

Schönheitsreparaturen im Mietrecht

Aktuelle Rechtsprechung des
Bundesgerichtshofes

Ausgangspunkt: § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Begriff der Schönheitsreparaturen:

§ 28 Absatz IV Satz 3 der II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder *Kalken* der Wände und Decken, das *Streichen der Fußböden*, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der *Innentüren* sowie der *Fenster* und *Außentüren* von innen.

Reinigung des Teppichbodens

Werden dem Mieter in unzulässig weitem Umfang Schönheitsreparaturen auferlegt – hier Versiegelung der Böden und Erneuerung der Teppichböden – so ist die Klausel insgesamt unwirksam. LG Regensburg Urteil vom 22.07.03

Eine Klausel in einem Formularymietvertrag, wonach der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug die Teppichböden auf seine Kosten durch eine Fachfirma reinigen zu lassen und als Nachweis über die durchgeführte Reinigung eine entsprechende Rechnung der Firma vorzulegen, ist als unangemessene Benachteiligung unwirksam LG Stuttgart, Urteil vom 3. Mai 1989, Az: 13 S 32/89

Varianten der Übertragung von Schönheitsreparaturen

- 1. Anfangsrenovierung**
- 2. Laufende Schönheitsreparaturen**
- 3. Endrenovierung**
- 4. Quotenklausel**
- 5. Kombinationen**

Anfangsrenovierung

Der Mieter wird verpflichtet, die Wohnung zu renovieren.

Nicht gleichgestellt ist der Fall, dass dem Mieter nur eine unrenovierte Wohnung überlassen wird.

Anfangsrenovierungspflicht des Mieters

1. würde zu der Konsequenz führen, dass der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen durchführen muss
2. streitig, ob formularmäßig auf Wohnraummieter übertragen werden kann

Rechtsprechung zu Anfangsrenovierungsklauseln

Bei der Vermietung von Wohnräumen... hält eine Klausel, die dem Mieter die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auferlegt, einer Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG nicht stand, wenn der Mieter zugleich aufgrund einer Individualabrede eine Anfangsrenovierung durchzuführen hat.

OLG Celle - Urteil vom 03.03.1999, ZMR 99, 470

- **unrenovierte WE angemietet**
- **formularmäßige Verpflichtung des Mieters, „vor seinem Einzug, spätestens aber bis zum ...“ auf seine Kosten die Renovierung der Wohnung vornehmen zu lassen**
- **wegen Einbeziehung vorvertraglichen Renovierungsaufwandes unwirksam**

BGH Beschluß vom 02.12.1992

Übertragung laufender Renovierungspflichten

Voraussetzungen für die Übertragung:

- 1. Transparente Regelung im Mietvertrag**
- 2. Anlehnung an § 28 IV der II. BV**
- 3. Anlehnung an Mustermietvertrag des BMJ hinsichtlich der Fristen**
- 4. Keine starren Fristen**
- 5. Keine Kombination mit Anfangs- oder Endrenovierungspflicht**

Urteil des BGH vom 14.07.2004, Az. VIII ZR 339/03

„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“

„Aus der Sicht eines verständigen Mieters ist der Klausel gleichwohl eine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu entnehmen. Die Klausel ist auch hinreichend bestimmt.

Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn es auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, **Verkehrssitte** geworden, und die Vertragsparteien sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Die Belastung des Mieters mit dieser Verpflichtung wird in aller Regel bei der **Kalkulation** der Miete berücksichtigt.“

Urteil des BGH vom 28.04.2004; Az. VIII ZR 230/03

„Die formularmäßige Abwälzung der nach dem Gesetz dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist grundsätzlich unbedenklich und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

Die Formulklausel ist jedenfalls dann hinreichend transparent, wenn in der Fußnote in einem Fristenplan die „im allgemeinen“ angemessenen zeitlichen Abstände für die erforderlichen Renovierungsarbeiten in den verschiedenen Räumen einer Wohnung festgelegt werden.“

Urteil des BGH vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03:

Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Zwar kann der Vermieter diese Pflicht auch in AGB auf den Mieter übertragen. Jedoch ist eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar.

Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne die vertragliche Abwälzung schulden würde.

Anhaltspunkte für einen tatsächlichen Renovierungsbedarf in Wohnräumen bietet der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrages 1976 enthaltene und in der Praxis anerkannte Fristenplan, wonach Schönheitsreparaturen im allgemeinen

in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre und

in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre erforderlich sein werden.

Folgende Regelung ist **unzulässig**:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen, wenn erforderlich, **mindestens aber** in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen:

bei Küche, Bad und Toilette – **2 Jahre**

bei allen übrigen Räumen - **5 Jahre...**“

Vom anerkannten Fristenplan weicht die Klausel zum einen hinsichtlich der Frist für Küche/Bad und Nebenräume ab und zum anderen dadurch, dass der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall des „im allgemeinen“ entstehenden Renovierungsbedarfs gelten soll, sondern die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vorschreibt.

Am Renovierungsbedarf kann es insbesondere fehlen, wenn der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, etwa im Falle längerer Abwesenheit, oder wenn er die Räume mit besonders langlebigen Tapeten oder Farben dekoriert hat.

BGH Urteil vom 20.10.2004, Az. VIII ZR 378/03

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.

Um einen den Mieter unangemessen benachteiligenden starren Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung **zur Verlängerung der Fristen verpflichtet** ist.

Kammergericht Urteil vom 10.01.2005, Az. 8 U 17/04

Die Überbürdung von Schönheitsreparaturkosten in AGB ist wegen unangemessener Benachteiligung dann unwirksam, wenn die Wohnung in nicht renoviertem Zustand übergeben wird und der Mieter zugleich zur Anfangsrenovierung verpflichtet ist.

