

„Kommune Oberstadt“

Pädagogikstudent P möchte seine letzten 10 Semester in Marburg in einer fürstlichen Wohnung genießen. V bietet die passenden Räume: Eine Etage eines Stadthauses in der Wettergasse. Am 1.2.1998 schließen V und P den Mietvertrag. Der Mietvertrag ist ein typischer Formularvertrag, den sich V vom Vermieterbund besorgt hat. Der Vertrag enthält auch die Pflicht des Mieters zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen, worauf V den P besonders hinweist:

„Das Streichen der Wände ist in Wohn- und Schlafzimmern alle 5 Jahre vorzunehmen, in Bädern alle 4 Jahre und in Küchen alle 3 Jahre. Die Renovierungen sind spätestens zum Ende der Mietzeit vorzunehmen.“

Als P nach Ende der Mietzeit am 30.4.2003 ausziehen möchte, ist die Wohnung infolge dutzender Partys und wöchentlicher Diskussionsabende heruntergekommen. V fordert den P daher auf, die Wohnung zu renovieren.

Kann V von P die Schönheitsreparaturen verlangen?

„Kommune Oberstadt“

V kann von P die Vornahme der Schönheitsreparaturen verlangen, wenn ihm aus dem Mietvertrag ein solcher Anspruch zusteht.

Das ist den Fall, wenn die Pflicht zur Durchführung der Renovierungsarbeiten Vertragsinhalt geworden ist.

Grundsätzlich trifft die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht den Mieter, sondern den Vermieter, § 535 I 2 BGB. Durch den Formularvertrag könnte die Pflicht jedoch auf P abgewälzt worden sein. Dies setzt voraus, dass die betreffende Vorschrift tatsächlich in den Vertrag zwischen P und V einbezogen wurde und wirksam ist.

Bei der Reparaturklausel im Formularvertrag kann es sich um AGB handeln, die nur unter den Voraussetzungen der §§ 305 ff. BGB wirksam sind.

- A. Die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB müssen daher zunächst anwendbar sein. Die vorformulierte Vertragsbedingung gilt für eine Vielzahl von Verträgen und wurde von V bei Abschluss des Mietvertrages gestellt (unerheblich ist, dass V selbst den Vertrag womöglich nur einmal nutzen wollte). Ausschlussgründe nach § 310 II, IV BGB sind nicht ersichtlich, so dass die §§ 305 ff. BGB sachlich anwendbar sind.
- B. V hat P auf die Vertragsklausel hingewiesen; auch hatte P die Möglichkeit, von dieser Kenntnis zu nehmen. Sie wurde daher gem. § 305 II BGB wirksam in den Vertrag einbezogen.
- C. Entgegenstehende individuelle Vertragsabreden gem. § 305 b BGB sind nicht ersichtlich.
- D. Schönheitsreparaturen werden heute zumeist auf den Mieter abgewälzt, so dass die Klausel für P auch nicht gem. § 305 c I BGB überraschend war.
- E. Da die Klausel von § 535 I 2 BGB abweicht, ist die Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB gem. § 307 III BGB eröffnet.
- F. Fraglich ist, ob die Klausel gegen § 307 II Nr. 1 BGB verstößt, also von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweicht (die §§ 308, 309 BGB enthalten für diese Konstellation keine Regeln). Dies ist str.

- I. **Meinung 1:** Abwälzung auf den Mieter ist zulässig (h. M.)
- Mieter wird nicht benachteiligt, weil die Kosten für die Renovierung bei der Höhe des Mietpreises bereits berücksichtigt werden.
 - Zudem ist die Abwälzung seit langem üblich und entspricht der Verkehrssitte.
 - Da der Mieter durch schonenden Gebrauch der Wohnung die Kosten reduzieren kann, ist die Klausel auch nicht unangemessen.
- II. **Meinung 2:** Die Abwälzung verstößt gegen § 307 II Nr. 1 BGB
- Empirisch lässt sich nicht nachweisen, dass die Mietpreise den Kosten für die Schönheitsreparatur angepasst sind
 - Auf die Verkehrssitte lässt sich nicht abstellen, da sich die Mieter grundsätzlich in einer schwächeren Position befinden. Insofern wurde ihnen die Klausel zumeist aufgezwungen.

Nach h. M. ist die Klausel damit wirksam.

V kann von P die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen.