

30. März 2015

BGH urteilt mieterfreundlich: Renovierung bei Auszug oft unnötig

Der Bundesgerichtshof verfolgt den eingeschlagenen mieterfreundlichen Kurs bezüglich der Schönheitsreparaturklauseln weiter und stärkt Mieter in ihren Rechten.

Mit zwei Entscheidungen vom 18.03.2015

(BGH, Urteile vom 18.03.2015 - VIII ZR 185/14 - und - VIII ZR 242/13 -)

stellt der BGH fest, dass Mieter, die in eine unrenovierte Wohnung eingezogen sind, nicht mehr verpflichtet sind, Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Nunmehr ist eine Vertragsklausel unwirksam, die Mietern einer unrenoviert angemieteten Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt. Eine solche Klausel bedeutet für Mieter, dass sie zur Beseitigung sämtlicher vom Vormieter verursachten Gebrauchsspuren an der Wohnung verpflichtet sind. Dies kann dazu führen, dass ein Mieter bei einer kurzen Mietzeit die Wohnung ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Der Bundesgerichtshof hat bereits auch die Vertragsklauseln für unwirksam erklärt, die starre Fristen für Renovierungen enthielten, mit der Folge, dass die Schönheitsreparaturen von den Mietern ebenfalls nicht geschuldet sind (BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03 -).

Es ist klar, dass Mieter aufgrund der unwirksamen Klauseln die Schönheitsreparaturen nicht vornehmen müssen. Nach dem gesetzlichen Leitbild ist vielmehr der Vermieter zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Für Mieter heißt dies Folgendes:

Wenn die Schönheitsreparaturen notwendig sind, sind diese bei einer unwirksamen Klausel im Mietvertrag durch den Vermieter auszuführen. Wenn beispielsweise die Decke gestrichen werden muss, muss der Mieter nicht mehr zum Baumarkt fahren und die Farbe mit Zubehör besorgen sowie seine Freizeit für den Anstrich opfern.

In der Praxis wird dies jedoch regelmäßig zu Ärger führen. Meistens wird die Hinzuziehung eines fachkundigen Rechtsanwaltes erforderlich sein.

[Zurück](#)



[Alexander Münch](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

[Zurück](#)