



Sonderinformation | Zur Definition von Schönheitsreparaturen

Nach den gesetzlichen Regelungen ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. In vielen Mietverträgen wird die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen jedoch auf den Mieter übertragen. Dies ist grundsätzlich zulässig, die Rechtsprechung ist insoweit aber sehr streng, weshalb schon kleine Abweichungen von der gesetzlichen Definition der Schönheitsreparaturen die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam machen können.

Rechtlich sicher erscheint somit grundsätzlich die exakte Wiedergabe der gesetzlichen Definition der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 S.3 der II. Berechnungsverordnung im Mietvertrag. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 26.10.2023, Az.: 210 C 176/23, hat nun entschieden, dass die Formulierung „das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“ zu einer Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führt, da der Wortlaut dieser Formulierung so verstanden werden kann, dass der Mieter die Fenster im Rahmen der Schönheitsreparaturen auch von außen streichen müsste. Das Streichen der Fenster von außen sei aber nicht Aufgabe des Mieters.

Diese Auslegung der vorstehenden Formulierung durch das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg erscheint nach dem Wortlaut der Formulierung durchaus nachvollziehbar. Problematisch ist jedoch, dass die vom Amtsgericht Berlin-Charlottenburg bemängelte Formulierung exakt der gesetzlichen Definition der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 S.3 der II. Berechnungsverordnung entspricht. Die Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen, in denen die gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen übernommen wurde, wären somit nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unwirksam.

Darüber hinaus müsste nach der Auffassung des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg auch die gesetzliche Regelung der Schönheitsreparaturen in den Fällen unwirksam sein, in denen sie direkt anwendbar ist.

Sollte sich diese Rechtsprechung durchsetzen, hätte dies somit sehr weitreichende Folgen.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können besondere Aspekte des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.



Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjman Riedel

Partner,
Rechtsanwalt

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FafBau-/ArchR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-446



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt

peter.senski@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-414



Marco Meynhardt

Senior Manager,
Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-417



Martin Henrich

Rechtsanwalt

martin.henrich@sonntag-partner.de
+49 731 966 44-438

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntagpartner.de/>