



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

MIETRECHT

Vertrag bürdet Mieter Außenanstrich der Fenster auf – das Aus für die Schönheitsreparaturklausel – Newsbeitrag vom 18.03.2009 –

Der BGH hatte folgende Fragen zu entscheiden:

1. Darf dem Mieter im Rahmen der formularmäßigen Überbürdung der Schönheitsreparaturverpflichtung auch das Anstreichen der Außenseiten der Fenster und Türen auferlegt werden?
2. Welche Folgen hat eine solche Regelung für die Schönheitsreparaturklausel insgesamt?

(Urteil des BGH vom 18.02.2009 - VIII ZR 210/08)

Sachverhalt:

Der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Wohnungsmieter enthielt in § 4 folgende Klausel:

„Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (Vergleiche § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia“

§ 13 des Mietvertrages lautet:

„Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, so hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster.“

Der Vermieter verlangte von dem Mieter unter anderem Schadenersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von fast 9.000,00 Euro netto. Das Amtsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Das Berufungsgericht bejahte einen Schadenersatzanspruch des Vermieters bejaht und der Klage in Höhe von knapp 7.000 Euro stattgegeben (das Landgericht hatte die Kosten für die Außenanstriche abgezogen und die Kosten der sonstigen – üblichen - Schönheitsreparaturen nicht moniert). Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH meint, dass der Mieter durch die Klausel unangemessen benachteiligt werde und hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Berufung des Klägers gegen das die Klage abweisende Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

Zur Begründung führt das Gericht aus, dass die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden sei, weil die Formulklauseln in § 4 und § 13 des Mietvertrags gemäß § 307 BGB unwirksam sind. Maßstab für den Umfang der Schönheitsreparaturen ist § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung. Hierin sind Außenanstriche der Fenster und Türen nicht verankert; deshalb sei der Mieter mit der Auferlegung über das dort definierte Maß an Schönheitsreparaturen unangemessen benachteiligt. Nach der genannten Regelung könne nur das Streichen der Innentüren und der Fenster und Außentüren von innen dem Mieter auferlegt werden.

Die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich von Türen und Fenstern führt aber nicht nur zur Unwirksamkeit der entsprechenden Textpassagen der Klausel, sondern zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter mit der Folge, dass der Mieter gar keine Schönheitsreparaturen ausführen muss.

Anmerkung:

Die Entscheidung reiht sich in die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Frage der unangemessenen Benachteiligung und der Folgen eines Klauselverstoßes ein. Vermieter werden einmal mehr angehalten, der Versuchung zu widerstehen, die in der II. Berechnungsverordnung fixierten Schönheitsreparaturen kreativ erweitern zu wollen. Wer es dennoch versucht, wird mit der Kassierung der gesamten Klausel (Stichwort: keine geltungserhaltende Reduktion bei Klauselverstoß) bestraft. Aus Mietersicht haben kleine Zusätze große Folgen: Der Mieter ist von der Verpflichtung, Schönheitsreparaturen auszuführen, insgesamt befreit.

Tilo Krause
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Urteil vom 18.02.2009 zum Aktenzeichen VIII ZR 210/08
vorgehend Urteil Landgericht Berlin vom 09.06.2008 - 67 S 7/08
vorgehend Urteil AG Wedding - Urteil vom 14.11.2007 - 20 C 202/07

Schlagworte

Wohnungsmietrecht, Mietrecht, Schönheitsreparaturen, Klausel, unangemessene Benachteiligung, unwirksam, Mieter, Vermieter, BGH