

27. März 2024

BGH zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen: Mieter muss unrenovierten Zustand der Wohnung beweisen

Bereits im Jahr 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Vermieter die Instandhaltung einer Wohnung nicht pauschal auf den Mieter umwälzen dürfen, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Einzugs gar nicht renoviert war. Knapp neun Jahre später fällt der BGH erneut eine Entscheidung zu Schönheitsreparaturklauseln. Hierbei betont er, dass der Mieter für den Umstand, dass die Wohnung bei Einzug unrenoviert war, die Beweislast trägt. Was die Entscheidung für Mieter und Vermieter bedeutet, erfahren Sie hier.

Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln

Sowohl für Vermieter als auch für Mieter spielen die Schönheitsreparaturklauseln eine entscheidende Rolle. Diese regeln, wer bei einer gewöhnlichen Abnutzung der Wohnung die Kosten für beispielsweise das Streichen der Wohnung trägt. Nach dem Gesetz (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) hat grundsätzlich der Vermieter die Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Da diese gesetzliche Regelung jedoch nicht zwingend ist, kann der Vermieter im Mietvertrag eine Regelung treffen, wonach die Schönheitsreparaturen der Mieter zu übernehmen hat.

Das Thema Schönheitsreparaturklauseln führte sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite zu vielen Unklarheiten. Aus diesem Grund waren sie in der Vergangenheit bereits mehrfach Gegenstand von Klageverfahren, so auch vor dem Bundesgerichtshof.

So entschied der BGH mit Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13, dass sogenannte Quotenklauseln unwirksam sind. Über Quotenklauseln sollten Mieter am Ende ihrer Mietzeit anteilig die Renovierungskosten zahlen, wenn die üblichen Renovierungsintervalle noch nicht abgelaufen waren. So war beispielsweise geregelt, dass Bäder und Duschen alle drei Jahre und die Wohn- und Schlafräume alle fünf Jahre renoviert werden sollen, ohne dabei festzustellen, in welchem Zustand

die Wohnung übergeben worden ist und in welchem Rahmen eine Abnutzung überhaupt vorliegt. Weiter konkretisiert der BGH, dass eine Vereinbarung in einem Mietvertrag unwirksam ist, wenn die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, obwohl dieser die Wohnung in einem unrenovierten Zustand übernommen hat.

Mit dieser und weiteren Entscheidungen (BGH-Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14) hat der BGH die Rechte von Mietern gestärkt.

Beweislast für den unrenovierten Zustand der Wohnung

Eine Schönheitsreparaturklausel war auch Gegenstand des aktuellen BGH-Beschlusses vom 30.01.2024 – VIII ZB 43/23.

In der Entscheidung stützt sich der BGH auf seine bisherige Rechtsprechung, wonach Klauseln in Mietverträgen unwirksam sind, „die den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung während der Mietzeit nach Ablauf bestimmter, von Beginn der Mietzeit oder Übergabe der Wohnung an berechneter flexibler (bedarfsorientierter) Fristen ohne angemessenen Ausgleich verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen.“

Weiter führt der BGH aus: „Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, trifft den Mieter.“ Gelingt dem Mieter der Nachweis nicht, dass die Wohnung bei Einzug in einem unrenovierten Zustand war, ist die Klausel wirksam.

Was bedeutet die Entscheidung für Mieter und Vermieter?

Da der Mieter die Beweislast dafür trägt, dass die Wohnung bei seinem Einzug unrenoviert war, sollte der Zustand der Wohnung dokumentiert werden. Dies kann durch Fotos bzw. Videoaufnahmen von der Wohnung belegt werden. Wichtig ist, dass diese Dokumente mit einem Datum versehen sind, damit diese später noch zeitlich zugeordnet werden können. Ebenfalls ist es sinnvoll, nicht nur beim Auszug, sondern bereits beim Einzug ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Sofern in der Wohnung Mängel bzw. Abnutzungen bestehen, können diese dokumentiert werden. Wichtig ist, dass das Protokoll von beiden Parteien unterzeichnet wird. Sinnvoll kann es auch sein, Zeugen hinzuziehen.

Vermieter sollten sich bei der Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln an der Rechtsprechung des BGH orientieren. Andernfalls kann es passieren, dass die Klauseln unwirksam sind und der Vermieter auf den Kosten sitzenbleibt.

Sie haben Fragen oder Ärger im Zusammenhang mit dem Thema Schönheitsreparaturen? Gerne können Sie bei uns einen Termin zur kostenlosen Erstberatung vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

[Kerstin Messerschmidt](#)

Angestellte Rechtsanwältin

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

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)