Schönheitsreparaturen: Ist die Formel „kürzere Regelfrist = Unwirksamkeit“ immer richtig?

Enthält die Schönheitsreparatur-Klausel eine gegenüber den Fristen des Mustermietvertrags 1976 kürzere Regelfrist, führt das zur Unwirksamkeit. Das gilt auch dann, wenn die Kürzung nur einen verhältnismäßig unbedeutenden Raumtyp (hier: Toilette) betrifft.

LG Düsseldorf, Beschl. v. 16.12.2010 – 21 S 362/09 – info m-online www.info-m.de

Der Fall: In einem Formularvertrag des Düsseldorfer Haus- und Grundbesitzervereins aus der Zeit vor 2004 heißt es zu den Schönheitsreparaturen in § 8 Abs. 2 u.a.:

> *„… Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren… .Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren (...) zu tätigen.“*

Hintergrund Fristen im Mietvertrag: In der Grundsatzentscheidung des BGH, 29.6.2004 – VIII ZR 361/03 – Info M 4/2004, 10 (Schäfer) ging es um eine Formularklausel, die in zweierlei Hinsicht vom Mustermietvertrag abwich:

- starre Frist statt Regelfrist,
- um 1 Jahr kürzere Regelfrist bei Küche und Sanitärräumen.

Der BGH musste damals nicht entscheiden, ob die Klausel auch dann unwirksam wäre, wenn nur eine der beiden Abweichungen vorliegt. Aus Leitsatz und Gewichtung der Entscheidungsgründe hat man allgemein geschlossen, dass allein die starre Frist schon zur Unwirksamkeit führt. Ob das auch für eine Verkürzung einer Regelfrist für nur 1 Jahr und/oder nur einen Raumtyp gilt, blieb offen.

Hintergrund Fristverkürzung nur 1 Jahr nur für Toiletten: Der BGH hat eine gleichlautende Klausel aus Düsseldorf schon als wirksam angesehen! Damals stritten die Parteien allerdings zunächst nur, ob eine weiche oder starre Frist vorliegt, wenn es in der Klausel „in der Regel… spätestens“ heißt. Der BGH hielt die Formulierung für ausreichend flexibel und kam zum Ergebnis: wirksam. Die Frage der Fristverkürzung erwähnte er dabei mit keinem Wort (BGH, 13.7.2005 – VIII ZR 351/04 – Info M 2005, 247 (Hornikel). Zur weiteren Sachaufklärung der – jetzt wirksamen – Renovierung verwies er zurück. Das LG Düsseldorf nahm nunmehr an, dass die Klausel auch wegen Verkürzung der Regelfrist für Toilettenräume um 1 Jahr unwirksam ist. Der BGH hob dieses zweite Urteil des LG Düsseldorf insoweit auf, weil über die Wirksamkeit der Klausel schon entschieden sei, BGH, 5.3.2008 – VIII ZR 95/07 – Info M 2008, 161 (Möller – mit Hinweis auf die offen gebliebene Frage). Das zitierte BGH-Urteil betrifft im Übrigen die fehlende Transparenz der separat vereinbarten Quotenabgeltungsklausel.

Hintergrund: BMJ-Mustermietvertrag-Fristen zu kurz? Eine vordringende Meinung der Literatur kritisiert die Fristen „3 – 5 – 7“ als zu kurz und unangemessen benachteiligend. Wegen der heute verwandten Materialien, und der geänderten Wohngewohnheiten (keine Heizungsimmissionen, haltbarere Farben, geringere Nutzungsintensität, größere Wohnfläche je Nutzer etc.) seien angemessen:

- Bad, Küche: Tapeten/Anstrich von Raufasertapeten 5 Jahre, Lackarbeiten 8 Jahre;
- Wohn-, Schlafräume, Flur: Tapeten/Anstrich von Raufasertapeten 8 Jahre, Lackarbeiten 10 Jahre;
- Nebenräume: Tapeten/Anstrich von Raufasertapeten 10 Jahre, Lackarbeiten 15 Jahre.

vgl. Schmidt-Futterer (Langenberg), 10. Aufl. 2009, § 538 Rdn. 225; Beyer NZM 2009, 137; Lehmann-Richter GE 2009, 1023; Blank in FS Derleder,193.

Die Entscheidung: Nach Ansicht des Gerichts ist die Klausel unwirksam, weil sie eine unzulässige Farbwahlklausel enthält. Die Klausel sei aber auch deshalb unwirksam, weil der Vertrag eine Regelfrist für Schönheitsreparaturen in Toiletten von 3 Jahren enthält. „Die Rechtsprechung nimmt […] an, dass Schönheitsreparaturen in Toiletten nur alle fünf Jahre durchgeführt werden müssen. Sie bezieht sich insoweit auf die im Mustermietvertrag 1976 genannten Fristen. Eine Klausel, die diese Fristen verkürzt, stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.“ (Hinweis auf Blank/Börstinghaus, 3. Aufl. 2008, § 535 Rdn. 381; BGH, VIII ZR 361/03 a.a.O.).

Kommentar Ergebnis: Der Entscheidung ist zuzustimmen: Die Klauselempfehlung von 1976 ist zwar kein mechanisch anwendbares „Summierungsmessgerät“, sie ist allerdings mittlerweile 25 Jahre alt. Die im Mustermietvertrag vorgesehenen Fristen, die der damaligen Wohn- und Lebenssituation und seinerzeitig verwandten Materialien geschuldet sind, sind für heutige Verhältnisse viel zu kurz bemessen. Jede weitere Verkürzung, sei sie auch nur geringfügig, belastet den Mieter daher unangemessen.

Praxishinweis: Der Vermieter verzichtet tunlichst auf jede Vorgabe von Renovierungsintervallen und formuliert knapp „bei Bedarf“.

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Haufe Verlag