

Vorsicht bei der Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 15.05.2020, 49 C 493/19

I.

Auch wenn durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die wesentlichen Fragen bei Schönheitsreparaturklauseln geklärt sind, tauchen immer wieder neue Fragestellungen auf. Mit einer solchen beschäftigt sich das besprochene Urteil des AG Hamburg.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Kläger hatten der Beklagten als Sicherheit ein Sparbuch verpfändet. In dem Mietvertrag war eine Schönheitsreparaturklausel mit dem Inhalt enthalten, dass die Kläger die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung ausführen sollten und zu den Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das pflegen und reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung gehören sollten.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses verweigerte die Beklagte die Herausgabe des Sparbuches. Sie war der Auffassung, ihr stünden wegen unterlassener Schönheitsreparaturen Ansprüche zu. Das AG Hamburg hat der Klage der Kläger auf Freigabe des Sparbuches stattgegeben. Die Beklagte habe keine Ansprüche wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen. Bereits die verwendete Klausel in dem Mietvertrag sei unwirksam. Es wäre nicht hinreichend deutlich, dass nur das Streichen der Fenster von innen geschuldet sei. Auch bezüglich der Fußböden sei nur das Streichen von Fußböden nach der gesetzlichen Regelung geschuldet, nicht aber das pflegen und reinigen. Selbst wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam vereinbart gewesen wäre, sei zur Bemessung der Frage, ob Schönheitsreparaturen geschuldet seien auf den möblierten Zustand der Wohnung abzustellen und nicht auf den geräumten Zustand abzustellen. Bei möbliertem Zustand sei aber gerade nicht festgestellt worden, dass Schönheitsreparaturen geschuldet würden.

III.

1.

Auch der sorgfältigste Nutzer einer Wohnung kann nicht verhindern, dass die Wohnung durch seine Nutzung abgewohnt wird. Um diese Spuren wieder zu beseitigen sind sogenannte Schönheitsreparaturen notwendig. Auch wenn in praktisch allen Wohnungsmietverträgen diese Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegt werden, sind diese Arbeiten Teil der Instandhaltungspflichten des Vermieters. Ohne eine vertragliche Regelung bleiben diese Pflichten auch beim Vermieter.

2.

Damit daher der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, ist eine wirksame vertragliche Regelung im Mietvertrag notwendig. Die Entscheidung des AG Hamburg zeigt, dass bei der Formulierung dieser Regelung kleinste Details wichtig werden können. Das AG Hamburg hat die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter für unwirksam gehalten, da aus der Formulierung nicht deutlich werde, dass nur die Innenseite der Fenster gemeint seien. Außerdem monierte das AG Hamburg, dass in der Klausel das pflegen und reinigen der Fußböden auf die Mieter übertragen worden sei.

Auch wenn die Auffassung des AG Hamburg hinsichtlich der Innenfenster abzulehnen ist, zeigt dies aber das bei der Formulierung kleinste Details wichtig sein können. Für Wohnraum, der mit

öffentlichen Mitteln gefördert worden ist gibt § 28 Abs. 4 Satz 2 II. Berechnungsverordnung eine Definition von Schönheitsreparaturen vor. Danach umfassen Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Bei Wohnungen die nicht öffentlich gefördert wurden, wird diese Definition ebenfalls angewendet.

Die Beklagte im vorliegenden Fall hat sich daher bezüglich der Fenster und Außentüren an den Gesetzeswortlaut gehalten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch andere Gerichte derartige Schutzauslegung zugunsten der Mieter vornehmen. Jedenfalls liegt aber bezüglich der Fußböden eine unzulässige Abweichung vor. Diese hätte aber unproblematisch herausgestrichen werden können ohne die gesamte Klausel zu opfern.

3.

Auch soweit das Amtsgericht AG Hamburg auf den möblierten Zustand abgestellt hat um zu entscheiden, ob eine Wohnung renovierungsbedürftig ist kann dem nicht gefolgt werden. Wäre die Auffassung des AG Hamburg richtig, könnte der Mieter eine objektiv bestehende Notwendigkeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dadurch umgehen, dass er Möbel geschickt aufstellt und abgewohnte Stellen verdeckt.

Entscheidend ist vielmehr, ob bei der Gesamtbetrachtung - auch von Stellen, die durch Möbel möglicherweise verdeckt sind – die Wohnung so abgewohnt ist, dass Schönheitsreparaturen notwendig sind.

4.

Wichtig: Der Mieter hat in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie vom Vermieter erhalten hat. Nicht wenige Mieter ändern aber den in der Wohnung vorgefundenen Anstrich, weil es ihnen so besser gefällt.

Beispiel: 1) Mieter M erhält von Vermieter V eine weiß gestrichene Wohnung. M streicht die Wohnung in kräftigen Gelb- bzw. Blautönen an. Der Mietvertrag enthält keine Schönheitsreparaturklausel.

2) wie bei 1), nur ist die Wohnung bei Einzug gelb und blau angestrichen und M ändert nichts.

In Beispiel 1) muss M bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in hellen, deckenden Farben anstreichen. Auch wenn keine Schönheitsreparaturklausel vorliegt, ist der Mieter nicht berechtigt, die Wohnung in einer Farbgestaltung zurückzugeben, die dem widerspricht, was bei Einzug vorliegt. In Beispiel 2) muss M dagegen nicht streichen, da er die Wohnung so erhalten hat.

IV.

Ist die Mietwohnung durch reines Abwohnen so abgewohnt, dass eine Schönheitsreparatur nötig ist, muss der Mieter diese nur durchführen, wenn ihm durch eine wirksame Schönheitsreparaturklausel diese Pflicht auferlegt wurde. Die Schönheitsreparaturklausel kann unter anderem unwirksam sein, wenn Arbeiten übertragen werden, die nach der gesetzlichen Definition von Schönheitsreparaturen nicht dazugehören. Ob Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen bestimmt sich nach dem objektiven Gesamtzustand. Ob eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt bzw. Schönheitsreparaturen durchzuführen sind bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.