



BGH BESTÄTIGT SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSELN IN VERTRÄGEN DES GDW

26.01.2005 Fachinformation

Zu Fortführung seiner Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Fristenplänen hält der BGH die in den Klauseln des GdW-Mietvertrages enthaltene Schönheitsreparaturregelung für wirksam. Der BGH hat durch Urteil vom 20. Oktober 2004, veröffentlicht in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2005, Seite 50 ff., erneut zur Frage der Zulässigkeit eines „starren“ Fristenplanes für die Durchführung von Schönheitsreparaturen entschieden. Gegenstand dieser Überprüfung war diesmal ein vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebener Mustermietvertrag, der des Weiteren allerdings vorsah, vom Fristenplan je nach Zustand der Wohnung zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters abzuweichen. Dies war nach der damaligen Fassung des Vertrages auf Antrag des Mieters möglich. In dem vom BGH verhandelten Fall war zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages die Wohnung stark abgenutzt. Die Mieter zogen aus, ohne Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Vermieterin machte Renovierungskosten auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages und Schadenersatz wegen entgangener Mieteinnahmen geltend. Zwischenzeitlich wurden in der Wohnung allerdings Umbauarbeiten vorgenommen. Das in der Berufungsinstanz damit befasste LG Darmstadt hatte die Klage insgesamt abgewiesen, da es die Regelung zu den Schönheitsreparaturen im Vertrag für unwirksam hielt. Auf die Revision der Vermieterin hin hat der BGH das Urteil des AG, mit dem die Mieter zur Zahlung der Schadenersatzforderung verurteilt wurden, wieder hergestellt. Festzuhalten ist, dass der BGH die Klausel im Mietvertrag, wie sie auch in den älteren Mietvertragsexemplaren des GdW enthalten ist, für zulässig hält. Zunächst ist dort unter Nr. 5 der AVB eine Auflistung der durchzuführenden Arbeiten und der entsprechenden Zeiträume enthalten. Des Weiteren war in einem gesonderten Absatz die Möglichkeit der Verlängerung oder Verkürzung der entsprechenden Fristen je nach Grad der Abnutzung vorgesehen. Dies war an einen Antrag des Mieters geknüpft und gleichzeitig an das billige Ermessen der Genossenschaft zur Verkürzung bzw. Verlängerung der Fristen gebunden. Der BGH stellt ausdrücklich klar, dass die hier verwendeten Klauseln nicht gegen § 9 AGBG, nunmehr § 307 BGB, verstoßen. Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung sei die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen begännen. Dies gelte auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen war. Anders als zuvor das Berufungsgericht sah der BGH in dieser Klausel keine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung auch hinsichtlich vorvertraglicher Abnutzungszeiträume. Vielmehr sei in der Klausel ausdrücklich klargestellt, dass die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Vertrages auszuführen seien. Daraus ergebe sich mangels gegenteiliger Anhaltspunkte, dass der Mieter lediglich für die während der Mietzeit entstehende Abnutzung zur Renovierungsleistung verpflichtet sei. Weiter hält der BGH ausdrücklich fest, dass es sich bei der in den AVB enthaltenen Fristenbestimmung nicht um einen „starren“ Fristenplan handele. Die in der Regelung der AVB enthaltene Fristenbestimmung verpflichte den Mieter gerade nicht zur Vornahme allein am Fristenplan ausgerichteter Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf einen tatsächlich bestehenden Renovierungsbedarf. Vielmehr sei die Vermieterin gemäß der Bestimmungen auf Antrag des Mitgliedes (Mieters) verpflichtet, die Fristen des Planes nach billigem Ermessen zu verlängern, wenn der Zustand der Wohnung dies in besonderen Ausnahmefällen zulasse. Hierauf bestehe ein Anspruch des Mieters. Diese Regelung trage dem Interesse des Mieters, die Wohnung nicht unabhängig von einem tatsächlichen Bedarf renovieren zu müssen, hinreichend Rechnung. In dem hier zu entscheidenden Fall war die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem stark abgenutzten Zustand und daher renovierungsbedürftig gewesen. Daher könne die Vermieterin auch eine Verkürzung der Fristen vornehmen, sofern man hier überhaupt unterstellen würde, dass zwischenzeitlich renoviert worden sei. Auch der Umstand, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten durchgeführt habe, führe nicht zu einer Kürzung des Schadenersatzanspruches. In einem solchen Fall wandle sich der Erfüllungsanspruch des Vermieters auf Vornahme der Schönheitsreparaturen nach der Rechtsprechung des BGH im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld um, falls der Mietvertrag, wie vorliegend, nichts anderes bestimme. Soweit der Mieter die Erbringung von Eigenleistungen angeboten habe, brauche er nur den Betrag zu entrichten, der für solche Arbeitsleistungen hätte aufgewendet werden müssen. Der Anspruch sei allerdings der Höhe nach durch die Ersatzvornahmekosten begrenzt, die der Mieter ohne die Umbaumaßnahmen hätte leisten müssen. Der Anspruch des Vermieters sei insoweit zu kürzen, als durch

den Umbau Renovierungsaufwand entfallen ist, etwa infolge einer umbaubedingten Verkleinerung der Wohnfläche. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Urteil des BGH vom 20.10.2004

Downloads

102AA_02-05%20best%20schoenh

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-bestaetigt-schoenheitsreparaturklauseln-vertraegen-des-gdw>