



## Aktueller Begriff

### Deutscher Bundestag ■ Wissenschaftliche Dienste

#### Renovierungsklauseln in Mietverträgen

Jüngst hat der Bundesgerichtshof (BGH) einen weiteren Rechtsstreit zwischen einem Mieter von Wohnraum und seinem Vermieter über geschuldete Schönheitsreparaturen entschieden (Urteil vom 27. Mai 2009 – Aktenzeichen VIII ZR 302/07). Durch den Mietvertrag war dem Mieter in unzulässiger Weise die Pflicht auferlegt worden, eine Endrenovierung des Mietobjekts vorzunehmen. In der Annahme, die Klausel wäre wirksam, renovierte der Mieter die Wohnung bei Auszug. Später verlangte er Erstattung der ihm dadurch entstandenen Kosten – mit Recht, wie der BGH entschied. Mit dem Urteil entwickelt das Gericht seine bisherige Rechtsprechung zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Wohnraummieter fort. Das Urteil gibt daher Anlass, die bereits richterlich präzierte Rechtslage im Zusammenhang zu betrachten.

#### Begriff der Schönheitsreparatur

Schönheitsreparaturen umfassen nach § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) „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.“ Übertragen auf Teppichboden ist eine Schönheitsreparatur seine Reinigung. Das Abschleifen und Neuversiegeln von Parkett geht dagegen darüber hinaus. Neben den aufgelisteten Reparaturen fallen die Beseitigung von Löchern in den Wänden und ungewöhnlichen Wandgestaltungen unter den Begriff, ebenso wie die Behebung von weiteren Schäden, die auf dem typischen Gebrauch der Mietsache beruhen.

#### Formularmietvertrag und Individualabrede

Handeln Mieter und Vermieter den Mietvertrag nicht individuell aus, sondern schließen sie ihn – wie in den meisten Fällen – unter Verwendung eines Formulars ab, gelten grundsätzlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über **Allgemeine Geschäftsbedingungen** (AGB, §§ 305-310 BGB). In der Regel wählt der Vermieter das Vertragsformular aus oder verwendet ein selbst hergestelltes, das für mehrere Fälle gedacht ist. Somit ist er regelmäßig „Verwender“ der AGB im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB. Belastet eine Klausel seinen Vertragspartner unbillig, ist sie unwirksam (§ 307 BGB). Sie darf auch nicht mit gerade noch zulässigem Inhalt aufrechterhalten werden („Verbot geltungserhaltender Reduktion“). Vielmehr gelten die gesetzlichen Vorschriften (§ 306 Abs. 2 BGB). Gar keine AGB, sondern ein Individualvertrag liegt in dem seltenen Fall vor, dass die Vertragsparteien die Modalitäten im Einzelnen ausgehandelt haben. „Aushandeln“ setzt voraus, dass beide Parteien tatsächlich Einfluss auf die Gestaltung der Bedingung haben. Darüber hinaus können beide Klauselarten kombiniert werden. Wird eine unzulässige AGB-Klausel mit einer individuellen Klausel kombiniert, ist auch letztere unwirksam, wenn beide als Einheit anzusehen sind (vgl. § 139 BGB).

#### Instandhaltungspflichten und ihre Überwälzung

Grundsätzlich hat der Vermieter die Pflicht, die Mietsache in vertraglich vereinbartem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst auch die Schönheitsreparaturen. Soll diese der Mieter tragen, müssen die Parteien eine Überwälzung aus-

Nr. 58/09 (08. Juli 2009)

drücklich vereinbaren. Ist die Überwälzungsklausel unwirksam, etwa weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt, schuldet der Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen – im Falle von AGB wegen des Verweises in § 306 Abs. 2 BGB auf die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf er dafür nicht verlangen.

