

Schönheitsreparaturen – eine endlose Geschichte

Seit geraumer Zeit gibt es jährlich mindestens eine Entscheidung des BGH zu den Schönheitsreparaturen. Das neueste Urteil ist vom 18.03.2015 und macht es den Vermietern wieder etwas schwerer:

Die Übertragung der Schönheitsreparaturpflicht durch AGB (Klausel in Formularvertrag) bei einer im unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand übergebenen Wohnung ist unwirksam, sofern der Vermieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung dann, wenn sie Gebrauchsspuren aus dem vorhergehenden Mietverhältnis enthält. Unwesentliche Gebrauchsspuren sind unbeachtlich, wenn der Gesamteindruck der Wohnung einen renovierten Zustand vermittelt. Dies hängt vom Einzelfall ab und muss im Streitfall durch den Tatrichter beurteilt werden. Der Vermieter muss nicht die gesamte Wohnung renovieren, einzelne Ausbesserungsarbeiten können für den renovierten Gesamteindruck ausreichen.

Beruft sich der Mieter beim Auszug auf die Unwirksamkeit der Klausel, weil er die Wohnung im unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand angemietet habe, trifft ihn die Beweislast.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs trifft den Vermieter.

Eine Schönheitsreparaturklausel ist nicht deswegen unwirksam, weil in ihrer konkreten Formulierung keine Trennung zwischen renoviertem und unrenoviertem oder renovierungsbedürftig überlassenem Wohnraum vorgenommen wird. Der konkrete Vertragsgegenstand (Zustand der Wohnung) ist bei der Beurteilung der Klausel zu berücksichtigen. So kann sich der Zustand beispielsweise aus dem Übergabeprotokoll bzw. sonstigen Vereinbarungen ergeben.

Praxistipp: Der Vermieter sollte im Einzugsprotokoll bestätigen lassen, dass die Wohnung renoviert, zumindest aber nicht renovierungsbedürftig ist.

Dr. Werner Wengenroth

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht