

Schönheitsreparaturen*

André Leist

Fachanwalt für Miet- und WEG – Recht

LEIST ■ PIWARZ
RECHTSANWÄLTE

Dresden

Der Verwalter im Spannungsfeld zwischen Mieter und Eigentümer durch die BGH-Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen

1. Ursache des „Übels“

Nach der gesetzlichen Konzeption des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegt die Erhaltung der Mietsache während der Mietdauer dem Vermieter. Dies gilt damit auch für die sogenannten Schönheitsreparaturen.

Allgemein anerkannt in der Rechtsprechung und auch vom Gesetzgeber durchweg akzeptiert war und ist der Umstand, dass der Vermieter diese Verpflichtung auf den Mieter überleiten kann und konnte.

Die Frage, die sich allerdings seit jeher den Gerichten stellte, war immer die, in welchem Umfang der Vermieter zur Überleitung dieser Pflichten berechtigt ist.

Dreh- und Angelpunkt der Betrachtungsweise der Gerichte war immer die Frage, ob durch eine vertragliche Klausel – die meist als allgemeine Geschäftsbedingung in Mietverträgen niedergelegt war – dem Mieter solche Verpflichtungen aufgebürdet wurden, die über solchen Verpflichtungen liegen, die der Vermieter bei Einhaltung der gesetzlichen Anordnung durchführen würde (= ihn treffen ja nach dem Gesetz eigentlich die Verpflichtungen) durchführen würde.

Da der Gesetzgeber sich bei der Mietrechtsreform 2001 an dieses heikle Thema nicht heranwagte (obgleich durch den Bundesrat gefordert), blieb auch mit der Novellierung des Mietrechts diese Problemlage weiterhin bestehen.

Während allerdings in der Vergangenheit Fälle zu streitigen Fragen in Bezug auf Schönheitsreparaturklauseln entweder bei den Instanzgerichten „stecken blieben“ bzw. Oberlandesgerichte (selten) Rechtsentscheide zu streitigen Fragen von Schönheitsreparaturklausel erließen, erfuhr ab dem 01.01.2002 auch die Frage der Entscheidung zu Schönheitsreparaturklauseln eine Veränderung dahingehend, als dass Landgerichte die Revision zulassen konnten, mit der daraus resultierenden Folge, dass der Bundesgerichtshof als höchstes deutsches Zivilgericht sich nunmehr auch verstärkt mit solchen Rechtsfragen auseinandersetzen musste, die vorher vornehmlich in der Instanzenrechtsprechung geklärt wurden.

Da die Landgerichte (insbesondere das Landgericht Berlin mit 32% aller Revisionen) von der Zulassung der Revision rege Gebrauch machten, ergab sich auch im Bereich der Schönheitsreparaturklauseln seit dem Jahr 2004 eine Fülle von Urteilen, die bis heute die mietvertragliche Landschaft erheblich geändert haben.

* Dargestellte Vertragsklauseln in diesem Skript stellen keine Beratung i.S.d. Rechtsdienstleistungsgesetzes dar.

2. Was sind Schönheitsreparaturen? Wie sind sie durchzuführen?

Die Begrifflichkeit „Schönheitsreparatur“ ist an und für sich irreführend. Im Rahmen der Überleitung von solchen Verpflichtungen handelt es sich hier nämlich nicht um eine Verpflichtung zur Reparatur, sondern es handelt sich um Dekorationsarbeiten, die durchzuführen sind.

Da es für den privaten Wohnraum keine gesetzlichen Regelungen gibt, hält und hielt sich die Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Definition der Schönheitsreparaturen (Dekorationspflichten) an eine Norm aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnbau. Nach § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV fällt insoweit unter die Begrifflichkeit „Schönheitsreparatur“ das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper, einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Da diese Regelung, die als Auslegungsregelung relativ starr durch die Gerichte verwandt wird, allerdings bereits gewisse antiquarische Elemente aufweist, erkannte insoweit auch der Bundesgerichtshof im Jahre 2008. Nach seiner Entscheidung vom 08.10.2008, Az: XII ZR 15/07*, fällt unter die Schönheitsreparatur anstelle des Streichens der Fußböden auch die gründliche Reinigung von Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen in obiger Form sind nach ständiger Rechtsprechung der Instanzgerichte und auch des Bundesgerichtshofes in mittlerer Art und Güte zu leisten (§ 243 Abs. 1 BGB), wobei im Zusammenhang mit der Reinigung des Bodens eine Grundreinigung (auch von Teppichböden) verlangt werden kann (BGH a.a.O.).

