

## Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen bei starren Fristen unwirksam

Es ist im Mietvertragsrecht gängige Praxis, die Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Obwohl die Vornahme nach dem gesetzlichen Leitbild eigentlich Aufgabe des Vermieters ist (§ 535 I S.2), bestehen gegen die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise keine durchgreifenden Bedenken. Entsprechende Vereinbarungen sind daher grundsätzlich weder individualvertraglich noch bei Normierung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen angreifbar. Im letzteren Fall handelt es sich nicht um eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB.

Unter Schönheitsreparaturen versteht man dabei Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden sind.<sup>1</sup> Eine gesetzliche Definition existiert nicht.

Da die Durchführung der Schönheitsreparaturen häufig Gegenstand von Streitigkeiten im Verhältnis Vermieter/Mieter ist und war, wurde im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 angedacht, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen normiert. Dieses Vorhaben ist schließlich gescheitert.

Es wurde befürchtet, dass die zu erreichenden Vorteile durch die mit einer Neuregelung verbundenen Nachteile nicht würden aufgefangen werden können.

Nicht zuletzt deshalb hat der BGH in letzter Zeit eine Reihe von Entscheidungen getroffen, in denen er Vorgaben für die Zulässigkeit von Schönheitsreparaturklauseln macht.

Kernaussage dabei ist vor allem, dass die Überwälzung auf den Mieter nach einem sog. „starren Fristenplan“ unzulässig ist.<sup>2</sup> Darunter versteht man eine Klausel, die so ähnlich wie folgt formuliert ist:

*„.....ist verpflichtet die Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Dies hat für Küche und Bad spätestens nach 3 Jahren, in den sonstigen Räumen spätestens nach 5 Jahren zu erfolgen.“*

Eine solche Klausel ist unwirksam. Kurz gesagt: Nach Ansicht des BGH muss die Pflicht zur Tragung der Schönheitsreparaturen an dem jeweiligen Zustand der Wohnung festgemacht werden und nicht an starre Fristen.

Konsequenz der Unwirksamkeit der Klausel ist dann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen überhaupt nicht vorzunehmen hat. Daher kann der Vermieter den Mieter auch nicht auf Schadensersatz gem. §§ 280 I, III, 281 bzw. 283 BGB in Anspruch nehmen. Es liegt keine Pflichtverletzung des Mieters vor.

Dies ist auch dann nicht anders zu beurteilen, wenn die Überwälzung auf den Mieter (die ja grundsätzlich zulässig ist) und der Fristenplan in verschiedenen Klauseln niedergelegt sind und der Mieter die Regelungen als einheitlich verstehen musste.<sup>3</sup> Dann nämlich würde das alleinige Entfallen des Fristenplans keine sinnvolle Regelung mehr darstellen, da dem Mieter nicht klar wäre, wie und wann die Vornahme der Schönheitsreparaturen im Detail stattzufinden hat.

---

<sup>1</sup> BGH NJW-RR 1995, 123.

<sup>2</sup> BGH NJW 2004, 2586.

<sup>3</sup> BGH Urteil v. 22.09.2004, AZ VIII ZR 360/03

Wirksam und zulässig ist aber eine Klausel, in der sich der Vermieter verpflichtet, bei entsprechendem Zustand der Wohnung die Frist zur Vornahme der Schönheitsreparaturen zu verlängern.<sup>4</sup>

In weiteren Entscheidungen hat der BGH dazu Stellung bezogen, wie der Lauf der Fristen zu bestimmen ist, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wird. Sofern die Zeiten eines vorherigen Mietverhältnisses für die Vornahme der Schönheitsreparaturen mitberechnet würden, läge eine unangemessene Benachteiligung vor, denn dann müsste der Mieter Renovierungen vornehmen, die er durch seine Abnutzung gar nicht verursacht hat. Außerdem würde so u.U. unmittelbar nach Einzug ein Bedürfnis für die Vornahme der Schönheitsreparaturen bestehen. Der Vermieter könnte sofort die Vornahme verlangen und ggfs. Schadensersatz verlangen.

In der Regel kann ein verständiger Mieter in diesen Fällen die Fristen aber nur so verstehen, dass sie erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.<sup>5</sup> Insoweit scheitern Klauseln daher jedenfalls nicht allein deshalb, weil die Wohnung unrenoviert übergeben wurde.

Bevor sich der geneigte Leser nun aber zu früh freut, weil er nun davon ausgeht, er könne ausziehen, ohne die Schönheitsreparaturen vornehmen zu müssen, gilt es zwei Aspekte zu berücksichtigen:

Die Klausel sollte zunächst **genau** mit denen, über die der BGH entschieden hat, verglichen werden. Die betreffenden Klauseln wurden überwiegend in Musterverträgen im Rhein-Main-Gebiet verwendet. Häufig lassen schon kleine Abweichungen eine andere Auslegungsmöglichkeit zu, so dass man u.U. ein Eigentor schießt. Denn wenn die Klausel wirksam ist und der Vermieter die Schönheitsreparaturen wegen Weigerung des Mieters ausführen lässt, erfolgt dies i.d.R. durch ein professionelles und damit teures Unternehmen.

Zudem entfalten Urteile nur inter-partes Wirkung. Insbesondere sind andere Gerichte nicht daran gehindert, entsprechende Fälle anders zu entscheiden. Das mag nicht sehr wahrscheinlich sein, ist bei einem vermietetfreundlichen Richter (der u.U. selbst eine kleine Hütte vermietet) aber auch nicht auszuschließen.

Eine Allgemeinverbindlichkeit von Entscheidungen könnte nur dadurch erreicht werden, dass gegen alle Verwender der entsprechend unwirksamen Klauseln entsprechend dem Unterlassungsklagegesetz (UkLaG) seitens der Verbraucherschutzverbände vorgegangen würde.

Indes ist es eher unwahrscheinlich, auf diese Art und Weise alle „schwarzen Schafe“ zu erwischen. Eine Klagewelle ist in diesem Zusammenhang wohl unausweichlich, wenn die Vermieter kein Einsehen haben und ihre Mieter in Regress nehmen wollen.

Eine ausführliche Darstellung der Thematik mit Klausuraufbautipps erfolgt demnächst in der Life and Law.

---

<sup>4</sup> BGH NJW 2004, 3775.

<sup>5</sup> BGH Urteil v. 20.10.2004, AZ VIII ZR 378/03