

SCHÖNHEITS- REPARATUREN

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Schönheitsreparaturen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	03
2.	Unterscheidung von Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen	04
3.	Vertragsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsraummiete	06
3.1.	Abgrenzung Wohnraum- und Geschäftsraummiete	06
3.2.	Abgrenzung Individualvereinbarung und Allgemeine Geschäftsbedingung	08
3.3.	Vertragsgestaltung bei Wohnraummiete	13
3.4.	Vertragsgestaltung bei Geschäftsraummiete	22
4.	Schönheitsreparaturen bei Mietvertragsende	25
4.1.	Schönheitsreparaturen bei wirksamer Vereinbarung	25
4.2.	Schönheitsreparaturen bei unwirksamer Vereinbarung	29
4.2.1.	Ansprüche vor Durchführung der Schönheitsreparaturen	30
4.2.2.	Ansprüche nach Durchführung der Schönheitsreparaturen	30
5.	Zusammenfassung	33

Schönheitsreparaturen

1. Einleitung

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zwischen Vermieter und Mieter äußerst streitträchtig. Nahezu ausnahmslos wird vermierterseitig versucht, durch vertragliche Vereinbarungen die Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat, ist die Durchführung der Schönheitsreparaturen Angelegenheit des Vermieters.

Die gesetzliche Situation unterscheidet sich von der Vertragspraxis erheblich.

In den letzten Jahren hat der BGH häufig die Wirksamkeit formularmäßiger Abwälzungen der Schönheitsreparaturen thematisiert.

Im Ergebnis wurden dabei bislang übliche Formulierungen als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen und die betreffenden Klauseln für unwirksam gesehen. Dabei genügt häufig eine Fehlformulierung an einer einzigen Stelle, um quasi einen „Dominoeffekt“ auszulösen mit der Konsequenz, dass die gesamten Bestimmungen rund um das Thema Schönheitsreparaturen, gleichgültig an welcher Stelle des Vertrages sie geregelt sind, unwirksam sind.

Die Lage hat sich für den Vermieter erheblich verschärft aufgrund der gesteigerten Anforderungen des BGH an derartigen formularmäßigen Schönheitsreparaturklauseln.

Die Verärgerung ist gerade bei Vermietern groß, da diese häufig – unabhängig von der gesetzlichen Situation und unabhängig von den eigenen vertraglichen Bestimmungen – im Glauben leben, dass die Mietsache so zurückzugeben ist, wie sie übergeben wurde, d. h. eine frisch geweißte Mietsache auch wieder in frisch geweißtem Zustand zurückzugeben ist. Diese Fehlvorstellung führt zu Irritationen.

Im Folgenden wird versucht, nach einer Abgrenzung von Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen, die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters aufzuzeigen. Die Darstellung schließt mit dem Streit um Schönheitsreparaturen im Rahmen der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses.

Cham, den 15. Juli 2008, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

2. Unterscheidung von Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zwischen Vermieter und Mieter eines der häufigsten Streitpunkte. Die Schönheitsreparaturen gehören begrifflich zum großen Komplex der Erhaltung der Mietsache. Das Gesetz selbst erwähnt „Schönheitsreparaturen“ ausdrücklich nicht. Es wird im BGB allgemein von der Erhaltung der Mietsache in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gesprochen.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich der mitvermieteten Teile stets in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt, dass Schönheitsreparaturen Vermietersache sind und Mieter Schönheitsreparaturen nur dann ausführen müssen, wenn eine entsprechende Verpflichtung ausdrücklich, d.h. schriftlich oder mündlich und vor allen Dingen wirksam, vereinbart wurde. Ein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter in jedem Fall Schönheitsreparaturen auszuführen hat, gibt es nicht¹. Auch die landläufige Meinung, dass ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube. Ohne Vereinbarung gibt es keinen Anspruch auf Schönheitsreparaturen.

Eine Begriffsbestimmung für die Schönheitsreparaturen findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV, auf die zurückgegriffen wird, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Für Wohnraummietverhältnisse ist deren Definition abschließend. Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen.

Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich nicht um eine Reparatur, d.h. Schadensbeseitigung, sondern um die Ausführung von Tapezier- und Anstreicherarbeiten zur Verschönerung der Mieträume. Ein weiteres Kennzeichen der Definition ist, dass es sich hierbei lediglich um Maßnahmen im Inneren der Wohnung handelt. Der Außenbereich, z.B. das Streichen der Fenster, der Wohnungs- oder Balkontür von außen oder des Balkongitters ist Sache des Vermieters.

Die Definition ist technisch veraltet. Ein Kalken von Wänden und Decken gibt es heute nur noch selten. Auch ein „Streichen der Fußböden“ ist nicht mehr üblich. Insofern hat der Begriff der Schönheitsreparaturen Einschränkungen erfahren. Mit den Schönheitsreparaturen zusammenhängende Nebenarbeiten bzw. Vorarbeiten, wie Dübel entfernen und Löcher verspachteln, fallen ebenfalls unter diesen Begriff². Die Beseitigung so genannter Untergrundschäden ist aber nicht vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst³. Nicht zum Begriff der Schönheitsreparaturen zählen auch die Erneuerung eines durch den vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens⁴, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden⁵, der Anstrich von Gemeinschaftsräumen, Fluren, Treppenhaus, Waschküche und Türen im

¹ BGH WuM 1987, 306

² BGH WuM 1993, 109

³ BGH WuM 1988, 294; LG Berlin GE 2002, 734

⁴ OLG Hamm DWW 1991, 145

⁵ OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin GE 1996, 925; LG Köln WuM 1989, 70

Haus⁶. Zwar gehört das Tapezieren der Wände und Decken zu den Schönheitsreparaturen, streitig ist allerdings, ob der Mieter gegebenenfalls verpflichtet ist, vom Vormieter stammende mehrere Schichten von Tapeten im Zuge von Schönheitsreparaturen zu entfernen⁷.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen das Streichen oder Lackieren von Holzverkleidungen an Wänden und Decken sowie Lackanstriche an Einbauten⁸. Ob sie bei ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung in die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen einbezogen werden können, erscheint im Hinblick auf die zunehmend strenger werdende Rechtsprechung fraglich, weshalb hierauf verzichtet werden sollte.

Nach Ansicht des OLG Celle sei es dem Vermieter aber unbenommen, auch formularmäßig, den Mieter dazu zu verpflichten, im Rahmen der Durchführung von Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens durchzuführen⁹. Dem „Streichen der Fußböden“ entspricht am ehesten die Reinigung, nicht aber das Erneuern der Bodenbeläge. An die Stelle des Streichens ist mittlerweile nach allgemeiner Meinung das Reinigen der Teppichböden getreten.

