

# Bevor Sie sich etwas Schönes einbrocken



**Nicht selten sorgen sie für Zoff zwischen Vermieter und Mieter: Von Schönheitsreparaturen ist die Rede. Um eventuelle Konflikte von vornherein zu vermeiden, tun alle an einem Mietverhältnis Beteiligten gut daran, mit der aktuellsten Rechtsprechung vertraut zu sein.**

**D**er BFH hat sich in drei Entscheidungen mit der Wirksamkeit formularmäßiger Renovierungs- und Abgeltungsklauseln beschäftigt und seine bisherige Rechtsprechung geändert. Zum einen hat der BGH formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln gekippt. Zum anderen halten die Richter die formularmäßige Übertragung der Schön-

heitsreparaturen auf den Mieter dann für unwirksam, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde.

Durch Renovierungsklauseln wird die grundsätzlich dem Vermieter obliegende Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Quotenabgeltungsklauseln erlegen dem Mieter die Pflicht

zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel vorgesehenen Fristenplan noch nicht fällig sind.

Im ersten Streitfall hatte der Vermieter die Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen auf Schadensersatz verklagt. Der BGH wies die Klage ab. Die formularmäßige Abwälzung aller Reparaturen auf die Mieter ist unwirksam, denn nach den Feststellungen des Gerichts waren bei Mietbeginn Streifarbeiten erforderlich, sodass die Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen haben. Der ihnen gewährte Nachlass von einer halben Monatsmiete stellte keinen angemessenen Ausgleich dar.

Im zweiten Streitfall wies der BGH die Sache an die Vorinstanz zurück. Hier muss der

Mieter nun nachweisen, ob die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben wurde und die Abwälzung der Schönheitsreparaturen deswegen unwirksam ist. Es kommt darauf an, ob etwaige Gebrauchsspuren so erheblich sind, dass die Räume den Gesamteindruck einer unrenovierten Wohnung vermitteln. Zusätzlich hat der Senat entschieden, dass ein von der klagenden Vermieterin hilfsweise geltend gemachter Anspruch auf anteilige Kostentragung nach der Quotenabgeltungsklausel nicht besteht.

Im dritten Streitfall hat der BGH die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen ebenso verneint, denn die dortige Formulklausel stellte zum Teil auf starre Fristen ab und war deshalb insgesamt unwirksam. Auf die Frage, ob die Wohnung bei Vertragsbeginn renoviert übergeben worden war, kam es nicht an.

*Michael Teschner, Rechtsanwalt* ■



MICHAEL TESCHNER, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg