

Wo?

BGH Urt. v. 22.08.2018 – VII ZR 277/16
bundesgerichtshof.de

Vorinstanzen

AG Celle, 20.04.2016 – 14 C 1146/14

AG Celle, 25.05.2016 – 14 C 1146/14

AG Celle, 01.06.2016 – 14 C 1146/14

LG Lüneburg, 16.11.2016 – 6 S 58/16

Was?

BGH, Urteil vom 22.08.2018

Mit dem Urteil hält der BGH seine mieterfreundliche Rechtsprechungslinie zu Schönheitsreparaturklauseln i.R.v. Wohnraummietverträgen aufrecht.

So urteilte der BGH, dass eine formularvertragliche Überwälzung von Verpflichtungen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält und damit unwirksam ist, sofern:

1. die Wohnungen unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und
2. der Vermieter dem Mieter im Gegenzug keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

Ein anderes ergibt sich für den Vermieter auch dann nicht, wenn der Vormieter seine Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den neuen Mieter abgewälzt hat.

Vertiefungsaufgabe:

- Zur Relativität der dem Schuldverhältnis zugrundeliegenden Rechte und Pflichten und dessen Ausnahmen: Ernst in: Münchener Kommentar BGB, 7. Auflage, Einl. § 241.
- Wiederholung: Einbeziehungs- sowie Inhaltskontrolle von AGB gemäß §§ 305ff. BGB.
- Verständnis: Barudi, Zu viel des Guten?, ZJS 2010, 219. Was wäre jetzt anders?

Warum?

Der Verfahrensgang des Rechtsstreits zeigt, dass die Thematik der Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen nach wie vor praxisrelevant ist.

Die Wirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB stipulierten Verpflichtung des Vermieters Schönheitsreparaturen vorzunehmen, ist am Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zu messen. Maßgeblich ist, ob der Mieter durch die AGB-Klausel *unangemessen benachteiligt* wird. Eine derartige Benachteiligung nimmt der BGH an, wenn der Mieter infolge der formularmäßigen Abwälzung verpflichtet wird, Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen.

Eine Überwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist lediglich wirksam, wenn dem Mieter im Gegenzug ein Ausgleich gewährt wird; der Mieter gestellt wird, als habe ihm der Vermieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter hat keinen Einfluss auf die im Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter aufgenommene Renovierungsklausel.

Soll eine Regelung zur schuldbefreienden Übernahme der Renovierungspflicht zwischen Mieter und Vermieter getroffen werden, muss der Vermieter gemäß § 415 Abs. 1, 2 BGB zugegen sein.

