

Schönheitsreparatur im Lichte der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

I. Einführung:

Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach BGB, bzw. wenn die Klausel im Mietvertrag unwirksam ist.

Nach dem Wortlaut des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Vermieter während der Dauer der Mietzeit die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie auch während der gesamten Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Folglich hat der Vermieter nach BGB grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen zu bewerkstelligen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Da von dieser gesetzlichen Regelung durch Vertrag abgewichen werden darf, können die Mietvertragsparteien auch eine anderweitige Regelung über die Schönheitsreparaturen treffen. Hiervon wurde in der Praxis – insbesondere in Formularymietverträgen - ständig Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, dass nahezu in allen Formularymietverträgen die Pflicht für die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter übertragen wird.

1.) Die Frage, was unter sogenannten „*Schönheitsreparaturen*“ zu verstehen ist, ist abzugrenzen von der Begrifflichkeit der sog. Instandsetzung, bzw. der Instandhaltung und der Modernisierung der Mietsache:

- Die Instandsetzung ist die Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache durch Beseitigung oder Reparatur von Schäden oder Erneuerung, nicht reparaturfähiger oder reparaturwürdiger Teile oder Einrichtungen.
- Die Instandhaltung bedeutet, dass die Mietsache vom Vermieter verkehrssicher gehalten werden muß. Räume müssen in einem den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechenden Zustand, sowie gebrauchsfähig gehalten werden.
- Hinsichtlich Modernisierungsmaßnahmen bleibt festzuhalten, dass den Vermieter grundsätzlich keine allgemeine Modernisierungspflicht trifft.
- Von diesen drei Begriffen sind die Schönheitsreparaturen zu unterscheiden. Nur diese sollen hier interessieren.

Dies sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Verständlicherweise gehören hierzu mithin also keine Beseitigung von Mängeln, die eben nicht durch den vertragsgemäßen Gebrauch, sondern durch mutwillige Sachbeschädigung oder durch einen übermäßigen, nicht mehr vom Vertragszweck mitumfassten Gebrauch entstanden sind.

Nach der Rechtsprechung zählen als Beispiele für Schönheitsreparaturen das Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken, Böden, Heizkörpern, einschließlich Heizrohre, Innentüren, sowie Fenster und Außentüren von innen, die Reinigung, Erneuerung von Teppichböden und das Abschleifen und Versiegeln von Parkett.

2.)Wenn im Vertrag der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, sonst aber hierzu nichts weiter geregelt ist:

Dieser Fall dürfte nur die individuell ausgefertigten Mietverträge betreffen, nicht die zahlreichen Formular- u. Standardmietverträge.

Hinsichtlich der *Fälligkeit* der Schönheitsreparaturen gilt dann folgendes: Wenn im Vertrag die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wurden und kein Zeitpunkt und kein Fristenplan genannt worden ist, dann sind nach dem Rechtsgedanken des § 271 Abs. 1 BGB beschädigte Teile im Zweifel *sofort* durch den Mieter zu ersetzen, soweit der Schaden durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden ist. Der Erfüllungsanspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen besteht auch während des Mietverhältnisses, sobald diese erforderlich sind, ohne Rücksicht auf das subjektive Werturteil des Mieters (herrschende Meinung)

Sind aber die Räume noch vertragsgemäß, so sind auch die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig. Bei Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter, wenn er die Pflicht übernommen hat, diejenigen Schönheitsreparaturen auszuführen, die notwendig sind, um die Räume in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Der Zustand der Räume muss den üblichen Vorstellungen entsprechen, so dass unter Umständen auch vom Mieter vorgenommene Dekorationen wie zum Beispiel besondere Tapeten im Rahmen der Schönheitsreparaturen wieder zu entfernen sind.