Nach der Regelung im Mietvertrag ist grundsätzlich eine Renovierung nach den vorgegebenen Fristen erforderlich, „bei Bedarf“ oder „je nach dem Grad der Abnutzung“ aber auch vorher.

Eine solche Bestimmung kann nicht dahin verstanden werden, dass eigentlich nur eine ab Mietbeginn laufende Fristenregelung gewollt sei.

BGH Urteil vom 16.02.2005, Az. VIII ZR 48/04

Die Klausel im Mietvertrag lautete wie folgt:

„Läßt in besonderen Ausnahmefällen während 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 Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen. „

BGH Urteil 09.03.2005; Az. VIII ZR 17/04

Eine mietvertragliche Formulklausel über Schönheitsreparaturen, wonach der Mieter alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat und die Schönheitsreparaturen im allgemeinen in nach der Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahin auszulegen, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

BGH Urteil vom 06.04.2005, Az. VIII ZR 192/04

Der Vermieter kann auch während eines laufenden Mietverhältnisses vom Mieter die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Durchführung vertraglich vereinbarter Schönheitsreparaturen verlangen, wenn der Mieter damit in Verzug ist.

Mangels eines Fristenplans wird der Anspruch fällig, sobald die Wohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist. Das gilt unabhängig davon, ob infolge bislang unterlassener Renovierungen bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist.

Quotenklauseln

BGH Urteil vom 06.10.2004, Az. VIII ZR 215/03:

Eine formularmäßige Klausel, wonach der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses je nach Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur während der Mietzeit einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund des Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malergeschäftes zu zahlen hat, ist jedenfalls dann wirksam, wenn sie den **Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich** erklärt, die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und **Prozentsätze am Verhältnis** zu den üblichen Renovierungsfristen ausrichtet und dem Mieter nicht untersagt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender **Eigenarbeit** ausführt.

Vertragsanpassung bei unwirksamer Klausel

Variante 1:

- Vermieter führt selbst aus
- dafür erfolgt Anpassung der Grundmiete



gemäß § 558 BGB

Variante 2:

Anpassung der Klausel an die Rechtsprechung



formular-
mäßig

individual-
vertraglich

Geld statt Arbeit bei bevorstehendem Umbau

BGH Urteil vom 20.10.2004, Az. VIII ZR 378/03:

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 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.

Vereinbarung einer Endrenovierungspflicht

BGH Urteil vom 14.05.2003, Az. VIII ZR 308/02:

Eine Formulklausel, die den Wohnraummieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses **unabhängig** vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam.

Aufgrund des Summierungseffektes ist dann auch eine Klausel zur Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen im selben Mietvertrag – wenn auch an anderer Stelle – unwirksam.

Zusammenfassung

- 1. Anfangsrenovierungspflicht nicht zu empfehlen**
- 2. Laufende Renovierungspflicht kann übertragen werden – Formalien beachten**
- 3. Quotenklausel ist zulässig**
- 4. Pauschale Endrenovierungspflicht ist unzulässig und infiziert andere Klauseln**

Übertragbarkeit auf die Gewerbemiete ?

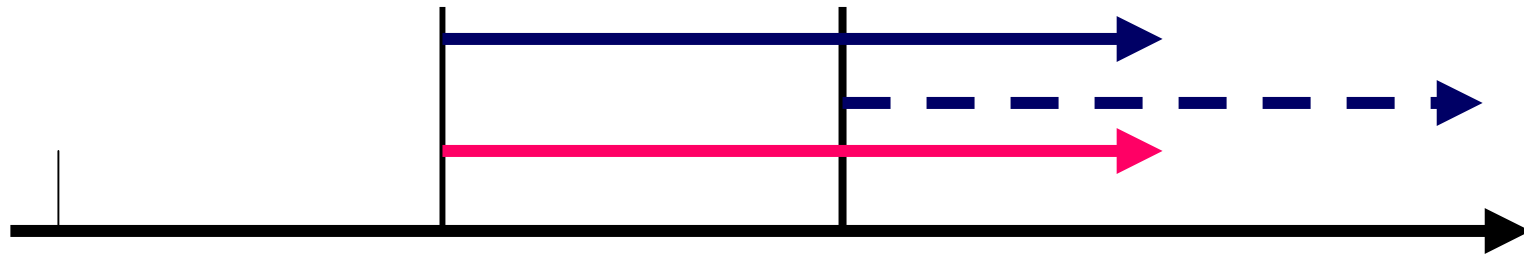
- **geringere Bedeutung, weil Gewerbemieter meist selbst renovieren will (anfangs und laufend)**
- **starre Fristen benachteiligen ebenso unangemessen, weil dies über die Vermieterpflicht hinausgeht**
- **geringere Nutzung kommt hier meist nicht vor**
- **Vermieter kann unwirksame Klausel nicht durch § 558 BGB kompensieren**

Verjährung der Ansprüche des Vermieters

BGH Urteil vom 19.01.2005, Az. VIII ZR 114/04:

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt gemäß §§ 548, 200 BGB auch dann mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.

Verjährungsfrist 6 Monate



Vertrags-
ende

Herausgabe
der
Wohnung

Ablauf der
Nachfrist



6-Monatsfrist für Herstellungsanspruch (TUN)



6-Monatsfrist für Schadenersatz früher (Geld)



6-Monatsfrist für Schadenersatz jetzt (Geld)

Vorgehensweise bei Vertragsende

1. Vertragsgestaltung beachten
2. Mieterakte einsehen
3. Zeugen zum Termin
4. Dokumentation
5. Aufforderung mit Fristsetzung
6. Ersatzvornahme
7. Kosten in Rechnung und fällig stellen
8. Verjährungsfrist beachten