

Mieterhöhung statt Schönheitsreparaturen?

Über die Möglichkeit, bei
unwirksamen
Schönheitsreparaturklauseln die
Miete zu erhöhen

- Hintergrund: Vermieter hat die Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, §§ 535, 538 BGB
- Praxis: Mieter soll die Kosten für die Schönheitsreparaturen (i.F. “SR”) tragen

Was sind eigentlich Schönheitsreparaturen?

- Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Abwohnen hervorgerufen werden
- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen (§ 7 des vom BMJ herausgegebenen Mustermietvertrages 1976)
- Hierzu gehört nicht: Erneuern von Teppichböden, Abschleifen und Versiegeln von Parkett/Dielen, Streichen der Außenfenster von außen, Entfernung alter Tapeten bei Einzug

Welche sind unwirksam?

- Starre Fristenpläne
- Isolierte Endrenovierungsklausel
- Summierungseffekt
- unwirksame Farbwahlklausel
- Klauseln mit Zustimmungsvorbehalt des Vermieters
- Quoten-/Abgeltungsklausel

Starre Fristenpläne

Klausel: „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...), wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. ... Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.“

BGH (23.06.2004, VIII ZR 361/03):

- unwirksam, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt,
- Mieter muss nach zwei/ fünf Jahren renovieren, **auch wenn die Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind.**

Isolierte Endrenovierungsklausel

Klausel: *"Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben."- Anlage: "Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben ..."*

BGH (12.09.2007 VIII ZR 316/06):

unwirksam, weil der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses **unabhängig** vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben.

Summierungseffekt

Klausel: *"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses entsprechend nachstehenden Fristen fällig werdenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen ...". „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug ... Wand- und Deckentapeten zu beseitigen...."*

BGH 05.04.2006 VIII ZR 109/05:

unwirksam, denn der Mieter wird verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses **unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben**

Unwirksame Farbwahlklausel

Klausel: *"Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen".*

LG Berlin 25.06.2007 62 S 341/06:

- Unwirksam, weil sie dem Mieter die Gestaltung der Räume in einem bestimmten Farbton vorschreibt
- **Unzulässiges Einschreiten in den Ermessensspielraum bezüglich der Gestaltung der Wohnung, also seines intimen Lebensbereichs**
- unzulässige Endrenovierungsklausel, denn der Mieter, der eine grelle Farbgebung wählt, muss spätestens bei Rückgabe der Wohnung eine Renovierung mit neutralen Farben vornehmen

Wirksame Farbwahlklausel !

Klausel: „*Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere ..., das Weißen der Decken und Oberwände sowie den wischfesten Anstrich beziehungsweise das Tapezieren der Wände.*“

LG Berlin 06.11.2006 - 67 S 392/06:

- keine unangemessene Benachteiligung
- der Mieter ist zwar berechtigt, die Wohnung nach seinem Gutdünken farblich zu gestalten, bei Beendigung des Mietverhältnisses muss er sie jedoch in neutralen Farben zurückgeben, damit sie für eine Weitervermietung zur Verfügung steht
- dieser Anstrichstandard ist bei einer Weitervermietung allgemein üblich und entspricht der Erwartungshaltung eines nachfolgenden Mieters.

Klauseln mit Zustimmungsvorbehalt des Vermieters

Klausel: *"Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."*

BGH 28.03.2007 VIII ZR 199/06:

- Unwirksam, weil dies den Mieter **unangemessen in der Möglichkeit beschränken würde, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten**
- Mieter wäre von der Zustimmung des Vermieters für die Abweichung von der „bisherigen Ausführungsart“ - beispielsweise die Wahl eines abweichenden Farbtons- abhängig

Quoten-/Abgeltungsklauseln I

Klausel: *„Zieht der Mieter vor Ablauf der ... Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten ... nachkommen ... nach einer Nutzungsdauer von mehr als 6 Monaten 17 %, 12 Monaten 33 % usw.“*

BGH 18.10.2006 VIII ZR 52/06: „auch eine "starre" Abgeltungsregelung führt ... dazu, dass der Mieter mit **höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung entspricht.**“

Quoten-/Abgeltungsklauseln II

Klausel: „Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2-4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchgeführt ... hat. Die Höhe dieses Kostenansatzes... entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“

BGH 26.09.2007 VIII ZR 143/06:

- nicht hinreichend klar und verständlich, weil aus der Sicht eines durchschnittlichen Mieters nicht eindeutig ist, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist.
- zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4 zu bestimmen ist.

Quoten-/Abgeltungsklausel III

Klausel: *“Die Mieträume ...in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen – vgl. § 8 Ziff. 2 – befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle ...vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind...”*

BGH 5. März 2008 - VIII ZR 95/07:

- unwirksam wegen Intransparenz
- nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden kann, was unter einem "angelaufenen Renovierungsintervall" zu verstehen ist und wie das für die konkrete Berechnung der Abgeltungsquote maßgebliche Intervall ermittelt werden soll.

Infiziert die unwirksame Klausel die wirksame ?

- BGH hat dies bisher offen gelassen (Urteil vom 18.10.06, VIII ZR 52/06)
- Infektionswirkung nur, wenn eine Klausel sprachlich nicht von der anderen trennbar ist; unwirksame Teile nicht sinnvoll herausgetrennt werden können
- Ergo kann die wirksame SR-Klausel bei „Wegstreichen“ der Quotenklausel bestehen, umgekehrt die wirksame Quotenklausel aber nicht (str.)

Wirksame Klauseln (Auswahl)

- „Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen nach folgenden Fristen aus: ... Der Vermieter kann [*eher: muß*] nach billigem Ermessen die Fristen verlängern oder verkürzen, je nach Zustand der Mieträume“
- „Der Mieter nimmt die notwendigen Schönheitsreparaturen vor, grundsätzlich in ... Jahren“
- „Der Mieter nimmt die Schönheitsreparaturen je nach dem Grad der Abnutzung vor“
- „Der Mieter nimmt die notwendigen Schönheitsreparaturen vor, in der Regel spätestens alle ... Jahre“
- „Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen, und zwar spätestens nach ... Jahren. Auf Antrag des Mieters hat der Vermieter die Frist nach billigem Ermessen zu verlängern“
- Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. (dann innerhalb der üblichen Fristen)

Klauseln, die man vermeiden sollte:

- „verdeckte“ Endrenovierungsklauseln (z.B. im Übergabeprotokoll)
- Tapeten- oder Makulaturklauseln (z.B. „Bei Vertragsende sind die Tapeten zu entfernen“)
- Zustimmungsvorbehalt bei dekorativen Änderungen
- starre Fristenpläne
- Farbwahlklausel, Ausführungsart
- Abgeltungs- oder Quotenklauseln

Weitere unwirksame Klauseln

- Schönheitsreparaturen müssen vom Fachmann bzw. Fachbetrieb durchgeführt werden
- ...regelmäßig innerhalb von 3 Jahren
- Der Mieter hat auch für Abnutzungserscheinungen aufzukommen, die der Vormieter verursacht hat (Pflicht zur Anfangsrenovierung, ⇒ Summierungseffekt).
- Der Mieter hat die Mietsache in dem Zustand, wie er die Mietsache übernommen hat, zurückzugeben

Und bei Gewerberäumen?

...gelten die gleichen Regeln bezüglich

- » Starrer Fristen
- » Endrenovierung
- » Summierungseffekt
- » Abgeltungs-/ Quotenklauseln

nach BGH 6.04.2005, XII ZR 308/02,
OLG Düsseldorf 04.05.2006, 10 U 174/05

Gefahr: Haftung des Verwalters

Kammergericht, Urteil vom 13.10.2006 - 3 U 3/06:

Schließt der Mietverwalter einen Mietvertrag mit einer nach der Rechtsprechung für unwirksam erklärten Schönheitsreparaturklausel ab, so haftet er dem Vermieter für den dadurch entstandenen Schaden.

Der Hausverwalter verletzt eine ihm gegenüber dem Hauseigentümer und Vermieter obliegende Pflicht, wenn er

- den Mietern eine Wohnung überlässt, ohne mit ihnen einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, der die Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und
- für den Fall, dass solche bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht fällig sind, zu anteiliger Kostentragung in dem nach der Rechtsprechung des BGH zulässigem Umfang verpflichtet.

Die Lösung: Mieterhöhung ?

Hintergrund:

- Die Übertragung der SR auf den Mieter wurde bei der Kalkulation des Mietpreises zu Gunsten des Mieters berücksichtigt, da der Vermieter insoweit von seiner Erhaltungspflicht befreit wurde.
- Bei einer unwirksamen Klausel entsteht eine Schiefelage der Pflichten aus dem Mietvertrag; das Äquivalenzverhältnis ist gestört.
- Die den Mietspiegeln zugrunde liegenden Daten gehen meist von der wirksamen Überbürdung der SR auf den Mieter aus (so beim Berliner Mietspiegel).

