

Bedeutsame Entscheidungen des BGH zu Schönheitsreparaturen

Es hatte sich angedeutet, nun hat der BGH Ernst gemacht: Auf Mieter, die in eine unrenovierte Wohnung eingezogen sind, können formularmäßig per Mietvertrag keine Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen abgewälzt werden. Auch die sog. Quotenklausel, mit der sich Mieter anteilig an den Kosten einer Renovierung bei Auszug beteiligen sollte, ist nun endgültig unwirksam- egal in welcher formularmäßigen Fassung.

In seiner Entscheidung vom 18.03.2015 (BGH VIII ZR 185/14) befand der BGH, dass der Mieter unangemessen benachteiligt wird, wenn er die Schönheitsreparaturen übernehmen soll, obwohl die Wohnung bei Einzug unrenoviert übergeben wurde. Denn dies könne dazu führen, dass der Mieter auch schon nach einer kurzen Mietzeit die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie bei Mietbeginn erhalten hatte.

Wird die Wohnung bei Mietbeginn dagegen renoviert übergeben, können dem Mieter wie bisher auch die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam übertragen werden. Dann gilt es jedoch nach wie vor, die betreffenden Klauseln gleichwohl auf ihre Wirksamkeit prüfen zu lassen. Denn starre Fristen z.B. sind auch hier nicht erlaubt.

Ein besonderes Ärgernis waren die sog. Quotenklauseln: danach sollte der Mieter sich an „fiktiven“ Renovierungskosten beteiligen, wenn er auszog. Alle wissen, was mit dem Geld in vielen Fällen tatsächlich geschah: der Vermieter steckte es in seine Tasche und die Wohnung wurde dem nächsten Mieter unrenoviert übergeben. Diesen netten „Nebenverdienst“ wird es ab sofort nicht mehr geben. Was lange überfällig und ungerecht war, wird endlich abgeschafft (BGH VIII ZR 242/13). Dabei ist es völlig unerheblich, ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert war oder nicht und ob der Mieter in zulässigen Fällen die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam übernommen hat. Nun hat auch endlich der BGH eingesehen, dass es keine verlässliche und kalkulierbare Möglichkeit gibt, fiktive Renovierungskosten für eine Wohnung zu berechnen.