

## **BGH zur Endrenovierung**

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Endrenovierungspflicht des Mieters wird immer mieterfreundlicher. So hat der BGH nunmehr aktuell entschieden, dass eine formularmäßig vereinbarte Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen in Wohnraummietverträgen unwirksam ist.

Bislang schon ist der BGH von unwirksamen Klauseln ausgegangen, wenn starre Fristenregelungen zur Vornahme sogenannter Schönheitsreparaturen mit einer Endrenovierungsklausel im Mietvertrag gemeinsam vereinbart waren. Damit seien Renovierungspflichten kumuliert und der Mieter dadurch unangemessen benachteiligt. Jetzt hat der BGH deutlich klar gestellt, dass auch eine alleinstehende Endrenovierungsklausel jedenfalls dann unwirksam ist, wenn die Endrenovierungsverpflichtung unabhängig von dem Abnutzungsgrad der Wohnung gelte. Eine solche Klausel stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

Konkret hatte der BGH entschieden, es könne nicht hingenommen werden, dass eine isolierte Endrenovierungspflicht den Mieter auch bei nur kurzem Mietverhältnis oder bei freiwillig durchgeführten Schönheitsreparaturen verpflichte. Die Klausel „bei Auszug fachgerecht renoviert“ könne von einem durchschnittlich verständigen Mieter nur so aufgefasst werden, dass er auf jeden Fall bei Auszug renovieren müsse, unabhängig davon, ob die Wohnung in gutem oder abgenutzten Zustand sei.

Für viele Mieter bedeutet diese Entscheidung eine erhebliche Entlastung bei Auszug. Der Vermieter wird zukünftig darauf achten müssen, Renovierungspflichten konkret am tatsächlichen Renovierungsbedarf auszurichten. Er läuft sonst Gefahr, dass die von ihm gefundene Regelung vor Gericht keinen Bestand hat. Die Beweislast übrigens für das Bestehen eines tatsächlichen Renovierungsbedarfs trägt der Vermieter.

Gez. RS