Es ist der Vermieter dringend davor zu warnen, formularmäßig über die vorstehend genannte Definition der II. BV andere Arbeiten zu den Schönheitsreparaturen aufzunehmen.

TIPP:

Die Begriffsbestimmung der Schönheitsreparaturen formularmäßig nicht erweitern, da die Gefahr besteht, dass die gesamte Klausel unwirksam wird.

MERKE:

Fehlt eine Regelung zur Schönheitsreparatur, so muss der Mieter grundsätzlich nicht renovieren, da die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter liegt.

⁶ Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 76

⁷ Bejahend: LG Berlin GE 1994, 538; a. A. Schmid/Harsch, KK-Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 315

⁸ LG Marburg ZMR 2000, 539; Schmid/Harsch, KK-Mietrecht, § 535 BGB, Rn. 318

⁹ OLG Celle WuM 2001, 393; Blank/Börstinghaus, § 535 BGB, Rn. 267; Kraemer, NZM 2003, 417; a. A. AG Braunschweig WuM 1986, 310

3. Vertragsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsraummiete

In der Praxis ist es häufig feststellbar, dass nahezu alle Mietverträge eine Schönheitsreparaturregelung zu Lasten des Mieters enthalten. Entgegen der gesetzlichen Regeln in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist die Übernahme der so genannten Schönheitsreparaturen durch den Mieter allgemein üblich.

Der Vertragsfreiheit sind aber Grenzen gesetzt. Diese Grenzen werden zum Einen durch die Art des Mietobjekts bestimmt, d. h. ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegt. Andererseits werden die Grenzen durch die Art und Weise der Vereinbarung gezogen, d. h. ob es sich um eine so genannte Individualvereinbarung oder aber um eine so genannte Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.

Die Anforderungen, die an eine vertragliche Regelung gestellt werden, sind somit höchst unterschiedlich.

Es gilt zunächst, Wohnraum- von Geschäftsraummietverhältnissen abzugrenzen, sowie Individualvereinbarungen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

3.1. Abgrenzung Wohnraum- und Geschäftsraummiete

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegt.

Die rechtlichen Bestimmungen für die Vermietung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen sind von erheblichen Unterschieden geprägt. Im Wohnraummietrecht sind die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung durch zwingende mietrechtliche Vorschriften stark eingeschränkt. Bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht dagegen die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen weitgehend frei auszuhandeln. Im Gesetz wird der Geschäftsraummiete im Vergleich zur Wohnraummiete nur wenig Beachtung geschenkt. Während die Wohnraummiete eine hohe Regelungsdichte aufweist; §§ 549 – 577a BGB, sind der Geschäftsraummiete nur wenige Vorschriften gewidmet; §§ 578 – 580a BGB. Einengende Vorschriften, wie z.B. der Kündigungsschutz bei unbefristeten Mietverhältnissen, gelten in der Geschäftsraummiete ebenso wenig, wie Beschränkungen bei der Mieterhöhung oder die Sozialklausel.

MERKE:

Dem Vermieter verbleibt bei der Geschäftsraummiete ein größerer Gestaltungsspielraum als bei der Wohnraummiete; dies gilt auch für Schönheitsreparaturen.

Für die Abgrenzung und Zuordnung des jeweiligen Mietverhältnisses kommt es entscheidend auf den Nutzungszweck an¹⁰. Abgrenzungskriterium ist die vertraglich vereinbarte private oder geschäftliche Nutzung. Grundsätzlich fallen fast alle Mietverträge unter die Geschäftsraummiete, bei denen nicht die Vermietung von Wohnraum betroffen ist. Dies erfordert eine Definition der Begriffe Wohnraum und Geschäftsraum.

Der Begriff Wohnraum umfasst Räume, die zum Wohnen, also vor allem zum Schlafen, Essen, zu dauernder privater Nutzung bestimmt und Innenteil eines Gebäudes sind¹¹.

Der Begriff Geschäftsraum umfasst Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet worden sind (Ladenräume, Lagerräume, Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Fabrikationsräume, Garagen, Ställe, Scheunen, auch unbebaute Grundstücke usw.)¹².

Beispiel:

Die Parteien vereinbaren im Mietvertrag, dass die als Büro eingerichteten Räumlichkeiten im Haus des Vermieters als Wohnung vermietet werden. Wohnraummietverhältnis oder Geschäftsraummietverhältnis?

Es liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, da es nicht auf Eignung der Mietsache zum Büro ankommt, sondern allein auf die vertragliche Vereinbarung des Nutzungszwecks, nämlich das Wohnen. Dies gilt selbst dann, wenn später der Mieter in Unkenntnis des Vermieters¹³ einseitig die Räume als Büro nutzt.

MERKE:

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Mietvertrag vereinbarte Zweck, nicht die tatsächliche Nutzung.

Es gibt aber auch Grenzfälle, in denen sowohl eine Wohn- als auch Geschäftsraumnutzung vereinbart ist. Bei derartigen Mischmietverhältnissen ist darauf abzustellen, wie der Mieter die Räume nutzen soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog. „**Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie**“, hat¹⁴. Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Ergibt dies kein eindeutiges Ergebnis kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden. Weiteres Indiz kann z.B. sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist¹⁵.

¹⁰ Allein der Umstand, dass ein Wohnraummietvertragsformular benutzt wurde, spricht nicht dafür, dass auch ein Wohnraummietverhältnis begründet werden sollte. KG Berlin, Urteil vom 03.05.1999- Aktenzeichen: 8 U 5702/97

¹¹ Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

¹² Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

¹³ Bei längerer Duldung des vertragswidrigen Verhaltens durch den Vermieter, kann ansonsten im Einzelfall eine stillschweigende Vertragsänderung angenommen werden.

¹⁴ BGH ZMR 1986, 278

¹⁵ OLG Schleswig RE NJW 1983, 49

Abgrenzungskriterien zwischen Wohnraummietvertrag und Geschäftsraummietvertrag beim Mischmietverhältnis sind:

- Vertragsbezeichnung
- Wille der Parteien,
- überwiegende Nutzungsart (Übergewichtstheorie)¹⁶

Im Zweifelsfall liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, wenn trotz aller Abgrenzungskriterien weder eine überwiegende Wohnraum- noch Geschäftsraummiete vorliegt¹⁷.

CHECKLISTE:

- Vertragsbezeichnung: Welches Vertragsformular wird genutzt? Wird der Vertragstyp im Vertrag definiert?
- Parteiwille: Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert? Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle, Gespräche)
- Nutzung: Welcher Flächenanteil überwiegt? Investitionsschwerpunkt des Mieters?

Die vorstehende Unterscheidung ist notwendig, um prüfen zu können, welche Anforderungen an eine Schönheitsreparaturvereinbarung zu stellen sind.

3.2. Abgrenzung Individualvereinbarung und Allgemeine Geschäftsbedingung

Die Vertragsgestaltung beim Mietvertrag ist, gleichgültig ob es sich um einen Wohnraummietvertrag oder um einen Geschäftsraummietvertrag handelt, eine hohe Kunst. Man könnte meinen, dass mit der Festlegung der Vertragsparteien, der Mietsache und der Miete eine ausreichende vertragliche Grundlage geschaffen wird. Vermieter sollten sich mit einem derartigen „Minimalstandard“ nicht begnügen. Sicherlich ist es richtig, dass das Gesetz in den §§ 535 ff. BGB eingehende Regelungen zum Mietrecht, speziell zum Wohnraummietrecht getroffen hat. Der Vermieter muss sich dann aber auch im Klaren sein, dass das Mietrecht hauptsächlich ein Mieterschutzrecht ist bzw. nicht alle notwendigen Regelungsgegenstände trotz Mietrechtsreform regelt¹⁸.

Die Kunst der Vertragsgestaltung liegt einerseits darin, den Regelungsbedarf zwischen den Parteien zu erkennen, andererseits die noch verbleibenden Spielräume, die das Gesetz belässt, zu finden und wirksam zu regeln. Eines der Hauptprobleme für den Vermieter ist es, nicht nur bestimmte Klauseln zu entwerfen, sondern diese auch wirksam zu formulieren.

In der Praxis kommt es hierbei immer wieder zu Konflikten, da nahezu jeder Mietvertrag als Allgemeine Geschäftsbedingung zu sehen ist. Dies ist nicht zuletzt ein Problem, weil Formularmietverträge weit verbreitet sind und selbst der beste Formularmietvertrag an seine Grenzen stößt, wenn der Vermieter ohne Gespür für die Rechtslage versucht, durch Zusätze oder handschriftliche Anmerkungen Regelungen zu seinen Gunsten zu treffen. Sämtliche Klauseln sind seit 01.01.2002 an den §§ 305 ff¹⁹ BGB zu messen.

¹⁶ BGH WuM 1979, 14; OLG München ZMR 1995, 295; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 20 ff.

¹⁷ Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 23; Schmidt-Futterer, vor § 535 BGB, Rn. 98

¹⁸ Man denke nur in diesem Zusammenhang an das höchst strittige Thema der Schönheitsreparaturen, das der Mietrechtsreformgesetzgeber ungelöst gelassen hat.

¹⁹ Früher AGBG

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß § 305 Abs. 1 BGB alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Maßstab für die Wirksamkeit sind die §§ 305 – 310 BGB.

Individualvereinbarungen liegen vor, wenn die Vertragsbedingungen zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt²⁰ sind, wobei die vorgeschlagene Regelung ernsthaft zur Disposition gestellt werden muss. Maßstab für deren Wirksamkeit sind insbesondere § 138 BGB, der sittenwidrige und wucherische Verträge verbietet und § 134 BGB, der einen Vorstoß gegen gesetzliche Verbote ahndet.

Gemäß der vorstehenden Definition ist eine Bestimmung als Allgemeine Geschäftsbedingung aufzufassen, wenn:

- für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen,
- ein Stellen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt.

Dies bedarf näherer Erläuterung:

Das Tatbestandsmerkmal für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen ist meist unproblematisch erfüllt. In der Praxis wird häufig auf Vertragsmuster zurückgegriffen, die im Handel bzw. bei Verbänden erhältlich sind.

Dabei ist es unerheblich, ob die Klausel vom Verwender, meist dem Vermieter, oder von einem Dritten stammt (z. B. das Mietvertragsformular des BWE, Haus & Grund oder gar DMB). Die entsprechende Klausel muss für eine Vielzahl von Verträgen entworfen sein, was eine mindestens dreimalige Verwendungsabsicht des Erstellers erfordert²¹. Falls der Vermieter ein von dritter Seite vorformuliertes Vertragsformular einsetzt, das nach dem Willen des Vorformulierenden in zahlreichen Fällen Verwendung finden soll, ist es unschädlich, dass der Vermieter selbst nur eine einmalige Verwendung bei einem konkreten Verhältnis plant.

Bei Verbraucherverträgen, d. h. wenn der Vertrag gegenüber einem Verbraucher gestellt wird, was bei Wohnraummietverhältnissen der typische Fall ist, werden vorformulierte Vertragsbedingungen, die nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, nach § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB den Allgemeinen Geschäftsbedingungen gleich gestellt, insbesondere finden über den Wortlaut des § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB hinaus infolge richtlinienkonformer Auslegung neben §§ 305c Abs. 2, 306, 307 bis 309 BGB zusätzlich die §§ 305 Abs. 2, 305b und § 305c Abs. 1 BGB Anwendung²².

Bei der Zuordnung als Allgemeine Geschäftsbedingungen ist es gleichgültig, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Mietvertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schrift sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat.

²⁰ „Aushandeln“ bedeutet mehr als bloßes Verhandeln. Es muss Gestaltungsfreiheit gewährt werden.

²¹ BGH NJW 1998, 2286, 2287; BGH NJW 2002, 138

²² Herrler, Abwälzung von Schönheitsreparaturen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen bei der Wohnraummiete – Wirksamkeitsanforderungen, Folgen unwirksamer Klauseln und Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters -, JURA 2008, 248 ff.

Damit ergibt sich bereits aus dem Gesetz, dass die verwandte Schriftart (Druck, Maschine, Handschrift) unerheblich ist. Landläufig besteht die Auffassung, dass ein handschriftlicher Zusatz stets eine Individualvereinbarung sei, was nicht richtig ist. Auch Vertragsbedingungen, die für jeden Vertragsschluss von Hand neu geschrieben werden, sind AGB's, sofern sie inhaltlich im Wesentlichen unverändert verwandt werden²³. So stellen beispielsweise vorgedruckte Klauseln eines Formularmietvertrages in der Regel Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der genannten Vorschrift dar.

Das Tatbestandsmerkmal des Stellens stellt quasi das Gegenstück zum „Aushandeln im Einzelnen“ nach § 305 Abs. 3 BGB dar. Stellen bedeutet, dass der Verwender, meist der Vermieter, die Klausel einseitig in den Vertrag einführt. Es darf keine Verhandlungsbereitschaft über den Inhalt der Klausel seitens des Verwenders vorliegen, d. h. dieser darf die Bestimmung nicht maßgeblich beeinflussen können. Eine Individualvereinbarung liegt nur dann vor, wenn der Vermieter „den in seinen AGB enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt (...) inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Mieter Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt“²⁴. Bei Verbraucherverträgen wird das Stellen nach § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB bereits dann fingiert, wenn die entsprechende Klausel jedenfalls nicht durch den Mieter in den Vertrag eingeführt wurde.

