



BGH ERKLÄRT SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSELN MIT "STARREN" FRISTEN FÜR UNZULÄSSIG

03.08.2004 Fachinformation

In einem aktuellen Urteil erklärt der BGH Schönheitsreparaturklauseln des Landesverbandes der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für unzulässig. Eine derartige "starre" Fristenklausel ist im Mustermietvertrag des Hammonia-Verlages nicht enthalten. Der BGH hat durch das aktuelle Urteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03) eine Schönheitsreparaturklausel mit „starren“ Fristen und damit insgesamt die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter in diesen Mietverträgen für unzulässig erklärt. In dem konkreten Fall lautete die Schönheitsreparaturklausel im Mustermietvertrag (§ 16 Abs. 4) wie folgt: „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 - zwei Jahre, bei allen übrigen Räumen - fünf Jahre.“ Der Vermieter verlangte einen Vorschuss für die Ausführung der Schönheitsreparaturen, nachdem er zuvor die Mieter erfolglos zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufgefordert hatte. Vor dem Amts- und Landgericht war der Vermieter unterlegen. Die vom Vermieter eingelegte Revision wurde vom BGH zurückgewiesen. Der BGH stellte fest, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses zur Sicherung der nach dem Auszug der Mieter notwendigen Schönheitsreparaturen habe. Der Mieter sei im konkreten Fall nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die vorhandene Formalklausel sei unwirksam. Die Klausel benachteilige die Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Dies stützt der BGH zunächst darauf, dass hier die für Küche, Bad und WC vorgesehene Renovierungsfrist von zwei Jahren unterhalb der allgemein anerkannten Frist von drei Jahren liege. Darüber hinaus sei diese Regelung aber eine „starre“ Fristenregelung. Hierdurch werde dem Mieter der Beweis verwehrt, dass sich die Räume tatsächlich nicht in renovierungsbedürftigem Zustand befänden, etwa aufgrund längerer Abwesenheitszeiten oder einer nur teilweisen Nutzung. Diese Fristenregelung sei als Vereinbarung verbindlicher Renovierungsfristen auszulegen. Sie stelle nicht lediglich eine Richtlinie in dem Sinne dar, dass nach Fristablauf ein Anschein für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung spräche. Aus der Sicht des verständigen Mieters könne die o. g. Klausel nur die Bedeutung haben, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und Toilette spätestens nach zwei Jahren und in allen übrigen Räumen spätestens nach fünf Jahren verpflichtet sei, auch wenn die Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. Der BGH beruft sich im Wesentlichen auf die in der jüngsten Vergangenheit ergangenen Urteile verschiedener LG sowie auf Meinungen in der Kommentarliteratur. Er stützt sich hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit der Fristen erneut auf den Mustermietvertrag des BMJ aus dem Jahr 1976. Der dortige Fristenplan sei in der Praxis anerkannt. Danach seien „im Allgemeinen“ die entsprechenden Arbeiten in den dort genannten Fristen erforderlich. Die Festlegung fester „starrer“ Fristen widerspräche dem jedoch. Es würden nicht die Fallkonstellationen erfasst, in denen der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutze, etwa im Fall einer längeren Abwesenheit oder wenn er die Räume mit einer besonders „langlebigen“ Tapete oder Farben dekoriere. Die Unwirksamkeit dieser Fristenregelung habe dann auch die Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturverpflichtung zur Folge. Eine sinnvolle Trennung in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil sei nicht möglich. Anmerkung des BBU: Das genannte Urteil hat lediglich für die Fälle negative Auswirkungen, die der hier genannten Klausel entsprechen. Die vom Hammonia-Verlag in Zusammenarbeit mit dem GdW erarbeiteten Mustermietverträge sehen jedoch andere Fristenklauseln vor. Sie enthalten insbesondere eine Anpassungsklausel und sind daher auch weiterhin zulässig. In den Mustermietverträgen des Hammonia-Verlages ist die folgende Regelung enthalten: „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Schönheitsreparaturen umfassen: das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden. Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: in Küchen, Bädern und Duschen - alle drei Jahre, [dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Innenanstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle fünf Jahre durchzuführen] in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten - alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen - alle sieben Jahre. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Lässt in besonderen Fällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der [...] vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem

Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“Durch diese Anpassungsklausel wird die Vereinbarung „starrer“ Fristen verhindert. Der BGH hatte zuvor, wie auch bereits das BayObLG 1987, ausdrücklich eine derartige Fristenregelung und die o. g. Anpassungsklausel geprüft und für zulässig erachtet (BGH vom 1. Juli 1987 (VIII ARZ 9/86) in WM 1987, Seite 306 und zuvor das BayObLG vom 9. Juli 1987 in WM 1987, Seite 344). Soweit Mitgliedsunternehmen die genannten Mustermietverträge des Hammonia-Verlages in unveränderter Form übernommen haben, können sie sich gegenüber evtl. Einwendungen der Mieter auf die o. g. Rechtsprechung aus dem Jahr 1987 berufen. Wichtig ist, dass hier keine „starren“ Schönheitsreparaturfristen in den Verträgen enthalten sind, wie sie der BGH nunmehr für unzulässig erklärt hatte. Bei der Verwendung anderer Mustermietverträge als denen des Hammonia-Verlages ist von den Wohnungsunternehmen im Einzelnen zu prüfen, wie sie formuliert sind, insbesondere, ob sie Anpassungsklauseln enthalten oder nicht. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor und kann von unseren Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 23.06.2004

Downloads

103BE_14-04%20starre%20fristen

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-erklaert-schoenheitsreparaturklauseln-mit-starren-fristen-fuer-unzulaessig-2>