

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 23.06.2008 3/ASP

## ***Kreisinfo***

**Ausgabe 2008/I**

### **I. Aktuelles**

#### **1. Neuwahl des Vorstandes des BWE -Landesverbandes**

In der Delegiertenversammlung vom 18./19.04.2008 wurde der Landesvorstand neu gewählt. Der Vorstand setzt sich künftig wie folgt zusammen:

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 1. Vorsitzender | : | Herr Rechtsanwalt Fuhrmann (München)    |
| 2. Vorsitzender | : | Herr Rechtsanwalt Gerauer (Pocking)     |
| Schatzmeister   | : | Herr Kiessling (Bamberg)                |
| Schriftführer   | : | Frau Rechtsanwältin Eisenschmidt (Jena) |

Wir wünschen dem neuen Landesvorstand die Fortsetzung der erfolgreichen Arbeit der Vergangenheit. Dank auch an den langjährigen 1. Vorsitzenden, Herrn Rechtsanwalt Höck, der nicht mehr kandidierte.

#### **2. Termine**

##### **a) Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

- |                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Ort              | : | Regensburg  |
| Termin           | : | Mittwoch, <b>25. Juni 2008</b> , 9.00 bis 17.00 Uhr |
| Teilnehmergebühr | : | € 200,00  |

##### **b) Durchsetzung der Mietforderung**

- |                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Ort              | : | Weiden  |
| Termin           | : | Freitag, <b>17. Oktober 2008</b> , 9.00 bis 17.00 Uhr |
| Teilnehmergebühr | : | € 220,00  |

##### **c) Durchsetzung der Mietforderung**

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Ort              | : | Regensburg   |
| Termin           | : | Donnerstag, <b>23. Oktober 2008</b> , 9.00 bis 17.00 Uhr |
| Teilnehmergebühr | : | € 220,00   |

**d) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Weiden  
Termin : Montag, **17. November 2008**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 200,00

**e) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Donnerstag, **27. November 2008**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 200,00

**f) Nachträge im Baurecht nach BGB und VOB/B 2006 mit Mustern**

Ort : Weiden  
Termin : Donnerstag, **4. Dezember 2008**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

**g) Nachträge im Baurecht nach BGB und VOB/B 2006 mit Mustern**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **12. Dezember 2008**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
Regensburg  
Telefonnummer : 0941/280899-120

**Hinweis:**

Nehmen Sie diese Fortbildungsgelegenheiten wahr. Leider bestätigt sich in der täglichen Beratungspraxis, dass viele Mitglieder des Verbandes keine oder unzureichende Grundlagenkenntnisse des Mietrechts besitzen. Folge hiervon sind erhebliche finanzielle Nachteile, da die Fehler, insbesondere bei Vertragsabschluss später schwerlich korrigiert werden können!

### **3. Buchtipp**

Die Erfahrungen, die ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Vorsitzender eines Haus- und Grundbesitzervereines täglich sammeln darf, sind in ein Buch eingeflossen, das nun bereits in 2. Auflage erscheint. Ziel des Buches ist es, möglichst praxisnah dem Leser das Mietrecht zu vermitteln. Die Besonderheit dieses Buches ist es, dass hier Wohn- und Geschäftsraum abgedeckt werden. Gerade dem Kapitel „Vertragsgestaltung“ wird ein größerer Teil gewidmet, da diese in vielen Büchern nicht oder nur unzureichend behandelt wird. Dabei genügt es eben nicht, bloß einen BWE-Formularvertrag einzusetzen im Glauben darauf, dass dort schon alles drin steht. Jedes Objekt bedarf bestimmter Anpassungen. Auch im laufenden Mietverhältnis werden zahlreiche Hinweise und Übersichten gegeben. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal gegenüber anderen Büchern ist es, dass viele tabellarische Übersichten (Kündigungskalender, Mieterhöhungskalender) und Muster (Wohnraum-, Geschäftsraummietvertrag, Abmahnungen, Kündigungen, etc.) enthalten sind. Die Dokumente sind nun erstmalig auch online abrufbar. In der 2. Auflage wurde die neueste Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen, Berliner Räumung und Betriebskostenrecht eingearbeitet. Auch dem Energieausweis widmet der Autor ein Kapitel.