Entscheidendes Kriterium ist somit, ob eine Einflussmöglichkeit für den Vertragspartner besteht, wobei Aushandeln mehr als bloßes Verhandeln ist. Es genügt also nicht, wenn der Vertragspartner nur die Möglichkeit des Gespräches hat, ohne tatsächlich den Inhalt der Klausel beeinflussen zu können.

Dies gilt auch dann, wenn in einem Vordruck von zwei Alternativen lediglich eine anzukreuzen bzw. durchzustreichen ist, unselbständige Ergänzungen in ergänzungsbedürftigen Formularen eingetragen werden²⁵, Leerräume durch vorgegebene Alternativen auszufüllen sind²⁶ und ein vorformulierter Vorschlag zugefügt ist, der durch die Gestaltung des Formulars im Vordergrund steht und die andere Wahlmöglichkeit überlagert²⁷.

Keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen vor, wenn der Formularmietvertrag lediglich offene Stellen enthält, die vom Vertragspartner nach seiner freien Entscheidung als selbständige Ergänzung auszufüllen sind und vom Verwender keine vorformulierten Entscheidungsvorschläge hinzugefügt wurden²⁸.

Voraussetzung für eine Individualvereinbarung ist deshalb, dass die Ergänzung nicht schon vorher verwendet wurde und bei Mietvertragsschluss auch nicht beabsichtigt war, sie häufiger zu verwenden. Benutzt ein Vermieter z.B. mehrfach den selbst entworfenen hand- oder maschinenschriftlichen Mietvertrag oder fügt er dem Formularmietvertrag einen solchen als Zusatzvertrag hinzu, gelten seine Vertragsbedingungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen und er selbst als Verwender dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wobei es nicht auf die Wort-, sondern lediglich auf die Inhaltsgleichheit der Verwendung ankommt²⁹.

²³ Palandt, § 305 BGB, Rn. 8, 16

²⁴ BGH NJW 2000, 1110, 1111

²⁵ BGH, DWW 1994, 248

²⁶ BGH, NJW 1992, 503

²⁷ BGH, NJW 1996, 1208

²⁸ BGH, NJW 1996, 1208

²⁹ BGH, NJW 1992, 2283

MERKE:

Im Zweifel ist der Vermieter als Verwender dafür darlegungs- und beweispflichtig, dass eine Vereinbarung im Mietvertrag ausgehandelt worden ist, also zur Disposition des Mieters gestellt worden ist und echte Verhandlungsbereitschaft des Vermieters gegeben war³⁰. Weder das hand- oder maschinenschriftliche Abschreiben eines vorgedruckten Vertragsformulars noch eine in einem Formularymietvertrag oder in Form einer gesonderten Vereinbarung erfolgter Hinweis, dass die Bestimmungen „mit dem Mieter besprochen und von ihm ausdrücklich anerkannt worden sind“, macht die Vereinbarung zu einer Individualvereinbarung³¹.

Die Rechtsfolgen der Unwirksamkeit von Formulklauseln im Mietvertrag regelt § 306 BGB.

- Gemäß § 306 Abs. 1 BGB wird bestimmt, dass der Mietvertrag trotz Unwirksamkeit einzelner Klauseln grundsätzlich wirksam bleibt, das Mietvertragsverhältnis zwischen den Parteien also weiter besteht.
- Gemäß § 306 Abs. 2 BGB gilt anstelle der unwirksamen Formularvereinbarung die gesetzliche Regelung. Dies erfolgt automatisch.

Die häufig in der Praxis zu findenden Versuche, eine Reduzierung des Inhalts einer unwirksamen Klausel auf einen gerade noch zulässigen Inhalt durch eine so genannte „Geltungserhaltende Reduktion“ wurde von der Rechtsprechung mehrfach abgelehnt³². Wegen des Verbotes der geltungserhaltenden Reduktion ist auch eine Bestimmung im Mietvertrag, wonach im Falle der Unwirksamkeit nicht die gesetzliche Regelung, sondern eine Regelung maßgebend sein soll, deren wirtschaftlichen Erfolg dem der unwirksamen Klausel soweit wie möglich entspricht, so genannte salvatorische Klausel, wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB unwirksam. Es besteht ein Umgehungsverbot; § 306a BGB.

Nicht nur bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sondern auch bei Individualvereinbarungen gibt es Grenzen. Selbst wenn eine Individualvereinbarung vorliegt, darf diese nicht gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen. Insbesondere im Wohnraummietrecht ist an zahlreichen Stellen des BGB eine derartige zwingende Gestaltung durch die Gesetzesformulierung „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam“, ausdrücklich vorgegeben. Aber auch soweit Individualvereinbarungen eine erhebliche Einschränkung des dispositiven Rechtes enthalten, können sie im Übrigen auch wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB oder Unbilligkeit nach § 242 BGB unwirksam sein.

³⁰ BGH, NJW-RR 1987, 144; LG Saarbrücken NZM 2000, 1180

³¹ OLG Hamm, RE-NJW 1981, 1049

³² BGH, NJW 1984, 48; BGH, NJW 1985, 319; BGH, NJW 1989, 2247

TIPP:

Vermieter sollten folgendes beachten:

1. Verwendung von vermiererefreundlichen Vertragsformularen, die von Haus- und Grundbesitzervereinen herausgegeben werden.
2. Verwendung aktueller Formularmietverträge, da höchste Vorsicht mit älteren Exemplaren geboten ist. Bei nahezu allen Formularmietverträgen ist ein Hinweis auf das Herstellungsdatum enthalten. Vordrucke aus vorangegangenen Jahren sind bereits veraltet.
3. Bei Formularmietverträgen keine Eigenkreativität entwickeln ohne Rücksprache mit einem Haus- und Grundbesitzerverein (BWE) bzw. einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und keinesfalls eigenständig Klauseln aus verschiedenen Vertragswerken zusammenbasteln.
4. Jeder Formularmietvertrag hat seine Grenzen und nicht jedes Mietverhältnis entspricht dem Standard, insbesondere bei der Geschäftsraummiete. Hier ist es häufig empfehlenswert, sich durch einen Fachanwalt maßgeschneiderte Mietverträge erstellen zu lassen.
5. Vermieter sollten, falls eine Individualvereinbarung getroffen werden soll, den Verhandlungsvorgang aufgeschlüsselt nach den einzelnen Bestimmungen handschriftlich beweisbar dokumentieren, beispielsweise durch Verhandlungsprotokolle, Schriftwechsel, Aufbewahren verschiedener Vertragsfassungen. Es ist auch abzuraten, das Ergebnis der Verhandlungen in einem im Computer gespeicherten Formulartext „formschön“ einzuarbeiten. Dadurch lässt sich nicht mehr nachvollziehen, welche der Klauseln individuell ausgehandelt wurde und welche nicht. Jedoch kann sich die Beweislage zu Lasten des Vermieters erheblich verschlechtern.
6. Vermieter sollte bei der Gestaltung des Mietvertrages, gleichgültig, ob Individualvertrag oder Formularmietvertrag, auf ein Höchstmaß an inhaltlicher Transparenz, gedanklicher Klarheit und einwandfreier Lesbarkeit achten, Schriftgrößen von „7-Punkt“ dürften zu klein sein.

3.3. Vertragsgestaltung bei Wohnraummiete

In der Praxis ist häufig feststellbar, dass nahezu alle Formularmietverträge eine Schönheitsreparaturregelung zu lasten des Mieters enthalten. Es ist aber ebenso häufig feststellbar, dass viele dieser Formulklauseln unwirksam sind bzw. unwirksam geworden sind, weil der Vermieter diese nicht ordnungsgemäß ausgefüllt oder daran handschriftliche Änderungen bzw. Zusätze vorgenommen hat. Es ist dem Vermieter dringendst anzuraten, diesbezüglich Formulklauseln nicht abzuändern. Selbst wenn einzelne Vertragsklauseln allein genommen wirksam sind, können sie in ihrer Gesamtheit den Mieter unangemessen benachteiligen. Dies gilt selbst dann, wenn die Klauseln an unterschiedlichen Stellen im Mietvertrag stehen. Man spricht insofern von einem unzulässigen Summierungseffekt, der sogar bei einer Kombination von Formulklauseln und Individualabrede eintreten kann. Eigenkreativität des Vermieters, ohne eingehende Kenntnis des Mietvertragsrechts, ist auch wegen dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion gefährlich. Dies bedeutet, die formularmietvertragliche Vereinbarung wird nicht mit dem noch zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Der Vermieter trägt also das volle Risiko, wenn er die Möglichkeiten bis zum äußersten ausreizt und den gerade noch zulässigen Inhalt überschreitet. Vermieter sollten daher eine eindeutige Vereinbarung treffen, die nicht unbedingt an die äußerste Grenze geht, zumal die Rechtsprechung zusehends komplexer wird. Grundsätzlich muss der Vermieter verschiedene Zeitpunkte einer Schönheitsreparatur auseinanderhalten.

Im Falle einer formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel wird man bei der Vertragsgestaltung zur Meidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters folgende Eckpunkte zu beachten haben:

- laufende Schönheitsreparaturen ohne starre Fristen, wobei als übliche Fristen – zumindest noch – die des Mustermietvertrages des Bundesministeriums der Justiz von 1976 gelten (3,5 und 7 Jahre), ohne dass es dabei entscheidend ist, dass der Fristenplan ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen wird
- die Schönheitsreparaturen nach dem Inhalt der Klausel nicht ausschließlich von dem Ablauf der Frist nach dem geltenden Fristenplan abhängig machen, sondern von der durch die Lebensgewohnheiten des Mieters bestimmten Abnutzung der Wohnung (keine starre Frist)
- die Schönheitsreparaturklausel darf nach der Gesamtheit der vertraglichen nur die durch die vertragliche Nutzung des Mieters während der Mietzeit eingetretene Abnutzung ausgleichen.

Es muss in zeitlicher Hinsicht unterschieden werden zwischen:

1. der Anfangsrenovierung (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den laufenden Schönheitsreparaturen (während der Mietzeit),
3. der Endrenovierung (zum Ablauf der Mietzeit).

Generell unzulässig ist es, den Mieter formularvertraglich zu einer Anfangsrenovierung zu verpflichten. Der Mieter wird in diesem Fall in zweifacher Hinsicht unangemessen benachteiligt.

Bereits die bloße formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, da das tatsächliche Ende des Mietvertrages noch unklar ist und deshalb nicht feststeht, ob die anfänglich durchgeführte Renovierung auch voll umfänglich

vom Mieter abgewohnt werden kann³³. Der Mieter würde zudem die Benutzungsspuren des Vormieters beseitigen und nicht die durch ihn hervorgerufene Abnutzung. Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam. In derartigen Fällen wird wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion und des Summierungseffektes eine Gesamtnichtigkeit angenommen werden müssen³⁴. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

„Der Mieter renoviert die Wohnung nach Vertragsbeginn. Ferner trägt er die Kosten der Schönheitsreparatur während des Vertrags.“

Theoretisch denkbar wäre es, eine Klausel zu gestalten, bei der der Mieter für die Durchführung der Anfangsrenovierung einen angemessenen Ausgleich erhält. Derartige Klauseln sind aber äußerst risikobehaftet und nicht zu empfehlen.

Umgekehrt erscheint es eher empfehlenswert, ausdrücklich im Mietvertrag zu vereinbaren, dass keine der Parteien eine Anfangsrenovierung schuldet. Dadurch kann sich der Vermieter im Streitfall besser stellen als nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB. Ist nämlich eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam, gilt das Gesetz, das den Vermieter verpflichtet, die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten, d. h. gegebenenfalls die Malerarbeiten durchzuführen. Hilfreich wäre dies auch für den Fall, dass der Mieter in anfänglicher Unkenntnis der Renovierungsklausel tatsächlich am Mietbeginn renoviert und im Nachhinein erfährt, dass er hierzu nicht verpflichtet war. In derartigen Fällen stehen Ansprüche des Mieters nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag bzw. nach Bereicherungsrecht im Raum. Die Kenntnis des Mieters vom nicht frisch renovierten Zustand schneidet dem Mieter zumindest derartige Ansprüche ab.

Der Vermieter hat meistens ein Interesse daran, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem frisch renovierten Zustand zurückzuerhalten, so dass eine anschließende Weitervermietung unmittelbar erfolgen kann. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Endrenovierungsklauseln weit verbreitet und werden in Unkenntnis der Rechtslage von vielen Vermietern zu üblichen Mietvertragsformularen handschriftlich ergänzt mit fatalen Folgen.

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig³⁵. Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

„Der Mieter renoviert rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume – unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung.“

³³ OLG Hamburg, ZMR 1991, 523; Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 155 ff.; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn. 42

³⁴ Sofern man die Rechtsprechung des BGH zum Summierungseffekt bei Endrenovierungsklauseln überträgt, BGH, ZMR 2005, 527

³⁵ BGH, RE WuM 1987, 300; OLG Hamm, ZMR 1981, 179; OLG Frankfurt, ZMR 1982, 15 und 320

Obwohl derartige Klauseln bereits seit den 80er Jahren als unwirksam angesehen werden, ist deren Verwendung wohl unausrottbar. Dass Vermieter sich hierdurch erheblich benachteiligen, weil auch etwaige ansonsten isoliert betrachtet wirksame laufende Schönheitsreparaturen unwirksam werden, ist nur wenigen bekannt.

Eine Endrenovierungsklausel dürfte allenfalls individualvertraglich wirksam sein. Aufgrund der strengen Anforderungen an eine Individualvereinbarung, hat dies Seltenheitswert. Im Übrigen müsste eine derartige Vereinbarung ausdrücklich geregelt sein und sich nicht in einer bloßen Farbwahlklausel erschöpfen³⁶.

Die formularmäßige Übertragung allein der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden³⁷.

Ernüchternd ist aus Vermietersicht festzustellen, dass insbesondere die Rechtsprechung des BGH in den letzten Jahren zunehmend mieterfreundlicher geworden ist. Klauseln, die jahrzehntelang höchstrichterlicher Rechtsprechung stand hielten, sind quasi über Nacht unwirksam geworden.

Aufgrund der bunten Meinungsvielfalt in Rechtsprechung und Literatur und der kaum noch zu prognostizierenden Entscheidungsfreude des BGH neigen viele Vermieter dazu, die Schönheitsreparaturklauseln abzuspecken nach dem Motto „in der Kürze liegt die Würze“. Im Hinblick auf die Gefahr der Unwirksamkeit einer detailliert ausgestalteten Regelung, erschöpft sich die Klausel in lapidaren Sätzen, die durch die Rechtsprechung bereits abgesegnet wurden. Damit ist die Hoffnung verbunden, dass der jeweilige Inhalt der Klausel durch die Rechtsprechung bestimmbar bleibt, beispielsweise hinsichtlich des Umfangs der Schönheitsreparaturen und des Zeitpunkts der Fälligkeit. Letztlich, wie später noch auszuführen sein wird, ist zwar klar, dass starre Fristen inzwischen bei der Vertragsgestaltung tabu sind, es aber nicht gesagt werden kann, ob die jahrzehntelang gültigen 3-, 5- und 7 Jahresfristen noch Gültigkeit behalten. Nachteil derartiger Klauseln ist es, dass sie keine Klarheit verschaffen, wann der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und bei vorzeitigem Auszug des Mieters vor Fälligwerden der Schönheitsreparaturen keine Kostenbeteiligung stattfindet. Derartige puristische Klauseln könnten wie folgt aussehen:

Beispiel:

„Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“³⁸.

Ausreichend, wenn auch nicht empfehlenswert aufgrund der etwas irreführenden Formulierung hinsichtlich der Kosten, soll nachfolgendes Beispiel sein:

Beispiel:

„Die Kosten der Schönheitsreparatur trägt der Mieter“³⁹.

³⁶ Riecke, Mack, Schönheitsreparaturen, Rn. 197 f.

³⁷ z. B. OLG Karlsruhe, RE WuM 1992, 349

³⁸ OLG Karlsruhe, ZMR 1992, 336

³⁹ Der BGH legt diese Klausel dahingehend aus, dass der Mieter mit der Renovierung belastet wird, er die Arbeiten aber auch selbst erbringen kann und darf; BGH, ZMR 2005, 105

Denkbar wäre es auch, sogenannte Bedarfsklauseln zu verwenden, die etwa wie folgt aussehen könnten:

Beispiel:

„... so hat der Mieter alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung und der Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen...“⁴⁰

Grundsätzlich sind so genannte „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschieden Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen. Die Rechtsprechung⁴¹ orientiert sich bislang noch an den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag 1976. Danach sind zu renovieren:

- die Nassräume (Küche, Bad und WC) alle drei Jahre
- die Haupträume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Diele) alle fünf Jahre
- die Nebenräume (Abstellraum, Besenkammer) alle sieben Jahre

Jegliche erhebliche Verkürzung der vorstehend genannten Fristen führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, da dies zu einem Verstoß des § 307 BGB führt⁴². Obwohl der BGH bislang an den o. g. Turnusfristen keinen Anstoß genommen hat⁴³, werden zunehmend Bedenken erhoben im Hinblick auf veränderte Lebensumstände und bessere Materialien. In der Literatur wird argumentiert, dass sich die Situation seit 1976 verändert habe. Raumwärme wird nicht mehr durch Öfen, sondern schmutzarme Heizungen erzeugt. Größere Wohnflächen und geringere Belegung der Wohnung und neue, langlebige Farben und sonstige Materialien lassen die 3-, 5-, 7Jahre als zu kurz erscheinen. Es wird daher für einen Turnus 5-, 8-, 10 Jahre plädiert, wobei Lackarbeiten zusätzlich gesondert behandelt werden sollen mit Turnusfristen von 8-, 10-, 15 Jahren⁴⁴. Der BGH hat sich zu diesen Auffassungen noch nicht abschließend geäußert, in einer Nebenbemerkung aber angedeutet, dass eventuell zukünftig bei neuen Mietverträgen ein anderer Maßstab gewählt wird⁴⁵. In dieser Entscheidung hat der BGH die formularmäßig vereinbarten Regelfristen des Mustermietvertrages des Bundesministeriums der Justiz von 1976 (3-, 5-, 7Jahre) bei Altverträgen bestätigt, es aber ausdrücklich offen gelassen, ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen längere Regelfristen geboten sind⁴⁶. Diese Frage war nicht entscheidungserheblich.

Sofern man bei der Vertragsgestaltung vorsichtig handeln möchte, ist es ratsam, die längeren Fristen zugrunde zu legen. Es überzeugt allerdings nicht, weshalb bei den nachfolgenden darzustellenden weichen Formulierungen die Regelfristen zwingend geändert werden müssen. Sofern keine starre Fristenregelung erfolgt, bleibt es nach wie vor im Einzelfall möglich, das Wohnverhalten und die Materialien abweichend zu berücksichtigen.

Es wird daher im Folgenden und auch bei den Mustern nicht an den bisherigen Regelfristen festgehalten. Dem Vermieter bleibt es aber unbenommen, hier im Hinblick auf die Andeu-

⁴⁰ BGH, NZM 2004, 497

⁴¹ BGH, NJW 1985, 480; BGH, NJW 1987, 2564

⁴² LG Köln, WuM 1989, 70; LG Köln, WuM 1989, 506; LG Kiel, WuM 1998, 215, LG Berlin, GE 1998, 1149; a. A.: nach Blank/Börstinghaus, § 535, Rn. 269, liegt zwar ein Verstoß gegen § 307 BGB vor, dieser soll aber entgegen der Rechtsprechung und herrschender Meinung in der Literatur nur dazu führen, dass die allgemein üblichen Fristen an die Stelle der unwirksamen Vertragsklauseln treten.

⁴³ BGH, NJW 1985, 480; BGH, NJW 1987, 2564

⁴⁴ Langenberg, WuM 2006, 122; Kappus, Anmerkung zu BGH ZMR 2007, 31; a. A. Schach, GE 2006, 1018

⁴⁵ BGH, Urteil vom 26.09.2007, Aktenzeichen: VIII ZR 143/06

⁴⁶ BGH, Urteil vom 26.09.2007, Aktenzeichen: VIII ZR 143/06

tungen innerhalb der BGH-Rechtsprechung zu reagieren und noch großzügigere Fristen einzusetzen.

Der BGH hat zu laufenden Schönheitsreparaturen in mehreren Urteilen starre Fristenpläne als unwirksam erachtet. Der BGH sieht in Formulierungen, die die Frist nicht nur als Orientierungshilfe darstellen, eine „starre Fälligkeitsregelung“ die zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führt, und zwar selbst dann, wenn der Fristenplan mit der starren Formulierung in einem gesonderten Absatz geregelt ist⁴⁷.

Argument der Rechtsprechung ist es, dass eine starre Frist nicht berücksichtigt, ob die Mietsache tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Hieran kann es insbesondere fehlen, wenn der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, z.B. im Falle einer längeren Abwesenheit oder wenn er die Räume mit besonders „langlebigen“ Tapeten oder Farben dekoriert hat⁴⁸. Nachfolgend einige Beispiele, die auf starre Fristen hinweisen:

Beispiel:

„Spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume (.....)“

„Mindestens innerhalb der nachfolgenden Fristen (.....)“

„Die Fristen bzw. Maximalabstände betragen (.....)“

Als „starre Frist“ gilt es auch, wenn keinerlei Hinweis darauf erfolgt, dass die Regelfristen lediglich der Orientierung dienen. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die eingangs erwähnten Regelfristen ohne jeglichen Zusatz eingesetzt werden, schlichtweg die Jahreszahlen genannt werden⁴⁹.

Die vorstehend genannten Formulierungen führen dazu, dass der Mieter ohne Rücksicht auf den konkreten Fall zu den genannten Zeitpunkten die Schönheitsreparaturen auszuführen hat. Inwieweit bei starren Fristen eine „Kompensation“ möglich ist, in dem für den Mieter der Nachweis offen bleibt, dass die Wohnung noch nicht renovierungsbedürftig ist, ist nicht abschließend geklärt. Diesbezüglich herrscht bunte Meinungsvielfalt⁵⁰. In der jüngsten Entscheidung des BHG⁵¹ wird aufgezeigt, wie eine an sich „starre“ Frist kompensiert wird, in dem dem Mieter ein Anspruch auf Verlängerung der Renovierungsfristen bei gutem Zustand der Wohnung im Mietvertrag eingeräumt wird. Bei der Vertragsgestaltung sollte daher der sichere Weg eingeschlagen werden und der Vermieter bei Benutzung von Fristenplänen bereits in der Einleitung deutlich machen, dass es sich hierbei nicht um „starre“ Fristen handelt, sondern lediglich um Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf. Oder dem Mieter wird ein Anspruch auf Verlängerung der Fristen eingeräumt.

⁴⁷ Grundlegende Entscheidung BGH, ZMR 2004, 736; BGH, ZMR 2005, 34 ständige Rechtsprechung

⁴⁸ BGH, ZMR 2004, 736

⁴⁹ BGH, NJW 2006, 1723

⁵⁰ Hierzu ausführlich Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, C, Rn. 11 ff., der darauf hinweist, dass auch hier die Formulierungen sorgfältig gewählt werden müssen, da Formulierungen wie z. B. „In besonderen Ausnahmefällen“ nicht geeignet sind „starre Fristen“ zu kompensieren, so dass § 307 Abs. 1 BGB Platz greift.

⁵¹ BGH, GE 2005, 51

Dies kann geschehen, in dem etwa wie folgt formuliert wird:

Beispiel:

„Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Fristen des Mustermietvertrages erforderlich⁵²“

Beispiel:

„In der Regel werden Schönheitsreparaturen fällig⁵³“

Beispiel:

„Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein (.....)“.

„Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich (.....)“⁵⁴.

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu, so ist der Vermieter verpflichtet, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bzw. der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern ...⁵⁵

„Der Vermieter kann nach billigem Ermessen die Fristen verlängern“⁵⁶

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass formularmäßig lediglich Raum für laufende Schönheitsreparaturen verbleibt, wobei selbst hinsichtlich der Regelfristen 3-, 5-, 7 Jahre sich eine Veränderung abzeichnet. Tabu sind „starre Fristen“. Die Einfügung von „weichen Formulierungen“ ist geboten.

Vermieter erreichen durch die vorstehende Vertragsgestaltung aber lediglich, dass wenn die genannten Zeitpunkte abgelaufen sind, der Mieter im Einzelfall zur Schönheitsreparatur verpflichtet ist. Wird das Mietverhältnis vor der Fälligkeit der Schönheitsreparatur beendet, ist der Mieter zu keinerlei Tätigkeiten verpflichtet. Hier besteht die Möglichkeit, durch so genannte Quotenklauseln⁵⁷ die Quote nach der Dauer der Wohnzeit seit der letzten Schönheitsreparatur und dem entsprechenden Anteil an der Höhe einer vollständigen Renovierung berechnen zu können. Gegenstand derartiger Klauseln, die überwiegend als Quotenhaftungsklauseln, Abgeltungsklauseln bzw. Kostenbeteiligungsklauseln oder Quotenschuld Klauseln bezeichnet werden, ist die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme anteiliger Kosten bei Vertragsende, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem (wirksam) vereinbarten – nicht starren – Fristenplan nicht fällig ist. Dahinter steht die Überlegung, dass die Ausführung der Schönheitsreparaturen in der Miete einkalkuliert ist und bei Auszug nach relativ kurzer Mietdauer oder zwischen zwei Renovierungsintervallen, der Vermieter dadurch einen Nachteil erhält. Es ist daher zulässig, auch formularvertraglich den Mieter bei Vertrags-

⁵² BGH, NJW 2005, 1426

⁵³ BGH, ZMR 2005, 934

⁵⁴ LG Hamburg, ZMR 2004, 196

⁵⁵ BGH, ZMR 2005, 109

⁵⁶ BGH, ZMR 2005, 768, da gegebenenfalls Verpflichtung wegen Ermessensreduzierung des Vermieters auf Null besteht

⁵⁷ Auch Abgeltungsklausel oder Quotenhaftungsklausel genannt

ende zur Zahlung eines bestimmten Anteils an den Kosten der Schönheitsreparaturen auf der Grundlage des Voranschlags eines Malergeschäftes zu beteiligen⁵⁸. Der Kostenvoranschlag darf aber für den Mieter nicht verbindlich sein⁵⁹. Die Zahlungsverpflichtung kann der Mieter dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen selbst vornimmt oder ausführen lässt⁶⁰. Im Hinblick auf das Transparenzgebot erscheint es ratsam, hier den Mieter ausdrücklich auf die Möglichkeit und das Recht zur Selbstvornahme der Schönheitsreparatur hinzuweisen.

