

Schönheitsreparaturverpflichtungen in Mietverträgen – Kein Neu für Alt

Bei der Beendigung eines Mietverhältnisses stellt sich für den Mieter regelmäßig die Frage, ob er die gemieteten Wohnräume in einem renovierten Zustand an den Vermieter herausgeben muss. In vielen Mietverträgen finden sich hierzu entsprechende Standardklauseln, die den Mieter verpflichten sollen, eine Renovierung der Wohnung vor Rückgabe durchzuführen.

Hier stellt sich regelmäßig die Frage, ob solche formularmäßigen Klauseln in Mietverträgen zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen und daher im Ergebnis unwirksam sind.

Bisher nicht abschließend geklärt war die Frage, ob auch der Mieter, der eine Mietwohnung in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren vom Vermieter übernommen hat, diese Wohnung in renoviertem Zustand nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter herausgeben muss.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 22.08.2018 (Az: VIII ZR 277/16) entschieden, dass eine Formulklausel, die dem Mieter einer nicht renovierten oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam ist.

Dies gilt selbst in dem Fall, wenn sich der Mieter mit dem Vermieter beispielsweise darauf verständigt, die Renovierungsarbeiten zu übernehmen, um beispielsweise so die Wohnung schneller übernehmen zu können. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass eine formularvertragliche Überwälzung der grundsätzlich den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter dann unwirksam ist, wenn der Vermieter dem Mieter eine nicht renovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlässt und dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich hierfür gewährt, d.h. den Mieter nicht so stellt, als wenn der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen hat.

Dies würde nämlich dazu führen, dass der Mieter ggf. eine Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Mit Rücksicht auf das jüngste Urteil des Bundesgerichtshofs zur Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln ist in dem Fall, in dem man eine nicht renovierte Mietwohnung zu Mietbeginn übernommen hat in jedem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses nochmals zu prüfen, ob überhaupt eine Renovierungspflicht besteht.

Christian Zimmermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Strafrecht