

Zum Mitnehmen!

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Schönheitsreparaturklauseln im Hinblick auf bedarfsabhängige Reparaturen und Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand“ sind wirksam

Der BGH sieht Klauseln in einem Formularymietvertrag als wirksam an, wenn der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet ist, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem „bezugsfertigem Zustand“ zurückzugeben.

Grundsätzliches zur Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln:

Eine Formularschönheitsreparaturklausel, mit der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, ist bekanntlich unwirksam. Starre Fristen liegen unabhängig von der rechtlichen Einordnung als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis dann vor, wenn die Vertragsklausel die Renovierungspflicht des Mieters unabhängig vom Erhaltungszustand allein an feste zeitliche Grenzen knüpft. Ob eine formularvertragliche Schönheitsreparaturklausel im Einzelfall eine starre oder weiche Frist enthält, hängt von ihrem Inhalt ab, der durch Auslegung zu ermitteln ist.

Summierungseffekt von Schönheitsreparatur- und Rückgabeklausel:

Mehrere sachlich zusammengehörige Klauseln können im Bereich der Schönheitsreparaturen einen sog. Summierungseffekt auslösen, der wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters zur gesamten Unwirksamkeit der formularmäßigen Abwälzung der Schönheits-

reparaturpflicht auf den Mieter führt. So ist es inzwischen einhellige Rechtsprechung, dass ein solcher Summierungseffekt bei der kumulativen Übertragung von turnusmäßigen Schönheitsreparaturen und Endrenovierungspflicht in einem vom Vermieter verwendeten Formularvertrag über Wohnraum, auch wenn beide Klauseln äußerlich nicht in einem einzelnen Klauselwerk zusammengefasst sind, vorliegt. Für die Unwirksamkeit der Gesamtregelung genügt es hierbei schon, wenn eine der Klauseln für sich gesehen unwirksam ist. Ferner kann ein zur Unwirksamkeit einer Formulklausel führender Summierungseffekt aufgrund des Zusammentreffens zweier jeweils für sich genommen unbedenklicher Klauseln auch vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist. Ferner ist eine Regelung im Formularmietvertrag nach §307 Abs. 1 BGB unwirksam, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Räume unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende renoviert zu übergeben. In diesem Fall ist nicht nur die Endrenovierungsklausel, sondern auch die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, mit der Folge, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen bei Mietende nicht auszuführen hat.

Schönheitsreparaturklausel für bedarfsabhängige Reparaturen und Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand“

Nach dem Wortlaut einer solchen Klausel schuldet der Mieter die Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, muss der Mieter die Wohnung jedenfalls grundsätzlich nicht umfassend renovieren. Ausreichend ist vielmehr, wenn er die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgibt, der es dem Vermieter ermöglicht einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen.

Nur wenn die Räume diesen Anforderungen nicht genügen, muss der Mieter bei seinem Auszug Renovierungsarbeiten erbringen. So z.B. weil er während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, die letzten Schönheitsreparaturen lange zurückliegen oder sich die Mieträume aufgrund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden. In der Kombination einer Schönheitsreparaturklausel mit einer Klausel „Rückgabe in bezugsfertigem Zustand“ ist nach Auffassung des BGH keine zusätzliche Belastung für den Mieter zu sehen, wobei zugegebenermaßen der Unterschied zu einer Endrenovierungspflicht in der Praxis nur graduell sein dürfte. Im Einzelfall kann zweifelhaft sein, ob und ggf. in welchem Umfang der Mieter bei seinem Auszug Schönheitsreparaturen vornehmen lassen

muss, um die Räume in einem bezugsgeeigneten Zustand zu versetzen. Steht aber fest, dass der Mieter während einer länger andauernden Mietzeit keinerlei Schönheitsreparaturen in der Wohnung ausgeführt hat, bzw. trotz Schönheitsreparaturen die Wohnung stark abgenutzt hat, so hat der Mieter in jedem Fall bei Mietende die erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen, um eben die Wohnung in einen bezugsfertigen Zustand zu versetzen. Macht dies der Mieter nicht und hat deshalb der Vermieter vor einer Weitervermietung die erforderlichen Schönheitsreparaturen selbst auszuführen, so steht dem Vermieter in Höhe der ihm dadurch entstehenden Kosten gegen den Mieter ein Schadenersatzanspruch zu.

Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass sich der Vermieter mit der Klauselkombination Schönheitsreparaturen (mit weicher Frist) und Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand“ anders als bei einer Verbindung von Schönheitsreparatur- und Endrenovierungsklausel AGB-rechtlich auf sicherem Terrain befindet.

Sollten Sie zu Schönheitsreparaturklauseln Fragen haben oder sollten Sie sich wegen der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in Ihrem Mietvertrag bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.
Rechtsstand: 24.06.2014
