

Bundesgerichtshof kippt immer mehr Mietvertragsklauseln

Wenn Sie einen Formularymietvertrag benutzen, sollten Sie unbedingt die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen überprüfen. Der Bundesgerichtshof hat in letzter Zeit immer mehr Klauseln gekippt. Wenn auch nur eine Klausel unwirksam ist, hat dies zur Folge, dass die gesamte Regelung unwirksam ist. Das ist dann der Fall, wenn die Mieter unangemessen benachteiligt werden.

Folgende Klauseln wurden für unwirksam erklärt:

Starre Fristen

Wird der Mieter verpflichtet in fest vorgegebenen Zeiträumen die Wohnung zu renovieren ohne dass es auf den wirklichen Zustand der Räume ankommt, ist diese Klausel unwirksam.

BGH, AZ VIII ZR 361/03

Quotenklausel

Das gilt auch für die sog. Quotenklausel, die den Mieter zur anteiligen Kostenübernahme verpflichtet, wenn er vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht.

BGH, AZ VIII ZR 52/05

Generelle Pflicht

Regelt der Mietvertrag, dass bei Auszug die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben ist, ist dies ebenfalls unwirksam, wenn keine Ausnahme für Kurzzeitmieter vorgesehen ist.

BGH, AZ VIII ZR 316/06

Tapetenklausel

Auch die Klausel nach der der Mieter beim Auszug ohne Einschränkung alle Tapeten zu entfernen hat, ist unwirksam.

BGH, AZ VIII ZR 152/05

Ausführungsvorgaben

Die Klausel „der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ ist auch ungültig.

Der Vermieter darf nicht bestimmen wie Schönheitsreparaturen auszuführen sind.

BGH, AZ VIII ZR 199/06

Farbwahlklausel

Der Vermieter darf dem Mieter nicht verbieten, die Wohnung in bunten Farben anzustreichen. Die Klausel „die Wände sind in weißer Farbe anzustreichen“ ist also auch unwirksam.

BGH, AZ VIII ZR 224/07

Unverständlichkeit

Komplizierte Regelungen können wegen mangelnder Verständlichkeit unwirksam sein.

BGH, AZ VIII ZR 143/06