Im Bereich der malermäßigen Behandlung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass nach dem BGH eine fachmännische Leistung verlangt werden kann (BGH-Urteil vom 26.05.2004, Az: VIII ZR 77/03).

Ob allerdings unter fachmännisch die Leistung eine DIN-gerechte und fachhandwerklich ordnungsgemäße Arbeit sein muß, wie z.B. sie von Malerfachbetrieben ausgeführt wird, ist nicht eindeutig zu beantworten. Jedenfalls wird man eine sorgfältig ausgeführte (LG Osnabrück, WuM 1988, 107) und insgesamt einem ordnungsgemäßen Standard entsprechende Arbeit erwarten dürfen (Langenberg, Schönheitsreparaturen bei Wohnraum und Gewerberaum, Kapitel B Nr. 15), bei dem kleinere Mängel nicht schaden. Eine deckende und gleichmäßige Farbbeschichtung ist insoweit also in jedem Fall zu fordern.

Während dem Mieter während des laufenden Mietverhältnisses die Auswahl seiner Farben für die Gestaltung der Wohnung belassen bleiben muß, ist jedenfalls der Mieter gehalten, die Wohnung in einem solchen farblichen Zustand zum Ende der Mietzeit zurückzugeben, dass die Wohnung solche Farbtöne aufweist, die im allgemeinen einer Weitervermietung nicht entgegenstehen (BGH, Urteil vom 22.10.2008, Az: VIII ZR 283/07).

* alle zitierten BGH-Entscheidungen ab dem Jahr 2000 lassen sich unter www.bundesgerichtshof.de abrufen

3. Arten der Übertragung der Vermieterpflichtung

Unterschieden wird im Zusammenhang mit der Überleitung der Verpflichtungen zur Durchführung von Dekorationsmaßnahmen auf den Mieter in die

- Anfangsrenovierung
- Schlussrenovierung
- laufende Schönheitsreparaturen.

3.1. Anfangsrenovierung

Bei Formularverträgen ist die Überleitung einer Anfangsrenovierung grundsätzlich unzulässig. Hier werden Renovierungspflichten auf den Mieter übergeleitet, die bereits aus einer vorherigen Nutzungszeit entstanden sind und damit dem Mieter solche Tätigkeiten auferlegen, die außerhalb seines vertraglichen Mietgebrauchs lagen (OLG Hamburg, ZMR 1991, 469).

3.2. Endrenovierung

Der gleiche Aspekt wie bei der Anfangsrenovierung gilt auch bei der Endrenovierung. Auch hier werden dem Mieter solche Aspekte überbürdet, die einen Zeitraum außerhalb seines Mietvertrages betreffen (BGH, Urteil vom 12.09.2007, Az: VIII ZR 316/06).

3.3. laufende Schönheitsreparaturen

Die Übertragung von laufenden Schönheitsreparaturen in allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Mieter ist – wie eingangs ausgeführt – unbedenklich und auch von der Rechtsordnung anerkannt (vgl. nur BGH, WuM 1987, 968 ff.), wobei hier allein unter Beachtung der Ausgestaltung der Verpflichtungen die der Mieter eingeht, zu überprüfen ist, ob eine derartige Überleitung wirksam erfolgte oder nicht.

4. wirksame Überleitung der laufenden Schönheitsreparaturen

Seit dem Jahresende 2004 beschäftigt sich der BGH im Rahmen seiner Entscheidungen in ständiger Wiederholung mit der Frage der Wirksamkeit der Ausgestaltung von Überleitungsregelungen der Schönheitsreparaturpflichtungen vom Vermieter auf den Mieter.