Die Rechtsprechung zu den starren Fristen bei laufenden Schönheitsreparaturen hat sich schließlich auch auf die Vertragsgestaltung von Quotenklauseln ausgewirkt. In Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung sind derartige Vereinbarungen unwirksam, wenn eine „starre“ Abgeltungsquote vorgesehen ist⁶¹. Die Argumentation des BGH ist es, dass im Einzelfall die feste Regelung der Quotenklausel dazu führen könne, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung um die Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Quote zu tragen habe. Auch hier wird eine geltungserhaltende Reduktion abgelehnt.

Gleichzeitig darf dies bei der Vertragsgestaltung nicht dazu führen, dass die Quotenklausel intransparent wird. Führt die Formulierung dazu, dass die Quotenberechnung mehrdeutig ist, ist das Transparenzgebot verletzt. Das Transparenzgebot will ungerechtfertigte Spielräume zugunsten des Verwenders vermeiden und dem Vertragspartner eine klare und eindeutige Festlegung der Rechte ermöglichen. Bei der Vertragsgestaltung ist daher zu vermeiden, dass der Wortlaut es ermöglicht, verschiedene Berechnungsmethoden anzuwenden⁶².

Der BGH hat es dabei offen gelassen, ob eine unwirksame Quotenklausel im Rahmen des Summierungseffekts auch zur Unwirksamkeit einer an sich wirksamen allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führt. Die besseren Gründe sprechen dafür, dass ein derartiger Effekt nicht eintritt. Letztlich muss die BGH-Rechtsprechung abgewartet werden. Nach Auffassung des LG Nürnberg/Fürth soll eine unzulässige Quotenklausel nicht die in einer anderen Klausel geregelten Pflichten zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unwirksam machen⁶³.

Sofern eine Quotenklausel allerdings vorsieht, dass der Mieter bei vollständigem Ablauf der Frist 100 % der durch Kostenvoranschlag nachgewiesenen Kosten zu bezahlen hat, liegt ein Verstoß gegen § 309 Nr. 4 BGB vor, weil dadurch unzulässigerweise das Erfordernis der Fristsetzung gemäß §§ 280 Abs. 3, 281 BGB umgangen wird.

Quotenklauseln werden daher folgende Eckpunkte zu beachten haben:

- Die Formulierung muss klarstellen, dass eine Verpflichtung zur quotenmäßigen Kostenbeteiligung nur gegeben ist, wenn bei Vertragsende nicht ohnehin die Durchführung von Schönheitsreparaturen geschuldet ist.
- Die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Kostenquote muss sich mindestens an den Regel-fristen orientieren. Erfolgt dies nicht oder ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, ist die gesamte Quotenklausel unwirksam, da diese sinnentleert ist, wenn ihr Bezugspunkt, die Schönheitsreparaturklausel selbst unwirksam ist.

⁵⁸ BGH, NJW 1988, 2790

⁵⁹ BGH, NJW 1988, 2790

⁶⁰ OLG Celle, NZM 2001, 850

⁶¹ BGH, ZMR 2007, 28

⁶² BGH, Urteil vom 26.09.2007, Aktenzeichen VIII ZR 143/06

⁶³ LG Nürnberg/Fürth, ZMR 2005, 622

- Es müssen feststehende Prozentsätze vermieden werden, d. h. keine „starre Abgeltungsquote“.
- Die Quotenklausel darf sich nur an volle Jahre seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bzw. Beginn des Mietverhältnisses beziehen und ist in das Verhältnis zu den üblichen Regelristen zu setzen.
- Der vom Vermieter vorzulegende Kostenvoranschlag eines Handwerksbetriebs darf weder ausdrücklich für verbindlich erklärt werden noch darf durch die Formulierung der Vertragsklausel über die Unverbindlichkeit dieses Kostenvoranschlags hinweggetauscht werden.
- Dem Mieter darf die Möglichkeit nicht genommen werden, sich von der Zahlungsverpflichtung durch Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu befreien.
- Die Quotenklausel muss das Transparenzgebot beachten

Bei dem Anspruch aufgrund einer wirksamen Quotenklausel handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen primären Erfüllungsanspruch⁶⁴. Folglich hat der Abgeltungsanspruch auch nicht die Voraussetzung, dass der Vermieter den Mieter vergeblich zur Vornahme der Schönheitsreparaturen binnen einer bestimmten Frist aufgefordert hat⁶⁵. Die Einordnung als Erfüllungsanspruch und nicht als Schadensersatzanspruch hat gleichfalls zur Konsequenz, dass trotz des Schadensersatzrechtsänderungsgesetzes zum 01.08.2002 die Umsatzsteuer beim Kostenvoranschlag berücksichtigungsfähig ist. Die Quote bezieht sich daher auf den Bruttobetrag⁶⁶.

Weit verbreitet sind auch so genannte „Farbwahlklauseln“. Teilweise sind diese schon deshalb unwirksam, weil sie eine verkappte Endrenovierungspflicht enthalten. Ein Negativbeispiel:

Beispiel:

„Der Mieter hat am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung in weißer Farbe gestrichen zurückzugeben“.

Derartige Farbwahlklauseln sind aber auch an sich nicht wirksam. Darin sieht der BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Formulierungen, die den Mieter bereits während der Mietzeit vorschreiben, dass er für die Schönheitsreparaturen helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden hat, sind unwirksam. Dem Vermieter ist zwar vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein berechtigtes Interesse daran nicht abzuspochen, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer Farbgebung zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. Es besteht jedoch kein anerkanntes Interesse des Vermieters daran, dass der Mieter bereits während laufender Mietzeit auf andere Gestaltungen, seien sie farbig oder nicht deckend, verzichten muss⁶⁷.

⁶⁴ BGH, NJW 1988, 2097; LG Flensburg, NZM 2003, 433

⁶⁵ LG Köln, WuM 2000, 545

⁶⁶ Horst, NZM 2003, 537; Wüstefeld, WuM 2003, 15

⁶⁷ BGH, Urteil vom 18. Juni 2008, Aktenzeichen: VIII ZR 224/07

.....