

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Umbauabsicht reicht nicht aus

Häufig will der Vermieter nach einem längeren Mietverhältnis nicht nur einmal "durchstreichen", sondern grundlegend sanieren. Dann ist es natürlich sinnlos, wenn der Mieter ? wirksame Schönheitsreparaturklausel vorausgesetzt ? die Wohnung vor der Übergabe renoviert.

Anerkannt ist, dass in diesen Fällen aufgrund ergänzender Vertragsauslegung auch ohne Klausel im Mietvertrag ein Kostenerstattungsanspruch des Vermieters bestehen kann. Der Mieter muss dann zahlen, was er sich aufgrund der nicht erforderlichen Schönheitsreparaturen erspart hat. M.E. allerdings nur die Sachkosten, da der Mieter die Arbeiten auch in Eigenleistung hätte erbringen können. Er darf durch die Umbaupläne nicht schlechter gestellt werden.

Erforderlich ist nach einer neuen Entscheidung des BGH jedoch, dass der Vermieter nicht nur eine Umbauabsicht hat, sondern die geplanten Maßnahmen auch tatsächlich vornimmt:

"Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist jedoch auf Fälle, in denen der Vermieter entgegen einer im Zeitpunkt der Fälligkeit der Renovierungsarbeiten geäußerten Absicht von einem Umbau der Mietsache letztlich absieht, nicht übertragbar. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Mietvertrag daher nicht ergänzend dahingehend ausgelegt werden, dass dem Vermieter anstelle der von dem erfüllungsbereiten Mieter geschuldeten Renovierungsarbeiten ein Ausgleichsanspruch zusteht."

Der BGH argumentiert, dass in diesem Fall die Renovierungsarbeiten nicht sinnlos geworden wären. In diesem Fall müsse eine ergänzende Vertragsauslegung überbleiben.

Die Entscheidung ist richtig. Der Vermieter muss sich entscheiden. Er kann sich nicht nach der Rosinienmethode den günstigsten Weg wählen.

BGH vom 12.02.2014, XII ZR 76/13

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4070>

Related Posts [Sunt ist nicht jedermanns Geschmack](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Mängelanzeigepflicht des Mieters
- Schadensersatz wegen nicht fachgerechter Schönheitsreparaturen
- Mieter und Versteckspielen