Wenn ein Mieter mit seinem Vermieter einen eigenen, nur für dieses Mietverhältnis entworfenen und auf besondere Eigenheiten dieses Mietvertrages abgestellten Mietvertrag

abschließt, der juristisch eine sogenannte Individualabrede darstellt, können die Parteien für die Schönheitsreparaturen einzelne Fälligkeitstermine oder Ausführungsfristen weitgehend unproblematisch vereinbaren. Hier darf sogar ein starrer Fristenplan und eine Endrenovierung durch den Mieter vorgesehen werden. (Palandt- Weidenkaff, 66 Aufl. §535, Rn. 43 am Ende)

3.) Der ganz überwiegende Anteil der Vermieter nutzt jedoch Standardformularverträge, die im Handel erhältlich sind, über Verbände wie Haus und Grund oder die über das Internet bezogen werden können. Bei diesen sogenannten Musterverträgen, die rechtlich wie allgemeine Geschäftsbedingungen behandelt werden, finden spezielle gesetzliche Regelungen Anwendung, nämlich das Gesetzes über die Allgemeinen Geschäftsbeziehungen (ehemals AGB-Gesetz,) normiert jetzt in §§ 307 ff. BGB.

Dies verkompliziert die Rechtslage, da zu den sog. Formular- oder Musterverträgen eine ausgedehnte Rechtsprechung des BGH in Bezug auf Klauseln für Schönheitsreparaturen Einzug gehalten hat.

II. Die Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen

1.) Schönheitsreparaturen I BGH, Urteil vom 14.07.2004 – VIII ZR 339/03

Die vorformulierte Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ ist wirksam. Sie beinhaltet nicht lediglich die Auferlegung von Kosten der Schönheitsreparaturen, sondern begründet auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist heute Verkehrssitte, die Durchführung in Eigenleistung ist „weithin üblich“ geworden.

2.) Summierungseffekt von Schönheitsreparaturen und Endrenovierung

(Leitsätze der Redaktion) BGH, Versäumnisurteil vom 25.06.2003 – VIII ZR 335/02 (LG Düsseldorf)

1. Die kumulative, formularmäßige Überbürdung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen- und Endrenovierungspflicht auf den Mieter ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam.
2. Eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung kommt auch dann in Betracht, wenn die Klauseln äußerlich getrennt sind und eine der Klauseln für sich betrachtet unwirksam ist.

3.) Schönheitsreparaturen III (BGH 26.05.2004 VIII ZR 77/03)

Eine mietvertragliche Formulklausel, die den Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Fristen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn ihm die Wahl zwischen *entweder* der Zahlung *oder* einer fachgerechten Renovierung überlassen bleibt.

4.) Unwirksamkeit „starrer“ Schönheitsreparaturfristen (BGH, Urt. 23.6.2004 – VIII ZR 262/03)

Vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen müssen, um der Inhaltskontrolle standzuhalten, so abgefasst sein, dass der durchschnittliche, verständige Mieter ohne weiteres erkennen kann, dass der Fristenplan nur ein Näherungswert ist, von dem wegen des guten Erhaltungszustandes der Mieträume – namentlich wegen Verwendung „langlebiger“ Materialien – auch nach oben abgewichen werden kann. Die Formulierung „im Allgemeinen“, die die Verständnismöglichkeiten des Mieters nicht überfordert (s. Senat, NJW 2004, 2087), ist für den Zweck ausreichend (siehe auch BGH, Urt. v. 26.5.2004 – VIII ZR 77/03) oder „in der Regel“ oder ähnlichen Redewendungen.

5.) Schönheitsreparaturen IV BGH 22.09.2004 VIII ZR 360/03

Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so dass sie als einheitliche Regelung erscheinen (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Juni 2004 – VIII 361/03).

6.) Schönheitsreparaturen V (BGH – 20.10.2004 VIII ZR 378/03)

1. Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine

Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist (Bestätigung von BGHZ 101, 253 ff.)

2. Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden starren Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.
3. Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hatte er die von ihm geschuldete Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er – neben den Kosten für das notwendige Material – nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen.

