

Schönheitsreparaturen und kein Ende

In den vergangenen Jahren hat sich die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zu mietvertraglichen Vereinbarungen über die Durchführung von sog. Schönheitsreparaturen durch den Mieter dramatisch verändert. Waren entsprechende Vertragsklauseln vor einigen Jahren noch ohne weiteres wirksam, muss der Vermieter heute jederzeit damit rechnen, dass diese Vertragsklausel plötzlich nicht mehr wirksam ist. In diesem Fall besteht dann auch kein Vertrauenschutz.

Ganz allgemein umfassen Schönheitsreparaturen Maler- und Tapezierarbeiten, durch die ein verschlechtertes Aussehen der gemieteten Räume, das durch eine Abnutzung bedingt ist, behoben wird. Auch aktuell ist es natürlich weiterhin möglich, die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen. Dies bedarf dann jedoch einer ausdrücklichen und eindeutigen Vereinbarung. Was ist dabei zu beachten?

Die früher üblichen starren Fristen, innerhalb derer ein Mieter verpflichtet war, Schönheitsreparaturen auszuführen, sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht mehr zulässig. Wirksam sind nur noch sog. weiche Fristen. Der angegebene Zeitraum muss also durch Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder ähnliche Formulierungen als flexibel vereinbart werden. Die Renovierungsintervalle sind also an den tatsächlichen Renovierungsbedarf anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird bereits diskutiert, ob die bisher üblichen Fristen von 3 - 7 Jahren nicht zu kurz sind. Unter Hinweis auf verbesserte Dekorationsmaterialien und geänderte Wohnverhältnisse wird eine Verlängerung der Fristen bis zu 10 Jahren gefordert. Insoweit muss die zukünftige Rechtsprechung des BGH abgewartet werden.

Als unwirksam hat der BGH auch sog. Farbwahlklauseln angesehen, und zwar insbesondere dann, wenn dadurch die Gestaltungsfreiheit des Mieters während der Laufzeit des Mietverhältnisses eingeschränkt wird. So darf der Mieter nicht verpflichtet werden, während der Laufzeit des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen „in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten“ bzw. nur mit weißer Farbe auszuführen. Deutlich eingeschränkter ist der Gestaltungsspielraum des Mieters jedoch zum Ende des Mietverhältnisses. Dem Mieter kann deshalb durchaus vorgegeben werden, die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses nicht in ausgefallenen oder schreienden Farben zurückzugeben. Auch insoweit ist jedoch Vorsicht geboten. Der BGH stellt fest, dass ein Mieter auch zum Ende des Mietverhältnisses nicht auf die Farbe „weiß“ eingeschränkt werden darf. Auch durch andere „dezente Farbtöne“ würde eine Weitervermietung nicht erschwert.

Es verwundert nicht, dass sich der BGH in diesem Zusammenhang dann auch mit der Frage befassen musste, ob ein Mieter, der trotz unwirksamer Renovierungsklausel renoviert, einen Kostenerstattungsanspruch gegen den Vermieter hat. Der BGH hat diese Frage bejaht. In diesem Fall trägt der Vermieter also nicht nur das Risiko, eine unwirksame Renovierungsklausel verwendet zu haben, er muss dem Mieter zusätzlich auch noch die Kosten der trotz unwirksamer Klausel ausgeführten Schönheitsreparaturen erstatten.

Um von vorneherein erhebliche Schäden durch eine unwirksame Renovierungsklausel zu vermeiden, ist dem Vermieter dringend zu empfehlen, in Zweifelsfragen den Rat eines auf dem Gebiet des Mietrechts versierten Rechtsberaters einzuholen. Nur so ist gewährleistet, dass bei Abschluss eines Mietvertrages auch tatsächlich die neueste einschlägige Rechtsprechung berücksichtigt werden kann.

Uwe Dinkat
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Sozialrecht
Anwaltssozietät Dinkat, Stump, Hoffmans, Kuhn