

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel infiziert alle anderen Schönheitsreparaturklauseln

Der Bundesgerichtshof hat in einem weiteren Urteil vom 13.03.2015 entschieden, dass die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht darstellt, mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Schönheitsreparaturklausel in der gebotenen Gesamtschau der Schönheitsreparaturarbeiten zur Unwirksamkeit aller weiterer im Mietvertrag enthaltener Schönheitsreparaturklauseln führt. Dies gilt auch dann, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrages geregelt ist.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Vermieter gegen den Mieter Klage auf Ersatz der für die unterlassenen Lackierarbeiten an den Innenseiten der Fenster und Türen anfallenden Kosten erhoben. Der Vermieter scheiterte mit seiner Klage in allen Instanzen.

Die Regelungen im Formularmietvertrag lauteten wie folgt:

§10 Nr. 4:

Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken, in der Küche, Bad und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, sowie in sonstigen Räumen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen

nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen.
(starre Fristenregelung für Wände und Decken)

§10 Nr. 5:

Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren der Fenster und der Wohnungseingangstüre von Innen, der Wohnungstüren sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre alle fünf Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich, da keine Lackabplatzungen, kein Nachdunkeln etc. vorhanden sind.

(flexible Regelungen für Lackierarbeiten)

Der Bundesgerichtshof sah letztlich in §10 Nr. 4 und Nr. 5 des betreffenden Mietvertrages eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gemäß §307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weshalb beide Regelungen in der Gesamtbetrachtung unwirksam sind. Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass das nicht in einzelne Bestandteile trennbare Klauselwerk in seiner Gesamtheit keine bedarfsorientierte, flexible Vornahmepflicht des Mieters vorsieht. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes halten Schönheitsreparaturklauseln einer Inhaltskontrolle nur dann stand, wenn und soweit die in ihnen enthaltenen Renovierungsfristen veränderbar sind. Sie müssen so flexibel sein, dass sie den konkreten Renovierungsbedarf der Mieträume berücksichtigen, d.h., die Fristen haben dann letztlich nur den Charakter einer Richtlinie oder einer unverbindlichen Renovierungshilfe.

Dies war zwar in §10 Nr. 5 des betreffenden Mietvertrages der Fall, da darin eine unverbindliche Orientierungshilfe für den Mieter aufgeführt ist. Anderes galt für §10 Nr. 4 des betreffenden Mietvertrages, der die Abwälzung der Malerarbeiten an Wänden und Decken auf den Mieter betrifft. Diese Klausel enthält gerade keine bedarfsorientierte Einschränkung der Renovierungsverpflichtung des Mieters, weshalb sie den Mieter unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist. Die Folge ist, dass nicht nur der §10 Nr. 4 des Mietvertrages unwirksam ist, sondern die gebotene Gesamtbetrachtung aller Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag führt dazu, dass damit auch die eigentlich wirksame Schönheitsreparaturklausel in §10 Nr. 5 des Mietvertrages unwirksam wird.

Der Bundesgerichtshof ließ es in seiner Entscheidung dahinstehen, ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert oder unrenoviert war, da die mietvertragliche Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht ist, mit der Folge, dass die Unwirksamkeit einer im Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel automatisch zur Unwirksamkeit weiterer im Mietvertrag enthaltener Schönheitsreparaturklauseln führt, gleichgültig ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert oder unrenoviert war.

Für Vermieter bedeutet dies, dass sie die Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturregelung im Mietvertrag nicht dadurch umgehen können, dass sie in dem Mietvertrag oder in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag die Übertragung der Schönheitsreparaturen in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln regeln. Vermietern kann daher nur geraten werden, die Schönheitsreparaturklauseln in ihrem Mietvertrag so auszugestalten, dass alle Klauseln eine unverbindliche Orientierungshilfe darstellen, um nicht die Unwirksamkeit aller Schönheitsreparaturklauseln hervorzurufen, mit der Folge, dass nicht der Mieter, sondern der Vermieter sowohl während des laufenden Mietverhältnisses, als auch am Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturarbeiten auszuführen hat.

Sollten Sie zu Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen Fragen haben oder sich bereits wegen Schönheitsreparaturarbeiten in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll