

Entscheidungsanmerkung

Schönheitsreparaturklausel in Formularmietvertrag

Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann. (Amtlicher Leitsatz)

BGB §§ 13, 305c, 307, 535; ZPO § 545

BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09 (LG München I, AG München)¹

I. Rechtsgebiet, Problemstellung und Examensrelevanz

1. Die Wirksamkeit von Klauseln in Formularmietverträgen, durch die die Schönheitsreparaturlast auf den Mieter abgewälzt wird, hat den BGH seit der Reform des Mietrechts und der ZPO im September 2001 bzw. Januar 2002 immer wieder beschäftigt. Mit der hier vorzustellenden Entscheidung kommt ein weiteres Detail dazu. Interessant ist das Urteil nicht nur aus mietrechtlicher Sicht, sondern in erster Linie vor dem Hintergrund, dass sich grundlegende Fragen des AGB-Rechts stellen.

2. Der im Jahre 1963 (!) formularmäßig geschlossene Mietvertrag enthielt folgende Bestimmungen:

„5. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen [...] in der Wohnung ausführen zu lassen [...], sowie die Roll-Läden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Spülkästen oder Druckspüler und Wasch- und Abflussbecken instandzuhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen [...].

6. Dem Mieter obliegt auch die Instandhaltung, also kostenmäßige Übernahme der während der Mietzeit notwendig werdenden Reparaturen an den in der Wohnung evtl. vorhandenen elektrischen oder Gas-Geräten [...] und an den evtl. in der Wohnung befindlichen Einbaumöbeln.

7. Kommt der Mieter seinen vorstehend angegebenen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat die Vermieterin das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.“

Im Kern stellt sich die Frage, ob die Klausel so zu verstehen ist, dass der Mieter dazu verpflichtet wird, die Schönheitsreparaturen durch einen Fachmann ausführen zu lassen und darin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden kann.

¹ Die Entscheidung ist unter <http://www.bundesgerichtshof.de> abrufbar.

3. Für das Examen kann eine solche Entscheidung, die auf den ersten Blick eher den Eindruck vermittelt, ein Spezialproblem des Wohnraummietrechts zu behandeln, durchaus relevant werden. Dies folgt nicht unbedingt aus der mietrechtlichen Frage danach, welche Partei im Mietverhältnis die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Vielmehr stellen sich zum einen grundsätzliche Fragen der Inhaltskontrolle von Vertragsklauseln. Zum anderen haben sich in den vergangenen Jahren schwierige Probleme der Rechtsfolgen der Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln ergeben. Durchaus anspruchsvoll ist etwa die Beantwortung der Frage, welche Ansprüche dem Mieter gegen den Vermieter zustehen, nachdem der Mieter in Unkenntnis der Klauselunwirksamkeit die Schönheitsreparaturen vorgenommen hat. Hier sind fundamentale Kenntnisse zur Geschäftsführung ohne Auftrag, zum Recht der ungerechtfertigten Bereicherung und zum Verjährungsrecht gefragt.²

Als Vorfrage ist zur Bewältigung solcher Probleme zu klären, ob und vor allem warum eine bestimmte Vertragsklausel der Inhaltskontrolle nicht standhält.

II. Kernaussagen und Würdigung

1. Ausgangslage

Der 8. Zivilsenat des BGH hat die Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln im Wesentlichen unter zwei Gesichtspunkten festgestellt.

Zahlreiche Klausel scheitern an § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Danach ist eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Zweifel anzunehmen, wenn die Klausel mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht vereinbar ist. Die entsprechende gesetzliche Regelung findet sich in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Danach hat der Vermieter die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Zustand geeigneten Zustand zu erhalten. Wird die Vornahme von Schönheitsreparaturen notwendig, muss der Vermieter tätig zu werden. Überträgt er diese Pflicht an den Mieter, ist dagegen mangels zwingender gesetzlicher Regelung nichts zu erinnern. Unangemessen benachteiligt wird der Mieter allerdings, wenn ihm vom Vermieter mehr auferlegt wird, als dieser schuldet. Eben dies geschieht, wenn eine Schönheitsreparaturklausel einen starren Fristenplan enthält oder der Vertrag mit einer unbedingten Endreparaturklausel versehen ist. Solche Klauseln verpflichten den Mieter nach ihrem Wortlaut dazu, unabhängig davon tätig zu werden, dass sich Renovierungsbedarf in der Wohnung zeigt. Der Mieter müsste also zu bestimmten Zeitpunkten streichen bzw. tapezieren, obwohl sich die Räume noch in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Hätte der Vermieter aber darauf verzichtet, den Vertrag mit einer solchen Klausel zu versehen, würde ihn keine Pflicht zur Renovierung treffen. Er könnte sich dem Mieter gegenüber vielmehr auf sein Pflichtenprogramm aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB berufen. Darin liegt die unangemessene Benachteiligung bei der Verwendung von Schönheitsreparaturklauseln mit star-

² BGH NZM 2009, 541; St. Lorenz, NJW 2009, 2576; Gsell, NZM 2010, 71; Schrader, ZJS 2009, 426; Jacoby, ZMR 2010, 335.

rem Fristenplan. Entsprechendes gilt für unbedingte Endrenovierungsklauseln, nach denen der Mieter in jedem Fall bei Auszug renovieren muss.

