



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 20/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Schönheitsreparaturen - Oftmals unwirksame Klauseln im Mietvertrag

Nachlese zum 20. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV am 15.02.2017 - Schönheitsreparaturen im Mietrecht

Am 15.02.2017 fand im Restaurant 1860 TSV Spandau - Tanzsportzentrum - der 20. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV statt. Thema des Abends war "Schönheitsreparaturen im Mietrecht". Die Veranstaltung war mit 19 Verbraucherinnen und Verbrauchern besucht.

Der 2. Vorsitzende des AMV, Herr Ass. Marcel Eupen, führte durch den Abend und referierte rund um das Thema Schönheitsreparaturen.

Begriff der Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die erforderlich sind, um ein verschlechtertes Aussehen der Mieträume zu beseitigen.

Unter Schönheitsreparaturen werden diejenigen Arbeiten verstanden, die zur Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbildes der gemieteten Wohnräume durch Beseitigung der Spuren vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter erforderlich sind.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält keine Legaldefinition der Schönheitsreparaturen. Für die Begriffsbestimmung stellt der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung auch

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

für den Bereich des preisfreien Wohnraums auf § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV und damit übereinstimmend auf den Mustermietvertrag 1976 des Bundesjustizministeriums ab.

§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV lautet wie folgt: „Schönheitsreparaturen umfassen 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.“

Die Aufzählung der Schönheitsreparaturen in der II. BV ist abschließend.

Gesetzliches Leitbild

Wer ist nach dem Gesetz verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen? Mieter oder Vermieter?

Nach der Konzeption des Gesetzgebers und der dem Vermieter auferlegten Instandhaltungspflicht muss ein Mieter grundsätzlich die Wohnung nur besenrein zurückgeben, also nur grobe Verschmutzungen beseitigen. Dies ergibt sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB lautet wie folgt: „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.“

Nach dem Gesetz ist es folglich Sache des Vermieters, die Wohnung in Schuss zu halten!

Vertragliche Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Abweichend vom gesetzlichen Leitbild werden in der mietrechtlichen Praxis in aller Regel dem Mieter – meist formularvertraglich, seltener individualvertraglich – die Schönheitsreparaturen übertragen.

Nach völlig übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur ist es grundsätzlich zulässig, dass der Vermieter die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch eine Formulklausel auf den Mieter abwälzt, da diesen eine solche Überbürdung nicht unangemessen nach § 307 BGB benachteiligt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich (nur) dann zulässig, wenn dieser nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet wird und der Umfang der Schönheitsreparaturen gegenständlich auf die in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV genannten Arbeiten beschränkt wird.

Die Probleme eröffnen sich bei der Einzelfallbetrachtung und der Frage, welcher Inhalt der Klausel beizumessen ist und ob ein Verstoß der Klausel gegen das Übermaßverbot aus § 307 BGB (und damit eine entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessene Benachteiligung des Mieters) vorliegt.

Die Zulässigkeit der Abwälzung der Pflicht auf den Mieter ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dadurch gerechtfertigt, dass der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Leistung erbringt, die sich rechtlich und wirtschaftlich als Teil der Miete darstellt.

Der Bundesgerichtshof betont, dass die Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter Verkehrssitte geworden ist. Die Parteien sehen es als selbstverständlich an, dass die Durchführung von Renovierungsarbeiten Sache des Mieters ist.

Ein Gewohnheitsrecht, nach dem Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen sind, besteht nicht. Auch macht die entsprechende Verkehrssitte eine Vereinbarung darüber, dass der Mieter Schönheitsreparaturen auszuführen hat, nicht überflüssig.

Es ist mithin eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich.

Unzulässige Renovierungsklauseln im Mietvertrag:

- Anfangsrenovierungsklauseln

Der Bundesgerichtshof hat seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, wonach die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können. Maßgeblich ist, dass der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen im Rahmen einer Anfangsrenovierung ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist deshalb unwirksam.

- Starre-Fristen-Klauseln

Bei einer starren Frist wird der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf den letzten Zeitpunkt der Dekoration und ohne Rücksicht auf das konkrete Aussehen der Mieträume durchzuführen. Betroffen sind Fälligkeitsregelungen, welche keine klarstellenden Einschränkungen des Inhalts haben, wonach die Fristen nur für den „Regelfall“ oder „im Allgemeinen“ Geltung beanspruchen sollen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind sog. starre Fristen rechtsunwirksam.

- Abweichungsverbotsklauseln

Unwirksam ist eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag des Inhalts, dass der Mieter „nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf“.

- Farbwahlklauseln

Eine Formulklausel, die den Mieter verpflichtet, die Tapeten während der Mietzeit in einer vom Vermieter vorgegebenen Farbe zu streichen (sog. Farbwahlklausel), ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, weil der Mieter hierdurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs eingeschränkt wird, ohne dass hierfür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht.

Unzulässig sind Klauseln, welche dem Mieter von Wohnraum formularvertraglich die Verwendung bestimmter Farben und Farbtöne vorgeben, sofern es um die laufende Vertragsdauer geht und sofern hierfür kein nennenswertes Interesse des Vermieters besteht.

Eine Farbwahlklausel benachteiligt den Mieter nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe formuliert ist und dem Mieter danach ein gewisser Freiraum bei der Farbgestaltung verbleibt.

- Fachhandwerkerklauseln

Bei einer Fachhandwerkerklausel wird der Mieter mit Eigenarbeit ausgeschlossen, es sei denn, er gehört selbst zum Kreis der Fachhandwerker. Eine derartige Klausel ist nichtig und führt zur Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsvereinbarung.

- Schluss- oder Endrenovierungsklauseln

Formularvertragliche Verpflichtungen des Wohnraummieters, wonach diesem eine unbedingte Endrenovierungspflicht auferlegt wird, sind unwirksam. Dieses gilt z.B. für Klauseln „Bei Vertragsende muss der Mieter die Mietsache renoviert zurückgeben“, „Der Mieter hat die Mieträume bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den vereinbarten Zeitablauf in fachgerecht renoviertem Zustand zurückzugeben“ oder „Der Mieter hat die Wohnung in frisch renoviertem Zustand übernommen. Bei Auszug hat er diese deshalb ebenfalls frisch renoviert zurückzugeben“. Diese Endrenovierungsverpflichtungen sind u.a. deshalb unwirksam, da sie auf den Zeitpunkt der letzten Dekoration keine Rücksicht nehmen.

- Quotenabgeltungsklauseln

Sieht ein Mietvertrag vor, dass, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Renovierungsfristen beendet wird, der Mieter dann einen seiner Nutzungszeit entsprechenden Anteil an den fiktiven Renovierungskosten bezahlen muss, spricht man von sogenannten Quotenabgeltungsklauseln.

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen".

Résumé

Je älter ein Mietvertrag ist, desto eher spricht eine Vermutung dafür, dass eine Formulklausel in ihm über Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Bei Zweifelsfragen ist Mieterinnen und Mietern zu empfehlen, fachkundigen Rat bei einem Mieterverein oder einem Fachanwalt für Mietrecht einzuholen.

Berlin, den 20.02.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV

