

## AGB-Klausel "Mieter hat Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen" unwirksam

VON RECHTSANWÄLTIN ULRIKE HINRICHS

29.9.2010 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema:

[Mietrecht, Pachtrecht Rubrik, Schönheitsreparaturen](#)

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil v. 9.6.2010 - VIII ZR 294/09) hat jüngst entschieden, dass eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag unwirksam ist, wenn der Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen hat, ohne dass ihm die Möglichkeit zur Vornahme dieser Arbeiten in Eigenleistung möglich ist.

Vom Grundprinzip kann der Vermieter im [Vertrag](#) Schönheitsreparaturen (zu denen der Vermieter vom Gesetz her eigentlich selbst verpflichtet ist), auf den Mieter übertragen. Allerdings gibt es durch die Rechtsprechung mittlerweile zahlreiche Einschränkungen.

Siehe dazu auch meine Artikel bei 123recht:

### 123recht.net Tipp:

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren Mietvertrag ganz einfach selbst. Beantworten Sie die einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

### Jetzt Mietvertrag erstellen

- Unzulässige Farbwahlklausel im Mietvertrag
- Schönheitsreparaturklauseln und kein Ende
- Schönheitsreparaturen... reloaded
- Kleinreparaturklausel im Mietvertrag

Im streitigen Fall ging es um folgende [AGB](#) Klausel: "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 Klausel kann – so der BGH - aufgrund ihres Wortlauts - "ausführen zu lassen" - auch so zu verstehen sein, dass der Mieter die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen muss, ohne dass er alternativ die Möglichkeit einer Selbstvornahme (Eigenleistung) hat. In dieser nachteiligen Auslegung hält die Klausel einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB nicht stand. Mit anderen Worten, die Klausel ist unzulässig. Das wiederum bedeutet, Sie brauchen sich an die vertragliche Vereinbarung nicht zu halten.

Sollten Sie nach Auszug aus der Wohnung wegen mietvertraglicher Vereinbarungen Ärger mit Ihrem Vermieter haben, dann lohnt sich eine Prüfung durch den Anwalt.

Sie haben Fragen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Guten Tag,

ich habe Ihren Artikel "AGB-Klausel "Mieter hat Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen" unwirksam" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen. [Kontakt aufnehmen](#)

### Leserkommentare

Diskutieren Sie diesen Artikel

Das könnte Sie auch interessieren

  [Mietrecht, Pachtrecht Schönheitsreparaturen ... reloaded](#)  
**123recht.net**

  [Mietrecht, Pachtrecht Schönheitsreparaturklauseln und kein Ende](#)  
**123recht.net**