Insoweit haben sich im Rahmen dieser Rechtsprechung drei Teilaspekte herauskristallisiert, auf die von Seiten des BGH's verstärkt geachtet wird.

Dieses sind:

- starre Fristenregelung
- Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung der Dekoration
- Ausgestaltung der Quotenklausel.

4.1. Fristenregelungen

Ursache und Grund der Aufnahme der Fristenregelungen in Mietverträgen, d.h. also wann, welche Dekorationsarbeiten durchzuführen sind, finden sich im Mustermietvertrag des Bundesministeriums der Justiz von 1976. In einer dortigen Fußnote (Ziffer 1 zu § 7 des Mustermietvertrages BMJ 1976) hatte das Bundesministerium für die Durchführung von Dekorationsmaßnahmen zeitliche Definitionen ausgebracht und insoweit niedergelegt, dass

- in Küchen, Bäder und Duschen aller 3 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten aller 5 Jahre,
- in anderen Nebenräumen aller 7 Jahre

Schönheitsreparaturen notwendig seien.

Diese Regelung war von den in der Wohnungswirtschaft tätigen Juristen und Verbänden zur Gestaltung der Mietverträge aufgenommen und in die allgemein verwandten Mietvertragsformulare aufgenommen worden.

a)

„Die Schönheitsreparaturen sind nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen.“

Solche oder ähnliche Klauseln fanden sich bis zum Jahre 2004/2005 fast durchgängig in Mietvertragsformularen und waren bis dahin in der Hauptsache in der Rechtsprechung gebilligt worden.

Diese vertragliche Regelung ließ allerdings nun keinen Raum dafür, Dekorationsmaßnahmen nur dann auszuführen, wenn diese tatsächlich erforderlich waren. Denn die Fristen waren definitiv und abschließend bestimmt.

Hier ergab die Kontrollüberlegung, dass der Vermieter bei Bestehen seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen diese aber selbst nur dann durchführen würde, wenn diese erforderlich seien und eben nicht innerhalb von festgezurrten Fristen.

Deshalb entschied der BGH, dass die Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen, um der Inhaltskontrolle standzuhalten, so abgefasst sein müssten, dass ein durchschnittlich und verständiger Mieter ohne weiteres erkennen konnte, dass der Fristenplan nur eine unverbindliche Zeitangabe sei, von der von Fall zu Fall auch nach oben oder unten abgewichen werden könne (BGH, Urteil vom 23.06.2004, Az: 8 ZR 361/03).

b)

„Die Schönheitsreparaturen sind, je nach Renovierungsbedarf, in der Regel nach nachfolgendem Zeitraum auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen aller 3 Jahre,*
- in wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten aller 5 Jahre,*
- in anderen Nebenräumen aller 7 Jahren.*

Eine solche oder ähnliche Klausel berücksichtigt nun die zuvor benannte Problematik der Starrheit einer Frist zur Durchführung von Schönheitsreparaturarbeiten.

Bedenklich mag insoweit allerdings sein oder werden, dass sich die Vertragsklausel nach den Fristen des Mustermietvertrages 1976 des Bundesministeriums der Justiz richtet. Denn aufgrund veränderter Wohnverhältnisse und verbesserte Dekorationsmaterialien gehen einige gewichtige Stimmen in der juristischen Literatur davon aus, dass diese Fristen nicht mehr zeitgemäß sind, sondern verlängert werden müssten (vgl. Langenberg, WuM 2006, 122; Blanck/Börstinghaus, *Miete*, 2. Auflage, § 535, Rd.-Nr. 269; Arzt, NZM 2007, 265 ff.).

Der BGH hat diese Frage in seiner Entscheidung vom 26.09.2007 (Az: VIII ZR 143/06) ausdrücklich offen gelassen. Für die Frage der Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen dürfte diese Rechtsfrage allerdings auch weniger von Belang sein, da ja die Klausel für die Durchführung von Arbeiten bereits auf den konkreten Renovierungsbedarf abstellt, der sich eben, auch bei veränderten Dekorationsmaterialien, bereits aufgrund der Verwendung solcher Materialien automatisch verlängern kann.

