

# SchönheitsreparaturenklauseIn

(wirksam oder nicht?)

Immer wieder entzünden sich Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter an der Frage, ob bzw. inwieweit ein Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen habe.

In aller Regel ergeben sich derartige Streitfragen aus mietvertraglichen Klauseln in denen die Durchführung von Schönheitsreparaturen geregelt sein sollte. Allerdings sind die verwendeten Klauseln sehr häufig fehlerhaft mit der Folge, dass sie letztlich keine Rechtswirkung entfalten können.

Dazu sei zunächst einmal angemerkt, dass grundsätzlich, nach der Gesetzeslage, der Vermieter verpflichtet ist, eine Mietsache in ordnungsgemäßem, gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und somit auch die laufenden Schönheitsreparaturen durchzuführen hat.

Allerdings besteht durchaus die Möglichkeit, die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu verlagern/zu übertragen, wovon in der Praxis überwiegend und regelmäßig Gebrauch gemacht wird.

Damit eine derartige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch rechtlich Bestand hat, ist es erforderlich, hier eine wirksame vertragliche Regelung zu verwenden. Leider war dies in den vergangenen Jahren nicht immer der Fall.

In der jungen Vergangenheit (seit ca. 2006) hat der Bundesgerichtshof zahlreiche Entscheidungen getroffen zur Frage der Wirksamkeit von SchönheitsreparaturklauseIn, wobei sich folgender Tenor herausgebildet hat:

**(1) Klauseln mit sogenannten starren Fristen sind unwirksam!**

In der Vergangenheit fanden sehr häufig SchönheitsreparaturklauseIn Verwendung, in denen der Mieter verpflichtet war „spätestens“ nach drei oder „spätestens“ nach fünf oder „spätestens“ nach sieben Jahren Schönheitsreparaturen durchzuführen, unabhängig von denen tatsächlich in Abnutzungsgrad der Mietsache. Diese starren Regelungen hat der Bundesgerichtshof "gekippt" oder "kassiert" , so dass alle Mietverträge, in denen solche starren Fristen enthalten sind in diesem Punkt unwirksam sind und eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mietern unwirksam.

Der Formulierung „**spätestens**“ sind Formulierungen wie „der Mieter **hat** nach...“ oder der Mieter „**ist verpflichtet**“ nach... Schönheitsreparaturen durchzuführen und ähnliche auf eine starre Regelung hinweisende Formulierungen gleichzusetzen (vergl. BGH VII ZR 106/05 v. 05.04.2006; VIII ZR 178/05 vom 05.04.2006 oder VIII ZR 361/03/23.06.2004)

(2) Ebenfalls für unwirksam erklärt hat der Bundesgerichtshof Vertragsklauseln, in denen den Mietern „die Verpflichtung“ aufgelegt wird, eine durchzuführende Schönheitsreparatur nach einem starren Prozentsatz - ebenfalls unabhängig von der Abnutzung der Mietsache – bezahlen müssen, sog. Starre Quotenabgeltungsklausel. (vergl. BGH VIII ZR 52/06 vom 18.01.2006 oder auch BGH VIII ZR 247/05 vom 07.03.2007)

(3) Letztendlich hat der Bundesgerichtshof in ganz aktueller Entscheidung festgestellt, dass auch eine Endrenovierungsklausel, die darauf abstellt, dass der Mieter die Mietsache im Farbton "weiß" zurückzugeben habe unwirksam ist (vergl. BGH VIII ZR 20/09 vom 20.01.2010; VIII ZR 175/09 vom 16.12.2009 oder VIII ZR 344/08 vom 23.09.2009) Das Gericht vertrat hier die Auffassung, dass lediglich jegliche helle Farben (leichtes Eierschalenfarben etc.) eine Weitervermietung nicht negativ beeinflusst. Weiterhin jedoch bleiben kräftige Farben (Rot, Gelb, Grün, Lila, Schwarz....) an den Wänden und/oder Decken Schaden, der vom Mieter ebenfalls zu beseitigen ist, unabhängig davon, ob eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt oder nicht.

(4) Zu beachten ist darüberhinaus folgendes:

Führt der Mieter Schönheitsreparaturen aus, weil er der irrigen Auffassung ist, dass die im Mietvertrag enthaltene (nicht wirksame) Schönheitsreparaturklausel wirksam sei, dann hat er gegen den Vermieter einen Schadensersatzanspruch in Höhe der getätigten Aufwendungen, da der Vermieter hier um diesen Wert bereichert ist ( BGH VIII ZR 302/07 vom 27.05.2009 = BGHZ 171,188 RZ 24).

(5) Bevor es unerwähnt bleibt: die Rechtsprechung der Instanz- und Obergerichte greift direkt in Mietverträge ein, auch wenn diese vor Erlass der zitierten Entscheidungen abgeschlossen wurden. Das bedeutet in der Praxis, „der BGH macht rückwirkend die einstmals getroffenen vertraglichen Regelungen kaputt“. Der Mieter ist damit nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn eines der o. dargestellten „ko-Kriterien“ gegeben ist.

Rechtsanwalt Thomas Kliemann  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Friedrichstrasse 7  
96047 Bamberg

