



SCHÖNHEITS- REPARATUREN

Wichtige Änderungen in der Rechtssprechung des BGH

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Kaum ein mietrechtliches Thema beschäftigt die Gerichte so häufig wie die Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-Klauseln in Wohnungsmietverträgen. In zwei Grundsatzurteilen hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 18.03.2015 seine Rechtsprechung hierzu in wichtigen Punkten geändert. Nachfolgend werden der Inhalt und die Folgen der beiden Entscheidungen für Vermieter kurz dargestellt.

AUSGANGSSITUATION

Nach der gesetzlichen Regelung ist es Sache des Vermieters, regelmäßig Schönheitsreparaturen durchzuführen, um die Mietsache instand zu halten. Es ist jedoch gängige Praxis, die Durchführung der Schönheitsreparaturen – z.B. das Streichen und Tapezieren der Decken und Wände – im Mietvertrag auf den Mieter zu übertragen. Dazu, in welchem Ausmaß dies zulässig ist, bzw. welche Klauseln den Mieter unangemessen benachteiligen, existiert umfangreiche Rechtsprechung. So kann der Mieter beispielsweise formularvertraglich nicht verpflichtet werden, Renovierungsarbeiten von einem Malerbetrieb ausführen zu lassen. Unzulässig sind auch starre Fristenpläne, die den Mieter nach Ablauf einer bestimmten Frist ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Räume zur Durchführung bestimmter Renovierungsmaßnahmen verpflichten.

SCHÖNHETSREPARATUREN BEI UNRENOVIERT ÜBERGEBENER WOHNUNG

Seit langem strittig war die Frage, ob die Durchführung von Schönheitsreparaturen auch dann auf den Mieter abgewälzt werden kann, wenn ihm die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. In Abkehr von seiner früheren Rechtsprechung

hat der BGH nunmehr entschieden, dass dies zumindest dann unzulässig ist, wenn dem Mieter hierfür kein angemessener Ausgleich – z.B. in Form eines Mietnachlasses oder einer mietfreien Zeit – gewährt wird. Denn eine solche Klausel könne gegebenenfalls dazu führen, dass der Mieter die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Die beanstandete Schönheitsreparaturklausel wurde vom BGH daher insgesamt für unwirksam erklärt. Mit der Folge, dass der Vermieter keinen Schadensersatz für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Mieter verlangen konnte.

UNWIRKSAMKEIT VON QUOTENABGELTUNGS-KLAUSELN

Zu Gunsten der Mieter hat der BGH auch die ebenfalls umstrittene Frage der Wirksamkeit sogenannter Quotenabgeltungsklauseln entschieden. Diese erlegen dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Renovierungskosten für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die üblichen Renovierungsintervalle – z.B. Flur, Küche und Bad alle drei Jahre, Haupträume der Wohnung alle fünf Jahre – aber noch nicht

abgelaufen sind. Der BGH hatte schon früher Bedenken gegen die Wirksamkeit solcher Klauseln geäußert und hat diese nunmehr gänzlich für unwirksam erklärt. In der Belastung mit anteiligen Renovierungskosten liege eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, da der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden könne und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich sei, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukomme.

FOLGEN DER NEUEN RECHTSPRECHUNG

Von der vorstehend erläuterten Rechtsprechungsänderung werden voraussichtlich hunderttausende Mieter profitieren, da diese nicht nur für zukünftige, sondern auch für bereits bestehende Mietverträge gilt. Enthalten diese unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, kann dies nicht nur dazu führen, dass der Vermieter vom Mieter keine Schönheitsreparaturen verlangen, sondern sogar umgekehrt der Mieter den Vermieter zur Renovierung auffordern kann. Mieter, die Schönheitsreparaturen vorgenommen oder aufgrund einer Quotenabgeltungsklausel anteilig bezahlt haben, obwohl sie hierzu nicht verpflichtet waren, können die entstandenen Kosten bzw. geleisteten Beträge unter Umständen vom Vermieter zurückfordern.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Dr. Enno Engbers

Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister, purpleque - Fotolia.com

FAZIT

Aufgrund der sich immer wieder ändernden Rechtsprechung gehören sämtliche Mietvertragsmuster regelmäßig auf den Prüfstand. Bei der Verwendung eines veralteten Vertragsmusters riskiert der Vermieter, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter schlimmstenfalls insgesamt unwirksam ist und er die Kosten hierfür selbst zu tragen hat. Die hieraus resultierenden negativen Folgen für die Mietkalkulation lassen sich durch eine geeignete Vertragsgestaltung auf dem aktuellsten Stand der Rechtsprechung vermeiden.



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.