

SCHÖNHEITSREPARATUREN (TEIL 1)

14 Jahre BGH und Schönheitsreparaturklauseln: Die Entwicklung der Rechtsprechung bis heute

von RA Kornelia Reinke und Stud. jur. Medina Omeragic (www.schiffer.de)

Ein „brandaktuelles“ Urteil des BGH aus August 2018 entfacht erneut die Diskussionen über die wirksame Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Standardmietverträgen. Anlass einmal zu schauen, wie sich die Rechtsprechung seit der fundamentalen BGH-Entscheidung aus 2004 entwickelt hat.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2004		
Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 23.6.04, VIII ZR 361/03, Abruf-Nr. 042062	Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.	<p>Erstmalig entschied der BGH, dass diese Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt und damit die Klausel unwirksam sei. Er begründete seine Entscheidung insbesondere damit, dass zwar eine Abwälzung der Pflicht auf den Mieter grundsätzlich zulässig sei, jedoch dürfe diese nicht über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Andernfalls würden dem Mieter höhere Pflichten auferlegt als das Gesetz von dem Vermieter verlange, ein dahin gehendes Interesse des Vermieters sei nicht schützenswert.</p> <p>Für die Praxis bedeutet dieses Urteil, dass die Klausel, die in einer Vielzahl von Mietverträgen vorhanden war, insgesamt unwirksam war mit der Folge, dass der Mieter, der einen Mietvertrag mit der entsprechenden Klausel abgeschlossen hatte, keine Schönheitsreparaturen mehr durchführen musste.</p>
BGH 20.10.04, VIII ZR 378/03, Abruf-Nr. 043184	<p>Die vom Mitglied gemäß § 3 Abs. 8 des Vertrags übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Vertrags ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.</p> <p>Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des</p>	<p>Klauseln zu Schönheitsreparaturen in Mietverträgen waren und sind jedoch vielfältig. So führt nicht jeder Fristenplan automatisch zur Unwirksamkeit. Für die Frage, ob ein Fristenplan in einer Schönheitsreparaturklausel wirksam ist oder nicht, kommt es auch darauf an, in welchem Zustand sich das Mietobjekt bei Mietbeginn befindet.</p> <p>Diese Klausel erachtete der BGH für wirksam. Zur Begründung führte der BGH aus, dass in dem vorliegend zu entscheidenden Sachverhalt die Klausel so zu verstehen sei, dass die Fristen zur Ausführung der Schönheitsreparaturen erst ab Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen würden. Zudem handle es sich</p>

	Mitglieds verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.	nicht um einen unzulässigen „starren“ Fristenplan, der den Mieter ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung zur Renovierung verpflichte, da dem Mieter vertraglich ein Anspruch auf Verlängerung der Renovierungsfristen eingeräumt worden war, wenn der Zustand der Wohnung dies zuließ.
--	---	--

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2005

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 16.2.05, VIII ZR 48/04 Abruf-Nr. 051120		BGH bestätigte seine Rechtsprechung aus 2004 bezüglich der Wirksamkeit von Fristenplänen, sofern der Mieter eine Verlängerung beantragen kann.
BGH 5.4.05, VIII ZR 152/05, Abruf-Nr. 061462	Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4–5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).	BGH bestätigt die Unwirksamkeit starrer Fristenpläne
BGH 6.4.05, XII ZR 308/02, Abruf-Nr. 051468	Die Instandhaltung umfasst alle Erhaltungsarbeiten und die sogenannten Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind vom Pächter ohne Aufforderung in angemessenen Abständen mindestens alle zwei Jahre (Toiletten und Küche jährlich) sachgemäß und fachgerecht ausführen zu lassen. Die Verpächterin ist berechtigt, den Pächter zur sachgemäßen Durchführung dieser Arbeiten anzuhalten und nach ergebnislosem Ablauf einer angemessenen Frist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.	In diesem Urteil erweiterte der BGH seine Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht auf Mietverträge über Geschäftsräume. Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass der Unternehmer in bestimmten Bereichen und Geschäftsabschlüssen in der Regel erfahrener sei als der Verbraucher. Dies gelte jedoch für den Bereich der Anmietung von Geschäftsräumen, wo auch Unternehmer das erste Mal tätig werden, nicht.
BGH 13.7.05 VIII ZR 351/04, Abruf-Nr. 053536	... in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach 3 Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten spätestens nach 7 Jahren ...	Darin sah der BGH keine starren Fristen. Eine solche Klausel benachteilige den Mieter nicht unangemessen. Sie sei daher wirksam.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2006

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 18.10.06 VIII ZR 52/06, Abruf-Nr. 063501	Zieht der Mieter vor Ablauf der... Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten nachkommen, nach einer Nutzungsdauer von mehr als 6 Monaten 17 Prozent, 12 Monaten 33 Prozent.	Der BGH entschied, dass auch eine starre Abgeltungsquote den Mieter unangemessen benachteilige. Daher sei diese Klausel unwirksam.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2007

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 28.3.07, VIII ZR 199/06, Abruf-Nr. 071513	Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.	Der BGH sah darin eine unklare Klausel, die den Mieter unangemessen benachteilige. Die gesamte Regelung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen sah der BGH als unwirksam an.
BGH 12.9.07 VIII ZR 316/06, Abruf-Nr. 073138	Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türcargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.	Auch diese Klausel im Zusammenhang mit einer Endrenovierung befand der BGH als unwirksam. Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass eine solche Endrenovierungspflicht unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug den Mieter unangemessen benachteilige. Eine solche Klausel verpflichte den Mieter selbst dann zur Renovierung, wenn er nur kurz die Wohnung genutzt habe oder kurz zuvor freiwillig renoviert habe. Die Klausel würde nur dem Vermieter dienen, der nach Auszug eine frisch renovierte Wohnung anbieten könne.
BGH 26.9.07 VIII ZR 143/06 Abruf-Nr. 073468	Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 2 bis 4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlags eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebs des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2 bis 4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.	In diesem weiteren Urteil aus September 2007 hatte sich der BGH mit Quotenregelungen zu befassen. Er befand die Regelung, nach der der Mieter bei Auszug einen Anteil der Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zahlen muss, für wirksam. Die Wirksamkeit dieser Klausel begründet der BGH damit, dass die Zahlung im Verhältnis zur Mietdauer und zur letzten Schönheitsreparatur stehe. Damit würde der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung berücksichtigt. Die Klausel verstoße jedoch gegen das Transparenzgebot, wenn der Mieter aus dem Wortlaut nicht erkennen könne, wie die Quote zu berechnen ist und dem Vermieter die Möglichkeit einer unangemessen hohen Quote gegeben wird, die ebenfalls vom Wortlaut gedeckt ist. Mit dieser Entscheidung wich der BGH von seiner bisherigen Rechtsprechung ab (vgl. BGH 3.6.98, VIII ZR 317/97)

➤ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Der Beitrag wird mit Rechtsprechungsübersichten zu den folgenden Jahren fortgesetzt.