

Renovierungsklauseln im Mietvertrag / Schönheitsreparaturen

Mai 2009

Einleitung

Nachfolgend finden Sie die wichtigsten rechtlichen Grundlagen zum Thema Schönheitsrenovierungen und formularmäßige Renovierungsklauseln im Mietvertrag unter besonderer Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Die Thematik ist für Mieter und Vermieter gleichermaßen relevant, können doch die Kosten einer Renovierung rasch Beträge im mittleren vierstelligen Bereich erreichen.

Damit klar ist, wer für welche Kosten aufzukommen hat, ist die Kenntnis der Rechtsprechung zu den diesbezüglichen Klauseln in den üblichen Mietvertragsformularen von wesentlicher Bedeutung: Für Vermieter zur Vermeidung von Streitigkeiten und hohen Kosten bestenfalls vor Abschluß des Mietvertrages und für Mieter zur Vermeidung ungerechtfertigt auferlegter Kosten bzw. Pflichten spätestens zum Ende des Mietverhältnisses.

I. Was sind überhaupt Schönheitsreparaturen ?

In § 535 Absatz 1 Satz 2 ist geregelt, daß der Vermieter die Wohnung während der Mietzeit „zu erhalten“ hat, worin das gesetzliche Leitbild deutlich wird, daß alle Reparaturen, Instandsetzungen, Instandhaltungen, Modernisierungen und Renovierungen grundsätzlich vom Vermieter durchgeführt werden müssen.

Der Begriff der „Schönheitsreparatur“ wird im BGB und dort im Abschnitt zum Mietrecht aber nicht ausdrücklich erwähnt.

Zur Konkretisierung des Begriffs greift die Rechtsprechung auf § 28 Absatz 4 BV (Berechnungsverordnung, die u. a. die Preisfindung bei öffentlich gefördertem Wohnraum regelt) zurück, wonach Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre,

der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen umfassen.

Das Verlegen oder Abschleifen der Böden (z. B. Parkett), das Streichen der Außenbereiche von Fenstern und Türen oder auch das Streichen von Balkonen oder Terrassen gehört jedoch nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Mit unterschiedlichen mietvertraglichen Renovierungsklauseln, die zumeist Teil eines formularmäßigen Mietvertrages sind, wird die Pflicht zur Ausführung von Renovierungsarbeiten jedoch regelmäßig auf den Mieter übertragen.

II. Renovierungsklausel und AGB-Recht

Bei der Beurteilung der Wirksamkeit von Renovierungsklauseln kommt regelmäßig dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), daß im BGB ab §§ 305 ff. geregelt ist, eine wesentliche Bedeutung zu.

Renovierungsklauseln in Mietverträgen sind bereits dann als AGB einzustufen, wenn sie vom Vermieter für eine Vielzahl von Mietverhältnissen verwendet und von ihm gestellt werden, wobei bereits eine Verwendung in drei Fällen als ausreichend angesehen wird.

So beschäftigen sich auch die in regelmäßigen Zeitabständen ergehenden Entscheidungen des BGH zu Fragen der Renovierungspflichten hauptsächlich mit der Vereinbarkeit mit den AGB-Vorschriften.

Entscheidend ist hier die Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB, wonach einzelne Vertragsklauseln dann unwirksam sind, „*wenn Sie den Vertragspartner ... entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen*“, was sich etwa bereits aus einer unklaren oder unverständlichen Formulierung der Klausel ergeben kann, vgl. § 307 Absatz 1 Satz 2 BGB.

Auch die Bestimmung des § 305 c BGB, wonach Zweifel bei der Auslegung einer Klausel regelmäßig zu Lasten des Verwenders gehen, spielt regelmäßig eine wichtige Rolle.

III. Die Renovierungsklauseln im Einzelnen

1. Renovierung bei Einzug

Unwirksam wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters sind bereits Klauseln, die vorsehen, daß der Mieter einer nicht renovierten Wohnung zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet ist, ohne daß er dafür eine angemessene Gegenleistung, wie etwa eine mietfreie Anfangszeit, erhält¹.

Unzulässig ist auch jede Regelung, die bei den Renovierungsintervallen eine „Übernahme“ bereits verstrichener Zeiträume des Vermieters vorsieht.

