

SCHÖNHEITSREPARATUREN (TEIL 2)

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

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

| Ein Urteil des BGH aus August 2018 entfacht erneut die Diskussionen über die wirksame Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Standardmietverträgen. MK Mietrecht kompakt stellt Ihnen daher die Rechtsprechung seit der fundamentalen BGH-Entscheidung aus 2004 vor. Hier die Entscheidungen aus 2008 bis 2018. |

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2008		
Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 18.6.08, VIII ZR 224/07, Abruf-Nr. 082205	Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren innen. Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.	In der Entscheidung bestätigt der BGH nochmals die Unwirksamkeit von Klauseln, die den Mieter zu sehr in seiner Gestaltungsfreiheit einschränken.
BGH 9.7.08, VIII ZR 181/07, Abruf-Nr. 082630		Der BGH stellt in dem Urteil fest, dass die Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln den Vermieter nicht dazu berechtigt, die Miete durch einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhöhen.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2009		
Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 14.1.09, VIII ZR 71/08, Abruf-Nr. 090710	U übernimmt vom Vormieter M die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.	Der BGH hatte sich hier mit einer Individualvereinbarung bei gleichzeitig vereinbartem starrem Fristenplan zu beschäftigen. Solche individual vertraglich getroffenen Vereinbarungen stehen einer Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB nicht offen. Die Vereinbarung hält auch § 139 BGB stand. Sie wurde nachträglich getroffen und kollidiert somit nicht mit der nie wirksam gewordenen Fristenregelung. Zudem stellt sie mit dieser kein einheitliches Rechtsgeschäft dar.
BGH 27.5.09, VIII ZR 302/07, Abruf-Nr. 092225		Der Mieter hatte nach Ende der Mietzeit aus Unwissenheit Schönheitsreparaturen durchgeführt, zu denen er wegen der unwirksamen Klausel im Mietvertrag nicht verpflichtet gewesen war. Der BGH sprach ihm Ersatz der Kosten seiner Arbeiten aus „ungerechtfertigter

		Bereicherung" gem. § 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2 BGB zu. Er stellte darauf ab, dass die Schönheitsreparaturen für den Mieter ein Teil der Miete sind. Wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht schulde, könne er die üblichen Vergütungskosten dafür verlangen.
--	--	---

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2010

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 9.6.10, VIII ZR 294/09, Abruf-Nr. 102395	Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ... in der Wohnung ausführen zu lassen..., sowie die Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Spülkästen oder Druckspüler und Wasch- und Abflussbecken instandzuhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen...	Der BGH hielt die Klausel für unwirksam. Sie nehme dem Mieter die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung. Auch der Vermieter schulde nur eine fachgerechte Ausführung in mittlerer Art und Güte. Daher darf der Mieter nicht zu weitergehenden Leistungen verpflichtet werden. Darin sah der BGH erneut eine unangemessene Benachteiligung des Mieters.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2014

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 3.2.14, VIII ZR 224/13, Abruf-Nr. 174138	Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausbezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist.	Hier ging es um die Besonderheit, dass eine preisgebundene Wohnung vorlag und der Vermieter die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen zu tragen hatte. Hierfür erhielt er einen Zuschlag zur Miete. Der BGH entschied, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst ausführen und anschließend die Auszahlung der „angesparten“ Beträge verlangen könne.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2015

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 18.3.15, VIII ZR 185/14, Abruf-Nr. 176742	Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. [...] <p>Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.</p>	In dem Urteil ging es um die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen für eine dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnung, ohne angemessenen Ausgleich. <p>Eine solche Klausel sei nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Der Mieter müsse sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters beseitigen. Dies führe dazu, dass er die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe. Der Vermieter kann daher vom Mieter auch bei wirksamer Überwälzung der Schönheitsreparaturen diese nicht mehr beanspruchen, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert gewesen ist.</p>

