

WEITERES BGH-URTEIL ZU SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSELN

28.09.2004 Fachinformation

Der BGH hält die Klausel, wonach die Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu tragen sind, für wirksam. Der BGH hat durch Urteil vom 14. Juli 2004 (VIII ZR 339/03), veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2004, Seite 1093 f. erneut zur Problematik der wirksamen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter entschieden. Befasst hat sich der BGH insbesondere mit einer Klausel aus alten Mietverträgen, wonach es heißt „die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“. In dem vorliegenden Fall hatte die Mieterin zunächst Schönheitsreparaturen durchgeführt. Zum Ende des Mietverhältnisses forderte der Vermieter jedoch die Vornahme von Schönheitsreparaturen aufgrund der mietvertraglichen Klausel. Nachdem die Mieterin sich geweigert hatte, ließ der Vermieter die Schönheitsreparaturen durch einen Fachbetrieb ausführen und machte die Kosten gegenüber der Mieterin geltend. Vor dem AG und dem LG war der Vermieter unterlegen. Der BGH hat diese Urteile jedoch aufgehoben und die Mieterin zur Zahlung verurteilt. Anders als die unteren Instanzen hält der BGH die Klausel „die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ für wirksam. Diese Klausel sei als allgemeine Geschäftsbedingung ihrem objektiven Inhalt und ihrem typischen Sinn nach einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise zu verstehen seien. Zutreffend sei das LG zunächst davon ausgegangen, dass in der Klausel eine Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Renovierungsarbeiten nicht ausdrücklich geregelt sei. Allerdings sei aus der Sicht eines verständigen Mieters aus der Klausel gleichwohl eine Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu entnehmen. Der BGH beruft sich zur Begründung darauf, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mittlerweile Verkehrssitte geworden sei, wenn dies auch weiterhin einer Vereinbarung bedürfe. Die Vertragsparteien eines Wohnungsmietvertrages sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen habe. Die Belastung des Mieters mit dieser Verpflichtung werde in aller Regel bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt. Zudem sei es weiterhin üblich, dass der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführe. Vor diesem Hintergrund legt der BGH die Klausel im Sinne einer Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen aus. Weiterhin stellt der BGH in diesem Zusammenhang fest, dass auch in den Fällen, in denen im Mietvertrag keine ausdrücklichen Ausführungsfristen genannt seien, dennoch sehr wohl der Inhalt und der Umfang der Schönheitsreparaturverpflichtung durch Auslegung näher bestimmt werden könne. Hierbei sei auf die Fristenregelung im Mustermietvertrag des Bundesministerium der Justiz aus dem Jahr 1976 abzustellen, mit den dort genannten Regelfristen von drei, fünf und sieben Jahren entsprechend der einzelnen Räumlichkeiten. Anders als zuvor in dem veröffentlichten Urteil des BGH zur sogenannten „starrten“ Fristenregelung für Schönheitsreparaturen hat der BGH hiermit eine Entscheidung zu Gunsten der Vermieter getroffen. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen im Internet über .pdf-Format abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 14.07.2004

Downloads

100D6_18-04%20schoenheitsrep

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/weiteres-bgh-urteil-zu-schoenheitsreparaturklauseln>