ZfIR 2020, A 3

BGH: Kosten für Schönheitsreparaturen

Der BGH traf in zwei Verfahren zu Ansprüchen von Mietern unrenoviert überlassener Wohnungen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter salomonische Entscheidungen. So entschied der VIII. Zivilsenat des BGH, dass ein Mieter, dem eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß überlassen wurde und auf den die Schönheitsreparaturen nicht wirksam abgewälzt wurden, vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn eine wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustandes eingetreten ist. Allerdings hat er sich in diesem Fall nach Treu und Glauben an den hierfür anfallenden Kosten (regelmäßig zur Hälfte) zu beteiligen, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu einer Verbesserung des vertragsgemäßen (unrenovierten) Dekorationszustands der Wohnung bei Mietbeginn führt (**BGH, Urt. v. 8. 7. 2020 –VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18**). Damit scheiden Instandhaltungsansprüche der Mieter unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration von vornherein nicht aus. Vielmehr trifft den Vermieter eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat – was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn (hier: 14 bzw. 25 Jahre) naheliegt. Allerdings ist die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) Anfangszustandes i. d. R. nicht praktikabel. Vielmehr ist allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Da hierdurch auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter eine Wohnung mit einem besserem als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält, gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), die jeweiligen Interessen in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

(PM BGH Nr. 90/2020 v. 8. 7. 2020)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG