

# Schönheitsreparaturen: ein unendlicher Streitstoff

## BGH fällt restriktive Entscheidung zur Ausführungsart

Der BGH hat mit Urteil vom 28.03.2007 (Az.: VIII ZR 199/06 – Deutsche Wohnungswirtschaft 2007, 245) der Vielzahl seiner Entscheidungen eine weitere Variante hinzugefügt. Es geht um die Frage, inwieweit ein Mieter formularvertraglich bei der Endrenovierung in der Ausführungsart eingeschränkt werden darf.

Dem BGH lag folgende Formulklausel zugrunde: „Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ Das Mietverhältnis endete am 30.11.2004. Das Wohnungsunternehmen verlangte, die Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung bis zum 10.12.2004 vorzunehmen. Nach Ablauf der Frist machte es wegen der unterlassenen Renovierung einen Schadensersatzanspruch von 1.879,81 Euro geltend.

Nach Ansicht des BGH ist die Klausel einmal unklar (§ 305c Abs. 2 BGB) und stellt zum anderen in der für den Mieter ungünstigsten Auslegung eine unangemessene Benachteiligung entgegen den Geboten von Treu und Glauben (§ 307 Abs. 1 BGB) dar. Die Unklarheit wird darin gesehen, dass nicht eindeutig ist, was un-

ter „Ausführungsart“ zu verstehen sei. Nach Meinung des Gerichts könnte sich dieser Begriff entweder auf die Grundausstattung, die Ausstattung im Einzelnen oder auf beides beziehen. Es sei somit nicht zu entnehmen, ob jede Veränderung der Zustimmung bedürfe oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen zu ziehen sei.

Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichung von der bisherigen Ausführungsart wie beim Farbton, Anstrich oder bei den Wänden, Decken oder einer anderen Tapetenart beschränke darüber hinaus den Mieter unangemessen darin, sich in seiner Wohnung nach seinem Geschmack einzurichten.

Als Folge der unangemessenen Einengung in der Ausführungsart der Schönheitsreparaturen beurteilt der BGH auch die vertragliche Verpflichtung zur Renovierung als unwirksam. Er lehnt es ab, die Überwälzung der Schönheitsreparaturen durch Streichung der Ausführungsklausel aufrechtzuerhalten.

Da die formularvertragliche Vereinbarung aus den bereits genannten Gründen unwirksam ist, wird auf die Frage nicht ein-

gegangen, ob es sich eventuell auch um eine unzulässige Endrenovierungsklausel handelt.

### Fazit:

Nach der Entscheidung des BGH stellt sich für den Verwender von Mietvertragsformularen erneut das nahezu unlösbare Problem, welche Klauseln noch gerichtsfest sind und welche dem Verdikt der Unwirksamkeit verfallen. Bei der Vereinbarung eines Klauselwerks, das die Überwälzung von Schönheitsreparaturen zum Gegenstand hat, ist in der Regel nicht zu erkennen, ob das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion zur gesamten Unwirksamkeit führt oder ein Kernbereich wegen Teilbarkeit der Klauseln noch aufrechterhalten bleibt.

Die für die Vertragsparteien notwendige Rechtssicherheit verbietet gerade bei Massenverträgen, wie bei der Vermietung von Wohnraum, dass der Bestand oder die Unwirksamkeit zum Glücksspiel wird. Abgesehen davon wirkt das Urteil des BGH vom 28.04.2007 (GE 2007, 245) bezüglich der Ausführungsart eine Reihe neuer Fragen auf. *Dr. Hans-Herbert Gather*