

INHALTSÜBERSICHT

EINLEITUNG	21
ERSTER TEIL Gesetzliche Regelung zu Schönheitsreparaturen	25
A. Die gesetzliche Regelung vom 01.01.1964 bis zum 31.08.2001	25
B. Mietrechtsreform 2001	26
C. Die gesetzliche Regelung seit dem 01.09.2001	32
D. Zusammenfassung	32
ZWEITER TEIL Der Begriff der Schönheitsreparaturen	35
A. Die rechtshistorische Entwicklung des Begriffs der Schönheitsreparaturen	35
B. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	37
C. Zusammenfassung	45
DRITTER TEIL Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von Beschädigungen aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache	47
A. Bedeutung der Abgrenzung	47
B. Abgrenzungsmethoden	48
C. Ergebnis	70
VIERTER TEIL Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	73
A. Gesetzliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	73
B. Mietvertragliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	79

FÜNFTER TEIL	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	93
A.	Gesetzliche Regelung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	93
B.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter kraft Gewohnheitsrecht	93
C.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund schlüssigen Verhaltens	94
D.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund einer Verkehrssitte	97
E.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Individualvereinbarung	98
F.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularvereinbarung	99
SECHSTER TEIL	Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln	219
A.	Ansprüche des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	219
B.	Ansprüche des Vermieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	238
C.	Ergebnis	252
D.	Würdigung des Ergebnisses	253
SIEBTER TEIL	Reformierung der gesetzlichen Regelung zu Schönheitsreparaturen?	257
A.	§ 28 Abs. 4 II. BV	258
B.	Pachtvertrag, § 581 BGB	261
C.	Leihe, § 598 BGB	264
D.	Ergebnis	267
E.	Mustermietvertrag	268
F.	Schlussfolgerung	270

ACHTER TEIL	Zusammenfassung und Lösungsvorschlag	273
A.	Zusammenfassung der grundlegenden Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen	273
B.	Vorschlag de lege ferenda	277
C.	Kontrollprüfung des Gesetzesvorschlags	280
D.	Notwendigkeit weiterer Gesetzesänderungen	285

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	21
ERSTER TEIL Gesetzliche Regelung zu Schönheitsreparaturen	25
A. Die gesetzliche Regelung vom 01.01.1964 bis zum 31.08.2001	25
B. Mietrechtsreform 2001	26
I. Zielsetzung der Bundesregierung	26
II. Gesetzese Entwurf der Bundesregierung zu Schönheitsreparaturen	26
III. Kritik des Bundesrates zum Gesetzesentwurf	27
IV. Auffassung des Rechtsausschusses	31
C. Die gesetzliche Regelung seit dem 01.09.2001	32
D. Zusammenfassung	32
ZWEITER TEIL Der Begriff der Schönheitsreparaturen	35
A. Die rechtshistorische Entwicklung des Begriffs der Schönheitsreparaturen	35
I. Reichsmietengesetz	35
II. 1. Bundesmietengesetz und II. BV	36
B. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	37
I. Allgemeine gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen	37
II. Beispiele zur Begriffsbestimmung der Schönheitsreparaturen	38
1. Versorgungsleitungen	38
2. Holzverkleidung an Decken und Wänden	39
3. Einbauschränke	40
4. Fußböden	41
5. Außenteile	43
C. Zusammenfassung	45

DRITTER TEIL	Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von Beschädigungen aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache	47
A.	Bedeutung der Abgrenzung	47
B.	Abgrenzungsmethoden	48
I.	Abgrenzung nach der Schadensursache	48
II.	Abgrenzung nach der Art des Schadens	51
III.	Abgrenzung nach der Art der Schadensbeseitigung	52
IV.	Beispielfälle	55
1.	Schlechtausführung von Malerarbeiten	55
a)	Abgrenzungsmethode nach der Schadensursache	56
b)	Abgrenzungsmethode nach der Art des Schadens	56
c)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensbeseitigung	56
2.	Farbliche Gestaltung der Mieträume	57
a)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensursache	58
b)	Abgrenzungsmethode nach der Art des Schadens	58
c)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensbeseitigung	58
d)	Rechtsprechung	59
3.	Schäden an der Dekoration	59
a)	Abgrenzungsmethode nach der Schadensursache	60
b)	Abgrenzungsmethode nach der Art des Schadens	60
c)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensbeseitigung	60
d)	Rechtsprechung	61
4.	Fußböden	63
a)	Abgrenzungsmethode nach der Schadensursache	63
b)	Abgrenzungsmethode nach der Art des Schadens	64
c)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensbeseitigung	64
d)	Rechtsprechung	65
5.	Einrichtungen in Küche und Bad	66
a)	Abgrenzungsmethoden	66

b)	Rechtsprechung	66
6.	Rauchverfärbungen	67
a)	Abgrenzungsmethode nach der Schadensursache und der Art des Schadens	67
b)	Abgrenzungsmethode nach der Art der Schadensbeseitigung	68
c)	Rechtsprechung	68
C.	Ergebnis	70
VIERTER TEIL	Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	73
A.	Gesetzliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	73
I.	§ 243 Abs. 1 BGB – Ausführung nach mittlerer Art und Güte	73
II.	Leistungen mittlerer Art und Güte – Beispielfälle	75
III.	Zwischenergebnis	76
IV.	Unterscheidung nach Standard des Mietobjekts	76
V.	Ergebnis	78
B.	Mietvertragliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	79
I.	Individualvertragliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	79
II.	Formularvertragliche Regelung zu Qualitätsstandards von Schönheitsreparaturen	80
1.	Fachhandwerkerklausel	81
2.	Abweichung von der bisherigen Ausführungsart	84
FÜNFTER TEIL	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	93
A.	Gesetzliche Regelung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	93
B.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter kraft Gewohnheitsrecht	93
C.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund schlüssigen Verhaltens	94

D.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter aufgrund einer Verkehrssitte	97
E.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Individualvereinbarung	98
F.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularvereinbarung	99
I.	Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	100
II.	AGB-Klauseln im Verbrauchervertrag	101
1.	Wohnraummietvertrag als Verbrauchervertrag	101
2.	Vorformulierte Klausel	105
3.	Wirksame Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag	108
III.	Inhaltskontrolle der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	109
1.	Allgemeine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	109
a)	Unangemessene Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB	109
b)	Entscheidung des BGH vom 30.10.1984	112
c)	Kritik an der Entscheidung des BGH vom 30.10.1984	114
2.	Zusätzliche Vereinbarungen neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	122
a)	Anfangsrenovierung neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	122
aa)	Ausgleichscharakter	123
bb)	Umgehung durch Individualvereinbarung	126
b)	Freizeichnung des Vermieters durch Übergabe eines unrenovierten Wohnraums	128
aa)	Meinungsstand	128
bb)	Entscheidung des BGH vom 01.07.1987	130
cc)	Kritik an der Entscheidung des BGH vom 01.07.1987	132
dd)	Rechtsprechung des BGH nach der Mietrechtsreform 2001	134
ee)	Ausübungskontrolle gemäß § 242 BGB	137

ff)	Sonderfall: Übertragung der Anfangsrenovierung ohne Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen	140
gg)	Ausschluss des Anspruchs auf Anfangsrenovierung bei unrenoviert übernommenem Wohnraum	141
c)	Endrenovierungsverpflichtung neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	142
d)	Übertragung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan	149
aa)	Entscheidung des BGH vom 23.06.2004	151
bb)	Definition starrer Fristenplan	154
cc)	Fristenplan als Richtlinie	161
dd)	Zusammenfassung	167
ee)	Rechtsfolge einer starren Fristenregelung	169
e)	Aufweichung einer starren Fristenregelung	171
aa)	Rechtsprechung des BGH	171
bb)	Kritik des Schrifttums an der Entscheidung des BGH vom 16.02.2005	174
f)	Angemessenheit der üblichen Renovierungsfristen	177
aa)	Grundlagen der Ausführungsfristen des Mustermietvertrages 1976	181
bb)	Wohnungsausstattung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Mustermietvertrages	181
cc)	Wohnungsbelegung	183
dd)	Stellungnahme	183
g)	Abgeltungs- bzw. Quotenklausel neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	187
aa)	Entscheidungen des BGH vom 10.11.1982 und 30.10.1984	188
bb)	Entscheidung des BGH vom 06.07.1988 – „leading case“	189
cc)	Kritik an der Rechtsprechung des BGH	190
dd)	Entscheidungen des BGH vom 16.05.2004 und 06.10.2004	198

ee)	Entscheidungen des BGH vom 07.03.2007 und 26.09.2007	204
ff)	Zusammenfassung	210
gg)	Rechtsfolgen einer unwirksamen Abgeltungsklausel	214
h)	Schönheitsreparaturen bei Umbauabsicht des Vermieters nach Auszug des Mieters	217
SECHSTER TEIL	Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln	219
A.	Ansprüche des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	219
I.	Erfüllungsanspruch des Mieters auf Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	219
II.	Selbstbeseitigungsrecht des Mieters	221
III.	Minderungsrecht des Mieters	222
IV.	Kündigung des Mietvertrages	223
V.	Erstattung der Kosten für die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	223
1.	Erstattungsanspruch nach §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 280 BGB	223
2.	Erstattungsanspruch nach § 282 BGB	228
3.	Erstattungsanspruch nach § 539 BGB und den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag	230
4.	Erstattungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung	233
B.	Ansprüche des Vermieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	238
I.	Anspruch auf Vertragsanpassung aufgrund einer salvatorischen Klausel im Mietvertrag	239
II.	Anspruch auf Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage	240
III.	Anspruch auf Vertragsanpassung aufgrund ergänzender Vertragsauslegung	241
IV.	Verzicht des Vermieters auf Teilregelung im Mietvertrag	242
V.	Kündigung des Mietvertrages	243

VI.	Ansprüche des Vermieters auf Zahlung	244
1.	Schadensersatzanspruch gemäß § 281 Abs. 1 BGB	244
2.	Rückwirkender Mieterhöhungsanspruch nach den Grundsätzen des Fehlens der Geschäftsgrundlage	244
3.	Mieterhöhungsanspruch aufgrund ergänzender Vertragsauslegung	245
4.	Anspruch auf Mieterhöhung für die Zukunft	247
C.	Ergebnis	252
D.	Würdigung des Ergebnisses	253
SIEBTER TEIL	Reformierung der gesetzlichen Regelung zu Schönheitsreparaturen?	257
A.	§ 28 Abs. 4 II. BV	258
B.	Pachtvertrag, § 581 BGB	261
I.	Abgrenzung zum Mietvertrag	262
II.	Begriff des Pachtvertrages	262
III.	Zwischenergebnis	263
C.	Leihe, § 598 BGB	264
I.	Begriff der Leihe	264
II.	Zwischenergebnis	266
D.	Ergebnis	267
E.	Mustermietvertrag	268
F.	Schlussfolgerung	270
ACHTER TEIL	Zusammenfassung und Lösungsvorschlag	273
A.	Zusammenfassung der grundlegenden Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen	273
I.	Gegenstand der Schönheitsreparaturen	273
II.	Qualitätsstandards der Schönheitsreparaturen	273
III.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	274
IV.	Zusätzliche Vereinbarungen neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	274
1.	Anfangsrenovierung und Schönheitsreparaturen	274
2.	Endrenovierung und Schönheitsreparaturen	275

3.	Übertragung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan	275
4.	Abgeltungsklausel neben der Übertragung von Schönheitsreparaturen	276
B.	Vorschlag de lege ferenda	277
C.	Kontrollprüfung des Gesetzesvorschlags	280
I.	Gegenstand der Schönheitsreparaturen	280
II.	Übertragung der Schönheitsreparaturen	280
III.	Anfangsrenovierung und Schönheitsreparaturen	281
IV.	Endrenovierung und Schönheitsreparaturen	281
V.	Übertragung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan	282
VI.	Abgeltungs- bzw. Quotenklausel	283
VII.	Ergebnis	284
D.	Notwendigkeit weiterer Gesetzesänderungen	285
I.	§ 538 BGB	285
II.	§§ 308, 309 BGB	286
III.	Ergebnis	287
	LITERATURVERZEICHNIS	289