Das Buch ist im Buchhandel erhältlich:

- Autor** : Dr. Andreas Stangl  
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Titel** : Intensivkurs Mietrecht für Wohn- und Geschäftsraum – 2. Auflage 2008
- Inhalt** : - Begründung des Mietverhältnisses  
 - Verwaltung der Mietsache  
 - Beendigung des Mietverhältnisses  
 - Musterschreiben/Musterverträge für die Praxis  
 - über 100 Checklisten, Tipps und Fallbeispiele
- Verlag** : Huss-Medien GmbH
- Seiten** : 272
- Preis** : € 29,80 (ab 01.07.2008: € 34,80)

### **4. Energieausweis**

Die Mitglieder werden darauf aufmerksam gemacht, dass die Neuregelung der EnEV 2007 nun erstmalig dazu führt, dass ab **1. Juli 2008** die Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter, die Wohngebäude älter als 1965 vermieten oder verkaufen, den Energieausweis zugänglich machen müssen. Der potenzielle Käufer bzw. Mieter hat keinen Anspruch auf Aushändigung des Energieausweises. Er darf aber Einsicht nehmen, um sich über die Daten des Gebäudes informieren zu können. Bitte beachten Sie auch, dass diese Pflicht bußgeldbewährt ist. Der Bußgeldrahmen ist sehr großzügig gewählt (€ 15.000,00).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Information der Medien bestimmte verärgerte Käufer oder Mieter versuchen, den Verkäufer bzw. Vermieter „hinzuhängen“.

Nochmals ist dringend davor zu warnen, den Energieausweis zum Vertragsinhalt zu machen. Dies kann zu Haftungsgefahren führen!

#### **Termin:**

Wohngebäude bis einschließlich 1965: Zugänglichmachung Energieausweis ab **1. Juli 2008**

Erfreulich ist, dass durch Minister Glos erst kürzlich („Klimapaket“) eine Reihe von weitergehenden Forderungen aus dem Umweltministerium verhindert wurden. Es waren erhebliche Verschärfungen zugunsten der Mieter geplant, wie z.B. Kürzungsrecht des Mieters, wenn Vermieter nicht modernisiert.

## II. Thema: Schönheitsreparaturen

Da die Beratungspraxis zeigt, dass das Thema Schönheitsreparaturen neben den Betriebskosten einer der „Dauerbrenner“ im Landkreis Cham ist, soll den Mitgliedern der derzeitige Stand in Rechtsprechung und Literatur vermittelt werden. Um das Rad nicht zweimal zu erfinden, ist nachfolgend angefügt ein Auszug aus dem neuen Buch „Intensivkurs Mietrecht für Wohn- und Geschäftsraum“ 2. Auflage von Dr. Andreas Stangl, Seite 52 ff.:

### Schönheitsreparaturklausel

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist zwischen Vermieter und Mieter eines der häufigsten Streitpunkte. Die Schönheitsreparaturen gehören begrifflich zum großen Komplex der Erhaltung der Mietsache. Das Gesetz selbst erwähnt „Schönheitsreparaturen“ ausdrücklich nicht. Es wird im BGB allgemein von der Erhaltung der Mietsache in § 535 Abs. 2 Satz 2 BGB gesprochen.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich der mitvermieteten Teile stets in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt, dass Schönheitsreparaturen Vermietersache sind und Mieter Schönheitsreparaturen nur dann ausführen müssen, wenn eine entsprechende Verpflichtung ausdrücklich, d.h. schriftlich oder mündlich und vor allen Dingen wirksam, vereinbart wurde. Ein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter in jedem Fall Schönheitsreparaturen auszuführen hat, gibt es nicht<sup>1</sup>. Auch die landläufige Meinung, dass ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube. Ohne Vereinbarung gibt es keinen Anspruch auf Schönheitsreparaturen.

Eine Begriffsbestimmung für die Schönheitsreparaturen findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV, auf die zurückgegriffen wird, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Für Wohnraummietverhältnisse ist deren Definition abschließend. Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen.

Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich nicht um eine Reparatur, d.h. Schadensbeseitigung, sondern um die Ausführung von Tapezier- und Anstreicharbeiten zur Verschönerung der Mieträume. Ein weiteres Kennzeichen der Definition ist, dass es sich hierbei lediglich um Maßnahmen im Inneren der Wohnung handelt. Der Außenbereich, z.B. das Streichen der Fenster, der Wohnungs- oder Balkontür von außen oder des Balkongitters ist Sache des Vermieters.

Die Definition ist technisch veraltet. Ein Kalken von Wänden und Decken gibt es heute nur noch selten. Auch ein »Streichen der Fußböden« ist nicht mehr üblich. Insofern hat der Begriff der Schönheitsreparaturen Einschränkungen erfahren. Mit den Schönheitsreparaturen zusammenhängende Nebenarbeiten bzw. Vorarbeiten, wie Dübel entfernen und Löcher verspachteln, fallen ebenfalls unter diesen Begriff<sup>2</sup>. Die Beseitigung so genannter Untergrund-

