

Die Schönheitsreparaturen im Mietrecht - Aktuelle Rechtsprechung des BGH

I. Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten, § 535 Absatz I BGB. Nach dem Gesetz obliegt dem Vermieter daher die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Eine Legaldefinition des Begriffs findet sich in § 28 Absatz IV der II. Berechnungsverordnung.

II. Grenzen der Pflichtenübertragung auf den Mieter

Die gesetzliche Regelung ist nicht zwingend. Vielmehr können die Parteien vereinbaren, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen soll. Inwieweit eine solche Pflichtenverlagerung wirksam vereinbart werden kann, bestimmt sich zunächst danach, ob es sich um die Vermietung von Wohn- oder Gewerberaum handelt.

Weiterhin ist maßgeblich, ob die Vereinbarung individual- oder formularvertraglich erfolgt. Letzterenfalls sind nicht nur die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts und des allgemeinen Vertragsrechts sondern auch die Regelungen zur Gestaltung von Schuldverhältnissen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen in den §§ 305 ff. BGB (früher: AGBG) zu beachten.

III. Übertragung der Verpflichtung auf den Wohnraummieter

1. Verpflichtung des Mieters zur Anfangsrenovierung

Die überwiegende Rechtsprechung steht der Zulässigkeit formularmäßiger Verpflichtung des Wohnraummieters zur Durchführung einer Anfangsrenovierung ablehnend gegenüber. Jedenfalls ist es unzulässig, eine Anfangsrenovierungspflicht des Mieters mit der Pflicht zur laufenden Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses zu kombinieren. Deshalb kommt eine solche Klausel regelmäßig nicht in Betracht.

2. Laufende Renovierungspflicht

Derartige Klauseln werden unter folgenden Maßgaben für zulässig erachtet:

- transparente Klausel
- Anlehnung an Begriff in § 28 IV der II. BV
- übliche Fristenpläne entsprechend Mustermietvertrag des BMJ von 1976
- keine starren Fristen und Fristlauf nicht vor Vertragsbeginn
- keine Kombination mit Anfangs- oder Endrenovierungspflicht des Mieters

3. Quotenklausel

Derartige Klauseln werden unter folgenden Maßgaben für zulässig erachtet:

- Kostenvoranschlag des Vermieters ist nicht ausdrücklich als verbindlich deklariert
- Ausrichtung der Fristen und Prozentsätze am Verhältnis der üblichen Renovierungsfristen
- Mieter ist Abwendung der Kosten durch Eigenarbeit nicht untersagt

4. Endrenovierungsklausel

Eine Formulklausel, die den Wohnraummieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam.

Aufgrund des Summierungseffektes ist dann auch eine Klausel zur Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen im selben Mietvertrag – wenn auch an anderer Stelle – unwirksam.

Eine solche Klausel empfiehlt sich daher praktisch nicht.