

Neue höchstrichterliche Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen Klauseln zu Lasten der Mieter sind in vielen Mietverträgen unwirksam

Sie haben vielleicht schon in den letzten Wochen durch die Tagespresse erfahren, dass der Bundesgerichtshof in mehreren Verfahren sich grundsätzlich zu Fragen der Regelung von Schönheitsreparaturen geäußert hat. Der BGH hat Mitte des Jahres eine Formulklausel über die Renovierungsverpflichtung von Mietern für unwirksam erklärt, die sich so oder so ähnlich in vielen Mietverträgen wiederfindet.

Aus diesem aktuellen Anlass und als Ihr Rechtsberater u.a. in mietrechtlichen Fragen möchten wir Sie auf diese Entscheidung aufmerksam machen, die unter Umständen auch für Ihren Mietvertrag ganz erhebliche Auswirkungen hat und Ihnen die Entscheidung kurz vorstellen. In dem vom BGH entschiedenem Rechtsstreit fand sich im Mietvertrag folgende Vereinbarung:

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ...

Die Zeitfolge beträgt:

bei Küche, Bad und Toilette	- 2 Jahre
bei allen übrigen Räumen	- 5 Jahre

Der BGH hält dies für eine „starre“ Fälligkeitsregelung und entschied, dass sie unwirksam ist, weil sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtung auferlegt. „Starr“ ist hiernach insbesondere, dass ausnahmslos nach Ablauf der Fristen renoviert werden muss unabhängig davon, ob z.B. durch geringe Wohnnutzung oder die Verwendung hochwertiger Tapeten zu diesem Zeitpunkt ein Renovierungsbedarf bereits entstanden ist.

Nach der Entscheidung des BGH wäre möglicherweise der Fall anders zu beurteilen gewesen, wenn statt der Formulierung „mindestens aber in nachstehender Zeitfolge“ es geheißen hätte, dass Schönheitsreparaturen „im allgemeinen“ oder „in der Regel“ nach 3 Jahren für Küchen, Bäder und Duschen, nach 5 Jahren für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten und nach 7 Jahren für Nebenräume vorzunehmen sind. Dann könnten die Fristen nicht als zwingend angesehen werden sondern lediglich als Anhaltspunkt für Renovierungsbedarf nach Grad der Abnutzung.

Wir können nachvollziehen, dass Ihnen diese Ausführungen vielleicht etwas abstrakt juristisch vorkommen. Die neue Rechtsprechung hat jedoch möglicherweise für Sie ganz praktische und finanziell bedeutende Auswirkungen, da Klauseln mit „starr“ Fristen unwirksam sind und damit die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen insgesamt entfällt.

Sollten Sie nun nicht mehr sicher sein, ob Sie renovieren müssen, können Sie sich gerne an uns wenden. Wir überprüfen Ihren Mietvertrag auf die Wirksamkeit der Renovierungsklausel.