

liche Pflichtverletzung des Vermieters, sich durch Trickereien den Zugang zur Wohnung verschafft zu haben, zu dessen Lasten berücksichtigt. Man wird also bei den Recherchen zu einer solch unerlaubten Untervermietung jedenfalls die Grenze einhalten müssen, die Wohnung selbst nicht ohne oder gar gegen den Willen des Mieters zu betreten. Eine bloße Scheinbuchung, die man sich z.B. von Airbnb zum Beweis bestätigen lässt, um den Nachweis für die konkrete Wohnung zu

liefern, kann m.E. noch keine derartige Pflichtverletzung sein. Sie führt aber zu Vergütungsansprüchen der Vermittlungsplattform: Die sind unabhängig von der mietrechtlichen Zulässigkeit der Untervermietung. Man sollte sich da also, um nicht unnötig Aufwand zu verursachen, ggf. die Stornierungsmöglichkeit sichern. Ungeklärt ist nämlich noch, ob man solche dennoch entstehende Kosten dann gegenüber dem Mieter als Schaden geltend machen kann.

Steuerrecht

In meiner beruflichen Praxis sind Hinweise an Mieter, die z.B. über Airbnb untervermietet haben, auf ihre steuerrechtlichen Pflichten hilfreich gewesen. Selbstverständlich hat solch ein Mieter Einnahmen aus Vermietung, die er versteuern muss (§ 21 EStG). Der Hinweis darf aber natürlich nur so gegeben werden, dass der Mieter sich nicht genötigt fühlen kann. Dabei sollte deshalb fachlicher Rat eingeholt werden. ■

Neues zu den Schönheitsreparaturen: Wann kann der Vermieter diese vom Mieter (noch) verlangen?

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann

Zwei neuere Gerichtsentscheidungen veranschaulichen das Dilemma, in dem der Vermieter bei Mietende immer wieder steckt: Muss der Mieter nunmehr die Schönheitsreparaturen durchführen oder nicht?

In einer ganz aktuellen Entscheidung vom 22.08.2018 (Az. VIII ZR 277/16) bestätigt der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung (z.B. Urteil v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14), indem er betont, dass der Vermieter in einem Formularvertrag vom Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung nur dann überhaupt noch Schönheitsreparaturen verlangen dürfe, wenn er dem Mieter hierfür eine angemessene Kompensation anbietet.

Diese Voraussetzung ist nach der neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofes aber nicht erfüllt, wenn der Vermieter (direkt oder indirekt) an einer Vereinbarung mitwirkt, in der der Mieter mit seinem Vormieter vereinbart, von diesem die Schönheitsreparaturpflicht zu übernehmen.

In dem zur Entscheidung stehenden Fall hatte nämlich der Vormieter mit dem Mieter vereinbart, diesem einige Gegenstände zum Gebrauch zu überlassen. Hierfür hat er im Gegenzug einen nicht näher bestimmten Geldbetrag erhalten und zugleich das Versprechen des Mieters, dass dieser die Schönheitsreparaturen für ihn übernehme. Als der Mieter nun selbst ausziehen will und der Vermieter von ihm die Durchführung der Renovierung verlangt, weigert sich der Mieter.

Nach der Auffassung des Bundesgerichtshofes zu Recht!

Eine solche Vereinbarung mit dem Vormieter habe keine Relevanz für das Verhältnis zwischen Vermieter und dem jetzigen Mieter: Hiernach sei allein relevant, ob der Mieter eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung vom Vermieter erhalten hat oder nicht. Ist dies der Fall gewesen und hat der Vermieter den Mieter hierfür nicht angemessen entschädigt, kann er trotz entsprechender Formulklausel keine Schönheitsreparaturen von ihm fordern. Die Vereinbarung des Mieters mit dem Vormieter stelle eine zweiseitige Vereinbarung dar, welche keine rechtliche Wirkung zu Gunsten des Vermieters haben könne.

Das Landgericht Berlin bestätigt in seiner Entscheidung vom 2.5.2018 (Az. 64 S 120/17), dass es trotz dieser Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes im Einzelfall immer noch möglich sei, vom Mieter Schönheitsreparaturen verlangen zu können: Im zur Entscheidung stehenden Fall hatte der Vermieter im Vertrag lediglich vereinbart, dass „die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen“ werden.

Diese „einfache“ Klausel hält nach der Auffassung des LG Berlin einer Prüfung stand: Auch nach der neueren Entwicklung der BGH-Rechtsprechung sei eine solche Klausel geeignet, die Schönheitsreparaturen entgegen der gesetzlichen



Michael Zimmermann

Ausgangslage, wonach der Vermieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten habe, wirksam auf Mieter zu überbürden.

Insbesondere stehe dieser Auffassung nicht das Verbot nach § 536 Abs. 4 BGB, wonach die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche des Mieters

durch Vertrag nicht abbedungen werden dürfen, entgegen. Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter sei durch jahrzehntelange Übung Verkehrs-sitte geworden, was nach wie vor dem Willen des Gesetzgebers entspreche, welcher dies auch anlässlich der Mietrechtsreform 2001 nicht in Abrede gestellt habe.

Allerdings sei freilich auch insoweit die BGH-Rechtsprechung zu berücksichtigen, als eine solche „einfache“ Klausel nur bei renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergebenen Wohnungen Bestand haben könne, da der Mieter nur eigene, nicht jedoch Gebrauchsspuren früherer Nutzer zu beseitigen habe.

Dieses Urteil des LG Berlin reiht sich damit in die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein, so dass damit zu rechnen ist, dass der BGH die hierin geäußerten Rechtsauffassungen auch in absehbarer Zeit nicht in Frage stellen wird, also die grundsätzliche Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Vertrag für weiterhin vereinbar halten wird. ■