

Schönheitsreparaturenklauseln

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

In aller Regel ergeben sich derartige Streitfragen an 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. 2009) hat der Bundesgerichtshof zahlreiche Entscheidungen getroffen zur Frage der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln, wobei sich folgender Tenor herausgebildet hat:

(1) Klauseln mit sogenannten starren Fristen sind unwirksam!

In der Vergangenheit fanden sehr häufig Schönheitsreparaturklauseln 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 "gekipppt" 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..

ABER: Klauseln mit sogenannten „weichen“ Fristen (wie z.B. „*im Allgemeinen*“... „*in der Regel*“...bleiben wirksam!“ Das heißt, der Mieter schuldet die Durchführung von Schönheitsreparaturen spätestens zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache.

(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. Quotenklausel**).

(3) Enthält der Mietvertrag eine sogenannte „weiche“ Fristenregelung in der Schönheitsreparaturenklausel und daneben eine Endrenovierungsklausel wie z.B. „Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume frisch (weiß) gestrichen zurückzugeben...“ dann liegt hier ein sogenannter **Summierungseffekt** vor, der zur Unwirksamkeit der im Übrigen wirksam gewesenen Schönheitsreparaturenklausel führt und der Mieter muss keine Schönheitsreparaturen durchführen mit Ausnahme dem ordnungsgemäßen Verschließen von Dübellöchern (nach vorherigem Entfernen der Dübel) und des Streichens bunter Wände (s. u.)

(4) Letztendlich hat der Bundesgerichtshof in ganz aktueller Entscheidung auch festgestellt, dass auch eine Endrenovierungsklausel, die darauf abstellt, dass der Mieter die Mietsache im Farbton "weiß" zurückzugeben habe unwirksam ist.

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 als Schaden zu qualifizieren, der vom Mieter ebenfalls zu beseitigen ist, unabhängig davon, ob eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt oder nicht.

Thomas Kliemann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Friedrichstrasse 7
966047 BAMBERG
FON: 0951 – 50 99 90
FAX: 0951 – 50 99 911