Die Vertragschließenden können die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in unterschiedlicher Ausgestaltung und unterschiedlichem Umfang übertragen. Durch **Freizeichnungsklausel** (etwa: „Die Durchführung von Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter überlassen.“) kann sich der Vermieter von der Pflicht befreien. Sie geht jedoch nicht auf den Mieter über. Dieser kann vielmehr frei entscheiden, ob er während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen vornimmt und darf die Mietsache unrenoviert zurückgeben. Ist dagegen vertraglich vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen oder ihre Kosten zu tragen hat („**Renovierungsklausel**“), ist er zu ihrer Vornahme verpflichtet. Für die Dauer des Mietverhältnisses kann der Mieter die Räume nach seinem Geschmack gestalten. Jedoch muss er eine unübliche Gestaltung bei Mietende rückgängig machen. Unzulässig ist, dem Mieter durch Formularvertrag aufzubürden, die Schönheitsreparaturen von Fachhandwerkern vornehmen zu lassen. Vielmehr darf er die Renovierung in Eigenarbeit ausführen. Auch muss das Renovierungsergebnis nicht der Arbeit eines Fachhandwerkers entsprechen, sondern nur sorgfältig und frei von auffälligen Mängeln sein. Übergibt der Vermieter die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert, ist eine formularmäßige Renovierungsklausel nur wirksam, wenn der Mieter einen Ausgleich für die Anfangsrenovierung erhält.

Weiter dürfen die üblichen **Renovierungsfristen** nicht unterschritten werden. Nach der Rechtsprechung des BGH müssen Küchen, Bäder und Duschen höchstens alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und sonstige Nebenräume alle 7 Jahre renoviert werden. Durch Formularvertrag vereinbarte kürzere Fristen führen zur Unwirksamkeit der Renovierungsabrede insgesamt. Das Gleiche gilt für die Vereinbarung sogenannter starrer Fristen, die eine Renovierungspflicht nur von der verstrichenen Zeit, nicht aber der tatsächlichen Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung abhängig machen. Der Mieter muss nachweisen dürfen, dass eine Renovierung noch nicht erforderlich ist. Umgekehrt muss er bei Überwälzung der Renovierungspflicht schon vor Ablauf der Fristen Schönheitsreparaturen vornehmen, wenn sie tatsächlich erforderlich geworden sind. Gleiches gilt bei Mietende: Der Mieter muss die Schönheitsreparaturen nur durchführen, wenn sie fällig sind. Individualvereinbarungen können jeweils weiter reichen, müssen jedoch auch die Interessen des Mieters berücksichtigen. Enthält der Mietvertrag lediglich eine sogenannte **Endrenovierungs- oder Rückgabeklausel** (etwa: „Der Mieter hat die Wohnung renoviert zurückzugeben.“), darf von den dargestellten Fristen ebenfalls nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Unzulässig ist in einem Formularvertrag, eine Renovierungs- oder Anfangsrenovierungsklausel mit einer Rückgabeklausel zu kombinieren („**Summierungseffekt**“). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen dem Abnutzungsgrad entsprechenden Anteil der Endrenovierungskosten zu tragen, ist zulässig, wenn sich der Anteil an den üblichen Fristen orientiert sowie dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht und eine eindeutige Berechnungsformel enthält. Zudem darf dem Mieter auch in diesem Fall nicht die Gelegenheit genommen werden, die Renovierung selbst durchzuführen. Wenn die Schönheitsreparaturen ohne Verschulden des Mieters erforderlich werden, etwa durch Hochwasser, gilt Folgendes: War die Renovierung ohnehin fällig, muss der Vermieter nur Instandsetzungsmaßnahmen ergreifen, die über die dem Mieter auferlegten Pflichten hinausgehen. War die Renovierung noch nicht fällig, trägt der Vermieter die Instandsetzung insgesamt. Überwiegend wird angenommen, dass der Vorteil des Mieters, frisch renovierte Räume zu erhalten, nicht ausgeglichen werden muss.

Quellen:

- Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) (Auswahl): Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2003, S. 2234 (Summierungseffekt); Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2004, S. 903 (Quotenklausel); NJW 2004, S. 2586 (Fristenpläne); NJW 2008, S. 2499 und NJW-Rechtsprechungsreport (unzulässige Dekorationsvorgaben während der Mietzeit); NJW 2008, S. 2840 (keine Kompensation für unwirksame Dekorations-AGB über Mietzuschlag); NJW 2009, S. 1408 (Begriff der „Schönheitsreparatur“).
- Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Auflage 2008.
- Köhler/Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 5. Auflage 2000.
- Looschelders, Schuldrecht – Besonderer Teil, 3. Auflage 2009.
- Kinne, Schönheitsreparaturen – und kein Ende? In: NZM 2000, S. 209.
- Sternel, Schönheitsreparaturen nach Hochwasserschäden. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 2002, S. 585.

Verfasser: MR Dr. Johannes Becher, gepr. RK Janina Bohle,  
Fachbereich WD 7, Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,  
Verkehr, Bau und Wohnungswesen