpflichtung, die Küche alle drei Jahre und die Wohnräume alle fünf Jahre zu streichen.

Bereits im Jahr 2004 und noch einmal in 2006 hatte der BGH hierzu entschieden, dass diese Klausel bei Wohnraummietverträgen unwirksam sei mit der Folge, dass nun wieder die gesetzliche Regelung gilt, nach der – siehe oben – der Vermieter die Renovierung durchführen und bezahlen muss. Als Begründung führten die Richter an, dass der Vermieter seiner Renovierungsverpflichtung ja auch nicht nach starren Fristen, sondern nach dem jeweiligen Zustand der Räume nachkommen müsse; wenn er nun dem Mieter derartige Fristen auferlege, sei dies eine unangemessene Benachteiligung, die zur Unwirksamkeit der Klausel führe.

Dieses Urteil kennen Sie wahrscheinlich, es wurde in Presse und Öffentlichkeit breit diskutiert.

Neu ist nun ein Urteil des BGH vom 08.10.2008. Danach – und mit der gleichen Begründung – sind die oben genannten Klauseln auch in gewerblichen Mietverträgen unwirksam.

Schauen Sie also am besten mal Ihre Mietverträge an. Gut möglich, dass die nächste Renovierung Ihr Vermieter zahlen muss. Sind Sie aber Vermieter, überprüfen Sie, ob die Mietverträge angepasst werden können!

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Team von Erbel + Bernsen