

## **Rechtsprechungsänderung zu Schönheitsreparaturen**

In seiner Entscheidung vom 18.03.2015 (VIII ZR 185/14) geht der BGH nunmehr davon aus, dass eine im Formularmietvertrag enthaltene Klausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses ohne einen angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam ist. Nach der bisherigen Rechtsprechung war es zulässig, in Formularmietverträgen die während des Laufes des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Dazu konnte der Vertrag sogenannte flexible Renovierungsfristen, die sich nach den üblicherweise erforderlich werdenden Renovierungsfristen richteten, enthalten.

Von dieser Rechtsprechung ist der BGH nunmehr vollständig abgerückt. Nach seiner neuen Rechtsprechung geht der BGH davon aus, dass bei einer formularmäßigen Überwälzung von Schönheitsreparaturen für eine unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebene Wohnung der Mieter auch zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchspuren des Vormieters verpflichtet wäre und er sie deshalb möglicherweise in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst von Vermieter erhalten hat. Dies würde den Mieter unangemessen benachteiligen, es sei denn, er würde vom Vermieter einen „angemessenen Ausgleich“ erhalten. Einen solchen angemessenen Ausgleich sieht der BGH darin, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat. Eine genaue Bezifferung dessen, was der BGH als angemessen erachtet, ist dem Urteil jedoch nicht zu entnehmen.

Wann eine Wohnung als „renoviert“ übergeben anzusehen ist, bleibt ebenfalls wohl der amtsgerichtlichen Rechtsprechung vorbehalten. Der Hinweis des BGH, dass für die Annahme einer renovierten Wohnung bei Vertragsbeginn nicht stets eine komplette frische Renovierung erforderlich sei, sondern „im Einzelfall... die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten“ genügen könne, ist nicht praxistauglich.

Im Falle der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel tritt an ihrer Stelle die gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach der Vermieter mangels wirksamer Abwälzung für Schönheitsreparaturen die Instandhaltungslast im vollen Umfange selbst zu tragen hat.

## **Unwirksame Farben- und Quotenklauseln**

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 18. Juni 2008 (VIII ZR 224/07) ist eine Klausel, die den Mieter während des Laufes des Mietverhältnisses verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten“ auszuführen, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Durch eine derartige Klausel wäre der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen Farbwahl verpflichtet was zu einer Einschränkung seines persönlichen Lebensbereiches führen würde, ohne dass hierfür ein anerkanntes Vermieterinteresse besteht. (BGH a.a.O.) Anders dürfte es dagegen zu beurteilen sein, wenn sich eine derartige Klausel nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung bezieht. Eine derartige Farbwahlklausel für den Zeitraum der Rückgabe der Wohnung dürfte auch keiner unzulässigen Endrenovierungsklausel gleichkommen.