BGH 18.3.15, VIII ZR 242/13, Abruf-Nr. 176932	Abgeltung bei Auszug (Quotenklausel): Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im Allgemeinen nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen gerechnet ab Übergabe der Mietsache während der Mietzeit bei den Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33,33 Prozent der Kosten; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 66,66 Prozent. [...]	Auch im Urteil zu Quotenabgeltungsklauseln wich der BGH von seiner bisherigen Rechtsprechung ab. War es bisher noch möglich, dem Mieter anteilig Kosten für Schönheitsreparaturen aufzuerlegen, wenn diese bei Auszug noch nicht fällig waren, sieht der BGH darin nun eine unangemessene Benachteiligung. Der Mieter könne die auf ihn entfallenden Kosten nicht verlässlich ermitteln. Er wisse bei Abschluss des Mietverhältnisses nicht klar, was für Belastungen möglicherweise auf ihn zukommen.
BGH 18.3.15, VIII ZR 21/13, Abruf-Nr. 176844	Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen. [...] 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 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht durchzuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich, da keine Lackabplatzungen, kein Nachdunkeln etc. vorhanden sind. Dieselbe Durchführungsverpflichtung und Ausführungsfrist gilt für das Schamponieren von Teppichen. [...]	Der BGH macht in diesem Urteil noch einmal deutlich, dass ein auch nur teilweise „starrer“ Fristenplan die Gesamtregelung unwirksam macht.

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2017

Urteil	Klausel	Entscheidung
BGH 20.9.17, VIII ZR 250/16, Abruf-Nr. 197196		Der BGH entschied hier, dass der Vermieter bei preisgebundenem Wohnraum – anders als bei frei finanziertem – nach dem Wohnungsbindungsgesetz und der 2. BauRVO befugt sei, einseitig die Miete zu erhöhen, sofern die Schönheitsreparaturklausel unwirksam nach § 307 Abs. 1 BGB ist.

		Der Vermieter sei zudem auch nicht verpflichtet, dem Mieter zuvor eine wirksame Klausel anzubieten oder ein dahin gehendes Angebot des Mieters anzunehmen. Vermieter, die Wohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz vermieten, sind bessergestellt. Diese Wohnungen können nur zu konkreten Mietbedingungen, insbesondere einer festgesetzten Miethöhe, an Interessenten vermietet werden.
--	--	--

RECHTSPRECHUNGSÜBERSICHT / Urteile aus 2018

Urteil	Klausel/Sachverhalt	Entscheidung
BGH 22.8.18, VIII ZR 277/16, Abruf-Nr. 204839	Im aktuellen Fall, den der BGH im August 2018 zu entscheiden hatte, hatte der Mieter mit der Vormieterin vereinbart, die Renovierungsarbeiten durchzuführen. Dies nahm der Vermieter zum Anlass, vom Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Klausel zu verlangen. Damit hatte der Vermieter keinen Erfolg.	<p>Das Urteil knüpft an die BGH-Entscheidung vom 18.3.15 an (VIII ZR 185/14). Bereits hier entschied der BGH, dass Mietern ohne entsprechenden Ausgleich die Schönheitsreparaturen nicht übertragen werden dürfen, wenn sie die Wohnung in einem unrenovierten Zustand übernommen haben.</p> <p>Der BGH entschied: Eine Klausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist unwirksam. Das gilt auch, wenn der Mieter sich verpflichtet hat, die Renovierung der Wohnung vorzunehmen.</p> <p>Der BGH führte in seiner Begründung aus, dass diese Vereinbarung nur relativ zwischen Mieter und Vormieterin gelte. Sie könne keinen Einfluss auf die Klausel im Vertrag zwischen Mieter und Vermieter haben. Insbesondere könne der Vermieter in diesen Fällen nicht so gestellt sein, als hätte er dem Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.</p>

FAZIT | Frei nach dem Sprichwort „Des einen Freud des anderen Leid“ stellt sich die Rechtsprechung des BGH in den letzten Jahren zum Thema Schönheitsreparaturklauseln dar. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Vermieter, die Schönheitsreparaturen in Standardmietverträgen wirksam auf den Mieter zu übertragen, verringert sich zunehmend. Einzelfallbetrachtungen der Rechtsprechung erschweren den Vermieterverbänden, rechtswirksam Mietverträge zu entwickeln.

Wie sich die Rechtsprechung weiter entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Wünschenswert wäre eine Rechtsprechung, die sowohl Mietern als auch Vermietern Rechtssicherheit bei der vertraglichen Gestaltung von Mietverträgen verschafft.

➤ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Die Rechtsprechungsübersicht mit den Jahren 2004 bis 2007 finden Sie in MK 19, 54

