

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause
2017 Wohnraummietrecht:

Schönheitsreparaturklausel - keine Chance!

Vom Vermieter gestellte Formulklauseln, nach denen der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen muss, sind nur dann wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich durch den Vermieter geschaffen wird. Der BGH hat dies bereits für Wohnungen entschieden, die unrenoviert übergeben worden sind (Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14). Das Landgericht Berlin setzt nun noch „einen drauf“ und vertritt die Ansicht, dass dies auch gilt, wenn die Wohnung zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde. Die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ sei, so das Gericht, bereits wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Denn die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen führe zu einem hohen Kostenaufwand zu Lasten des Mieters. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Wohnung renoviert übergeben worden ist. Eine solche Pflichtenübertragung sei nur zulässig, wenn der Vertrag eine kostenmäßige Begrenzung oder einen angemessenen Ausgleich zugunsten des Mieters vorsehe.

Kommentar

Ob der BGH der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin folgt, wird in diesem Verfahren leider ungeklärt bleiben, da die Vermieterin keine Revision einlegte. Unklar ist nach wie vor auch, wie der geforderte Ausgleich ausgestaltet werden soll. Die Möglichkeiten des Vermieters, Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter zu übertragen, werden immer enger. Grundsätzlich ist daher zu raten, vollständig darauf zu verzichten und die Kosten bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen – immer unter Beachtung einer etwaigen Mietpreisbremse.

Autor:

Bettina Baumgarten -baumgarten@bethge-legal.com

Fundstelle:

LG Berlin, Urteil vom 9.3.2017, 67 S 7/17, NZM 2017, 258