

## Schönheitsreparaturen und kein Ende

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 23.06.2004 (Az: III ZR 361/03) entschieden, dass die Abwälzung der nach dem Willen des Gesetzgebers dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch vorformulierte Vertragsklauseln u.a. dann unwirksam ist, wenn diese eine sogenannte „starre Fristenklauseln“ enthalten, das heißt der Mieter verpflichtet wird, Renovierungen in bestimmten Zeitabständen durchzuführen, ohne sich auf den – möglicherweise noch nicht renovierungsbedürftigen – Zustand der Mietsache berufen zu können.

Die Folgen dieser neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind noch weitgehend ungeklärt. Insbesondere geht es um die Frage, ob dem Mieter Ausgleichsansprüche zustehen, wenn er im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Renovierungsklausel Schönheitsreparaturen durchgeführt hat.

Ist eine Renovierungsklausel unwirksam, so bleibt der Mietvertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Regelung treten die gesetzlichen Vorschriften, wonach grundsätzlich der Vermieter verpflichtet ist Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs erforderlich ist.

Ist die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam, so kann der Mieter zunächst vom Vermieter die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes verlangen. Die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen richtet sich dann nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgeblich ist, ob aus der Sicht eines verständigen Nutzers ein Renovierungsbedarf besteht.

Nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Mieter nur eine angemessene herabgesetzte Miete zu entrichten, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung wegen der im Verlauf der Mietzeit entstandenen Abnutzungen beeinträchtigt ist.

Daraus folgt, dass der Mieter berechtigt ist, die Miete zu mindern, wenn der Vermieter die ihm nunmehr obliegende Renovierungspflicht nicht erfüllt.

Ist der Vermieter mit der Erfüllung der Renovierungspflicht in Verzug, so kann der Mieter die Renovierung selbst in die Hände nehmen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

Entscheidet sich der Mieter für die Selbstbeseitigung, so schuldet er eine fachgerechte Arbeit. In diesem Zusammenhang hat der Mieter außerdem Anspruch auf einen zweckgebundenen Vorschuss in Höhe der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten. Mit diesem Anspruch kann der Mieter gegen jeweils fällige Mietzinsansprüche aufrechnen und sich auf diese Weise den für die Mängelbeseitigung erforderlichen Betrag „ansparen“.

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 kann der Mieter fristlos kündigen, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil entzogen wird. Dieser Kündigungstatbestand ermöglicht auch eine Vertragsbeendigung wegen eines Mangels. Der Kündigung muss allerdings eine Abmahnung vorausgehen, die nur in Ausnahmefällen entbehrlich ist.

Hat der Mieter Schönheitsreparaturen durchgeführt, obwohl er dazu nicht verpflichtet war, kann er Aufwendungen vom Vermieter ersetzt verlangen. Voraussetzung für einen solchen Ausgleichsanspruch ist jedoch, dass der Mieter zunächst mit der Maßgabe handelt, ein Geschäft des Vermieters zu führen. Hieran fehlt es, wenn die Aufwendungen ausschließlich den eigenen Zwecken und dem eigenen Interesse des Mieters dienen. Renoviert der Mieter jedoch, weil er auf Grund der vertraglichen Schönheitsreparaturklausel glaubt, hierzu verpflichtet zu sein, so handelt der Mieter nicht nur im eigenen Interesse, sondern auch in Erfüllung einer vermeintlich bestehenden Pflicht. Insoweit wird man in der überwiegenden Zahl der Fälle annehmen müssen, dass dem Mieter ein Aufwendungsersatzanspruch zusteht. Ein Aufwendungsersatzanspruch scheidet aus, wenn der Mieter renoviert, ob wohl er weiß, dass er hierzu nicht verpflichtet ist.

Schließlich ist der Vermieter unter Anderem verpflichtet auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen und kann sich demnach als Verwender unwirksamer Formulklauseln seinem Vertragspartner gegenüber schadensersatzpflichtig machen, wenn dieser im Vertrau-

en auf die Wirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt. Dieselben Grundsätze gelten im Übrigen, wenn ein Verwender den Vertragspartner auf Grund einer unwirksamen Klausel in Anspruch nimmt.

Für den Vermieter stellt sich im Rahmen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die Frage, inwieweit Ansprüche bestehen, durch welche die Mietstruktur, die in der Regel die wirksame Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter zu Grunde legt, angepasst werden kann.

Angedacht wird, die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in eine Verpflichtung zur Zahlung einer Geldleistung umzudeuten. Dies ist höchst bedenklich. Das gesetzliche Leitbild geht zunächst davon aus, dass das mit Verwendung unbilliger Klauseln zusammenhängende Risiko vom Klauselverwender zu tragen ist.

