



## Umfang der Schönheitsreparaturen

Erneut hat der BGH mit Urteil vom 18.02.2009 (Az.: VIII ZR 210/08) eine für den Vermieter nachteilige Entscheidung zu den Schönheitsreparaturen gefällt.

Danach wird auch im preisfreien Wohnraum der Umfang der auszuführenden Schönheitsreparaturen durch § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung begrenzt.

Diese Vorschrift regelt im sozialen Wohnungsbau folgendes:

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Dieser Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass eine Belastung des Mieters mit Schönheitsreparaturen nur hinsichtlich solcher Arbeiten gerechtfertigt sein kann, mit denen eine typischerweise vom Mieter verursachte Abnutzung des dekorativen Erscheinungsbildes in der gemieteten Wohnung beseitigt wird.

Daher ist diese Vorschrift ebenso im freien Wohnungsbau anwendbar.

Die Entscheidung des BGH ist jedoch weitreichender.

Eine formularvertragliche Erweiterung dieser o.g. Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung geregelten Umfang hinaus ist danach wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam.

Wird dem Mieter daher durch Formulklausel auch der Anstrich der Fenster von außen aufgebürdet oder aber der Anstrich der Balkone oder Loggien, wird er dadurch unangemessen benachteiligt mit der Folge, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist.

Erneut hat der BGH insofern auch betont, dass eine geltungserhaltende Reduktion unzulässig ist.

Die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich der Fenster oder der Loggia führt nicht dazu, dass der Mieter Fenster und Loggia insgesamt nicht zu streichen habe, dass aber die Überwälzung der Schönheitsreparaturen im übrigen wirksam sei. Die in unzulässiger Weise ausgeschaltete Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen kann nicht im Wege der Klauselkontrolle in eine zulässige Verpflichtung inhaltlich umgestaltet werden.

Die unzulässige Erweiterung des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturverpflichtungen zieht daher die Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel nach sich. Es handelt sich nämlich um eine einheitliche Rechtspflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelaspekte aufspalten lässt, sondern deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten ist.

Stellt sich diese Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung, sei es ihrer zeitlichen Modalität, wie beispielsweise bei starren Fristen, ihrer Ausführungsart oder ihres gegenständlichen Umfangs in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, ist die Verpflichtung insgesamt unwirksam. Eine Aufspaltung der Klausel in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil ist daher nicht möglich.

Dies hat zur Konsequenz, dass Klauseln in älteren Mietverträgen, wonach die Schönheitsreparaturen nicht nur den Umfang des o.g. § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung umfassen, sondern z.B. auf den Außenanstrich der Fenster oder der Wohnungseingangstür oder auch Balkone, Loggien oder sogar Garagen erweitert wird, unzulässig sind.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist sodann vielmehr der Vermieter verpflichtet, während der Mietzeit das Objekt entsprechend instand zu halten und damit auch die Schönheitsreparaturen auszuführen, zumal der Mieter nach § 538 BGB Veränderungen und/oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat.

Nur bei einer übermäßigen, über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehenden Abnutzung, mithin einer Verschlechterung, kann der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet werden.

Wie die Abgrenzung zu erfolgen hat, wird in jedem Einzelfall gesondert zu entscheiden sein.

Wenden Sie sich deshalb vertrauensvoll an Haus und Grund Düsseldorf.

U. Beisheim