

ZfIR 2015, A 4

BGH: Neue Rechtsprechung zu Formularklauseln bei Schönheitsreparaturen

Der BGH beschäftigte sich in drei Entscheidungen mit der Wirksamkeit formularmäßiger Renovierungs- und Abgeltungsklauseln und erklärte entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln sowie die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übergebener Wohnung für unwirksam (**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13**).

Damit gab der BGH seine frühere Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen auf, nach der Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch AGB auf den Mieter abgewälzt werden können. Auch an seiner weiteren (früheren) Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hält der Senat nach den aktuellen Entscheidungen nicht mehr fest. Weiterhin maßgeblich ist allerdings der Ausgangspunkt auch der früheren Rechtsprechung des Senats, dass der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung – jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter – formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Nutzungszzeitraum entstanden sind.

Der alten Rechtsprechung des BGH lag die Vorstellung zugrunde, dass der Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde, wenn die „üblichen“ Renovierungsfristen im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mietbeginn anknüpften. Hieran hält der Senat angesichts der weiteren Entwicklung der Rechtsprechung des BGH zu den Maßstäben der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht fest.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 39/2015 vom 18.3.2015)