

Christian Beyerle

Rechtsanwalt und Mediator

Familienrecht Erbrecht Verbraucherrecht Mietrecht Arbeitsrecht Mediation

Schönheitsreparaturen nur bei Bedarf

Bundesgerichtshof stärkt Rechte der Mieter

Häufig sieht sich der Mieter bei Auszug verpflichtet, die Wohnung zu renovieren. Diese Verpflichtung zur Renovierung steht nicht im Gesetz, sondern muss der Vermieter regelmäßig im Mietvertrag dem Mieter auferlegen. Macht er allerdings bei dieser Übertragung Fehler, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Der Mieter muss nicht renovieren. Dies hat jetzt der BGH in einem grundsätzlichen Urteil am 23. Juni 2004 (Az.: **VIII ZR 361/03**). entschieden.

Wohnungsvermieter dürfen ihren Mietern in Formularverträgen **keine festen** Fristen für Schönheitsreparaturen vorschreiben. **Starren Regeln benachteiligten die Mieter unangemessen** und verstoßen gegen die Gebote von Treu und Glauben. Eine **starre Fälligkeitsregelung ist mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht nicht vereinbar**. Denn nach § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) hat der Vermieter die Mietsache in einem Zustand zu überlassen, die zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet sei. Er muss sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand erhalten. „Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen“. Diese Pflicht kann ein Vermieter zwar - auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen - auf den Mieter übertragen. Doch darf eine solche Bestimmung in einem Formularvertrag nicht über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. „Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung übertragen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB schulden würde.“ Ein Interesse des Wohnungseigentümers daran, seinen Mieter zu einer nicht erforderlichen Renovierung zu verpflichten, ist nicht schützenswert.

Der Entscheidung der Bundesrichter lag folgende Formulierung aus einem Mietvertrag zugrunde:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen....“

*Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre,
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“*

Seite 1 von 2

Diese Formulklausel benachteiligt den Mieter unangemessen im Sinne von § 307 BGB und verstößt zudem gegen § 309 Nr. 5 BGB analog. Die für Küche, Bad und WC vorgesehene Renovierungspflicht von zwei Jahren liegen unterhalb der allgemein anerkannten Frist von drei Jahren. Diese Fristverkürzung benachteiligt wegen der mit der Frist verbundenen Beweislastumkehr, daß tatsächlich kein Renovierungsbedarf bestehe, den Mieter unangemessen. Durch die Formulierung, daß „*mindestens*“ nach Ablauf der genannten Fristen zu renovieren sei, wird dem Mieter der Beweis abgeschnitten, daß sich die Räume tatsächlich nicht im dekorationsbedürftigen Zustand befinden, etwa aufgrund längerer Abwesenheitszeiten oder auch nur einer teilweisen Nutzung. Eine derartige Vereinbarung fester Renovierungsfristen – unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Mieträume – benachteiligt den Mieter unangemessen; Sie ist zudem in entsprechender Anwendung des § 309 BGB unwirksam.

Die genannte Formulierung ist nicht lediglich eine Richtlinie in dem Sinne, daß nach Fristablauf ein Anschein für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung spricht. Vielmehr liegt eine „starre“ Fälligkeitsregelung vor. Nach dem Wortlaut der Klausel sind die Schönheitsreparaturen „wenn erforderlich, mindestens aber“ nach dem dort aufgeführten Fristenplan auszuführen, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. Ein Interesse des Vermieters, den Mieter zur Renovierung der Wohnung zu verpflichten, obwohl ein Renovierungsbedarf tatsächlich noch nicht besteht, ist aber nicht schützenswert.

Beispielhaft für eine zulässige Übertragung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter ist dagegen der **Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums aus dem Jahr 1976**. Danach sind **Schönheitsreparaturen im allgemeinen** in Küchen, Bädern und Duschen nach drei Jahren fällig; für Wohn- und Schlafräume sowie Flure, Dielen und Toiletten ist eine Frist von fünf Jahren vorgesehen, für alle anderen Nebenräume von sieben Jahren. **Diese Intervalle sind jedoch nur als Richtlinie** dafür anzusehen, nach welchem Zeitraum **ein Anschein** für eine Renovierungsbedürftigkeit spricht. Daran könne es insbesondere dann fehlen, wenn ein Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutze - etwa im Fall einer längeren Abwesenheit - oder wenn er sie mit besonders „langlebigen“ Tapeten oder Farben dekoriert habe.

Alles in allem eine positive Entscheidung für Mieter. Dies sollten bei Auszug ihren Mietvertrag von einem Rechtsanwalt prüfen lassen, welche Art von Klausel vorliegt. Die unzulässige mit starren Fristenplan oder die zulässige, die auf die Renovierungsbedürftigkeit abstellt.