2. Starrer Fristenplan

Unter einem starren Fristenplan ist eine Regelung zu verstehen, die dem Mieter eine Renovierungspflicht in bestimmten Zeiträumen auferlegt.

Beispiel:

„Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen fachgerecht auszuführen.... Die Zeitabstände betragen: 2 Jahre bei Bad, Toilette und Küche und 5 Jahre bei allen anderen Räumen.“

oder

„Endet das Mietverhältnis, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines vom Vermieter vorzulegenden Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: ...“

(Es folgt starrer Fristenplan wie im vorangehenden Beispiel.)

Derartige Bestimmungen werden von der Rechtsprechung regelmäßig als unangemessene Benachteiligung des Mieters nach § 307 I BGB und damit als unwirksam angesehen, weil die Renovierungsverpflichtung dem Mieter ungeachtet des Zustandes der Wohnung auferlegt wird².

¹ OLG Celle ZMR 1999, 470

² vgl. hierzu BGH-Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 152/05, Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 178/05 und entsprechend auch für Gewerbemieträume: BGH-Urteil vom 8. Oktober 2008, XII ZR 84/06

So ist es keinesfalls zwingend, daß Räume oder Teile davon (z. B. Heizung, Fenster- oder Türrahmen etc.) bereits nach 2 oder 5 Jahren wirklich renovierungsbedürftig sind, z. B. weil der Mieter die Räume nur wenig nutzt.

Wenn der Fristenplan wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist, dann gilt dies auch für die Renovierungspflicht an sich.

Das bedeutet, daß die Renovierungsklausel zusammen mit dem Fristenplan eine (Regelungs-)Einheit bilden und somit insgesamt unwirksam sind, so daß der Mieter von jeglicher Renovierungsverpflichtung frei ist und statt dessen wieder die „Grundregel“ des § 535 BGB gilt, nach der die Renovierung Sache des Vermieters ist.

Eine geltungserhaltende Reduktion der Renovierungsklauseln auf das gerade noch zulässige Maß findet demnach nicht statt³.

Allerdings sollte beachtet werden, daß auch die starre Fristenregelung durch zusätzliche Formulierungen aufgeweicht werden kann und dann nicht mehr unbedingt unwirksam sein muß⁴. Dem BGH lag eine starre Renovierungsklausel zur Entscheidung vor, die um den Zusatz ergänzt war:

„Läßt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der ... vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.“

In diesem Fall sahen die Bundesrichter keine unangemessene Benachteiligung des Mieters mehr, weil dem Zustand der Mietsache ausreichend Rechnung getragen werde⁵.

Beanstandet und für unwirksam erachtet wurde hingegen folgende, durch den Zusatz „*notwendig*“ zwar abgeschwächte, aber auf einen Fristenplan „bezugnehmende“ Klausel:

3 siehe auch BGH-Urteil vom 23.06.2004, VIII ZR 361/03; Urteil vom 25.06.2003, VIII ZR 344/02. Vgl. auch BGH-Urteil vom 05.04.2006 - VIII ZR 178/05 zur Unwirksamkeit auch der Kostenquoten- bzw. Abgeltungsklausel)

4 vgl. etwa LG Berlin, Urteil vom 10.02.2006, 64 S 430/05, GE 2006, 449; wonach eine Renovierungsintervall-Klausel ergänzt um den Begriff „grundsätzlich“ als wirksam angesehen wurde; so auch: AG Titisee-Neustadt, Urteil vom 21.07.2006, 12 C 61/06, NZM 2007, 328

5 BGH-Urteil vom 16.02.2005, VIII ZR 48/04

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche, Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 5 Jahre, Fenster/Tür/Heizkörper: 6 Jahre).“⁶

Zum Teil wird auch versucht, starre Fristenregelungen durch eine Verlängerung der Fristen auf 5 bis 10 Jahre zur Wirksamkeit zu verhelfen, wobei indes übersehen wird, daß die Renovierungsintervalle zumindest wie im vorgenannten Beispiel für sich genommen von der Rechtsprechung nicht als unangemessen beurteilt werden (unter Verweis auf den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag von 1976, wonach Schönheitsreparaturen „im allgemeinen“ bereits nach 3 Jahren erforderlich sein sollen⁷).

Eine deutliche Verkürzung dieser Intervalle durch eine formularmäßige Klausel ist hingegen mit § 307 II Nr. 1 BGB unvereinbar, wonach eine unangemessene Benachteiligung dann anzunehmen ist, wenn von wesentlichen Grundgedanken der zugrundeliegenden „gesetzlichen“ Regelung abgewichen wird (z. B. die Vorgaben des Mustermietvertrages des BMJ).

3. Abgeltungsklauseln - Kostenquotenklauseln

Auch Klauseln, die in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer der Mieträume eine anteilige Zahlung der Kosten für Schönheitsreparaturen nach bestimmten Prozentsätzen vorsehen (sog. *Abgeltungsklauseln* oder *Kostenquotenklauseln*), sind häufig unwirksam bereits wegen Verstoßes gegen das sog. Transparenzgebot des § 307 Absatz 1 Satz 2 BGB, wonach sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben kann, daß eine Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

So hat der BGH bereits entschieden, daß solche Abgeltungsklauseln im Einzelfall unwirksam sein können, wenn für den durchschnittlichen Mieter nicht klar und verständlich zu ermitteln ist, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist.

Solche Kostenquoten- bzw. Abgeltungsklauseln sind jedoch stets unwirksam, wenn der

⁶ BGH-Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 152/05 und Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 109/05).

⁷ BGH-Urteil vom 28.04.2004, : VIII ZR 230/03 und Urteil vom 23.06.2004, : VIII ZR 361/03

Kostenanteil des Mieters ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung ermittelt wird (starre Abgeltungsklausel)⁸.

Anders verhält es sich dagegen mit „weichen“ Quotenregelungen, die eine mietzeitanteilige Kostenbeteiligung und die Wahl zwischen Zahlung und fachgerechter Renovierung (auch in Eigenregie) zulassen. Der BGH sieht hier keine unangemessene Benachteiligung des Mieters⁹.

Als Verstoß gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB normierte Transparenzgebot hat der BGH indes folgende Klausel gewertet:

"Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen - vgl. § 8 Ziff. 2 - befinden müssen, wobei aufgelaufene Renovierungsintervalle - vgl. § 8 Ziff. 2 - vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter."

Es sei für den Mieter weder klar zu erkennen, wie das in Bezug genommene „Intervall“ zu ermitteln, noch wie die Verteilung der Kosten etwa hinsichtlich eines einzuholenden Kostenvoranschlages für eine (hypothetische) Grundrenovierung zu ermitteln sei¹⁰.

4. Renovierungsklausel zur „Ausführungsart“

Verbreitet sind auch Klauseln, die Vorschriften zur Art der Durchführung der Schönheitsreparaturen bzw. Renovierungen enthalten.

Beispiel:

"Der Mieter hat außerdem nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung ... die Schönheitsreparaturen auszuführen."

Die vorstehende Klausel war zudem um eine weitere Klausel in den allgemeinen Vertragsbedingungen der Vermieterin ergänzt, die sich außerhalb des eigentlichen Mietvertrages

⁸ BGH-Urteil vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06 und vom 18.10.2006, VIII ZR 52/06

⁹ BGH-Urteil vom 26.05.2004, VIII ZR 77/03; siehe auch BGH-Urteil vom 06.10.2004, VIII ZR 215/03

¹⁰ BGH-Urteil vom 5.3.2007, VIII ZR 95/07

befanden und lauteten:

"Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."

Der BGH hat die vorstehenden Regelungen insgesamt wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nach § 307 I 2 BGB als unwirksam eingestuft, weil „nicht eindeutig ist, was unter "Ausführungsart" zu verstehen ist. Dieser Begriff kann sich entweder auf die Grundausstattung beziehen, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides. Es ist mithin nicht zu erkennen, ob jegliche Veränderung zustimmungspflichtig sein soll oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liegt.“¹¹

Der Umstand, daß die Regelungen in zwei unterschiedlichen Vertragswerken (Mietvertrag und allgemeine Vertragsbedingungen der Vermieterin) enthalten waren, ändert an der durchgreifenden Unwirksamkeit beider Klauseln nichts, bedingt sie aber auch nicht.

5. Qualität der Ausführung - „Handwerkerklausel“

Die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen müssen fachhandwerklichen Anforderungen entsprechen, wenn auch nicht unbedingt DIN-Maßstäben¹².

