

Mietrecht: Starrer Fristenplan für Schönheitsreparaturen einer Mietsache ist unwirksam

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 05.04.2006 (Akz.: VIII ZR 178/05) ist eine Klausel in einem formularmäßigen Mietvertrag, wonach der Mieter innerhalb bestimmter Zeiträume Schönheitsreparaturen vornehmen muss, ohne dass es auf den konkreten Renovierungsbedarf ankommt, unwirksam. Die Unwirksamkeit eines starren Fristenplans kann auch die Klauseln über die Renovierungspflicht oder quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle beim Auszug des Mieters erfassen.

Damit gab der BGH einem Mieter Recht, der laut Mietvertrag Küche, Bad und WC alle drei, die übrigen Räume alle fünf Jahre renovieren sollte. Außerdem sollte der Mieter beim Auszug anteilig die Kosten für die Abnutzung seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung tragen.

Die Klauseln unter § 6 des Mietvertrages lauteten:

- (1) Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.
- (2) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplans alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.
- (3) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen durchgeführt worden sind, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde.

Nach viereinhalbjähriger Mietzeit kündigte der Mieter den Mietvertrag und zog aus der Wohnung aus, ohne während der Vertragslaufzeit oder beim Auszug Schönheitsreparaturen durchgeführt zu haben. Der Vermieter verlangte nach Auszug des Mieters Renovierungskosten von mehr als 800,00 Euro. Seine hierauf gerichtete Klage hatte in allen Instanzen keinen Erfolg.

Der Mieter war nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Der BGH führte aus, dass die formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel des Mietvertrages einen starren Fristenplan enthalte und deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist. Ein Fristenplan ist nur dann zulässig, wenn der Vermieter durch Formulierungen wie ‚in der Regel‘ oder ‚im Allgemeinen‘ zum Ausdruck bringt, dass die Fristen flexibel sind und an den tatsächlichen Renovierungsbedarf angepasst werden können. Der Fristenplan ist jedoch unzulässig, wenn der Mieter Schönheitsreparaturen –unabhängig vom konkreten Renovierungsbedarf– innerhalb bestimmter Intervalle durchführen muss. Aus der Sicht eines verständigen Mieters macht es keinen Unterschied, ob der Fristenplan eine bestimmte Frist ohne jeden Zusatz enthält oder ob die Verbindlichkeit der genannten Frist durch Worte wie ‚mindestens‘ beziehungsweise ‚spätestens‘ verstärkt wird.

Die Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen entfällt damit vollständig. Der BGH hat ferner klargestellt, dass der Mieter auch nicht verpflichtet war, gem. der Klausel im Mietvertrag bei Auszug zu renovieren oder einen anteiligen Betrag der Kosten für die Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Beide Klauseln des Mietvertrages (Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und (anteilige) Schönheitsreparaturen nach Beendigung des Mietverhältnisses) nehmen auf den unzulässigen starren Fristenplan Bezug und werden von der Unwirksamkeit dieser Klausel erfasst. Es ist zu berücksichtigen, dass § 6 des Mietvertrages eine zusammengehörende Gesamtregelung der Renovierungspflichten des Mieters enthält. Grundlage ist der Fristenplan. Fällt dieser weg, so verlieren die nachfolgenden Klauseln ihren Sinn. Die vertraglich vereinbarte Renovierungspflicht des Mieters entfällt damit vollständig.

Die Entscheidung, dass Renovierungspflichten unwirksam sind, soweit sie die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vorschreiben, ist auch sachgerecht. Es fehlt beispielsweise an einer Renovierungsbedürftigkeit, wenn der Mieter die Wohnung aufgrund eines längeren Auslandsaufenthaltes gar nicht oder bei häufigen Dienstreisen nur selten nutzt.

Wahrscheinlich sind von dieser Rechtsprechung des BGH mehrere hunderttausend Verträge betroffen. Im Zweifel sollten sich Mieter anwaltlich beraten lassen, bevor sie mehrere tausend Euro für Renovierungsarbeiten in ihrer Wohnung bezahlen. Mieter, die in Unkenntnis der neuen Rechtslage Renovierungskosten bezahlt oder diese selbst durchgeführt haben, sollten überprüfen lassen, ob ihre Aufwendungen als Bereicherungsansprüche geltend gemacht werden können. Etwaige Forderungen verjähren gem. § 548 BGB 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Weitere Informationen zu diesem Thema (Unwirksamkeit des Fristenplans und der Abgeltungsklausel, Schönheitsreparaturen) und anderen mietrechtlichen Fragestellungen erteilt Ihnen gerne der Autor des Textbeitrages.

**Textbeitrag: Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Arbeitsrecht
Frank Preidel, Gehrden, Tel: 05108/91357-10
E-mail: ra-preidel@t-online.de**