

Schönheitsreparaturen- BGH stärkt weiter Mieterrechte

In seiner neuesten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 178/05 vom 05. April 2006) nochmals bekräftigt, daß eine Schönheitsreparaturklausel immer dann entsprechend § 9 AGBG wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist, wenn diese eine "starre" Fristenregelung aufweist. Neu ist allerdings, daß auch eine weiterhin quotenmäßige Abgeltung angefangener Schönheitsreparaturintervalle unwirksam wird, wenn die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam ist.

Im vorliegenden Fall lautete die Klausel:

(1) "Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre in den übrigen Räumen alle 5 Jahre."...

Weiter heißt es:

(2) "Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen."

Weiter heißt es:

(3) "Weist der Mieter nach, daß die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der o.g. Fristen ... durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn der Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind."

Dabei ist es ständige Rechtsprechung des BGH, daß "starre" Fristen bei der auferlegten Durchführung von Schönheitsreparaturen zur Unwirksamkeit der Klausel insgesamt führen, so daß der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Häufig werden dabei auch Begriffe wie "mindestens nach 3 Jahren" oder "spätestens" verwendet.

Hingegen kann die Klausel wirksam sein, wenn für den Mieter erkennbar ist, daß die genannten Fristen im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf der Schönheitsreparaturen flexibel gestaltet sind. Dies kann durch Begriffe wie "in der Regel nach 3 Jahren" oder "im Allgemeinen" geschehen.

Vorliegend werden aber die "starren" Fristen nach Ansicht des BGH nicht durch die Folgeklausel der quotenmäßigen Abgeltung "...je nach (dem) Grad der Abnutzung..." relativiert, so daß auch diese Klausel unwirksam wird. Dies gilt auch für die -an sich nicht zu beanstandende- Klausel unter Nr. 3, welche ebenfalls in engem Zusammenhang mit der unwirksamen Klausel unter Nr. 1 steht. Dies ergibt sich nach dem BGH insbesondere aus der Systematik, d.h. der Tatsache, daß sich die Klauseln -wie meist üblich- im Mietvertrag unter dem Punkt "Erhaltung der Mietsache" befinden und sich allesamt auf Begriffe wie "Renovierung", "Schönheitsreparaturen" und "Fristen" stützen. Es handele sich mithin um eine Gesamtregelung, wobei Nr. 1 die Grundlage darstelle. Insbesondere nähmen die Nr. 2 und Nr. 3 auf die "starren" Fristen der Nr. 1 bezug ("...unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes.." bzw. "...innerhalb der o.g. Fristen..."), weshalb die gesamte Regelung unwirksam sei.