Formularklauseln, die den Mieter verpflichten, Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker auszuführen, sind unwirksam, weil sie dem Vermieter das Recht zur Eigenleistung abschneiden. Entscheidend ist, daß die Renovierungsleistungen nach „mittlerer Art und Güte“ durchgeführt werden, unabhängig davon ob sie durch einen Fachhandwerker oder den Mieter selbst vorgenommen werden¹³.

sollen aber die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen nicht berühren.

¹¹ BGH-Urteil vom 28.03.2007, VIII ZR 199/06

¹² LG Berlin, Urteil vom 23.6.2000, 65 S 504/99, GE 2000, 1255

¹³ BGH vom 06.07.1988, VIII ARZ 1/88 (NJW 1988, 2790)

6. Renovierung - „Tapetenklausel“ & „Bodenbeläge“

Für unwirksam hat der BGH auch die folgende Klausel erachtet¹⁴:

„Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben.“

Wie bei den (starren) Klauseln zur Endrenovierung haben die Richter in diesem Fall auf die undifferenzierte Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter unabhängig von der Mietdauer und dem Zustand bzw. Abnutzungsgrad der Mietsache abgestellt und die Klausel wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot verworfen¹⁵.

Dies gilt auch dann, wenn nicht die Beseitigung der Decken- und Bodenbeläge angeordnet wird, sondern deren (Wieder)anbringung.

Das Abschleifen und Behandeln / Versiegeln eines Parkettbodens zum Beispiel gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen und kann auch nicht formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden¹⁶.

Gewöhnliche Abnutzungserscheinungen der Bodenbeläge gehen nicht zu Lasten des Mieters.

7. Renovierung - Farbwahlklausel

Während des Mietverhältnisses ist es dem Mieter grundsätzlich freigestellt, in welchen Farben er die Räumlichkeiten streicht.

So hat der BGH folgende formularmäßige Farbwahlklausel als unwirksam verworfen:

¹⁴ BGH-Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 152/05

¹⁵ vgl. auch BGH-Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 109/05

¹⁶ siehe auch: OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.10.2003, 10 U 46/03, WuM 2003, 621; AG Münster, Urteil vom 28.06.2002, 3 C 1206/02, WuM 2002, 451; LG Osnabrück, Urteil vom 06.06.2001, 1 S 1099/00, WuM 2001, 438

"Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen."

Diese Klausel wurde mit folgender Klausel kombiniert; beide sind in einer Gesamtschau zu beurteilen.

"Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Sie sind auch während des Bestehens des Mietverhältnisses auszuführen."

Das Gericht erblickt in der Klausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil die Farbvorgabe den Mieter „auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass hierfür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht“¹⁷.

Die Farbvorgabe „neutrale und helle Farben“ an sich beanstandet das Gericht nicht und hält sie im Ergebnis für hinreichend klar, weil für einen durchschnittlich verständigen Mieter ohne weiteres ersichtlich sei, daß dies im Zweifel eben eine helle und zu unterschiedlichen Einrichtungsarten passende Farbe sein müsse. (Das Gericht hat die „Nicht-Farbe“ weiß zwar nicht ausdrücklich genannt, diese dürfte jedoch im Zweifel den Vorgaben an eine neutrale und helle Farbgebung am ehesten gerecht werden.)

Eine ausdrückliche Festlegung auf die Farbe weiß sollte dennoch vermieden werden, wie etwa ein Urteil des Landgerichts Berlin zeigt, daß die Einengung auf diese Farbe als unangemessene Benachteiligung eingestuft hat¹⁸.

Nach Ende des Mietverhältnisses darf der Vermieter jedoch verlangen, daß die Räume in einer Farbe zurückgegeben werden, die dem „herkömmlichen Farbempfinden“ entsprechen und eine umstandslose Neuvermietung erlauben.

Der BGH nimmt in der vorgenannten Entscheidung auch Bezug auf die Literatur und Instanzgerichte, die überwiegend die Auffassung vertreten, daß der Mieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet ist, die Wohnung am Ende des

¹⁷ BGH-Urteil vom 18.06.2008, VIII ZR 224/07; vgl. auch BGH vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06

¹⁸ LG Berlin, Urteil vom 10.01.2006, 64 S 394/05, GE 2006, 1038

Mietverhältnisses nicht mit ausgefallenen „Dekorationen“, hier also Farbanstrichen, zurückzugeben¹⁹.

Zu beachten ist ferner, daß sich die Unwirksamkeit der Farbwahlklausel hier auch auf die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen insgesamt erstreckt, so daß wieder die gesetzliche Regelung des § 535 I 2 BGB greift, wonach der Vermieter für die Instandhaltung zu sorgen hat. Der BGH sieht beide Klauseln als Regelungseinheit an, die nur mittels inhaltlicher und sprachlicher Umgestaltung umgedeutet werden könnten, so daß eine geltungserhaltende Reduktion im Ergebnis unzulässig sei.

8. Renovierung - Rauchen

Zur Frage des Rauchens in der Wohnung hat der BGH mit einer Entscheidung vom 05.03.2008²⁰ Stellung genommen und entschieden, daß das Rauchen zum „vertragsmäßigen Gebrauch“ der Mietsache gehört und den Mieter nur dann eine besondere Instandsetzungs- bzw. Schadensersatzpflicht trifft, wenn die Spuren des Rauchens sich nicht durch normale Schönheitsreparaturen (also Tapezieren, Streichen, Lackieren) beseitigen lassen.

Dies gilt folglich unabhängig davon, ob eine Renovierungspflicht des Mieters wirksam statuiert worden ist oder nicht; eine besondere Renovierungsverpflichtung folgt aus dem Rauchen allein also nicht.

9. Renovierung - Bohrlöcher / Dübellöcher

Das An- bzw. Einbringen von Bohrlöchern gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung und ist zulässig, solange sich die Anzahl der Bohrlöcher im üblichen Rahmen hält, was indes eine Frage des Einzelfalls ist.

Auch in gekachelte oder geflieste Flächen in Bad oder Küche darf gebohrt werden, um dort übliche (zum vertragsgemäßen Gebrauch bestimmte) Gegenstände anzubringen, wie z. B. Hängeschränke, Spiegel etc., wobei immer darauf geachtet werden sollte, eine möglichst „schonende“ Art der Anbringung zu wählen, etwa durch das Bohren in die Fugen²¹.

¹⁹ BGH-Urteil 18.06.2008, VIII ZR 224/07, mwN

²⁰ BGH-Urteil vom 05.03.2008, VIII ZR 37/07

²¹ Die Instanzgerichte vertreten hier divergierende Auffassungen, und bejahen beim Durchbohren von Fliesen

Wenn die Renovierungspflicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist, gehört auch das Verschließen der Löcher bei Auszug zu den Schönheitsreparaturen.

Die formularmäßige Vorgabe hingegen, angebohrte Fliesen oder Kacheln bei Auszug durch gleichartige neue zu ersetzen ist hingegen unwirksam, weil sie den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und die persönliche Gestaltungsfreiheit des Mieters über Gebühr einschränkt²².

Im üblichen Umfang gesetzte Bohrlöcher braucht der Mieter beim Auszug hingegen nicht zu beseitigen, wenn ihm die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auferlegt worden sind²³.

Eine Klausel in Formularverträgen, die den Mieter verpflichtet, Dübellöcher ordnungsgemäß zu verschließen und angebohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen, ist unwirksam (BGH, WM 93, 109). Muss der Mieter beim Auszug jedoch die Schönheitsreparaturen durchführen, gehört dazu auch die Beseitigung der Bohr- und Dübellöcher.

Wenn die Anzahl der Bohrlöcher aber über das zum vertragsgemäßen Gebrauch übliche Maß hinausgeht, kann der Mieter dem Vermieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.

Im Rahmen der Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB kann es jedoch andererseits für den Vermieter zumutbar sein, einige Ersatzfliesen vorrätig zu halten. Wenn der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, muß er im Einzelfall sogar eine komplett neue Verfliesenung bezahlen, wenn eine große Anzahl von Fliesen ersetzt werden muß, wobei dann freilich wiederum ein Abzug Neu-Für-Alt vorzunehmen sein wird.

10. Kleinreparaturen / Bagatellschäden

Vorsicht ist auch geboten bei Klauseln zur Behebung sogenannter Bagatellschäden oder Kleinreparaturen.

