

# Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht:

## Vermieter müssen Kosten für Schönheitsreparaturen eventuell selbst tragen

In Mietverträgen werden häufig Klauseln verwendet, nach denen der Mieter beim Auszug Schönheitsreparaturen zu übernehmen hat. Vermieter sollten jedoch hierbei höchste Vorsicht walten lassen: Der Bundesgerichtshof (BGH), das höchste deutsche Zivilgericht, hat in vielen Fällen entschieden, dass solche Klauseln unwirksam sind.

Und in einem aktuellen Urteil wurden die Folgen einer solchen Unwirksamkeit noch einmal deutlich herausgestellt: Der Vermieter muss nämlich die Kosten für die Reparaturen zurückerstatten, die der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung durchgeführt hat (BGH Urteil vom 27. Mai 2009, Aktenzeichen VIII ZR 302/07).

Der Vermieter ist in diesem Fall nämlich ungerechtfertigt bereichert, das heißt, er hat durch die Arbeit seines Mieters einen Vorteil erlangt, der ihm gar nicht zustand.

Bei der Berechnung der Rückforderung muss allerdings berücksichtigt werden, dass Mieter bei Ausführung von Schönheitsreparaturen regelmäßig von der im Mietvertrag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, die Arbeiten in Eigenleistung zu erledigen oder sie durch Verwandte und Bekannte erledigen zu lassen. Dann ist zu fragen, was der Mieter neben seinem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

Hierzu ist auch wichtig zu wissen, dass die Rechtsprechung häufig sehr mieterfreundlich ist. Die Gerichte tendieren eher dazu, den Mieter als den Vermieter zu schützen.

Als unwirksam wurden bereits Klauseln eingestuft, in denen die Pflicht zur Vornahme der Arbeiten anhand „starrer“ Fristen geregelt worden war. So etwa, wenn bei nicht

fälligen Schönheitsreparaturen festgelegt wird, dass der Mieter einen bestimmten Prozentsatz der Kosten zu zahlen hat, je nachdem, wie viele Jahre die letzten Arbeiten zurück liegen. Hier würde dem Mieter nämlich die Möglichkeit genommen einzuwenden, dass die Reparaturen ausnahmsweise noch nicht fällig sind – etwa weil die Räume nicht oder nur wenig genutzt wurden.

Für unwirksam erklärt wurden auch immer wieder Klauseln, die mehrdeutig oder missverständlich sind. Als Maßstab wird hier der rechtliche Laie herangezogen, ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsbürger, für den die Regelung verständlich sein muss. Da diese Anforderung in der Praxis sehr

schwer zu erfüllen ist, sollten Vermieter dazu übergehen, bei den jeweiligen Klauseln Berechnungsbeispiele anzuführen. Dies dient auch dazu, mehrdeutige Formulierungen auszuschließen.

Im Zweifel sollten Vermieter sich rechtlich beraten lassen, um nicht nach der Beendigung des Mietvertrags plötzlich von Rückforderungen der Mieter überrascht zu werden.

Mag. rer. publ. Carsten Sessler  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht und  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Depré RECHTSANWALTS AG



Und was können Sie  
in die Waagschale legen?

Depré

RECHTSANWÄLTE

■ Depré RECHTSANWALTS AG

O4, 13-16 (Kunststraße) • 68161 Mannheim • Tel.: +49 621 12078-0 • Fax: +49 621 153800 • www.depre.de