

Klauseln in Mietverträgen, die dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses (sog. Endrenovierungsklauseln) auferlegen, sind nicht selten Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter. Mit der Wirksamkeit derartiger Klauseln hat sich auch der Bundesgerichtshof (BGH) in den vergangenen Jahren zu beschäftigen gehabt. Zahlreiche Klauseln wurden für unwirksam erachtet. Sowohl für Mieter als auch für Vermieter stellt sich daher die Frage: Was ist erlaubt?

Meist verwenden Vermieter Formularymietverträge - und damit Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) - die entsprechende Klauseln enthalten. Solche Formularyklauseln sind nach § 307 BGB unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Eine derartig unangemessene Benachteiligung des Mieters wird z.B. dann angenommen, wenn die Klausel einen "starrten" Fristenplan zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung, enthält („Küche und Bad sind nach 3 Jahren, die übrigen Räume nach 5 Jahre zu renovieren.“). Insoweit sind auch eine Vielzahl von Klauseln unwirksam, die eine quotenmäßige Beteiligung des Mieters an den Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall vorsehen, dass bestimmte Zeiträume seit Mietbeginn oder Durchführung der letzten Schönheitsreparatur noch nicht abgelaufen sind (sog. Abgeltungsklauseln). Derartige Abgeltungsklauseln sind jedenfalls dann unwirksam, wenn sie eine unveränderliche Quote – orientiert am Fristenplan der Klausel über die Durchführung von Schönheitsreparaturen – festlegen, ohne diese Regelung mit Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei Mietende einzuschränken (BGH, Versäumnisurteil v. 05.04.2006 - VIII ZR 106/05).

Unzulässig ist auch eine Klausel, die dem Mieter während der Mietzeit auferlegt, die Mieträume in einer vorgegebenen Farbe zu streichen (sog. Farbwahlklausel), denn hierdurch ist der Mieter

in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt (BGH Urt. v. 18.02.2009 - VIII ZR 166/08; BGH, Urt. v. 20.01.2010 – VIII ZR 50/09). Klauseln, die die Farbwahl nach Ende der Mietzeit bestimmen, wurden aber für zulässig gehalten (BGH, Urt.v. 22.10.2008 – VIII ZR 283/07). Eine Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen ist ferner insgesamt unwirksam, wenn sie die Verpflichtung enthält, auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern vorzunehmen (BGH Urt. v. 18.02.2009 - VIII ZR 210/08).

Eine rechtsunwirksame Endrenovierungsklausel im Mietvertrag kann für den Vermieter nach einem Urteil des BGH v. 27.05.2009 (VIII ZR 302/07) überdies teuer werden, wenn der Mieter auf Grund dieser Klausel Schönheitsreparaturen vornimmt. In diesem Fall stehen diesem gegen den Vermieter Erstattungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Erst kürzlich hat der BGH zudem entschieden, dass der Mieter vom Vermieter eine Erklärung darüber verlangen kann, ob der Vermieter ihn aus einem Formularymietvertrag, der möglicherweise unwirksamen Klauseln über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen enthält, in Anspruch nehmen will. Gibt der Vermieter eine entsprechende Erklärung nicht ab, kann der Mieter negative Feststellungsklage erheben (BGH, Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 351/08).

Es kann auch vorkommen, dass eine unwirksame Formularyklausel mit einer wirksamen Individualabrede zusammentrifft. Der BGH hat hierzu entschieden, dass eine im Wohnungsübergabeprotokoll (individuell) vereinbarte Endrenovierungsklausel nicht deshalb unwirksam ist, weil der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält (BGH, Urt. v. 14.01.2009 - VIII ZR 71/08). Das Zusammentreffen einer unwirksamen Formularyklausel mit einer wirksamen Individualabrede bewirke nicht das Unwirksamwerden beider Klauseln. Die individuell formulierte Klausel unterliegt nicht der Inhaltskontrolle des § 307 BGB.

**Kommentar:** Ob eine Schönheitsreparaturklausel wirksam ist, hängt von vielen Faktoren ab, doch darf sie den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Viele Klauseln über

Schönheitsreparaturen sind aufgrund obiger Kriterien unwirksam. Mietern und Vermietern kann daher nur angeraten werden, ihren Mietvertrag dahingehend zu überprüfen, um sich später Streitigkeiten und Kosten zu ersparen.