

Die Schönheitsreparaturen

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die BGH-Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung zu vorformulierten Vertragsklauseln in Mietverträgen betreffend Schönheitsreparaturen grundlegend geändert. Das Urteil stammt vom 18.03.2015 (AZ VIII ZR 352/12; VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13).

Quotenabgeltungsklausel in Wohnraummietverträgen sind unwirksam

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind vorformulierte Vertragsklauseln, mit denen dem Mieter anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen auferlegt werden, unwirksam, wenn bei Auszug des Mieters Schönheitsreparaturen entsprechend des Fristenplans im Mietvertrag noch nicht fällig sind (Quotenabgeltungsklausel), unwirksam (VIII ZR 352/12).

Die Quotenabgeltungsklauseln würde eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, da der Mieter den auf ihn zum Mietende entfallenden Kostenanteil nicht verlässlich ermitteln kann. Bei Abschluss des Mietvertrages wäre nicht klar und verständlich, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Nach Ansicht des BGH gelte dies unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

Die unrenoviert übergebe Wohnung

Wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben wird kann keine Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ohne angemessenen Ausgleich mehr erfolgen. Dies würde den Mieter unangemessen benachteiligen. Eine solche Klausel würde den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters bzw. des Vornutzers verpflichten. Letztlich gerät der Mieter in Gefahr, soweit sein eigener Gebrauch keine nachhaltigen Spuren hinterlässt, trotzdem zur Renovierung verpflichtet zu sein, wenn die Gebrauchsspuren des Vormieters einen Renovierungsbedarf hervorrufen.

Eine unangemessene Benachteiligung kann nach Ansicht des BGH in diesen Fällen nur dann nicht vorliegen, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für dieses vertragliche Gefahrenmoment gewährt wird. (BGH, Urteile vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13).

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

