

## Schönheitsreparaturen umfassen nicht Parkettversiegelung

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Der Bundesgerichtshof hatte am 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09 - einmal mehr über die Zulässigkeit einer mietvertraglichen Klausel über die Erbringung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu entscheiden. Gegenstand der Entscheidung war die im Mietvertrag (über Wohnraum) enthaltene Verpflichtung des Mieters u.a. folgende Schönheitsreparaturen auszuführen:

„ . . . Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung des **Parketts** . . . “

Der Bundesgerichtshof stellt in seinem Urteil fest, dass das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung keine Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung (BV) darstellen. Derartige Arbeiten dienen nicht mehr nur der für Schönheitsreparaturen typischen Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern sind dem Bereich der darüber hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten zuzurechnen. Eine derartige Regelung, welche diese Arbeiten dem Mieter formularmäßig übertrage, ist deshalb unwirksam.

Diese Unwirksamkeit erfasst aber nicht nur die Arbeiten am Parkett, sondern führt dazu, dass die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen **insgesamt** wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam wird.

Es rächt sich damit also wieder einmal für den Vermieter, wenn er den Katalog der in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV aufgeführten Schönheitsreparaturen im Mietvertrag zu Lasten des Mieters erweitert.

Allerdings stellt sich bei Parkettarbeiten oftmals die weitere Frage, ob die Verschlechterung des Parketts nicht auch darauf zurückzuführen ist, dass der Mieter den vertragsgemäßen Mietgebrauch überschritten hat und damit nicht nur übliche Gebrauchsspuren vorliegen, sondern eine nicht hinzunehmende Beschädigung anzunehmen ist.

In diesem Fall ist - trotz unwirksamer Klausel über die Erbringung von Schönheitsreparaturen - ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegeben. Bei der Schadenshöhe ist nach der Entscheidung des Bundesgerichtshof aber zu berücksichtigen, dass der Mieter nicht für Abnutzungserscheinungen, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen, aufzukommen hat, sondern nur für darüber hinausgehende Schäden oder Mehrkosten, gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“.