Anders mag es allerdings für die Frage der quotalen Abgeltung sein (hierzu unten).

4.2. zu verwendende Materialien/Ausführungsart

Neben der Frage, in welchen Zeiträumen Schönheitsreparaturmaßnahmen auszuführen sind, finden sich in Formularverträgen auch Regelungen zur Art und Weise der Durchführung von Arbeiten.

Auch hier hat der BGH in den letzten Jahren Anstoß an einigen Regelungen genommen.

Der Ausgangspunkt der Betrachtung, ob solche Klauseln wirksam sind oder nicht, richtet sich einerseits mit der Frage dahin, ob den Mietern möglicherweise Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit der Überleitung von Dekorationsarbeiten mit aufgegeben wurden bzw. fokussiert sich auf die Frage, ob die dem Mieter aufgebürdete Verpflichtung im Spannungsfeld zwischen Mieterinteressen und Vermieterinteressen für den Mieter eine unangemessene Benachteiligung bedeutet.

a)

„Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

...

- *und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie ..., das Weissen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“*

Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten sieht der Bundesgerichtshof als unangemessene Benachteiligung an, wenn sich diese Verpflichtung nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt.

Eine derartige Benachteiligung wird deshalb angenommen, als dass durch die Vorgabe der Verwendung entsprechender Farben der Mieter regelmäßig in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht (BGH, Urteil vom 23.09.2009, Az: VIII ZR 344/08).

b)

„Schönheitsreparaturen trägt der Mieter einschließlich Streichen von Außenfenster, Balkontür und Loggia.“

Arbeiten im äußeren Bereich des Mietgegenstandes sind insoweit von der Legaldefinition der im sozialen Wohnbau verwandten Norm des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nicht erfaßt. Damit unterfallen Arbeiten im Außenbereich nicht den Schönheitsreparaturen, sondern betreffen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Eine solche Schönheitsreparaturklausel benachteiligt den Mieter hiernach also unangemessen (BGH, Urteil vom 18.02.2009, Az: VIII ZR 210/08).

c)

„Die Schönheitsreparaturen sind wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, ... Fensterflügel und Fensterrahmen sind nur weiß zu lackieren.“

Auch hier greift (wie oben unter Ziffer 4.2. a)) der Gedanke, dass dem Mieter nicht vorgegeben werden kann, in welcher Farbe er während der Mietzeit Arbeiten der Dekoration ausführt. Dies gilt auch für Bauteile außerhalb der Wandflächen.

Eine Klausel, die die Frage der Farbauswahl nicht alleine auf die Beendigung des Mietverhältnisses beschränkt, ist unwirksam (BGH, Urteil vom 20.01.2010, Az: VIII ZR 50/09).

4.3. Folge der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel

Ist die vertragliche Regelung, nach der der Mieter Dekorationsarbeiten zu übernehmen hat, auch nur in Teilen unwirksam, so erfasst die Unwirksamkeit im Zweifel die gesamte Regelung. Es gilt dann die gesetzliche Regelung. Der Vermieter ist für die Dekorationsmaßnahmen – auch im laufenden Mietverhältnis – uneingeschränkt zuständig.

Etwaig vereinbarte Quotenhaftungsklauseln verlieren hier – mangels Pflicht zur Dekoration – ebenfalls ihre Wirkung.

4.4. Quotenhaftungsklausel

a)

Während die Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen die konkrete Durchführung solcher Maßnahmen betrifft, stellt die Quotenhaftungsklausel darauf ab, dass im Zeitpunkt der Beendigung eines Mietverhältnisses die übernommenen vertraglichen Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, d.h. also der Renovierungsbedarf bei Auszug noch nicht eingetreten ist.

Ausgangspunkt hier ist die Betrachtung, dass die Durchführung von Schönheitsreparaturverpflichtungen ein Teil des Entgeltes der Miete ist und der vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ausziehende Mieter zumindest einen Teil dieses Entgeltes zum Mietzeitende zu übernehmen hat (den abgewohnten Teil), wenn schon die Schönheitsreparaturen nicht fällig sind.

