

BGH zur Beweislast des Mieters bezüglich des Zustands der Wohnung bei Überlassung

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 30. Januar 2024 (Az.: VIII ZB 43/23) entschieden, dass der Mieter beweisen muss, dass ihm die Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand überlassen worden ist, wenn er sich auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel beruft.

Die Entscheidung:

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung. Der Mietvertrag verpflichtete die klagende Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die Mieterin ging von der Unwirksamkeit der Klausel aus und berief sich darauf, dass ihr die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben wurde. Sie verlangte daher von der Vermieterin u.a. einen Kostenvorschuss i.H.v. 26.210,00 EUR zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Grundsätzlich hat der Vermieter Schönheitsreparaturen durchzuführen (§ 535 Abs. 1 S.2 BGB). Mit einer sogenannten Vornahmeklausel ist es möglich, diese Verpflichtung auf den Mieter zu übertragen. Bereits mit Urteil vom 30. Oktober 1984 (Az.: VIII ARZ 1/84) hat der BGH entschieden, dass diese Klauseln im Grundsatz zulässig sind. Dies gilt jedoch u.a. nicht, wenn dem Mieter die Wohnung in unrenoviertem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wurde und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (siehe Urteil des BGH vom 18.03.2015 – Az.: VIII ZR 185/14).

Ungeklärt war bisher, wer diesen Zustand beweisen muss.

In der aktuellen Entscheidung vom 30. Januar 2024 wurde hierzu folgendes entschieden: „Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.“ Diesbezüglich hat die klagende Mieterin keine Ausführungen gemacht. Das Gericht ging daher davon aus, dass die Wohnung im renovierten Zustand übergeben wurde. Die Klausel war deshalb wirksam vereinbart, sodass die Mieterin im Verfahren unterlag.

Weiter haben die Karlsruher Richter nochmals (vgl. hierzu bereits BGH vom 18.06.2008 – Az.: VIII ZR 224/07) bestätigt, dass eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Übertragung der Schönheitsreparaturen (= Vornahmeklausel) führt.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.