



BGH-Urteil: Beweislast des Mieters bzgl. des Zustands der Wohnung bei Überlassung

18.04.2024 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 30. Januar 2024 – 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.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung. Der Mietvertrag verpflichtete die klagende Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die Mieterin führte an, dass die Klausel unwirksam sei, da ihr die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben wurde. Daher verlangte sie von der Vermieterin u. a. einen Kostenvorschuss zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Grundsatz

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB).

Mit einer sog. Vornahmeklausel ist es jedoch möglich, dass diese Verpflichtung auf den Mieter übertragen wird. Diese Möglichkeit besteht jedoch nicht, wenn dem Mieter die Wohnung in unrenoviertem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wurde und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (BGH, 18. März 2015 – VIII ZR 185/14 –).

Bisher war durch die Rechtsprechung nicht entschieden bzw. offengelassen worden, wer den Zustand der Wohnung bei Anmietung zu beweisen hat.

Entscheidungsgründe

Der BGH hat in der aktuellen Entscheidung vom 30. Januar 2024 wie folgt 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.“

Im zu entscheidenden Fall hat die klagende Mieterin keine Ausführungen zum Beweis gemacht. Das Gericht ging daher davon aus, dass die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben wurde. Vor diesem Hintergrund war die Klausel wirksam vereinbart, sodass die Mieterin im Verfahren unterlag.

Download: BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 – VIII ZB 43/23

Downloads

BGH-Beschluss VIII ZB 43-23

182.23 KB
PDF