

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Vornahme von Schönheitsreparaturen: Unwirksamkeit von isolierten Endrenovierungsklauseln

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungsklausel) in Wohnraummietverträgen unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Kläger sind Mieter, der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung in Bremen. Der Mietvertrag vom 2. Mai 2005 enthält zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung:

"Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben."

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter Nr. 10:

"Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Tüorzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen."

Die Kläger haben unter anderem die Feststellung begehrt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam sei mit der Folge, dass sie zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet seien. Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam ist mit der Folge, dass die Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dieser Wohnung nicht verpflichtet sind.

Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, folgt weder aus dem Mietvertrag noch aus Nr. 10 der Anlage dazu, dass der Vertrag dem Mieter Schönheitsreparaturen nur insoweit auferlegt, als nach dem Abnutzungszustand hierfür ein Bedürfnis besteht. Aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters liegt ein Verständnis dahin näher, dass die Wohnung bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert sein muss oder jedenfalls seit der letzten Renovierung keine Abnutzungsspuren aufweisen darf.

Als uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung ist die Formularbestimmung unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam ist, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Danach benachteiligt eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft. Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

VIII ZR 316/06

Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde.

Urteil vom 12. September 2007 - VIII ZR 316/06

AG Bremen - Urteil vom 21. Februar 2006 - 25 C 371/05

LG Bremen - Urteil vom 3. November 2006 - 4 S 112/06

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de