

VIII ZR 294/09 - Wohnungsmieter kann Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchführen

Die Beklagten waren bis September 2007 [Mieter](#) einer [Wohnung](#) der klagenden Wohnungsbaugesellschaft in München. Zu den Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag folgende Bestimmungen:

"Der [Mieter](#) ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wie z.B. das Kalken, Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen und die Behandlung der Fußböden, der Fenster und der Türen, in der [Wohnung](#) ausführen zu lassen, (...)"

Die Klägerin begehrt unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 7.036,35 €. Das [Amtsgericht](#) hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der [Vermieterin](#) zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der [Vermieterin](#) hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die [Mieter](#) nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren. Die im entschiedenen Fall verwendete [Klausel](#) zu den Schönheitsreparaturen kann aufgrund ihres Wortlauts ("ausführen zu lassen") jedenfalls auch dahin verstanden werden, dass der [Mieter](#) unter Ausschluss der Möglichkeit einer Selbstvornahme die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen muss. In dieser hier maßgeblichen – "kundenfeindlichsten" – Auslegung hält die [Klausel](#) einer Inhaltskontrolle gemäß § [307 Abs. 1 BGB](#) nicht stand.

Zwar ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die formularvertragliche Überwälzung der nach dem Gesetz dem [Vermieter](#) obliegenden Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den [Mieter](#) grundsätzlich zulässig. Allerdings hat der Bundesgerichtshof zugleich darauf hingewiesen, dass die zur [Verkehrssitte](#) gewordene Praxis einer Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den [Mieter](#) auch dadurch geprägt ist, dass der [Mieter](#) die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen kann. Wird dem [Mieter](#) die Möglichkeit einer Vornahme der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung – gegebenenfalls durch Hinzuziehung von Verwandten und Bekannten – genommen, stellt die Überwälzung dieser Arbeiten eine [unangemessene Benachteiligung](#) des Mieters dar. Denn Schönheitsreparaturen sind – gleich ob sie der [Mieter](#) oder der [Vermieter](#) durchführen muss – lediglich fachgerecht in mittlerer Art und Güte auszuführen. Das setzt aber nicht zwingend die Beauftragung einer Fachfirma voraus.

BGH-Urteil vom 9. Juni 2010 – [VIII ZR 294/09](#); PM 115/10

AG München - Urteil vom 9. Dezember 2008 - 453 C 4014/08

LG München I - Urteil vom 30. September 2009 - 15 S 6274/09

(veröffentlicht in NJW 2010, 161)