Die Rechtsprechung billigt grundsätzlich derartige Regelungen (BGH, Urteil vom 25.06.1980, Az: VIII ZR 260/79; BGH, Urteil vom 26.05.2004, Az: VIII ZR 77/03; BGH, Urteil vom 26.09.2007, Az: VIII ZR 143/06).

Problematisch ist allerdings die Frage der Berechnung dieser Beteiligung.

Maßgeblich für den Bundesgerichtshof ist insoweit für eine wirksame Klausel,

- dass der Mieter nicht verbindlich einen Kostenvoranschlag des Vermieters entgegennehmen muß,
- die zur Berechnung der anteiligen Beteiligung zugrunde gelegten Fristen keine starren Fristen sind und
- dem Mieter die Möglichkeit eröffnet sein muß, anstelle der Bezahlung einer Kostenbeteiligung die Arbeiten auch selber auszuführen.

Während der erste und der dritte Punkt im Rahmen von vertraglichen Klauseln sicherlich einfach zu handhaben ist, so ist die Fristenberechnung und die Beteiligungsberechnung um so schwieriger.

Denn zu berücksichtigen ist nicht nur der konkrete Abnutzungsgrad der Wohnung im Zeitpunkt des Auszuges, sondern festzustellen ist für eine Berechnung der anteiligen Beteiligungen des Mieters weiter, wann bei hypothetischer Weiternutzung der Wohnung

tatsächlich der Renovierungsbedarf eingetreten wäre (BGH, Urteil vom 26.09.2007, Az: VIII ZR 143/06). Auf Regelfristen zur Berechnung darf also im Vertrag mit dem Mieter nicht zwingend abgestellt werden.

Neben derartigen Regelungsvoraussetzungen wird von der Rechtsordnung dann allerdings auch nur eine solche Klausel anerkannt, die transparent für den Mieter ist.

Dies bedeutet, dass ein durchschnittlich gebildeter Mieter die vertragliche Klausel auch in ihrer Wortwahl verstehen kann. Insoweit regte der BGH in der vorzitierten Entscheidung die Aufnahme von Beispielfällen an.

b)

Mit Blick darauf ist eine Klausel ggf. wie folgt auszugestalten:

Sind bei Beendigung des Vertragsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter an den Vermieter einen Kostenanteil zu zahlen, soweit die Mieträume dem Mieter renoviert übergeben wurden.

Die Berechnung des Anteils erfolgt nach nachfolgender Formel:

Zur Berechnung des Anteils werden die Kosten einer umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung durch den Vermieter ermittelt. Dem Mieter bleibt der Nachweis geringerer Kosten vorbehalten.

Der Mieter trägt hieraus einen Anteil der Kosten. Dieser Anteil ermittelt sich durch Vergleich des bei Rückgabe tatsächlich vorhandenen Abnutzungsgrades der Mietsache und des Zustandes der Wohnung bei Übergabe der Mietsache. Die so ermittelte Abnutzung wird in das Verhältnis zu dem Renovierungsbedarf (= Notwendigkeit der Renovierung) gesetzt, der bei hypothetischer Fortsetzung des Mietvertrages auf Grund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich bestünde.

Für die Berechnung des Renovierungsbedarfs sind regelmäßig die in Abs.3 aufgeführten Fristen maßgeblich [Anmerkung: gemeint sind die Regelfristen des Mustermietvertrages BMJ 1976]

Der Renovierungsbedarf kann sich aber bei unterdurchschnittlicher Nutzung der Mietsache verlängern, bzw. bei überdurchschnittlicher Nutzung verkürzen. (Beispiel: Mietzeit 2 Jahre; bei der Regelbetrachtung beteiligt sich der Mieter für die Wohnräume mit 2/5; bei unterdurchschnittlicher Nutzung und damit Verlängerung des Renovierungsbedarfs auf z.B. 10 Jahre beteiligt sich der Mieter mit 2/10) Dem Mieter bleibt der Einwand offen, die Mietsache nur unterdurchschnittlich genutzt zu haben.

Hat der Mieter während der Mietzeit fachgerechte Schönheitsreparaturen vorgenommen, so tritt an die Stelle der Übergabe der Mietsache der Zeitpunkt der Durchführungen der Schönheitsreparatur.

Anstelle der Kostenbeteiligung ist es dem Mieter belassen, noch nicht fällige Schönheitsreparaturen fachgerecht vor Nutzungsende der Mietsache durchzuführen.

c)

Die Problematik der Quotenhaftungsklausel ist – wie auch obige Klausel zeigt - die, dass diese zur Berechnung einer zeitanteiligen Haftung des Mieters immer den Bezugspunkt „Zeit“ aufweisen muß.

Dieser Bezugspunkt ist in obiger Klausel primär die (nicht verbindliche) Zeit des Fristenplanes.

Wie unter Ziffer 4.1 b) dargestellt, ist nun mit Blick in die Zukunft nicht gewiss, ob der BGH die Länge der (nicht verbindlichen) Dekorationsintervalle gemäß Mustermietvertrag des BMJ's weiterhin bestätigt oder aber für die Zukunft längere (nicht verbindliche) Zeitintervalle für erforderlich hält. Geschieht letzteres, so kann durch Bezugnahme auf dann „zu kurze Zeitintervalle“ eine Unwirksamkeit der Quotenklausel eintreten.

Aus diesem Grunde werden von Verbänden der Wohnungswirtschaft bereits jetzt die Fristenregelungen in zeitlicher Perspektive um jeweils 2 bzw. 3 Jahre gestreckt, damit einer ggf. zukünftigen Änderung der Rechtsprechung des BGH's vorgebeugt wird.

4.5. Folgen der Unwirksamkeit der Quotenhaftungsklausel

Bei Unwirksamkeit entfällt die Zahlungspflicht des Mieters.

Ist die Schönheitsreparaturverpflichtung allerdings wirksam und nur die Quotenhaftungsklausel unwirksam, so berührt die unwirksame Quotenklausel nicht die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung, da diese beiden Klauseln nicht den gleichen Sachverhalt regeln (BGH, Urteil vom 18.10.2006, Az: VIII ZR 52/06).

4.6. Individualvereinbarung

Grundsätzlich gilt auch im Bereich des Mietrechts die sogenannte Privatautonomie.

Dies bedeutet, dass die Parteien frei sind, vertragliche Regelungen individuell auszuhandeln und individuell abzuschließen, soweit das Gesetz Einschränkungen nicht vorsieht.

Derartige Individualregelungen sind allerdings im Rahmen der Wohnungswirtschaft nicht sehr häufig anzutreffen, da es sich im Bereich der Vermietung ja um ein Massengeschäft handelt und hierfür regelmäßig standardisierte Formvordrucke verwandt werden.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages lässt sich allerdings sehr wohl auch individuell und auf den Einzelfall bezogen eine Vereinbarung treffen, in der z.B. der Mieter eine Endrenovierung oder eine Anfangsrenovierung übernimmt.

Auch kann individuell vereinbart werden, dass der Mieter innerhalb gewisser Abstände Dekorationsarbeiten durchführt.

Die Möglichkeit individualvertragliche Regelungen zu treffen, ist allerdings nicht uneingeschränkt machbar, insbesondere dann, wenn solche individualvertraglichen Regelungen mit ansonsten verwandten formularmäßigen Klauseln in Berührung kommen.

So ist es nicht selten, dass vorformulierte Verträge von Vermietern verwandt werden und insoweit meistens unter „sonstige Vereinbarung“ dann zusätzliche auch individuelle Regelungen aufgenommen werden.

Das Zusammentreffen von zwei wirksamen Regelungen, die den gleichen Themenbereich betreffen, kann dann dazu führen, dass bei Betrachtung der gesamten Regelungsinhalte (also die Summe dessen, was vom Mieter verlangt wird) eine Übervorteilung des Mieters stattfindet.

