



SCHÖNHEITSREPARATURPFLICHT AUCH WÄHREND DES LAUFENDEN MIETVERHÄLTNISSSES

18.05.2005 Fachinformation

Der BGH bejaht den Anspruch des Vermieters auf Kostenvorschuss des Mieters für Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis. Mit Urteil vom 6. April 2005, veröffentlicht in WuM 2005, Seite 243 ff., hat der BGH entschieden, dass ein Vermieter auch während des laufenden Mietverhältnisses vom Mieter die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Durchführung vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn der Mieter diese nicht ausgeführt hat. In dem entschiedenen Fall bestand ein Mietverhältnis aus dem Jahr 1958. Im Mietvertrag war geregelt, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden sollen. Feste Fristen waren hierfür nicht genannt. Der Vermieter verlangte vom Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Da er dies ablehnte, machte der Vermieter einen Kostenvorschussanspruch geltend. Die Wohnung war erheblich renovierungsbedürftig. Der Aufwand für die Renovierung belief sich auf den geltend gemachten Kostenvorschussanspruch. Das Amtsgericht hatte zunächst die Klage des Vermieters abgewiesen. Das Landgericht hat in der Berufungsinstanz den Anspruch des Vermieters bejaht und den Mieter zur Zahlung des Vorschusses verurteilt. Der BGH hat mit seiner Entscheidung das Urteil des Landgerichtes bestätigt. Er nimmt darin zunächst Bezug auf eine Entscheidung aus dem Jahr 1990. Mit dieser hatte der Senat für den Fall einer Gewerberaumvermietung festgehalten, dass der Vermieter auch während des laufenden Mietverhältnisses die Vornahme solcher Reparaturen vom Mieter verlangen könne. Mit der jetzt vorliegenden Entscheidung kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass dieses auch für den Fall der Vermietung von Wohnraum gelten müsse. Dieser Anspruch besteht nach Auffassung des BGH dann, wenn mangels eines Fristenplanes keine genauen Festlegungen erfolgt sind, aber die Wohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist. Erforderlich sei insoweit nicht, dass die bislang unterlassenen Renovierungen zu einer Substanzgefährdung der Wohnung geführt haben müssen. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 06.04.2005

Downloads

104B2_09-05%20schoenheitsrep

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/schoenheitsreparaturpflicht-auch-waehrend-des-laufenden-mietverhaeltnisses>