

Fristenplan für Schönheitsreparaturen

Für den Mieter muss erkennbar sein, dass der Plan nur eine "Richtlinie" ist

Sind Mieter laut Mietvertrag verpflichtet, in der Wohnung Schönheitsreparaturen auszuführen, halten sich aber nicht daran, steht dem Vermieter prinzipiell Schadenersatz in Höhe der Renovierungskosten zu. Es sei denn, die entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam. Wie häufig scheiterte auch im konkreten Fall die Schadenersatzklage des Vermieters an einer unglücklichen Formulierung im Vertrag.

Da nehmen es die Gerichte mittlerweile sehr genau! Starre Fristenpläne sind unwirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs müssen Regeln für Schönheitsreparaturen im Mietvertrag so abgefasst sein, dass sie — für verständige Mieter erkennbar — nur den Charakter einer Richtlinie haben, von der die Mieter abweichen dürfen, wenn Mieträume noch "gut in Schuss", also nicht renovierungsbedürftig sind.

Im konkreten Fall enthielt die einschlägige Vertragsklausel sogar einen Hinweis auf den "Grad der Abnutzung". Sie lautete: Der Vermieter kann spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis zu diesem Zeitpunkt nach dem Grad der Abnutzung und Beschädigung gemäß nachstehendem Fristenplan erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen.

Doch der nächste Satz wurde dem Vermieter beim Landgericht Gießen zum Verhängnis: "Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten ...". Nach Ansicht des Landgerichts wird mit dieser Formulierung der Zeitpunkt der erforderlichen Schönheitsreparaturen verbindlich festgelegt (1 S 11/12).

Also handle es sich um einen starren Fristenplan, so das Landgericht. Denn durchschnittlich informierte Mieter ohne juristische Kenntnisse könnten diese Klausel nur so verstehen: Sie seien verpflichtet, Schönheitsreparaturen — entsprechend dem jeweiligen Grad der Abnutzung der Räume, aber in jedem Fall — innerhalb der genannten Fristen durchzuführen.

Enthält der Mietvertrag einen starren Fristenplan für Schönheitsreparaturen, ist die gesamte Klausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. Da die Mieter deshalb bei ihrem Auszug die Räume nicht renovieren mussten, hatte der Vermieter das Nachsehen und blieb auf den Renovierungskosten sitzen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/fristenplan-fuer-schoenheitsreparaturen>