



Ausgleichszahlung bei Übergabe einer renovierungsbedürftigen Wohnung

23.11.2015 Fachinformation

Das Landgericht (LG) Berlin hat mit Urteil vom 2. Oktober 2015 (Az.: 63 S 335/14, Das Grundeigentum 2015/1403 ff.) entschieden, dass eine Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch bei Übergabe einer renovierungsbedürftigen Wohnung wirksam ist, wenn durch den vom Vermieter gewährten finanziellen Ausgleich der Höhe nach vom Mieter vorzunehmende Renovierungsarbeiten ausreichend kompensiert werden.

Klausel wegen gezahltem Ausgleich wirksam

Im zu entscheidenden Fall verlangte der Kläger von den Beklagten die Zahlung eines Betrages i. H. v. 1.265,59 Euro, da sie die Schönheitsreparaturen, zu denen sie verpflichtet waren, nicht durchgeführt haben. Das Gericht hielt die Klausel im Mietvertrag für wirksam. Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist nur dann unwirksam, wenn dem Mieter hierfür kein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Im zu entscheidenden Fall wurde dem Mieter eine Nettomiete erlassen. Dies hielt das Gericht für angemessen, da sich nur der Holzfußboden in einem zu überarbeitenden Zustand befand und gleiches für die Scheuerleisten und Türen galt. Ebenso waren Heizungsrohre und Deckendurchbrüche nicht gestrichen und die Wände in Bad und Küche nicht tapeziert. Das Gericht hielt die Wohnung lediglich in einem Maße für renovierungsbedürftig, was durch den Erlass der Nettomiete für den ersten Monat des Mietverhältnisses ausgeglichen war.

Renovierung bei Auszug erforderlich

Vor diesem Hintergrund waren die Mieter auch bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Mieter trugen vor, dass die Schönheitsreparaturen in den drei Zimmern und im Flur nicht erforderlich gewesen seien. Für diese Aussage waren sie aber darlegungs- und beweispflichtig, und zwar auch in Bezug auf die konkrete Nutzung der Wohnung. Da die Beklagten jedoch lediglich pauschal behauptet hatten, dass sich die Wohnung in einem sehr guten weitervermietbaren Zustand befunden habe und keine Umstände vorgetragen wurden, aus denen sich ergeben könnte, weshalb trotz Ablaufs der üblichen Renovierungsfrist von fünf Jahren gleichwohl keine Abnutzung in einem Maße stattgefunden haben soll, die eine Renovierung erforderte, sind sie beweispflichtig geblieben und sind somit verpflichtet den Betrag, der für die nicht durchgeführte Renovierung geltend gemacht wurde, auszugleichen.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.