

BGH kippt Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit mehreren Urteilen vom 18. März 2015 in wichtigen Punkten seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen geändert. Schönheitsreparaturen können nicht mehr formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Auch Quotenabgeltungsklauseln hält der BGH jetzt für unwirksam.

1. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Eine Formulklausel, also eine vorformulierte Klausel im Mietvertrag die für eine Vielzahl von Verträgen gelten soll, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist nach neuer Auffassung des BGH unwirksam. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter dazu, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen. Dies führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Der BGH hat mit diesem Urteil seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können. Das heißt, wenn eine solch unwirksame Klausel im Mietvertrag steht, müssen Mieter weder während der Mietzeit noch beim Auszug die Wohnung renovieren oder für unterlassene Renovierungen Schadensersatz zahlen.

2. Was bedeutet eigentlich „renovierte“ Wohnung?

Der BGH hat auch zu der Frage der Abgrenzung zwischen renoviertem und unrenoviertem Wohnraum Stellung genommen. Letztlich kommt es bei dieser Frage darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren bei Überlassung der Wohnung so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung noch den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Die Beweislast dafür, dass eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, trägt der Mieter.

Eine besondere Bedeutung wird daher zukünftig auch den Übergabeprotokollen zukommen, aus denen eventuelle Mängel an der Wohnung bei der Übergabe zu entnehmen sind und anhand derer festzustellen sein wird, ob es sich noch um eine „renovierte“ Wohnung handelt.

3. Quotenabgeltungsklauseln sind ebenfalls unwirksam

Auch an seiner früheren Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hält der BGH nicht mehr fest. Bisher sah es der BGH grundsätzlich als zulässig an, dem Mieter anteilig Kosten für Schönheitsreparaturen aufzuerlegen für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters nach dem im Mietvertrag festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der BGH nun entschieden, dass eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich

ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde. Quotenabgeltungsklauseln sind daher unwirksam.

4. Welche weiteren Konsequenzen resultieren aus den Urteilen des BGH?

Wer beim Auszug renoviert oder nach Quotenklausel anteilig bezahlt hat, obwohl nach der aktuellen Rechtsprechung keine Verpflichtung dazu bestand, kann das Geld vom Vermieter zurückfordern.

Es gilt aber eine kurze Verjährungsfrist: **Sechs Monate** ab Mietvertragsende. Wer seine Zahlung zurück haben will, muss sich also beeilen.

Weigert sich der Vermieter zu zahlen, ist es wichtig, die Verjährung zu stoppen. Betroffene sollten sich daher schnell an einen Mieterverein oder einen Rechtsanwalt wenden.

5. Gilt die neue Rechtsprechung des BGH auch für Gewerbemietverträge?

Ob die neue Rechtsprechung auch für Schönheitsreparatur- oder Quotenabgeltungsklauseln in Gewerbemietverträgen gilt, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden. Es ist aber gut möglich, dass noch entschieden werden wird, dass die neue Rechtsprechung auch für Gewerberaummietverhältnisse gilt.

6. Fazit

Die Entscheidungen des BGH sind aus Sicht der Mieter zu begrüßen. Vermieter und Haus-verwaltungen hingegen sollten ihre bisherig verwendeten Mietverträge unbedingt anwaltlich prüfen lassen. Außerdem sollte der Zustand der Wohnung bei Übergabe an den Mieter immer genau dokumentiert werden. Hier sind auch Fotos hilfreich.

Sie haben noch Fragen?

Sie sind betroffen?

Wir beraten Sie gern!