7.) Starre Fristenregelungen sind unwirksam! OLG Düsseldorf vom 07.10.2004 I-10 U 70/02

Die in einem Wohnungsmietvertrag (hier: aus 1999) hinsichtlich der auf den Mieter abgewälzten Schönheitsreparaturen enthaltene Formulklausel, „Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafzimmer, Dielen, Flure, Treppenhäuser in Alleinbenutzung und in mitvermieteten gewerblichen oder freiberuflich genutzten Räumen spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten, wie Abstellräumen, innenliegenden Balkonflächen oder Kellerräumen spätestens nach sieben Jahren zu tätigen“, enthält eine „starre“ Fristenregelung und ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB bzw. § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam (Anschluss an BGH, Urt. v. 23.06.2004, DWW 2004, 221 = NZM 2004, 653 = WM 2004, 463).

8.) Zulässiger Fristenplan für Schönheitsreparaturen BGH 16.02.2005 VIII ZR 48/04

Werden starre Fristenregelungen ergänzt durch die Formulierung:

„Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem

Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.“

so ist dies AGB-konform.

BGH a.a.O.:

1. Ein formularmäßiges Renovierungsintervall von 4 Jahren für das Streichen der Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungs- und Abflussleitungen sowie der Einbaumöbel in Küchen und Bädern benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.
2. Ein formularmäßiger Schönheitsreparatur-Fristenplan, der Arbeiten „spätestens“ nach Ablauf bestimmter Zeiträume auszuführen anordnet, wird durch die zusätzliche Klausel: „Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen“, zu einem „weichen“ Fristenplan, gegen den aus Sicht des Klauselkontrollrechts nichts zu erinnern ist.

Nachdem durch die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex in den letzten Jahren die oben genannten Urteile ergangen sind, die durchaus als mieterfreundlich anzusehen sind und nachdem ein unwirksamer „starrer Fristenplan“, wie oben dargelegt, die gesamte Verpflichtung von Schönheitsreparaturen unwirksam macht, hat es auf Seiten der Vermieterschaft verständlicherweise Versuche gegeben, dem entgegen zu wirken und in Formularverträge Klauseln aufzunehmen, die einer gerichtlichen Nachprüfung standhalten.

So gibt es in nicht wenigen Musterverträgen die Klauseln, wonach ein Mieter, der vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen vorgesehenen Fristen aus der Wohnung auszieht, seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch anteilige Zahlung der Kosten der Schönheitsreparaturen nach festgelegten Prozentsätzen die sich in Abhängigkeit der Nutzungsdauer erhöhen, nach kommen kann.

Gemäß der neuesten Rechtsprechung des BGH vom Herbst 2006 sind auch solche Klauseln unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligen. In einem solchen Fall liege eine „starre Berechnungsgrundlage vor, die den tatsächlichen Erhaltungszustand der Wohnung unberücksichtigt läßt.“(BGH Urteil vom 18.10.2006 VIII ZR 52 / 06).

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat dort entschieden, dass formularvertragliche Abgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen, die sich an "starren" Fristen und Prozentsätzen ausrichten, unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1

Der dort vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall betraf eine damit verwandte, in formularmäßigen Wohnraummietverträgen ebenfalls häufig gebrauchte, sogenannte Abgeltungsklausel. Wie oben besprochen, dient der Zweck von Abgeltungsklauseln dazu, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

In dem dieser der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter am Ende der rund zweijährigen Mietzeit Rückzahlung der Kautions verlangt. Die Vermieterin hat die Kautions mit zeitanteiligen Renovierungskosten verrechnet. Nach der im Mietvertrag der Parteien enthaltenen Abgeltungsklausel mußte der Mieter, wenn er vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen vorgesehenen Fristen auszieht, seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch anteilige Zahlung der Kosten der Schönheitsreparaturen nach festgelegten Prozentsätzen, die sich in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer erhöhen, nachkommen. Beispielsweise bestimmte die Klausel, dass der Mieter nach einer Nutzungsdauer von mehr als zwei, aber nicht mehr als drei Jahren für Küche und Bad 66% der Kosten der Schönheitsreparaturen zu entrichten habe, für Wohn- und Schlafzimmer 40% und für Nebenräume 42,85%.