Auch wird der Vermieter, das durch die unwirksame Klausel entstehende Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung nicht durch einen Mietzuschlag im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens durchsetzen können.

Die für das Mieterhöhungsverfahren maßgeblich ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Dies sind alle Faktoren die unmittelbar Einfluss auf den Gebrauchswert der Wohnung haben. Eine bestimmte vertragliche Regelung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen wird durch die gesetzlichen Vergleichskriterien nicht erfasst.

Trotz dieser eindeutigen Gesetzeslage wurde in der Rechtssprechung die Frage diskutiert, ob bei Bestimmung der ortsüblichen Miete zwischen Mietverträgen mit oder ohne Renovierungsklausel zu unterscheiden sei. Rechtlich gesehen, ist jene Auffassung bedenklich, da es unter Anderem einen Unterschied bedeutet, ob der Mieter zur Renovierung verpflichtet ist, oder ob er statt dessen eine höhere Miete zu zahlen hat.

Die Mietbelastung entsteht Monat für Monat. Der Mieter muss die (um den Anteil der Schönheitsreparaturen) erhöhte Miete Monat für Monat aufbringen. Er kann diese Belastung nicht beeinflussen. Hat der Mieter aber Schönheitsreparaturen zu tragen, dann kann der den Renovierungsturnus und die Renovierungskosten beeinflussen, etwa in dem er in größeren Abständen und in Eigenarbeit renoviert.

Daraus folgt, dass die Berücksichtigung der Renovierungsfrage bei der Mieterhöhung letztlich zu einer Veränderung der Leistungspflichten führt. Es handelt sich um eine Veränderung zu Lasten des Mieters. Das Ergebnis wäre, dass die Folgen der Verwendung einer unbilligen Klausel nicht – wie vom Gesetz vorgesehen – der Klauselverwender trägt, sondern vom Verbraucher (Mieter) zu tragen sind.

Selbstverständlich kann eine unwirksame Regelung über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen jederzeit durch eine Nachtragsvereinbarung geheilt werden. Im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung muss der Vermieter den Mieter ausdrücklich darauf hinweisen, dass die bisherige Klausel unwirksam ist. Dabei darf der Vermieter nicht den Eindruck erwecken, dass die Verweigerung des Änderungsvertrages eine höhere Miete zur Folge hat. Dies dürfte der Vermieter erst dann, wenn der BGH die bislang streitige Frage in diesem Sinne entscheiden sollte.

Es bleibt zu Fragen, ob der Vermieter das Mietverhältnis wegen der veränderten Mietbedingungen beenden kann. Dies wäre möglich, wenn die Verpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen für den Vermieter eine unzumutbare Härte darstellen würde. Dies dürfte zu verneinen sein, da zwar dem Vermieter zusätzliche Kosten entstehen, die unter Umständen nicht durch einen Zuschlag zur Miete aufzufangen sind, jene Zusatzkosten aber nicht dergestalt sind, dass dem Vermieter die Vertragsfortsetzung nicht zugemutet werden könnte.

Im Übrigen wäre zu bedenken, dass die Verbraucherschützenden ABG-Vorschriften ihren Zweck nicht erfüllen könnten, wenn der Mieter seine Wohnung verlieren würde, weil der Vermieter einen Vertrag mit unwirksamen Klauseln verwendet hat. Auch hier gilt der Satz, dass das Risiko der Verwendung unwirksamer Klauseln beim Klauselverwender verbleiben muss.

Schließlich benötigt der Vermieter zur Kündigung von Wohnraummietverhältnis ein berechtigtes Interesse gemäß § 573 Abs. 1 BGB. Zur Klarstellung ist in § 573 Abs. 1 Satz 2 geregelt, dass eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen sein soll. Aus der zuletzt genannten Vorschrift ist zu schließen, dass die Anpassung der Miete an die Vermieterleistung ausschließlich nach den §§ 556 ff. BGB zu erfolgen hat. Insoweit ist eine Kündigung des Vermieters ausgeschlossen.

Die Rechtsprechung zu diesem Problembereich ist noch stark im Fluss. Es bleibt abzuwarten, wann und in welche Richtung der Bundesgerichtshof die aufgeworfenen, streitigen Fragen entscheiden wird. Für den Abschluss von Neuverträgen empfiehlt es sich, insbesondere hinsichtlich der Renovierungsklauseln die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu beachten.

D. Sodomann  
Rechtsanwalt

Rechtsanwaltskanzlei  
Stiehl & Schmitt  
Rohrbacher Str. 28  
69115 Heidelberg  
Tel.: 06221 / 338 50 0  
Fax: 06221 / 338 50 10