



Rechtsanwälte Dr. Bauer & Kollegen
RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE
in NEUNKIRCHEN / SAAR seit 1935

Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag

Es gibt kaum ein Thema, das im Mietrecht so viele Rechtsstreitigkeiten verursacht, wie die Frage der Durchführung von Schönheitsreparaturen. Im Gesetz ist der Grundsatz geregelt, wonach der Vermieter die Pflicht trägt, die Mietsache in einem gebrauchsfertigen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört bei einer Mietwohnung selbstverständlich auch die regelmäßige Renovierung der Räume. Da diese Renovierungspflicht für den Vermieter mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden ist, enthalten die meisten Wohnraummietverträge Klauseln, in denen die Schönheitsreparaturpflichten auf den Mieter übertragen werden. Die Rechtsprechung hat diese Vorgehensweise grundsätzlich gebilligt mit der Folge, daß der Mieter bei Unterlassung der Durchführung der Schönheitsreparaturen für den entstandenen Schaden Schadensersatz leisten muß. Der Schaden liegt meist in den Kosten einer Schlußrenovierung.

Schönheitsreparaturklauseln können in einer Vereinbarung liegen, in welcher sich der Mieter zu einer laufenden Renovierung oder einer Schlußrenovierung verpflichtet. Bei der laufenden Renovierung verpflichtet sich der Mieter in bestimmten Zeitabständen, immer wenn Renovierungsbedarf besteht, diese auch durchzuführen. Eine Schlußrenovierung bedeutet, daß der Mieter nur bei Auszug die Pflicht hat, einmalig eine Renovierung vorzunehmen.

Die Rechtsprechung hat entschieden, daß beide Pflichten (laufende Renovierung und Schlußrenovierung) nicht gemeinsam auf den Mieter abgewälzt werden dürfen, da dies eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt.

Wurden also im Mietvertrag eine laufende und eine abschließende Renovierung vereinbart, so sind beide Klauseln unwirksam, mit der Folge, daß der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muß.

In den vergangenen drei Jahren haben mehrere Entscheidungen des Bundesgerichtshofes über die Frage von „starrten Fristen“, in denen die Renovierung durchzuführen ist, zur Unwirksamkeit vieler Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen geführt. Der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil vom 23.06.2004, Aktenzeichen VIII ZR 361/03, daß eine Klausel, welche einen starren Fristenplan für die Durchführung von



Renovierungsmaßnahmen enthält, unwirksam ist. Der BGH entschied über die Klausel, wonach in konkret aufgeführten Zeitabständen unabhängig vom Renovierungsbedarf eine Renovierung durchgeführt werden muß. Nach Ansicht des Gerichtes liegt in der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf die tatsächliche Renovierungsbedürftigkeit ein Verstoß gegen Treu und Glauben mit der Folge, daß der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muß.

Vorsicht ist jedoch geboten, bei der Bestimmung, ob es sich wirklich um eine starre Frist handelt. Empfiehlt die Klausel lediglich eine Renovierung innerhalb dieser Fristen, ist also eine sog. „Öffnungsklausel“ enthalten, kann die Schönheitsreparaturklausel sehr wohl wirksam sein. Wird dem Mieter also ein Anspruch auf Verlängerung der Fristen eingeräumt, dies kann beispielsweise durch Formulierungen wie „grundsätzlich“ oder „in der Regel“ erfolgen, so entfällt die unangemessene Benachteiligung mit der Folge der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.

In einer weiteren Entscheidung des BGH vom 05.04.2006, Aktenzeichen VIII ZR 178/05 hat dieser entschieden, daß, für den Fall, daß starre Fristen vereinbart sind und der Mietvertrag darüber hinaus in einer gesonderten Klausel eine Verpflichtung des Mieters enthält, bei Auszug aus der Wohnung vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen eine anteilige Beteiligung an den Renovierungskosten, der Mieter dieser Pflicht nicht nachkommen muß.

Dieser Rechtsbereich dürfte auch in Zukunft noch im Wesentlichen von höchstrichterlicher Rechtsprechung geprägt sein.

Mittlerweile haben Obergerichte auch entschieden, daß die „Starre-Fristen-Rechtsprechung“ auch im Gewerberaummietrecht anzuwenden ist.

Abschließend ist jedoch darauf hinzuweisen, daß aufgrund der vielen unterschiedlichen Formulierungen in Wohnraummietverträgen jede Klausel im Einzelfall auf ihre Unwirksamkeit überprüft werden sollte.

Rechtsanwalt Christoph Kessler

Erschienen im Wochenspiegel, Rubrik „Hier geht es um ihr Recht“, am 07.03.2007