

ZfIR 2017, A 4

LG Berlin: Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklausel auch bei renovierter Wohnung

Das LG Berlin entschied, dass die in einem Mietvertrag verwendete Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam sei, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergebe, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt werde (**LG Berlin, Urt. v. 9. 3. 2017 – 67 S 7/17**).

Die Parteien des Rechtsstreits hatten im Jahr 2001 einen Mietvertrag geschlossen, den sie im Jahr 2015 einvernehmlich beendeten. Der beklagte Mieter gab die Wohnung unrenoviert an die klagende Vermieterin zurück. Diese begehrte mit ihrer Klage u. a. Schadensersatz i. H. v. ca. 3.700 € für unterlassene Schönheitsreparaturen.

Bereits in erster Instanz vor dem AG hatte die Vermieterin mit ihrer Klage keinen Erfolg. Das LG wies nun die Berufung der Vermieterin zurück. Die Kammer ließ offen, ob die angemietete Wohnung zu Vertragsbeginn tatsächlich unrenoviert oder – dem Vortrag der Vermieterin entsprechend – renoviert war. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung erhalten habe, sei die Formulklausel, durch die die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt werde, unwirksam.

Nach dem Gesetz sei die kundenfeindlichste Auslegung zu wählen. Die Klausel könne so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführe, obwohl diese fällig seien, deshalb gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Gewährleistung wie zum Beispiel Minderung habe. Nach den gesetzlichen Regelungen sei dies unwirksam, da zwingend untersagt sei, zum Nachteil des Mieters Abweichendes zu vereinbaren.

Dieser Wertung stehe nicht entgegen, dass der Gesetzgeber in engen Grenzen es für zulässig erachtet habe, die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Denn diese Grenzen seien nicht näher definiert worden und ein entsprechender Wille des Gesetzgebers sei auch nicht in den gesetzlichen Regelungen zum Ausdruck gekommen.

Zudem benachteilige die Klausel den Mieter unangemessen, sofern der Vermieter ihm für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Dies sei vorliegend der Fall. Ein solcher Ausgleich müsse klar und deutlich vereinbart sein. Aus dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrags könne jedoch kein solcher Rückschluss gezogen werden.

Die Kammer hat die Revision zum BGH zugelassen, soweit es um die Kosten wegen der unterlassenen Schönheitsreparaturen geht.

(Quelle: Pressemitteilung des LG Berlin Nr. 15/2017 vom 14. 3. 2017)