

Schönheitsreparatur-AGB vor dem endgültigen „Aus“?



von Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet-, Wohnungs- und
Eigentumsrecht

Vor 2 Jahren, im März des Jahres 2015, hatte der Bundesgerichtshof 3 Entscheidungen getroffen, die die bisherige Praxis der Durchführung von Schönheitsreparaturen nahezu auf den Kopf stellte. Wir haben darüber in unserem Mitteilungsblatt in der Ausgabe 04/2015 auf Seite 4 ff. berichtet.

In der Entscheidung VIII ZR 185/14 hatte der Bundesgerichtshof unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung festgestellt, dass der Mieter keine Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses ausführen muss, wenn die Wohnung ihm nicht renoviert übergeben worden war. Eine Schönheitsreparaturklausel mit Vornahmeverpflichtung des Mieters im Wohnraummietvertrag wäre nur dann wirksam, wenn dem Mieter ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt würde. Ein angemessener Ausgleich sollte sich danach orientieren, so der Bundesgerichtshof, wie lange der Mieter die Wohnung renovieren müsste, und darüber hinaus, wie hoch das Material und der eigene Arbeitsaufwand des Mieters zu bewerten sei.

Ferner hat der Bundesgerichtshof in einer am gleichen Tag veröffentlichten Entscheidung zum Geschäftszeichen VIII ZR 242/13 nunmehr festgestellt, dass auch Quotenabgeltungsklauseln im Wohnraummietverträgen stets unwirksam seien.

Verkehrssitte?

Nicht geklärt war, wie die Rechtslage bei der Übergabe einer nur teilweisen renovierten Wohnung zu behandeln ist. Weiter ist die Bedeutung des § 536 Abs. 4 BGB für die Vornahmeklausel nicht geklärt. Diese Vorschrift besagt, dass eine zum Nachteil des Wohnraummieters abweichende Vereinbarung über die Gewährleistung des Vermieters nicht wirksam ist. Wurde dem Mieter eine schönheitsrenovierte Wohnung übergeben, ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, die Verschlechterung der Mietsache, die im Laufe der Zeit vertragsgemäß durch den Mieter im Rahmen der Benutzung verursacht wird, zu beseitigen. Die Durchbrechung der gesetzlichen Regelung ist in der Vergangenheit für Schönheitsreparaturen damit begründet worden, dass die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter einer Verkehrssitte entspreche. Die Vertragsteile eines Wohnraummietvertrages würden es als

selbstverständlich ansehen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trage. Auch die vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen beiden Formularverträge sahen die Möglichkeit vor, dass der Mieter Schönheitsreparaturen trägt. Allerdings war in der Regel dort bei Instandhaltung der Mieträume formuliert: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der: Mieter – Vermieter...“ In der Regel wurde dann das Wort „Vermieter“ handschriftlich gestrichen.

Landgericht Berlin

Das Landgericht Berlin hat allerdings in einem Urteil vom 09.03.2017 zum Geschäftszeichen 760 S 7/17, NZM 2017, 258, die Auffassung vertreten, dass von einer solchen Verkehrssitte keine Rede mehr sein könne. Nur eine von beiden Vertragsseiten als maßgeblich und angemessen angesehene Verkehrssitte könne einer ansonsten als unangemessen zu wertenden Klausel ausnahmsweise zur Wirksamkeit verhelfen. Zumindest in Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wäre nach der Ansicht des Landgerichts Berlins bereits prima facie davon auszugehen, dass künftige Mietinteressenten die Mietsache selbst mit einer qualitativ unzureichenden oder unüblichen Dekoration umgehend anmieten würden. Dies bedeutet, dass der Mieter im Ergebnis Schönheitsreparaturlasten nicht deshalb übernimmt, weil dies allgemein üblich und von ihm akzeptiert wird, sondern weil ihm gar keine andere Möglichkeit bleibt, das Mietverhältnis einzugehen, weil anderenfalls ein anderer Bewerber den Zuschlag bekäme.

Gefährdung der Wohnungsversorgung

Die Stadt Göttingen gehört zu den Gemeinden, in denen seit dem 01.01.2016 zum einen die Mietpreisbremse greift, zum anderen die Kappungsgrenzenverordnung, die die Erhöhung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmieten in 3 Jahren auf 15 statt 20 % begrenzt. Die Kündigungssperrfristverordnung bei der Veräußerung der Wohnungsumwandlung greift ebenfalls im Hinblick auf die

angespannte Wohnungsmarktsituation. Wir berichteten hierüber auf Seite 6 ff. unseres Mitteilungsblattes 04/2016.

Das Landgericht Berlin hat die Revision zugelassen. Würde der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Landgerichts Berlin zur Entscheidung annehmen und in gleicher Weise entscheiden, hätte dies einschneidende Wirkungen für die Vertragspraxis für Wohnraummietverhältnisse in Göttingen.

Die Übertragung der Schönheitsreparaturen im Wege der Vornahmeklausel auf den Mieter widerspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, aus dem sich ergibt, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnung nicht nur im vertragsgemäßen Zustand zu überlassen, sondern diese auch im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Mieter übernimmt eine kostenmäßig unbegrenzte Schönheitsreparaturlast. Dies führt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß §§ 307 I, II Nr. 1 BGB, 536 Ab. 4 BGB. Insbesondere dann, wenn mit dem Bundesgerichtshof

davon auszugehen ist, dass die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter Entgeltcharakter hat, ist die kostenmäßig unbegrenzte Übertragung der Aufgaben auf den Mieter quasi wie bei der betragsmäßig unbegrenzten Kleinreparaturklausel intransparent.

In den typischen Mietverträgen ist weder die Art noch das Ausmaß der vereinbarten Kompensation im Wortlaut noch in der Systematik des Mietvertrages ansatzweise dargelegt. Demgemäß müsste im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein, um wieviel die Miete niedriger ausfällt, weil der Mieter Schönheitsreparaturen übernimmt oder aber es wird im Mietvertrag von vornherein eine vertragliche Begrenzung der Höhe des Aufwandes, den der Mieter zu tätigen hätte, aufgenommen.

Bereits in der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof in einer älteren Entscheidung aus dem Jahre 1992 (BGHZ 118, 194) deutlich gemacht, dass die formularvertraglich abgewälzte Pflicht zur

Beseitigung von Gebrauchsspuren, die allein auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter zurückzuführen sind, ohne vertragliche Begrenzung oder Gewährung eines angemessenen Ausgleichs zur Unwirksamkeit der Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters führt. Gemessen an diesen Grundsätzen – so das Landgericht Berlin – benachteiligt die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen den Mieter unangemessen, da die auferlegten Schönheitsreparaturen weder tatsächlich noch wirtschaftlich begrenzt seien und es ebenfalls an einer Kompensationsleistung des Vermieters für die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturlast fehlt.

Es bleibt abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof sich in dieser Sache verhält. Befürchtet werden muss, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter jedenfalls in wohnungswirtschaftlichen Spannungsgebieten in Zukunft rechtlich fraglich ist.



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen
für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und
Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de



In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de