



Urteil zu Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel

14.02.2024 Fachinformation

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 28. Juni 2023 (Az. 49 C 104/21) entschieden, dass in dem Fall, in dem den Mieter auferlegt wird, für das „Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen“ Sorge zu tragen, nicht hinreichend deutlich wird, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist, da die Formulierung „von innen“ sich nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezieht.

Im zu entscheidenden Fall war folgende Klausel im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vereinbart:

„Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen in der Wohnung auszuführen, soweit diese für den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentür von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. ...“

Das Gericht hat entschieden, dass es sich bei dieser Klausel um eine unwirksame Abwälzungsklausel handelt. Aus der Klausel in § 17 Ziffer 2 des Mietvertrages werde nicht hinreichend deutlich, dass die Fenster der Wohnung nur von innen zu streichen sind, da die Formulierung „von innen“ hinter der Außentür sich nicht zweifelsfrei auch auf die Fenster bezieht. (So auch Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. Oktober 2022; Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 15. Mai 2020 sowie Landgericht Hamburg, Beschluss vom 28. August 2020)

Die Überwälzungsklausel scheiterte außerdem daran, dass das Streichen der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung und nicht lediglich das Streichen der Heizrohre überbürdet wurde.

Hinweis des BBU

Bei der Vereinbarung von Schönheitsreparaturklauseln ist somit dringend darauf zu achten, dass deutlich wird, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet wird, da sonst die Gefahr besteht, dass die gesamte Klausel für unwirksam erklärt wird. In den Mustermietverträgen des Haufe-Verlages sind die Regelungen eindeutig formuliert.

Download: Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 28. Juni 2023, Az. 49 C 104/21

Downloads

wirksamkeit_einer_schoenheitsreparaturklausel_anlage_urteil_ag_hamburg

57.67 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-zu-wirksamkeit-einer-schoenheitsreparaturklausel>