<sup>1</sup> BGH WuM 1987, 306

<sup>2</sup> BGH WuM 1993, 109

schäden ist aber nicht vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst<sup>3</sup>. Nicht zum Begriff der Schönheitsreparaturen zählen auch die Erneuerung eines durch den vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens<sup>4</sup>, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden<sup>5</sup>, der Anstrich von Gemeinschaftsräumen, Fluren, Treppenhaus, Waschküche und Türen im Haus<sup>6</sup>. Zwar gehört das Tapezieren der Wände und Decken zu den Schönheitsreparaturen, streitig ist allerdings, ob der Mieter gegebenenfalls verpflichtet ist, vom Vormieter stammende mehrere Schichten von Tapeten im Zuge von Schönheitsreparaturen zu entfernen<sup>7</sup>. Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen das Streichen oder Lackieren von Holzverkleidungen an Wänden und Decken sowie Lackanstriche an Einbauten<sup>8</sup>. Ob sie bei ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung in die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen einbezogen werden können, erscheint im Hinblick auf die zunehmend strenger werdende Rechtsprechung fraglich, weshalb hierauf verzichtet werden sollte. Nach Ansicht des OLG Celle sei es dem Vermieter aber unbenommen, auch formularmäßig, den Mieter dazu zu verpflichten, im Rahmen der Durchführung von Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens durchzuführen<sup>9</sup>. Dem „Streichen der Fußböden“ entspricht am ehesten die Reinigung, nicht aber das Erneuern der Bodenbeläge. An die Stelle des Streichens ist mittlerweile nach allgemeiner Meinung das Reinigen der Teppichböden getreten. Es ist der Vermieter dringend davor zu warnen, formularmäßig über die vorstehend genannte Definition der II. BV andere Arbeiten zu den Schönheitsreparaturen aufzunehmen.

**TIPP:**

Die Begriffsbestimmung der Schönheitsreparaturen formularmäßig nicht erweitern, da die Gefahr besteht, dass die gesamte Klausel unwirksam wird.

**MERKE:**

Fehlt eine Regelung zur Schönheitsreparatur, so muss der Mieter grundsätzlich nicht renovieren, da die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter liegt.

In der Praxis ist häufig feststellbar, dass nahezu alle Formularymietverträge eine Schönheitsreparaturregelung zu lasten des Mieters enthalten. Es ist aber ebenso häufig feststellbar, dass viele dieser Formulklauseln unwirksam sind bzw. unwirksam geworden sind, weil der Vermieter diese nicht ordnungsgemäß ausgefüllt oder daran handschriftliche Änderungen bzw. Zusätze vorgenommen hat. Es ist dem Vermieter dringendst anzuraten, diesbezüglich Formulklauseln nicht abzuändern. Selbst wenn einzelne Vertragsklauseln allein genommen wirksam sind, können sie in ihrer Gesamtheit den Mieter unangemessen benachteiligen. Dies gilt selbst dann, wenn die Klauseln an unterschiedlichen Stellen im Mietvertrag stehen. Man spricht insofern von einem unzulässigen Summierungseffekt, der sogar bei einer Kombination von Formulklauseln und Individualabrede eintreten kann. Eigenkreativität des Vermieters, ohne eingehende Kenntnis des Mietvertragsrechts, ist auch wegen dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion gefährlich. Dies bedeutet, die formularymietvertragliche Vereinbarung wird nicht mit dem noch zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Der Vermieter trägt also

<sup>3</sup> BGH WuM 1988, 294; LG Berlin GE 2002, 734

<sup>4</sup> OLG Hamm DWW 1991, 145

<sup>5</sup> OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin GE 1996, 925; LG Köln WuM 1989, 70

<sup>6</sup> Schmidt/Futterer, § 538 BGB, Rn 76

<sup>7</sup> Bejahend: LG Berlin GE 1994, 583; a.A. Schmid/Harsch, KK\_Mietrecht, § 535 BGB Rn 315

<sup>8</sup> LG Marburg ZMR 2000, 539; Schmid/Harsch, KK-Mietrecht, § 535 BGB Rn 318

<sup>9</sup> OLG Celle, WuM 2001, 393; Blank/Börstinghaus, § 535 BGB Rn 267; Kraemer, NZM 2003, 417; a.A. AG Braunschweig WuM 1986, 310

das volle Risiko, wenn er die Möglichkeiten bis zum äußersten ausreizt und den gerade noch zulässigen Inhalt überschreitet. Vermieter sollten daher eine eindeutige Vereinbarung treffen, die nicht unbedingt an die äußerste Grenze geht, zumal die Rechtsprechung zusehends komplexer wird. Grundsätzlich muss der Vermieter verschiedene Zeitpunkte einer Schönheitsreparatur auseinanderhalten.

Im Falle einer formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel wird man bei der Vertragsgestaltung zur Meidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters folgende Eckpunkte zu beachten haben:

- laufende Schönheitsreparaturen ohne starre Fristen, wobei als übliche Fristen – zumindest noch – die des Mustermietvertrages des Bundesministeriums der Justiz von 1976 gelten (3,5 und 7 Jahre), ohne dass es dabei entscheidend ist, dass der Fristenplan ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen wird
- die Schönheitsreparaturen nach dem Inhalt der Klausel nicht ausschließlich von dem Ablauf der Frist nach dem geltenden Fristenplan abhängig machen, sondern von der durch die Lebensgewohnheiten des Mieters bestimmten Abnutzung der Wohnung (keine starre Frist)
- die Schönheitsreparaturklausel darf nach der Gesamtheit der vertraglichen nur die durch die vertragliche Nutzung des Mieters während der Mietzeit eingetretene Abnutzung ausgleichen.

Es muss in zeitlicher Hinsicht unterschieden werden zwischen:

1. der Anfangsrenovierung (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den laufenden Schönheitsreparaturen (während der Mietzeit),
3. der Endrenovierung (zum Ablauf der Mietzeit).

Generell unzulässig ist es, den Mieter formularvertraglich zu einer Anfangsrenovierung zu verpflichten. Der Mieter wird in diesem Fall in zweifacher Hinsicht unangemessen benachteiligt.

Bereits die bloße formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, da das tatsächliche Ende des Mietvertrages noch unklar ist und deshalb nicht feststeht, ob die anfänglich durchgeführte Renovierung auch voll umfänglich vom Mieter abgewohnt werden kann<sup>10</sup>. Der Mieter würde zudem die Benutzungsspuren des Vormieters beseitigen und nicht die durch ihn hervorgerufene Abnutzung. Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam. In derartigen Fällen wird wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion und des Summierungseffektes eine Gesamtnichtigkeit angenommen werden müssen<sup>11</sup>. Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

Der Mieter renoviert die Wohnung nach Vertragsbeginn. Ferner trägt er die Kosten der Schönheitsreparatur während des Vertrags.

<sup>10</sup> OLG Hamburg ZMR 1991, 523; Schmidt/Futterer, § 535 BGB, Rn 155 ff.; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn 42

<sup>11</sup> Sofern man die Rechtsprechung des BGH zum Summierungseffekt bei Endrenovierungsklauseln überträgt, BGH ZMR 2005, 527

Theoretisch denkbar wäre es, eine Klausel zu gestalten, bei der der Mieter für die Durchführung der Anfangsrenovierung einen angemessenen Ausgleich erhält. Derartige Klauseln sind aber äußerst risikobehaftet und nicht zu empfehlen.

Umgekehrt erscheint es eher empfehlenswert, ausdrücklich im Mietvertrag zu vereinbaren, dass keine der Parteien eine Anfangsrenovierung schuldet. Dadurch kann sich der Vermieter im Streitfall besser stellen als nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB. Ist nämlich eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam, gilt das Gesetz, das den Vermieter verpflichtet, die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten, d. h. gegebenenfalls die Malerarbeiten durchzuführen. Hilfreich wäre dies auch für den Fall, dass der Mieter in anfänglicher Unkenntnis der Renovierungsklausel tatsächlich am Mietbeginn renoviert und im Nachhinein erfährt, dass er hierzu nicht verpflichtet war. In derartigen Fällen stehen Ansprüche des Mieters nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag bzw. nach Bereicherungsrecht im Raum. Die Kenntnis des Mieters vom nicht frisch renovierten Zustand schneidet dem Mieter zumindest derartige Ansprüche ab.

Der Vermieter hat meistens ein Interesse daran, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem frisch renovierten Zustand zurückzuerhalten, so dass eine anschließende Weitervermietung unmittelbar erfolgen kann. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Endrenovierungsklauseln weit verbreitet und werden in Unkenntnis der Rechtslage von vielen Vermietern zu üblichen Mietvertragsformularen handschriftlich ergänzt mit fatalen Folgen.

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig<sup>12</sup>. Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen. Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

Der Mieter renoviert rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume – unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung.

Obwohl derartige Klauseln bereits seit den 80er Jahren als unwirksam angesehen werden, ist deren Verwendung wohl unausrottbar. Dass Vermieter sich hierdurch erheblich benachteiligen, weil auch etwaige ansonsten isoliert betrachtet wirksame laufende Schönheitsreparaturen unwirksam werden, ist nur wenigen bekannt.

Eine Endrenovierungsklausel dürfte allenfalls individualvertraglich wirksam sein. Aufgrund der strengen Anforderungen an eine Individualvereinbarung, hat diese Seltenheitswert. Im Übrigen müsste eine derartige Vereinbarung ausdrücklich geregelt sein und sich nicht in einer bloßen Farbwahlklausel erschöpfen<sup>13</sup>.

Die formularmäßige Übertragung allein der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> BGH RE WuM 1987, 300; OLG Hamm ZMR 1981, 179; OLG Frankfurt ZMR 1982, 15 und 320

<sup>13</sup> Riecke, Mack, Schönheitsreparaturen, Rn 197 f

<sup>14</sup> Z.B. OLG Karlsruhe, RE WuM 1992, 349

Ernüchternd ist aus Vermietersicht festzustellen, dass insbesondere die Rechtsprechung des BGH in den letzten Jahren zunehmend mieterfreundlicher geworden ist. Klauseln, die jahrzehntelang höchstrichterlicher Rechtsprechung stand hielten, sind quasi über Nacht unwirksam geworden.

