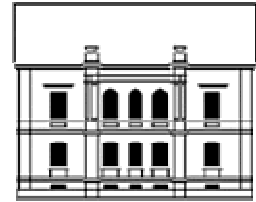


Kanzlei Bayreuth

RITTGER - FRICKE - SPECHT RECHTSANWÄLTE



Kanzlei Freiberg

Aus Rechtsprechung und Gesetzgebung

Stand: 28.04.2006

BGH stärkt Mieterrechte

Der Bundesgerichtshof hat unter dem 05.04.2006 erneut bestätigt, dass die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen nicht durch eine starre Fristenregelung vorgegeben werden können. Der Bundesgerichtshof hat einen formularmäßigen Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen auch dann als starr und den Mieter unangemessen benachteiligend eingestuft, wenn die Fristen allein durch die Eingabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz festgelegt werden. Der Bundesgerichtshof führte des Weiteren aus, eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliere ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist. Das Urteil des BGH vom 05.04.2006 bestätigt die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und setzt diese fort. Die Besonderheit dieses Falles bestand darin, dass zwar ein starrer Fristenplan in dem zugrunde liegenden Mietvertrag vorgesehen war, sich jedoch ergänzend eine Abgeltungsklausel im Mietvertrag befand, welche die anteilige Abgeltung anfallender Kosten der Schönheitsreparaturen regelte. Der Bundesgerichtshof stellte jedoch klar, dass in dem zur Entscheidung vorgelegten Mietvertrag die Abgeltungsklausel nur dann sinnvoll sein könne, wenn eine Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen begründet sei. Scheitert es bereits hieran, ist auch keine Verpflichtung zur anteiligen Abgeltung der Kosten der Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter zu zahlen.