

## **Wegfall der Verpflichtung, Schönheitsreparaturen überhaupt auszuführen**

Rechtsanwalt Dr. Ehrenkönig, Berlin

In einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 25. Juni 2003 (VIII ZR 335/02) hat dieser entschieden, dass eine Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen dann entfällt, wenn in einem Formularvertrag Regelungen über Schönheitsreparaturen vereinbart worden sind, die den Mieter unangemessen benachteiligen.

Dem vorliegenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde. In einem formularmäßigen Mietvertrag waren zwei Regelungen über die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen enthalten. Der Mieter wurde zunächst verpflichtet, auf seine Kosten die laufenden Schönheitsreparaturen nach einem Fristenplan auszuführen. Daneben war in einer anderen Klausel die Regelung vereinbart worden, dass der Mieter die Mieträume bei Auszug – unabhängig von der Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen – in fachgerecht renoviertem Zustand zurückzugeben hat.

Der BGH entschied, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularvertrag, welche den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist. Zur Begründung wurde angeführt, dass beide Regelungen bei einer Gesamtbe-

trachtung dazu führen, dass der Mieter durch ein Übermaß ihm auferlegter Renovierungspflichten unangemessen benachteiligt ist. Eine Regelung über die Pflicht des Mieters zur turnusmäßigen Renovierung und zur Renovierung am Ende der Mietzeit stellen ein Übermaß an Verpflichtung dar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Unwirksamkeit der Klauseln, Schönheitsreparaturen überhaupt auszuführen, nicht nur daraus ergeben kann, dass eine Klausel unwirksam ist. Eine Unwirksamkeit ist auch dann anzunehmen, wenn sich aus dem Zusammenwirken zweier für sich gesehener wirksamer Klauseln eine unangemessene Benachteiligung ergibt. Für die Vertragsparteien bedeutet dies, den Regelungen über die Ausführung von Schönheitsreparaturen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Andernfalls laufen sie Gefahr, eine Vereinbarung zu treffen, nach welcher der Mieter ganz von der Verpflichtung befreit ist, Schönheitsreparaturen auszuführen.