Aufgrund der bunten Meinungsvielfalt in Rechtsprechung und Literatur und der kaum noch zu prognostizierenden Entscheidungsfreude des BGH neigen viele Vermieter dazu, die Schönheitsreparaturklauseln abzuspecken nach dem Motto „in der Kürze liegt die Würze“. Im Hinblick auf die Gefahr der Unwirksamkeit einer detailliert ausgestalteten Regelung, erschöpft sich die Klausel in lapidaren Sätzen, die durch die Rechtsprechung bereits abgesegnet wurden. Damit ist die Hoffnung verbunden, dass der jeweilige Inhalt der Klausel durch die Rechtsprechung bestimmbar bleibt, beispielsweise hinsichtlich des Umfangs der Schönheitsreparaturen und des Zeitpunkts der Fälligkeit. Letztlich, wie später noch auszuführen sein wird, ist zwar klar, dass starre Fristen inzwischen bei der Vertragsgestaltung tabu sind, es aber nicht gesagt werden kann, ob die jahrzehntelang gültigen 3-, 5- und 7Jahresfristen noch Gültigkeit behalten. Nachteil derartiger Klauseln ist es, dass sie keine Klarheit verschaffen, wann der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und bei vorzeitigem Auszug des Mieters vor Fälligwerden der Schönheitsreparaturen keine Kostenbeteiligung stattfindet. Derartige puristische Klauseln könnten wie folgt aussehen:

**Beispiel:**

„Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen<sup>15</sup>“

Ausreichend, wenn auch nicht empfehlenswert aufgrund der etwas irreführenden Formulierung hinsichtlich der Kosten, soll nachfolgendes Beispiel sein:

**Beispiel:**

„Die Kosten der Schönheitsreparatur trägt der Mieter<sup>16</sup>“

Denkbar wäre es auch, sogenannte Bedarfsklauseln zu verwenden, die etwa wie folgt aussehen könnten:

**Beispiel:**

„... so hat der Mieter alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung und der Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen...“<sup>17</sup>

Grundsätzlich sind so genannte »Fristenpläne«, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschiedenen Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen. Die Rechtsprechung<sup>18</sup> orientiert sich bislang noch an den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag 1976. Danach sind zu renovieren:

- die Nassräume (Küche, Bad und WC) alle drei Jahre
- die Haupträume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Diele) alle fünf Jahre
- die Nebenräume (Abstellraum, Besenkammer) alle sieben Jahre

<sup>15</sup> OLG Karlsruhe ZMR 1992, 336

<sup>16</sup> Der BGH legt diese Klausel dahingehend aus, dass der Mieter mit der Renovierung belastet wird, er die Arbeiten aber auch selbst erbringen kann und darf, BGH ZMR 2005, 105

<sup>17</sup> BGH NZM 2004, 497

<sup>18</sup> BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564

Jegliche erhebliche Verkürzung der vorstehend genannten Fristen führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, da dies zu einem Verstoß des § 307 BGB führt<sup>19</sup>. Obwohl der BGH bislang an den o. g. Turnusfristen keinen Anstoß genommen hat<sup>20</sup>, werden zunehmend Bedenken erhoben im Hinblick auf veränderte Lebensumstände und bessere Materialien. In der Literatur wird argumentiert, dass sich die Situation seit 1976 verändert habe. Raumwärme wird nicht mehr durch Öfen, sondern schmutzarme Heizungen erzeugt. Größere Wohnflächen und geringere Belegung der Wohnung und neue, langlebige Farben und sonstige Materialien lassen die 3-, 5-, 7Jahre als zu kurz erscheinen. Es wird daher für einen Turnus 5-, 8-, 10 Jahre plädiert, wobei Lackarbeiten zusätzlich gesondert behandelt werden sollen mit Turnusfristen von 8-, 10-, 15 Jahren<sup>21</sup>. Der BGH hat sich zu diesen Auffassungen noch nicht abschließend geäußert, in einer Nebenbemerkung aber angedeutet, dass eventuell zukünftig bei neuen Mietverträgen ein anderer Maßstab gewählt wird<sup>22</sup>. In dieser Entscheidung hat der BGH die formularmäßig vereinbarten Regelfristen des Mietvertrages des Bundesministeriums der Justiz von 1976 (3-, 5-, 7Jahre) bei Altverträgen bestätigt, es aber ausdrücklich offen gelassen, ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen längere Regelfristen geboten sind<sup>23</sup>. Diese Frage war nicht entscheidungserheblich.

Sofern man bei der Vertragsgestaltung vorsichtig handeln möchte, ist es ratsam, die längeren Fristen zugrunde zu legen. Es überzeugt allerdings nicht, weshalb bei den nachfolgenden darzustellenden weichen Formulierungen die Regelfristen zwingend geändert werden müssen. Sofern keine starre Fristenregelung erfolgt, bleibt es nach wie vor im Einzelfall möglich, das Wohnverhalten und die Materialien abweichend zu berücksichtigen.