Der Bundesgerichtshof hat die vom Landgericht zugelassene Revision der Vermieterin zurückgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Formularbestimmungen unwirksam, wenn sie dem Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nach einem "starren" Fristenplan auferlegen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586). Denn dadurch kann der Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet werden, obwohl unter Umständen tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf besteht, weil der Mieter die Wohnung beispielsweise nur unterdurchschnittlich genutzt hat.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass diese Erwägungen auf Abgeltungsklauseln zu übertragen sind. Abgeltungsklauseln auf einer "starren" Berechnungsgrundlage benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung zulassen. Denn bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung führt eine "starre" Abgeltungsregelung dazu, dass der Mieter mit (erheblich) höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht. Soweit der Bundesgerichtshof Abgeltungsklauseln mit "starren" Fristen und Prozentsätzen in früheren Entscheidungen als wirksam angesehen hat (z.B. Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663), hält er daran nicht fest.

Urteil vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06

AG Mannheim – Urteil vom 30. März 2005 – 8 C 8/05 ./ LG Mannheim - Urteil vom 8. Februar 2006 - 4 S 52/05 (unter anderem abgedruckt in WuM 2006, 190)

Karlsruhe, den 18. Oktober 2006

III.) Folge: Welche Klauseln sind noch wirksam, welche unwirksam

1.) Unwirksam sind folgende Klauseln:

- a.) „Schönheitsreparaturen müssen vom Fachmann bzw. Fachbetrieb durchgeführt werden“
- b.) „Regelmäßig innerhalb von drei Jahren“
- c.) „Sobald sie erforderlich sind“
- d.) „Der Mieter hat die Mietsache in dem Zustand, wie er die Mietsache übernommen hat, zurückzugeben“
- e.) „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen alle 5 Jahre jeweils gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses fachgerecht auszuführen“ (Nein, weil starrer Fristenplan)

2.) wirksame Klauseln

- a.) „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“

Ja, dann innerhalb der üblichen Fristen (BGH 14.07.04 VIII ZR 339/03 –siehe oben II. 1.))

- b.) „Erstens: Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht nach Maßgabe der Ziffer 2 auf eigene Kosten vorzunehmen, (...)

Zweitens: Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten

Schönheitsreparaturen auszuführen: - es folgt der FRISTENPLAN-

Drittens: Von den in Ziffer 2 genannten Fristen *kann* während der Mietzeit abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert.“

(wäre wohl „muß abgewichen werden)

2.) Hat der Vermieter einen Anspruch auf Änderung des Mietvertrages, wenn eine unwirksame Regelung verwendet wird ?

Sollte der Mietvertrag eine unwirksame Regelung enthalten, dann kann der Vertrag nur mit dem Einverständnis des Mieters geändert werden. Eine einseitige Abänderung dürfte regelmäßig nicht in Betracht kommen. Wahrscheinlich wird ein Mieter jedoch nicht ohne weiteres hierzu einwilligen, allzumal er bei einer unwirksamen Regelung der Schönheitsreparaturen im Vertrag im Vorteil ist, da dann die gesetzliche Regelung (siehe Einführung oben) eingreift.

Hier wäre es denkbar, wenn beispielsweise eine Mieterhöhung statthaft wäre, den Kontakt zum Mieter zu suchen und anzubieten, diese zu verschieben oder ganz darauf zu verzichten, wenn einer Klauseländerung wegen der Schönheitsreparaturen zugestimmt wird.

Fazit: Die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen ist derzeit nicht gerade als vermietetfreundlich zu bezeichnen. Sie ist zur Zeit im Fluß und daher unübersichtlich und für den Laien kaum zu beherrschen. Eine Formulierungsempfehlung fällt schwer.

Suchen Sie den Gang vor Abschluß eines neuen Vertrages zu Ihrem Interessenverband wie Haus und Grund, oder zum Anwalt Ihres Vertrauens.

© Rechtsanwalt Matthias Steinhart, 65529 Waldems, März 2007