Hier hat der Bundesgerichtshof bereits 1991 entschieden, daß unter den Begriff der „Kleinreparatur“ nur solche Aufwendungen gefasst werden können, die, nach heutigem

eine Schadensersatzpflicht, so etwa LG Göttingen, WuM 90, 199, AG Warendorf 1983, WuM 90, 235. Anders gesehen hat dies hingegen etwa das AG Ibbenbüren WuM 1984, 196 für Bohrungen für Handtuchhalter.

²² BGH-Urteil vom 15.05.1991, VIII ZR 38/90

²³ OLG Köln, Urteil vom 29.4.1994, 19 U 201/93, WM 1995, S. 582; OLG Frankfurt Main, WM 92, 56;

LG Hamburg, Urteil vom 17.5.2001, 307 S 50/01, WM 2001, S. 359, AG Kassel, Urteil vom 15.3.1996, 451 C 7217/95, WM 1996, S. 757)

Geldwert, rund 100,00 € nicht übersteigen²⁴.

Nach den Vorgaben des BGH müssen solche Klauseln zudem eine Angabe darüber enthalten, bis zu welcher Gesamthöhe und in welchem Zeitraum solche Kleinreparaturen vom Mieter zu tragen sind. Schließlich darf kein Mißverhältnis zwischen der Gesamtsumme der Kleinreparaturen und der Miethöhe bestehen, wobei ein Betrag von bis zu rund 8 % der Gesamtmiete noch als angemessen erscheint.

11. Endrenovierungsklauseln

Ein weiteres Problemfeld sind Endrenovierungsklauseln, die dem Mieter eine Renovierung der Wohnung bei Auszug auferlegen.

Hier hat der BGH, auch ohne daß der Mieter zu laufenden Renovierungsarbeiten verpflichtet war, eine Pflicht zur Endrenovierung für unwirksam erklärt. Die Endrenovierungsklausel lautete:

"Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben."

und

"Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen."

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Fall die formularmäßige (AGB !) und uneingeschränkte Auferlegung einer (sog. „echten“) Endrenovierungspflicht als unangemessene Benachteiligung und somit als unwirksam gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB eingestuft.

Maßgeblich ist auch hier, daß die Statuierung einer Renovierungspflicht unabhängig vom Grad der Abnutzung oder vom Zeitpunkt der letzten Renovierung unangemessen ist, weil etwa auch bereits nach nur kurzer Mietdauer zu renovieren wäre, während hingegen bei

²⁴ BGH-Urteil vom 15.05.1991, VIII ZR 38/90; Danach ging das Gericht 1991 von einem Betrag von ca. 100,00 DM für Kleinreparaturen aus, der angesichts der allgemeinen Teuerungsrate heute bei etwa 75,00 € - 100,00 € anzusiedeln sein dürfte.

einer Fortdauer des Mietverhältnisses keine Arbeiten durchzuführen wären²⁵.

Auf Gewerbemietverträge ist diese Rechtsprechung entsprechend anwendbar²⁶, so daß auch hier die Endrenovierungsklausel jeweils zu überprüfen ist.

Zulässig sind hingegen solche Endrenovierungsklauseln, die vorsehen, daß (spätestens) bei Ende des Mietverhältnisses solche Renovierungsarbeiten auszuführen sind, die (wirksam vereinbart) eigentlich bereits während des Mietverhältnisses hätten durchgeführt werden müssen (sog. „unechte Endrenovierungsklausel“).

IV. Zusammentreffen mehrerer Klauseln

Wenn zwei Renovierungsklauseln, die für sich genommen wirksam sind, inhaltlich jedoch eine Einheit bilden mit einer den Mieter benachteiligen Gesamtwirkung, spricht man von einem Summierungseffekt, der zu einer Unwirksamkeit beider Klauseln führt.

Die anfängliche Unwirksamkeit nur einer Klausel kann ebenfalls auf andere Klauseln ausstrahlen und diese unwirksam werden lassen.

Nur bei einem Zusammentreffen von (unwirksamer) formularvertraglicher Klausel und einer Individualvereinbarung bleibt die Unwirksamkeit auf die Klausel beschränkt, weil Individualvereinbarungen nicht der AGB-Kontrolle unterliegen²⁷.

Eine unwirksame Abgeltungsklauseln (z. B. wegen Intransparenz, s. o.) etwa führt nach Auffassung des BGH nicht zur Unwirksamkeit einer allgemeinen Renovierungsklausel, weil beide Klauseln jeweils unterschiedliche Regelungsgehalte haben und getrennt voneinander interpretierbar sind²⁸:

„ .. die unwirksame Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen führt.

Denn der Zweck der Abgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten seit den letzten

²⁵ BGH-Urteil vom 12.09.2007, VIII ZR 316/06

²⁶ BGH-Urteil vom 06.04.2005, : XII ZR 308/02

²⁷ BGH-Urteil vom 05.04.2006, VIII ZR 163/05 und Urteil vom 14.01.2009, VIII ZR 71/08

²⁸ BGH-Urteil vom 18.06.2008, VIII ZR 224/07; so auch BGH-Beschluß vom 18.11.08, VIII ZR 73/08;

LG Berlin, Urteil vom 25.01.2005, 63 S 348/04, GE 2005, 673 und Urt. vom 30.11.2007, 63 S 116/07, GE 2008, 332

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

Sie ergänzt deshalb die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für den Fall, dass die Renovierungspflicht noch nicht fällig ist (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO, Tz. 22).

Das Zusammentreffen der unwirksamen Abgeltungsklausel mit der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führt daher nicht zur Unwirksamkeit der letzteren Klausel.“

Das Landgericht Berlin hat eine Renovierungsklausel bei gleichzeitiger Unwirksamkeit der Parkett-Klausel für wirksam gehalten²⁹.

V. Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Wenn sich herausstellt, daß die Renovierungsklauseln im Mietvertrag unwirksam sind, kann der Vermieter im Gegenzug nicht die Miete erhöhen.

Raum für eine Mieterhöhung bleibt nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), jedoch ohne einen besonderen Zuschlag für Renovierungen³⁰.

VI. Gewerbliche Mietverträge

Wie bei der Wohnraummiete führt auch in Formularymietverträgen über Geschäftsräume das Aufeinandertreffen von Endrenovierungsklausel und starrer Renovierungsklausel zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters und damit zur Unwirksamkeit beider Klauseln³¹.

²⁹ LG Berlin, Urteil vom 15.10.1999, 63 S 92/99, GE 1999,1427

³⁰ BGH-Urteil vom 09.07.2008, VIII ZR181/07;

anders hat dies das LG Düsseldorf mit Urteil vom 18.05.2006, 21 S 288/05 (NJW 2006, 3071) gesehen, wonach bei Unwirksamkeit der formularvertraglichen Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter der Vermieter auf Grundlage eines sog. „Rücksichtnahmegebotes“ berechtigt sei, vom Vermieter eine nachträgliche Anpassung des Mietvertrages mit dem Ziel der Übernahme der Schönheitsreparaturen zu verlangen und, wenn eine solche Änderung durch den Mieter abgelehnt würde, einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen (so auch erneut LG Düsseldorf, 16.05.2007, 21 S 275/05, WuM 2007, 456; OLG Karlsruhe, Urt. v. 18.04.2007, 7 U 186/06, WuM 2007, 454; OLG Frankfurt mit Beschl. vom 28.12.2007, 2 U 200/07, WuM 2008, 82; anders aber vom Ergebnis her identisch LG Karlsruhe mit Urt. vom 28.04.2006, 9 S 479/05, NJW 2006, 1983, wonach der Anspruch des Vermieters aus der Geschäftsführung ohne Auftrag resultieren soll, was indes fragwürdig erscheint.

³¹ BGH-Urteil vom 06.04.2005, XII ZR 308/02

VII. Fazit

Die beschriebene Rechtslage ist nur auf formularvertragliche Vereinbarungen anwendbar.

Die individualvertragliche Übertragung bestimmter Renovierungspflichten bleibt natürlich möglich.

Für Schäden, die über den gewöhnlichen und vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinausgehen, ist der Mieter ungeachtet etwaiger Renovierungspflichten zur Beseitigung bzw. zum Schadensersatz verpflichtet.

Lassen Sie sich im Zweifel von Ihrem Rechtsanwalt beraten.