

DIE UNRENOVIERTE WOHNUNG

BGH, Urteil vom 08.07.2020 – VIII ZR 163/18, NJW 2020, 3517

SACHVERHALT

(abgewandelt und gekürzt)

M mietet seit dem 1. März 2002 von V eine Wohnung in Berlin-Charlottenburg. Zunächst enthielt der im Januar 2002 geschlossene Mietvertrag, welchen V einem Formularbuch entnommen und bereits bei einigen anderen Mietverhältnissen benutzt hat, eine Klausel, wonach das Mietverhältnis erst nach einer Renovierung durch V beginnen solle. Diese Klausel wurde jedoch einvernehmlich gestrichen und der Mietbeginn auf ein festes Datum, den 1. März 2002 festgesetzt. Die Wohnung befand sich zu diesem Zeitpunkt in einem unrenoviertem Zustand. Die Parteien hielten dies in einem Übergabeprotokoll fest.

Der Mietvertrag enthält in § 6 Abs. 4.4 und 4.5 die folgenden Regelungen über Schönheitsreparaturen:

„4.4 Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen der Mieträume.

4.5 Zu den Schönheitsreparaturen gehören [...] bei gestrichenen Holzdielen auch das deckende Lackieren der Böden im vorhandenen Ton, [es folgt eine Aufzählung der außerdem vorzunehmenden Arbeiten].“

Außerdem regelt der Mietvertrag in § 7 unter der Überschrift „Mietsache“ das Folgende:

„1.1 Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand der Übergabe.

1.2 Der Mieter versichert, dass er den Mietgegenstand ausreichend besichtigt hat. Er übernimmt den Mietgegenstand - wie er steht und liegt - im besichtigten Zustand und erkennt den Mietgegenstand als vertragsgemäß an.“

Im Laufe der Jahre verschlechterte sich der Zustand der Wohnung weiter. Die M forderte den V daher mit Schreiben vom 31. März 2016 unter Übersendung eines Kostenvoranschlags in Höhe von 8.000 € auf, darin im Einzelnen bezeichnete Renovierungsmaßnahmen (Tapezieren, Anstricharbeiten) bis spätestens 1. Mai 2016 ausführen zu lassen. *(Bearbeitervermerk: Es ist davon auszugehen, dass dabei die Hälfte dieser Kosten für die Beseitigung von im Jahre 2002 bereits vorhandenen Abnutzungen anfällt.)*

V weigerte sich und teilt mit er, sei höchstens zu einer anteiligen Zahlung bereit. M verlangt nunmehr die Zahlung eines Vorschusses in Höhe von 8.000 €, um die Arbeiten selbst durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Hat M gegen V den geltend gemachten Anspruch?



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>

SCHLAGWÖRTER

Schuldrecht BT; Mietvertrag; Mängelgewährleistung; Mietmangel; Aufwendungsersatz;
Schönheitsreparaturen; AGB; Treu und Glauben; Vorschuss

SKIZZE

Anspruch aus § 536a II Nr. 1 BGB

- I. Mietvertrag, § 535 BGB
- II. (P) Sachmangel, § 536 I 1 BGB
 1. Soll-Zustand
 2. Ist-Zustand
- III. Verzug des Vermieters, § 536a II Nr. 1 BGB
- IV. Kein Ausschluss
 1. (P) § 6 Absatz 4.4 des Mietvertrages
 - a) Anwendbarkeit
 - b) Vorliegen von AGB
 - c) Einbeziehungskontrolle
 - d) Inhaltskontrolle
 2. (P) Unbillige Besserstellung der M, § 242 BGB
- V. Rechtsfolge
- VI. Ergebnis



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>