Wird beispielsweise eine Überleitung der lfd. Dekorationspflichten auf den Mieter mit zulässiger Klausel in einem Mietvertrag geregelt und wird darüber hinaus im Zusammenhang mit einer Individualvereinbarung in den Mietvertrag eine Endrenovierung aufgenommen, so wären beide Klauseln an sich wirksam, wenn man sie isoliert betrachten würde.

Betrachtet man sie allerdings in der Gesamtschau, so erschließt sich, dass der Mieter bei Auszug aus der Liegenschaft zur Endrenovierung verpflichtet ist, unabhängig und ohne Rücksicht darauf, wann er die letzten Dekorationsmaßnahmen aufgrund der (wirksamen) Überleitung der Schönheitsreparaturverpflichtung im laufenden Mietverhältnis durchgeführt hat.

Hier spricht die Rechtsprechung dann von einem unzulässigen Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit beider Klauseln führt (vgl. BGH, Az: VIII ZR 163/05, BGH, Az: VIII AR Z 5/92; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Rd.-Nr. 70 ff. m.w.N.).

5. Folgen der unwirksamen Klausel:

5.1. Mieter

Ist eine Schönheitsreparaturklausel i.S.d. vorbezeichneten Parameter unwirksam, so entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung jeglicher Schönheitsreparaturmaßnahmen.

Der Mieter hat die Wohnung dann lediglich bei Vertragsende besenrein und ohne Schäden zu überlassen.

a)

Nimmt der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Vertragsklausel Schönheitsreparaturmaßnahmen vor, so hat er einen Anspruch auf Erstattung der zur Schönheitsreparatur aufgewandten Kosten in Geld aus einer ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB) des Vermieters (BGH, Urteil vom 27.05.2009, Az: VIII ZR 302/07).

Der Wert der rechtsgrundlos erbrachten Leistung der zu erstatten ist, bemisst sich insoweit nach dem Betrag, der üblicherweise aufgewandt wird, hilfsweise die angemessene Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten.

Ob bzw. inwieweit sich der Vermieter vor derartigen Bereicherungen schützen kann bzw. den Einwand erheben kann, er sei gar nicht bereichert, ist derzeit in der Rechtsprechung noch nicht geklärt.

Ungeklärt ist auch, ob der Mieter einen Anspruch auf Erstattung seiner Kosten nach § 812 BGB dann hat, wenn er die Unwirksamkeit der Klausel kennt und gleichwohl Arbeiten durchführt.

Letzteres dürfte wohl nicht der Fall sein, da § 814 BGB anordnet, dass eine Leistung dann nicht zu erstatten ist, wenn jemand in Kenntnis dessen, nicht verpflichtet zu sein, Leistungen erbringt.

b)

Während des laufenden Mietverhältnisses – bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel – kann der Mieter vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen verlangen.

Dies allerdings nur dann, wenn ein Renovierungsbedarf gegeben ist. In diesem Fall ist dann der Vermieter zur üblichen Renovierung verpflichtet, wobei der Vermieter diese Renovierungsmaßnahmen in solchen Farben durchzuführen hat, die den allgemeinen Geschmack treffen.

Ob der Vermieter an die vorher gegebene Farbwahl, die er zum Anlass der Vermietung getroffen hat, gebunden ist, ist bis dato noch nicht entschieden.

Wie bei Instandsetzungsmaßnahmen ist der Vermieter auch zur Schaffung der Baufreiheit verpflichtet (streitig).

5.2. Abwehrmöglichkeiten des Vermieters?

a)

Als die Rechtsprechung des BGH's zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln aufkam, wurde zunächst darüber diskutiert, inwieweit der Vermieter einen Anspruch auf Anpassung des Mietvertrages auf Vereinbarung wirksamer Schönheitsreparaturklauseln hat oder der Vermieter die Möglichkeit hat, den Mietzins zu erhöhen.

Letzteres unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Schönheitsreparaturarbeiten ja als Teil des Entgeltes der Miete angesehen wurden, welche nunmehr aufgrund der unwirksamen Klausel gegenüber dem Mieter nicht mehr geltend gemacht werden konnte.