Von diesem Fall zu unterscheiden sind Klauseln, bei denen sich die unangemessene Benachteiligung aus § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergibt. Hier werden wesentliche Vertragspflichten durch die AGB derart eingeschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet wird. Exemplarisch sei die Farbwahlklausel genannt. Mit einer solchen Vereinbarung verlangt der Vermieter vom Mieter, während des laufenden Mietverhältnisses, die notwendig werdenden Schönheitsreparaturen in neutralen Farben auszuführen. Beachtet man aber, dass der Mieter den Vertrag schließt und die monatliche Miete zahlt, um in der Wohnung nach seinem Geschmack zu leben und sich wohlfühlen, kann ihm vor allem unter dem Gesichtspunkt nicht auferlegt werden, nur neutrale Farben zu verwenden, dass der Vermieter kein schützenswertes Interesse an der farblichen Gestaltung der Wohnung während des laufenden Mietvertrags hat. Für den Vermieter kommt es allein darauf an, dass er seine Wohnung am Ende wieder in neutralen Farben gestaltet zurückerhält. Dies kann der Vermieter verlangen und auch klauselmäßig vereinbaren.

2. „Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen“

Stein des Anstoßes im aktuellen Urteil des BGH ist die Klauselformulierung, nach der der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“.

a) Kundenfeindlichste Auslegung

Wie ist diese Klausel zu verstehen? Der BGH führt in erfreulicher Deutlichkeit aus, dass nicht nur im Rahmen der Verbandsklage nach dem UKlaG, sondern auch bei der Kontrolle einer Klausel im konkreten Vertrag, also im Individualprozess, die kundenfeindlichste Auslegung vorzunehmen ist.³ AGB sind alsdann „ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten durchschnittlichen Vertragspartners einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden“⁴. Legt man dies zu Grunde, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein durchschnittlicher Mieter die Klausel so versteht, dass ihm die Möglichkeit verschlossen bleibt, selbst zu renovieren, und er stattdessen verpflichtet sein soll, die Schönheitsreparaturen von einem Fachmann durchführen zu lassen. Obwohl die Klausel durchaus auch anders interpretiert werden kann, hat in einem solchen Fall die dem Mieter günstigere Auslegung zu erfolgen, die im Ergebnis darin besteht, dass durch die Einbeziehung der Klausel in den Vertrag dem Mieter so viel auferlegt wird, dass die Vereinbarung unwirksam wird.⁵ Die kundenfeindlichste Auslegung hat somit in zwei Schritten zu erfolgen. Zunächst hat man die Klausel möglichst weit in die Richtung auszulegen, dass sie den Vertragspartner belastet. Unter

Zugrundelegung dieses Klauselverständnisses hat dann die Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 BGB zu geschehen.

b) Scheitern an der Inhaltskontrolle aus § 307 BGB

Der BGH stellt in seinem aktuellen Urteil noch einmal fest, dass der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen.⁶ Dies wird in erster Linie mit einem Hinweis auf eine seit langem bestehende Verkehrssitte begründet. Inhalt der Verkehrssitte sei aber auch, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen könne.

Dazu sei angemerkt, dass sich der Hinweis auf eine langjährige Verkehrssitte nicht wirklich eignet, die Vereinbarkeit mit der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle zu untermauern. Mit anderen Worten: Verwenden Marktteilnehmer über Jahre hinweg eine Klausel, durch die Vertragspartner unangemessen benachteiligt werden, ohne dass diese Vertragspraxis angegriffen würde, ändert dies nichts an der Unwirksamkeit der Klausel.

Das ausschlaggebende Argument bringt der BGH erst kurz vor Schluss der Entscheidung:⁷ Auch der Vermieter ist nach der gesetzlichen Regelung nicht verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durch einen Fachmann ausführen zu lassen. Geschuldet ist allein eine Renovierung nach mittlerer Art und Güte, § 243 Abs. 1 BGB. Nur diese Pflicht kann der Vermieter klauselmäßig auf den Mieter abwälzen, will er sich nicht dem Vorwurf aus § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgesetzt sehen. Verpflichtet der Vertrag den Mieter aber, fachmännisch renovieren zu lassen, benachteiligt dies den Mieter unangemessen.

c) Rechtsfolge

Da die Klausel der Kontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält, ist sie unwirksam. Die Schönheitsreparaturlast verbleibt beim Vermieter. Nach Maßgabe von § 306 Abs. 2 BGB kommt § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zur Anwendung.

III. Ergebnis

Der BGH hat der umfangreichen Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen einen weiteren Mosaikstein hinzugefügt. Seiner Linie ist er dabei treu geblieben.

Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld

³ BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09, Rn. 8.

⁴ BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09, Rn. 12.

⁵ BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09, Rn. 16.

⁶ BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09, Rn. 20.

⁷ BGH, Urt. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09, Rn. 21.