

## NEWS Januar 2011

---

### Mietrecht

07.01.2011

#### **Schönheitsreparaturen: Fachhandwerkerklauseln, Vorgaben für die Ausführungsart**

Das Thema „Schönheitsreparaturen“ bleibt ein Dauerbrenner in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Zwei aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofes entwickeln die bisherige Rechtsprechung hierzu weiter und beantworten Detailfragen.

#### Fachhandwerkerklauseln:

In vielen Formulklauseln aus vorgegedruckten Mietverträgen wird der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“. Bei der Frage, wie diese Klausel zu verstehen ist, ist (zum Vorteil des Mieters) von der für den Mieter ungünstigsten Auslegungsvariante auszugehen. Dies bedeutet für die vorgenannte Klausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht in Eigenleistung ausführen darf, um hierdurch Kosten zu sparen, sondern dass er verpflichtet sein soll, einen Handwerker mit der Durchführung der Arbeiten zu beauftragen. Hierdurch wird der Mieter jedoch unangemessen benachteiligt, da dies für den Mieter die Entstehung erheblicher Kosten bedeutet. Dies führt gemäß § 307 BGB zur Unwirksamkeit der Klausel selbst und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes damit zur Unwirksamkeit sämtlicher Klauseln über Schönheitsreparaturen im Mietvertrag (vgl. BGH, Urteil vom 09.06.2010, Az. VIII ZR 294/09).

#### Vorgaben für die Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen:

Der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach entschieden, dass Formulklauseln in Mietverträgen, die den Mieter verpflichten, Schönheitsreparaturen in einer bestimmten Weise durchzuführen, unwirksam sind. Dies gilt insbesondere für Klauseln, die die Verwendung bestimmter Farben bei der Durchführung von Streicharbeiten vorschreiben. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr in einem aktuellen Urteil entschieden (NZM, 2010, S. 236), dass auch eine Klausel, dass Fenster und Türen „nur weiss“ gestrichen werden dürften, unwirksam ist und die Klauseln im Mietvertrag über die Durchführung von Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam macht.

Rechtsanwalt Jäger

---

**Rechtsanwälte Bienert & Kollegen**

[www.ra-bienert.de](http://www.ra-bienert.de)  
[info@ra-bienert.de](mailto:info@ra-bienert.de)