



Schönheitsreparaturen

Pflicht zu Schönheitsreparaturen setzt zu Mietbeginn eine renovierte Wohnung voraus.

Der Bundesgerichtshof hat seine fast 30 Jahre alte Rechtsprechung zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundlegend geändert. Bisher setzte eine wirksame Regelung nicht voraus, dass die Wohnung zu Vertragsbeginn renoviert war. Dies sieht das Gericht nun anders und hält die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung für unwirksam.

(BGH, Urteile vom 18.3.2015, AZ: VIII 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13)

Erstattungsansprüche von Mietern verjähren nach 6 Monaten

(BGH, Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 195/10)

Kosten von Schönheitsreparaturen bei unwirksamer Klausel

Erbringt der Mieter Schönheitsreparaturen auf der Grundlage einer unwirksamen Renovierungsklausel, kann er die Kosten vom Vermieter erstattet verlangen. Der bereicherungsrechtliche Anspruch des Mieters unterliegt jedoch der 6-monatigen Verjährung gemäß § 548 Abs. 2 BGB.

(LG Freiburg, Urteil vom 15.07.2010)

Fachgerecht

Unwirksam sind Vertragsklauseln, die vorschreiben oder den Eindruck erwecken, Mieter müssten die Wohnung von einem Fachbetrieb renovieren lassen. Sind Mieter tatsächlich verpflichtet zu renovieren, dürfen sie die Arbeiten auch selbst erledigen.

(BGH, Urteil vom 09.06.2010 – VIII ZR 294/09)

Geld zurück

Hat der Mieter die Wohnung beim Auszug renoviert oder anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen gezahlt, weil er irrtümlich glaubte, aufgrund des Mietvertrages hierzu verpflichtet zu sein, kann er vom Vermieter Erstattung seiner Kosten fordern.

(BGH, Urteil vom 27.05.2009 – VIII ZR 302/07)