Die Praxis:

- Heilung der unwirksamen Klausel durch Nachtrag zum Mietvertrag (dem Mieter wird die Änderung des Mietertrages angeboten, Bezug auf § 7 des Mustermietvertrages ratsam, keine Rückwirkung)
- Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete wird ein Zuschlag vorgenommen.
- Die Höhe richtet sich nach § 28 Abs. 4 Satz 2 der zweiten Berechnungsverordnung
- Die Durchsetzung erfolgt mittels Mieterhöhungsverfahren (§§ 558 ff BGB); Zustimmung des Mieters wird benötigt

§ 28 Abs. 4 S. 2 der II. Berechnungsverordnung:

Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. **Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.**

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Rechtsprechung

OLG Karlsruhe, 18.04.2007, 7 U 186/06

Ist eine Klausel über die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam, ist der Vermieter berechtigt, im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens einen entsprechenden Zuschlag auf die Miete zu verlangen. **Die Höhe des Zuschlags bemisst sich in Anlehnung an § 28 Abs. 4 S. 2 der II. Berechnungsverordnung mit 8,50 EUR/qm und Jahr.**

LG Düsseldorf, 16.05.2007, 21 S 375/05,

- Bei Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel kann der Vermieter, der dem Mieter erfolglos eine vertragsergänzende, zulässige Schönheitsreparaturvereinbarung angeboten hat, einen Zuschlag zur Miete, sofern die örtliche Mietspiegeltabelle von der wirksamen Abwälzung der SR ausgeht.
- Der Zuschlag bemisst sich nicht an den Höchstwerten der Instandhaltungskostenpauschale der II. Berechnungsverordnung. Denn der Vermieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker durchführen lässt.
- Der Zuschlag sei daher um 2/3 der Lohnkosten anteilig zu kürzen (statt 0,71 0,20 €/qm/Monat)

OLG Frankfurt, 28.12.2007, 2 U 200/07 (Beschluss)

- Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, infolge der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete von dem Mieter zu verlangen.
- Die Höhe des Anspruches wegen der Schönheitsreparaturen bemisst sich regelmäßig danach, was die Mieterin bei der Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen tatsächlich aufgewendet hat, bzw. hätte aufwenden müssen. Diese Kosten liegen erfahrungsgemäß regelmäßig unter den Kosten, die bei einer Renovierung durch einen Fachhandwerker anfallen würden.

Beispiel:

Für eine Erhöhung nach II. BV entspricht dies bei einer Mietwohnung mit 60 qm einem Zuschlag auf die vereinbarte bzw. eine weitere mit einem entsprechenden Mieterhöhungsverlangen geltend gemachte höhere ortsübliche Vergleichsmiete von monatlich 42,50 Euro.

⇒ Abschlüsse sind ratsam

Anspruch des Mieters auf SR?

- Geht der Vermieter diesen Weg, so muss er befürchten, dass ihm gegenüber vom Mieter nunmehr die laufende Instandhaltung der Wohnung beansprucht wird.
- Mieter hat einen Anspruch in derselben Art, wie der Vermieter ihn zuvor gegenüber dem Mieter hatte (auch während des Mietverhältnisses)

Art und Umfang des Anspruchs

Nur wenn

- gewisser Grad der Abnutzung erreicht ist,
- der Mieter die Wohnung vertragsgemäß genutzt hat.

Geschuldet wird

- einfache Ausführung in hellen, neutralen Tönen
- Keine hochwertigen Tapeten, Anstriche

Weitere Hinweise:

- Zur Problematik des Anerkenntnisses durch den Mieter (unterschriebenes Übergabeprotokoll) oder durch den Vermieter (Freigabe der Kautions)
- Zur Abgrenzung zum vertragsgemäßen Verhalten (Verschlimmbesserung, grelle Farben, schlechte Renovierung, Substanzverletzung)
- Zur Durchsetzung des Schadensersatzanspruches
- Zur Verjährung
- Zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Nachmieter
- Kann der Mieter Ersatz verlangen wenn er trotzdem Schönheitsreparaturen durchführt?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Lennéstraße 9, 10785 Berlin

Tel.: 263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: März 2008