

Schönheitsreparatur-Klauseln: Wie lässt sich die unselige Diskussion beenden?

Eine Abwälzung der Schönheitsreparaturen verstößt gegen das gesetzliche Leitbild. Emmerichs These: Eine methodisch befriedigende Lösung zur Unterscheidung von wirksamen und unwirksamen Klauseln ist nicht ersichtlich. Deshalb sind alle Formulklauseln zur Gesetzesändernden Abwälzung von Schönheitsreparaturen unwirksam.

Prof. Dr. Volker Emmerich, „Starre Schönheitsreparaturfristen und kein Ende II“, NZM 2009, 16

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) [...] Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. [...]

§ 307 BGB Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. [...]

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist [...]

Ausgangspunkt: BGH-Urteil v. 8.10.2008 (XII ZR 84/06 – Info M 2008, 422 betr. starre Fristen im Gewerberaummietrecht): Emmerich nimmt dieses Urteil zum Anlass, die methodische Gradlinigkeit der BGH-Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen kritisch zu prüfen. Im Zentrum seiner Überlegung steht die Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Allgemeine Verkehrssitte: Zwar habe der BGH erstmals selbst eingeräumt, dass die Abwälzung von Schönheitsreparaturen vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) und eine entsprechende Formulklausel daher gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB verstößt. Diesen Verstoß rechtfertigte der BGH jedoch mit dem „erstaunlichen“ Hinweis, es handle sich um eine „langjährige Übung“, die – insbesondere durch den Mustermietvertrag des BMJ und dessen weiche Fristen – bereits „allgemeine Verkehrssitte“ geworden sei.

Wie aber – so fragt der Autor – kann eine Verkehrssitte den Vorrang vor zwingendem Gesetzesrecht bekommen?

Widerspruch zur früheren starre-Fristen-Rechtsprechung: Der BGH argumentiere widersprüchlich, wenn er die starren Fristen gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB als unzulässig ansehe; denn auch die starren Fristen hätten (bis zur Rechtsprechungswende 2004) langjähriger Übung entsprochen. Deshalb laufe die Argumentation des BGH auf ein undogmatisches „Bis-hierher-und-nicht-weiter“ hinaus.

Gesetzgeberischer Wille: Emmerich hält die Argumentation des BGH für falsch, der Reformgesetzgeber 2001 habe die formelmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen mit weichen Fristen gebilligt. Richtig sei vielmehr, dass der Gesetzgeber

keine Lösung des Problems gefunden habe, die allen Beteiligten gerecht wird. Er habe es deshalb einfach bei der bisherigen gesetzlichen Regelung belassen, dabei aber nachdrücklich die Leitbildfunktion des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB betont, Verweis auf Begr. zum RegE, BT-Dr 14/4553, S. 40.

Entgeltthese: Emmerich kritisiert schließlich die vom BGH bemühte „uralte, aber niemals ernsthaft begründete“ Entgeltthese. Der BGH führe diese selbst ad absurdum, wenn er – für sich betrachtet zutreffend – darauf hinweise, dass sich der Vermieter eine Äquivalenzstörung der beiderseitigen Leistungen durch die Verwerfung seiner Formulklauseln selbst zuzuschreiben hat – und deshalb die Miete nicht entsprechend erhöhen darf.

Vorschlag: Emmerichs Lösung ist überraschend einfach: Der Vermieter darf Schönheitsreparaturen formelmäßig überhaupt nicht auf den Mieter abwälzen, „weil das nun einmal – aus gutem Grund – mit dem Gesetz unvereinbar ist“.

Kommentar Rechtsanwendung: Emmerich vermisst zu unrecht eine Rechtsgrundlage für die Rettung der Leitbild-konträren Klauseln: Nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB führt nicht jede unangemessene Benachteiligung (= Widerspruch zum Leitbild gemäß Abs. 2) zur Unwirksamkeit. Hinzu kommen muss vielmehr ein Verstoß gegen Treu und Glauben, vgl. etwa *BGH*, 28.1.2003 – XI ZR 156/02. Hier darf und soll durchaus abgewogen werden. Also doch: „bis hierher und nicht weiter“!

Kommentar Praxisrelevanz: Emmerich steht nicht im Verdacht, ein unkritischer Freund der Mieterinteressen zu sein. Umso mehr Gewicht hat sein Wort, bei dem man ein erschöpftes „Schluss damit!“ heraushören kann. Dass sich seine Erkenntnis durchsetzen wird, bezweifelt der Autor jedoch selbst und resümiert „...und so werden wir uns eben auch noch weitere Jahre und Jahrzehnte mit den Schönheitsreparaturen ‚herumschlagen‘ müssen.“



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de