Es wird daher im Folgenden und auch bei den Mustern nicht an den bisherigen Regelfristen festgehalten. Dem Vermieter bleibt es aber unbenommen, hier im Hinblick auf die Andeutungen innerhalb der BGH-Rechtsprechung zu reagieren und noch großzügigere Fristen einzusetzen.

Der BGH hat zu laufenden Schönheitsreparaturen in mehreren Urteilen starre Fristenpläne als unwirksam erachtet. Der BGH sieht in Formulierungen, die die Frist nicht nur als Orientierungshilfe darstellen, eine „starre Fälligkeitsregelung“ die zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führt, und zwar selbst dann, wenn der Fristenplan mit der starren Formulierung in einem gesonderten Absatz geregelt ist<sup>24</sup>.

Argument der Rechtsprechung ist es, dass eine starre Frist nicht berücksichtigt, ob die Mietsache tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Hieran kann es insbesondere fehlen, wenn der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, z.B. im Falle einer längeren Abwesenheit oder wenn er die Räume mit besonders »langlebigen« Tapeten oder Farben dekoriert hat<sup>25</sup>. Nachfolgend einige Beispiele, die auf starre Fristen hinweisen:

<sup>19</sup> LG Köln WuM 1989, 70; LG Köln WuM 1989, 506; LG Kiel WuM 1998, 215; LG Berlin GE 1998, 1149, a.A.: nach Blank/Börstinghaus, § 535 BGB, Rn 269, liegt zwar ein Verstoß gegen § 307 BGB vor, dieser soll aber entgegen der Rechtsprechung und herrschender Meinung in der Literatur nur dazu führen, dass die allgemein üblichen Fristen an die Stelle der unwirksamen Vertragsklauseln treten.

<sup>20</sup> BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564

<sup>21</sup> Langenberg, WuM 2006, 122; Kappus, Anmerkung zu BGH ZMR 2007, 31; a.A. Schach GE 2006, 1018

<sup>22</sup> BGH Urteil vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06

<sup>23</sup> BGH Urteil vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06

<sup>24</sup> Grundlegende Entscheidung BGH ZMR 2004, 736; BGH ZMR 2005, 34 ständige Rechtsprechung

<sup>25</sup> BGH ZMR 2004, 736

**Beispiel:**

Spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume (.....)  
 Mindestens innerhalb der nachfolgenden Fristen (.....)  
 Die Fristen bzw. Maximalabstände betragen (.....)

Als „starre Frist“ gilt es auch, wenn keinerlei Hinweis darauf erfolgt, dass die Regelfristen lediglich der Orientierung dienen. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die eingangs erwähnten Regelfristen ohne jeglichen Zusatz eingesetzt werden, schlichtweg die Jahreszahlen genannt werden<sup>26</sup>

Die vorstehend genannten Formulierungen führen dazu, dass der Mieter ohne Rücksicht auf den konkreten Fall zu den genannten Zeitpunkten die Schönheitsreparaturen auszuführen hat. Inwieweit bei starren Fristen eine »Kompensation« möglich ist, in dem für den Mieter der Nachweis offen bleibt, dass die Wohnung noch nicht renovierungsbedürftig ist, ist nicht abschließend geklärt. Diesbezüglich herrscht bunte Meinungsvielfalt<sup>27</sup>. In der jüngsten Entscheidung des BHG<sup>28</sup> wird aufgezeigt, wie eine an sich »starre« Frist kompensiert wird, in dem dem Mieter ein Anspruch auf Verlängerung der Renovierungsfristen bei gutem Zustand der Wohnung im Mietvertrag eingeräumt wird. Bei der Vertragsgestaltung sollte daher der sichere Weg eingeschlagen werden und der Vermieter bei Benutzung von Fristenplänen bereits in der Einleitung deutlich machen, dass es sich hierbei nicht um »starre« Fristen handelt, sondern lediglich um Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf. Oder dem Mieter wird ein Anspruch auf Verlängerung der Fristen eingeräumt. Dies kann geschehen, in dem etwa wie folgt formuliert wird:

**Beispiel:**

„Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Fristen des Mustermietvertrages erforderlich<sup>29</sup>“

**Beispiel:**

„In der Regel werden Schönheitsreparaturen fällig ....“<sup>30</sup>

**Beispiel:**

„Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein (.....)“.

„Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich (.....)“<sup>31</sup>.

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu, so ist der Vermieter verpflichtet, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bzw. der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern...<sup>32</sup>

<sup>26</sup> BGH NJW 2006, 1723

<sup>27</sup> Hierzu ausführlich Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, C, Rn 11 ff., der darauf hinweist, dass auch hier die Formulierungen sorgfältig gewählt werden müssen, da Formulierungen wie z.B. „In besonderen Ausnahmefällen“ nicht geeignet sind, „starre Fristen“ zu kompensieren, so dass § 307 Abs.1 BGB Platz greift.