Während in Teilen Instanzengerichte insbesondere die Erhöhung der Mieter für zulässig erachteten (vgl. z.B. OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.04.2007, Az: 7 U 186/06), lehnte der BGH in seiner Entscheidung vom 09.07.2008 (Az: VIII ZR 181/07) eine derartige Möglichkeit ab.

Ein Anspruch auf Änderung des Vertrages wurde grundsätzlich negiert.

b)

Bestätigt wurde allerdings vom Bundesgerichtshof, dass Individualvereinbarungen, die nach Abschluss des Mietvertrages zur Renovierung getroffen wurden, selbst unter Berücksichtigung des Summierungseffektes (vgl. ob Ziffer 4.5.) wirksam sind (BGH, Urteil

vom 14.01.2009, Az: VIII ZR 71/08), wobei der BGH einen zur Unwirksamkeit führenden Summierungeffekt dann nicht sieht, wenn individualvertragliche Verpflichtungen zu einem späteren Zeitpunkt nach Abschluss des Mietvertrages getroffen wurden.

Insoweit ist also mit Blick auf die Entscheidung des BGH's denkbar, dass auch noch bei Abnahme der Wohnung bei Beendigung des Mietvertrages individualvertragliche Regelungen getroffen werden können, die eine Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen bedingen.

c)

Mit Blick auf die bisherige Kasuistik zeigt sich hiernach, dass Abwehrrechte des Vermieters nicht bestehen.

Ist ein Schönheitsreparaturbedarf gegeben, so ist der Vermieter in der Pflicht – bei unwirksamen Klausel – Dekorationsmaßnahmen durchzuführen. Bei Ende der Mietzeit muß er eigenständig diese Arbeiten durchführen.

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses und Erkennen durch den Vermieter, dass die von ihm seinerzeit gewählte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, sollte zur Vermeidung von möglichen Ansprüchen des Mieters aus Bereicherung, der Mieter daher auf die unwirksame Klausel im Mietvertrag bei Kündigungsbestätigung hingewiesen werden.

Der Vermieter erhält dann im Zweifel zwar eine nicht dekorierte Wohnung, erspart sich allerdings in diesem Zusammenhang spätere Auseinandersetzungen mit dem Mieter.

Fazit:

Aufgrund des mangelnden Mutes der Bundesregierung zur Regelung von Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturmaßnahmen und der nunmehr laufenden Beschäftigung des Bundesgerichtshofes mit solchen Klauseln, ist es zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Bundesrepublik mehrere Millionen Mietverträge auch heute noch im Bereich der Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind.

Der Versuch, neue Schönheitsreparaturklauseln zu entwerfen, kann aufgrund der Tatsache, dass der Bundesgerichtshof immer neuerlich mit derartigen Vertragsklauseln befasst ist, dann lediglich nur ein Versuch sein, durch Abfassung von Vertragsklauseln den alten Status quo wieder herzustellen.

Der Rechtsrat mancher, deshalb überhaupt keine Schönheitsreparaturverpflichtungen in den Vertrag aufzunehmen, bedeutet zwar für den Vermieter sich dieser Materie nicht mehr zu stellen und sich dieser Eigenverantwortlichkeit, die bereits im Gesetz niedergelegt ist, anzunehmen.

Dieser Rat bedeutet aber dann auch für das laufende Mietverhältnis, dass der Vermieter Dekorationsleistungen erbringen muß, die er im Rahmen des Mietzinses im Zweifel nicht einkalkulieren kann, da der marktübliche Mietzins derartige Zuschläge nicht kennt.

Die sicherste Variante, um dies zu vermeiden, stellt daher derzeit wohl nachfolgende Klausel dar:

„Die Schönheitsreparaturverpflichtungen im laufenden Mietverhältnis trägt bei Renovierungsbedarf der Mieter. Eine Anfangsrenovierung ist nicht geschuldet.“

Weitere Klauseln unterliegen jetzt und auch in Zukunft der Unwägbarkeit der im Fluss befindlichen Rechtsprechung, wobei hier jeder Vermieter individuell für sich überlegen muß, ob er ein derartiges Wagnis eingeht oder nicht.