ZfIR 2018, A 7

BGH: Unwirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen

Eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung ist auch bei "Renovierungsvereinbarung" zwischen Mieter und Vormieter unwirksam (**BGH, Urt. v. 22. 8. 2018 – VIII ZR 277/16**).

Die Parteien streiten nach der Beendigung des Mietverhältnisses um Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen. Der Beklagte war von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter einer Wohnung der Klägerin, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Der von der Klägerin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.

Der BGH entschied unter Aufhebung des Berufungsurteils, dass eine Formularklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt auch dann unwirksam ist, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Eine derartige Vereinbarung sei in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt.

(PM BGH Nr. 138/2018 v. 22. 8. 2018)

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