

AKTUELL

Frische Farbe für das Geschäft

Klauseln über Schönheitsreparaturen mit starren Fristen sind auch bei Gewerberäumen unwirksam

Peter Dorenbeck,
Rechtsanwalt in Braunschweig

Im Wohnungsmietrecht gilt: Wälzt der Vermieter nach starrem Fristenplan Schönheitsreparaturen auf den Mieter ab, sind derartige Klauseln unwirksam. Wenn es etwa heißt: „Spätestens alle 3 Jahre ist die Küche zu streichen, mindestens alle 5 Jahre die übrigen Räume.“

Grundsätzlich gilt vielmehr: Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind, wenn also objektiv Renovierungsbedarf besteht.

Im Gewerbemietrecht hatte kürzlich der Bundesgerichtshof zu entscheiden, ob eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach starren Fristen und unabhängig vom Zustand der Mietsache im Gewerberaummietrecht wirksam ist.

Nach dem Gesetz hat jedoch nicht der Mieter, sondern der Vermieter die Schönheitsreparaturen auszuführen. Laut Bürgerlichem Gesetzbuch sind es grundsätzlich Wohnungsvermieter und Gewerberaumvermieter, die das Mietobjekt während der gesamten Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten müssen.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung gebilligt, dass der Vermieter diese Verpflichtung vertraglich auf den Mieter abwälzen darf. Er darf dies auch mit einem Formularvertrag. Das ist ein Mietvertrag, der bereits vorformulierte allgemeine Geschäftsbedingungen enthält.

Werden die Schönheitsreparaturen in einem Formularvertrag auf den Mieter abgewälzt, ist die entsprechende Klausel laut Bundesgerichtshof auch im Gewerberaum-



Der Bundesgerichtshof hat über Fristen für Schönheitsreparaturen in gewerblichen Räumen entschieden.

Foto: dpa

mietrecht unwirksam, wenn sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Dies ist im Zweifel anzunehmen, wenn die Klausel mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der sie abweicht, nicht zu vereinbaren ist. Dies ist der Fall, wenn der Mieter in einer formularmäßigen Vertragsklausel zu Schönheitsreparaturen nach starren

Fristen verpflichtet wird. Ihm wird damit der Einwand genommen, dass überhaupt kein Renovierungsbedarf vorliegt.

Dies wäre eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Denn gäbe es die Klausel nicht, gelte das Gesetz. Danach müsste der Vermieter nur abhängig vom Erhaltungszustand der Mietsache renovieren. Er müsste also erst dann renovieren, wenn durch vertragsgemäßen Ge-

brauch ein Renovierungsbedarf entstanden wäre. Der Bundesgerichtshof hat sich deswegen für das Gewerbemietrecht der Rechtsprechung zum Wohnungsmietrecht angeschlossen, wonach die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch solche Formular-klauseln unwirksam ist.

Aktenzeichen: XII ZR 84/06,
Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. Oktober 2008.