<sup>28</sup> BGH GE 2005, 51

<sup>29</sup> BGH NJW 2005, 1426

<sup>30</sup> BGH ZMR 2005, 934

<sup>31</sup> LG Hamburg ZMR 2004, 196

<sup>32</sup> BGH ZMR 2005, 109

„Der Vermieter kann nach billigem Ermessen die Fristen verlängern“<sup>33</sup>  
 Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass formularmäßig lediglich Raum für laufende Schönheitsreparaturen verbleibt, wobei selbst hinsichtlich der Regelfristen 3-, 5-, 7Jahre sich eine Veränderung abzeichnet. Tabu sind „starre Fristen“. Die Einfügung von „weichen Formulierungen“ ist geboten.

Vermieter erreichen durch die vorstehende Vertragsgestaltung aber lediglich, dass wenn die genannten Zeitpunkte abgelaufen sind, der Mieter im Einzelfall zur Schönheitsreparatur verpflichtet ist. Wird das Mietverhältnis vor der Fälligkeit der Schönheitsreparatur beendet, ist der Mieter zu keinerlei Tätigkeiten verpflichtet. Hier besteht die Möglichkeit, durch so genannte Quotenklauseln<sup>34</sup> die Quote nach der Dauer der Wohnzeit seit der letzten Schönheitsreparatur und dem entsprechenden Anteil an der Höhe einer vollständigen Renovierung berechnen zu können. Gegenstand derartiger Klauseln, die überwiegend als Quotenhaftungsklauseln, Abgeltungsklauseln bzw. Kostenbeteiligungsklauseln oder Quotenschuld Klauseln bezeichnet werden, ist die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme anteiliger Kosten bei Vertragsende, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem (wirksam) vereinbarten – nicht starren – Fristenplan nicht fällig ist. Dahinter steht die Überlegung, dass die Ausführung der Schönheitsreparaturen in der Miete einkalkuliert ist und bei Auszug nach relativ kurzer Mietdauer oder zwischen zwei Renovierungsintervallen, der Vermieter dadurch einen Nachteil erhält. Es ist daher zulässig, auch formularvertraglich den Mieter bei Vertragsende zur Zahlung eines bestimmten Anteils an den Kosten der Schönheitsreparaturen auf der Grundlage des Voranschlags eines Malergeschäftes zu beteiligen<sup>35</sup>. Der Kostenvoranschlag darf aber für den Mieter nicht verbindlich sein<sup>36</sup>. Die Zahlungsverpflichtung kann der Mieter dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen selbst vornimmt oder ausführen lässt<sup>37</sup>. Im Hinblick auf das Transparenzgebot erscheint es ratsam, hier den Mieter ausdrücklich auf die Möglichkeit und das Recht zur Selbstvornahme der Schönheitsreparatur hinzuweisen.

Die Rechtsprechung zu den starren Fristen bei laufenden Schönheitsreparaturen hat sich schließlich auch auf die Vertragsgestaltung von Quotenklauseln ausgewirkt. In Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung sind derartige Vereinbarungen unwirksam, wenn eine „starre“ Abgeltungsquote vorgesehen ist<sup>38</sup>. Die Argumentation des BGH ist es, dass im Einzelfall die feste Regelung der Quotenklausel dazu führen könne, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung um die Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Quote zu tragen habe. Auch hier wird eine geltungserhaltende Reduktion abgelehnt.

<sup>33</sup> BGH ZMR 2005, 768, da gegebenenfalls Verpflichtung wegen Ermessensreduzierung des Vermieters auf Null besteht

<sup>34</sup> Auch Abgeltungsklausel oder Quotenklausel genannt

<sup>35</sup> BGH NJW 1988, 2790

<sup>36</sup> BGH NJW 1988, 2790

<sup>37</sup> OLG Celle NZM 2001, 850

<sup>38</sup> BGH ZMR 2007, 28

Gleichzeitig darf dies bei der Vertragsgestaltung nicht dazu führen, dass die Quotenklausel intransparent wird. Führt die Formulierung dazu, dass die Quotenberechnung mehrdeutig ist, ist das Transparenzgebot verletzt. Das Transparenzgebot will ungerechtfertigte Spielräume zugunsten des Verwenders vermeiden und dem Vertragspartner eine klare und eindeutige Festlegung der Rechte ermöglichen. Bei der Vertragsgestaltung ist daher zu vermeiden, dass der Wortlaut es ermöglicht, verschiedene Berechnungsmethoden anzuwenden<sup>39</sup>.

Der BGH hat es dabei offen gelassen, ob eine unwirksame Quotenklausel im Rahmen des Summierungseffekts auch zur Unwirksamkeit einer an sich wirksamen allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führt. Die besseren Gründe sprechen dafür, dass ein derartiger Effekt nicht eintritt. Letztlich muss die BGH-Rechtsprechung abgewartet werden. Nach Auffassung des LG Nürnberg/Fürth soll eine unzulässige Quotenklausel nicht die in einer anderen Klausel geregelten Pflichten zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unwirksam machen<sup>40</sup>.

Sofern eine Quotenklausel allerdings vorsieht, dass der Mieter bei vollständigem Ablauf der Frist 100 % der durch Kostenvoranschlag nachgewiesenen Kosten zu bezahlen hat, liegt ein Verstoß gegen § 309 Nr. 4 BGB vor, weil dadurch unzulässigerweise das Erfordernis der Fristsetzung gemäß §§ 280 Abs. 3, 281 BGB umgangen wird.

Quotenklauseln werden daher folgende Eckpunkte zu beachten haben:

- Die Formulierung muss klarstellen, dass eine Verpflichtung zur quotenmäßigen Kostenbeteiligung nur gegeben ist, wenn bei Vertragsende nicht ohnehin die Durchführung von Schönheitsreparaturen geschuldet ist.
- Die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Kostenquote muss sich mindestens an den Regelfristen orientieren. Erfolgt dies nicht oder ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, ist die gesamte Quotenklausel unwirksam, da diese sinnentleert ist, wenn ihr Bezugspunkt, die Schönheitsreparaturklausel selbst unwirksam ist.
- Es müssen feststehende Prozentsätze vermieden werden, d. h. keine „starre Abgeltungsquote“
- Die Quotenklausel darf sich nur an volle Jahre seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bzw. Beginn des Mietverhältnisses beziehen und ist in das Verhältnis zu den üblichen Regelristen zu setzen.
- Der vom Vermieter vorzulegende Kostenvoranschlag eines Handwerksbetriebs darf weder ausdrücklich für verbindlich erklärt werden noch darf durch die Formulierung der Vertragsklausel über die Unverbindlichkeit dieses Kostenvoranschlags hinweggetäuscht werden.
- Dem Mieter darf die Möglichkeit nicht genommen werden, sich von der Zahlungsverpflichtung durch Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu befreien.
- Die Quotenklausel muss das Transparenzgebot beachten

Bei dem Anspruch aufgrund einer wirksamen Quotenklausel handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen primären Erfüllungsanspruch<sup>41</sup>. Folglich hat der Abgeltungsanspruch auch nicht die Voraussetzung, dass der Vermieter den Mieter vergeblich zur Vornahme der Schönheitsreparaturen binnen einer bestimmten Frist aufgefordert hat<sup>42</sup>. Die Einordnung als Erfüllungsanspruch und nicht als Schadensersatzanspruch hat gleichfalls zur Konsequenz, dass trotz des Schadensersatzrechtsänderungsgesetzes zum 01.08.2002 die

<sup>39</sup> BGH Urteil vom 26.09.2007, Az. VIII ZR 143/06

<sup>40</sup> LG Nürnberg/Fürth ZMR 2005, 622

<sup>41</sup> BGH NJW 1988, 2097; LG Flensburg NZM 2003, 433

<sup>42</sup> LG Köln WuM 2000, 545

Umsatzsteuer beim Kostenvoranschlag berücksichtigungsfähig ist. Die Quote bezieht sich daher auf den Bruttobetrag<sup>43</sup>.

Häufig anzutreffen, aber gleichfalls unwirksam sind Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die Arbeiten »durch Fachhandwerker« oder eine »Fachfirma« ausführen zu lassen. Wie der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt, kann ihm Rahmen von Formulklauseln nicht vorgeschrieben werden<sup>44</sup>. Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen, die nur durch einen Malerfachbetrieb ausgeführt werden dürfen.

Im Ergebnis ist zu der Vertragsgestaltung bei Schönheitsreparaturen insgesamt anzumerken, dass nachfolgende Eckpunkte beachtet werden sollen, um eine Unwirksamkeit der Klausel zu vermeiden:

**TIPP:**

1. Vereinbarungen zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen durch den Mieter treffen, keine Anfangs- oder Endrenovierungsklausel vereinbaren.
2. Katalog der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 II. BV bei der Wohnraummiete möglichst nicht erweitern.
3. Kein Zustimmungsvorbehalt für dekorative Änderungen.
4. Keine Farbwahlklauseln
5. Keine Tapeten- oder Makulaturklauseln
6. Keine Fachhandwerkerklauseln
7. Die Regelfristen (3-, 5-, 7Jahre) auf keinen Fall unterschreiten, sondern eher anheben.
8. Keine starren Fristen wählen.
9. Keine starren Abgeltungsklauseln wählen.
10. Transparenzgebot beachten

Ihr  
Dr. Andreas Stangl

<sup>43</sup> Horst NZM 2003, 537; Wüstefeld WuM 2003, 15

<sup>44</sup> OLG Stuttgart, RE WuM 1993, 528