

BGH kippt Renovierungsklausel

In seiner Entscheidung vom 05.04.2006 (VIII ZR 178/05) hat sich der BGH erneut mit der Thematik der Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter beschäftigt.

Im zugrundeliegenden Fall stritt der Vermieter mit dem Mieter um die anteilige Erstattung von Renovierungskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Im Mietvertrag war die Durchführung der Schönheitsreparaturen formularmäßig auf den Mieter übertragen worden, mit der Maßgabe dass diese je nach Räumlichkeit nach 3 bzw. 5 Jahren durchzuführen sind. Darüber hinaus enthielt der Mietvertrag unter der gleichen Überschrift noch weitere Klauseln, wonach der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses u.a. verpflichtet war, entsprechend dem Fristenplan alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen und bzw. die anteiligen Renovierungskosten zu erstatten, wenn sich die Räume nach fristgemäßer Durchführung der Schönheitsreparaturen in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand befanden.

Der BGH sah die hier verwendete formularmäßige Schönheitsreparaturklausel als unwirksam an, weil sie einen starren Fristenplan enthielt, der zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führte.

Bei der Beurteilung, ob es sich um einen starren Fristenplan handelt, hat der Senat – wie auch in seinen früheren Entscheidungen – darauf abgestellt, ob die im Fristenplan genannten Zeiträume, z.B. durch eine Formulierung wie „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“, für den Mieter erkennbar so flexibel vereinbart sind, dass die Renovierungsintervalle im Einzelfall an den tatsächlichen Renovierungsbedarf angepasst werden können.

Der BGH kam darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die an verschiedenen Stellen im Mietvertrag geregelten Bestimmungen zu Durchführung der Schönheitsreparaturen im vorliegenden Fall eine einheitliche Gesamtregelung der Renovierungspflichten des Mieters bildeten. Dies hatte zur Folge, dass mit der Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch die Grundlage für die Erstattung der anteiligen Abgeltung der Renovierungskosten entfiel.

Fazit: Auch nach dieser Entscheidung des BGH ist es weiterhin möglich, Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu verpflichten. Eine Klausel im Mietvertrag, die für die vorzunehmenden Schönheitsreparaturen einen Fristenplan vorsieht oder aber die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle vorsieht, kann auch weiterhin Gültigkeit haben, vorausgesetzt sie ist so flexibel gestaltet, dass sie dem tatsächlichen Renovierungsbedarf angepasst ist. Vermieter und Mieter sind daher gut beraten, die Klauseln zur Regelung der Schönheitsreparaturen in ihren Mietverträgen auf ihre Wirksamkeit hin überprüfen zu lassen.