

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 08.05.2015 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo II/2015

Sehr geehrtes Mitglied!

I. Aktuelles

1. Vorstellung unserer neuen BWE-Beraterin

Seit 01.05.2015 verstärkt Frau Martina Niemeier-Greiner, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht unser Kanzleiteam. Diese konnte als zusätzliche Beraterin für den BWE Kreisverband Cham gewonnen werden.

Die näheren Informationen entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

2. Fortbildung IHK Regensburg: Miet- und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet- und Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Weiden
Termin : Freitag, **23. Oktober 2015**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

b) Durchsetzung der Mietforderung

Ort : Regensburg
Termin : Montag, **9. November 2015**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr : € 249,00

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

c) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **11. Dezember 2015**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 249,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-122 (Frau Wimmer)

II. Aktuelle Themen

Änderungen der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen

1. Einleitung

Der BGH hat in drei Entscheidungen vom 18.03.2015 eine Änderung der Rechtsprechung zu Formular-klauseln bei Schönheitsreparaturen vorgenommen. Diese Rechtsprechung hat Auswirkungen auf Vertragsgestaltungen, bei denen Schönheitsreparaturen bei unrenovierten Wohnungen auf den Mieter übergewälzt werden. Auch zur Frage der Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hat der BGH nun Stellung bezogen. Die Änderung der Rechtsprechung hatte sich bereits im Hinweisbeschluss des BGH vom 22. Januar 2014, Az.: VIII ZR 352/12 angedeutet.

Nachfolgend ist zu klären, unter welchen Gesichtspunkten bestehende Schönheitsreparatur-klauseln zu prüfen sind und welche Spielräume dem Vermieter für eine Vertragsgestaltung verbleiben.

2. Gesetzlicher Ausgangspunkt

Schönheitsreparaturen sind Reparaturen, gehören somit zu den Instandhaltungspflichten. Nach dem Gesetz sind diese Bestandteil der Pflicht des Vermieters, die Wohnung instand zu halten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Mieter ihn hierzu innerhalb einer angemessenen Frist auffordern, danach die Arbeiten selbst vornehmen und den Vermieter auf Kostener-satz in Anspruch nehmen, sowie die Miete mindern.

Das Gesetz geht somit von einer Pflicht des Vermieters aus, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Das BGB definiert den Begriff der Schönheitsreparaturen nicht. Es gibt allerdings eine gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen bei Mietwohnungen über öffentlich geförderten Wohnraum in der II. BV (II. Berechnungsverordnung).

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
 www.bwe-cham.de

Diese Vorschrift wird in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV auch für die Auslegung des Begriffes „Schönheitsreparaturen“ herangezogen:

„Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“.

Dem Wortlaut der Definition lassen sich zwei Merkmale entnehmen:

- Schönheitsreparaturen sind Tapezier- und Malerarbeiten
- Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf das Innere

Schönheitsreparaturen sind:

- Streichen oder Tapezieren von Wänden
Hierzu gehört auch die Entfernung von Dübeln und Schrauben und das ordnungsgemäße verschließen der Dübel- bzw. Schraublöcher (in der Regel durch Spachtelmasse) (BGH NJW 1993, 1061), sowie Arbeiten zur Beseitigung kleinerer Untergrundschäden, insbesondere Rissen, wenn es sich um übliche Vorarbeiten vor dem Anstreichen handelt.
- Streichen von Decken oder gegebenenfalls auch Böden; anstelle des Streichens der Böden tritt heute das Grundreinigen von Teppichböden und Parkett mit geeigneten Reinigungsmitteln und Geräten (BGH NJW 2009, 510)
- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizrohre
- Streichen von Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen
- Reinigung

Schönheitsreparaturen sind nicht:

- Beseitigung von größeren Untergrundschäden an Holz, Putz und Mauerwerk (BGH NJW 1988, 2790)
- Erneuerung von Teppichböden (OLG Stuttgart NJW-RR 1995, 1101)
- Abschleifen und Versiegeln von Parkett
- Instandsetzung der Fenster Verkittung
- Beseitigung von Löchern in Fliesen/Wänden (BGH NJW 1993, 1061)
- Streichen der Außenfenster, Balkone und Terrassen

3. Umlage der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag

Der Vermieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, Schönheitsreparaturen im Mietrecht auf zweierlei Wegen zu vereinbaren:

- Individualvereinbarung
- Formularvereinbarung

Der Unterschied liegt darin, dass bei Formularvereinbarungen im Gegensatz zu Individualvereinbarungen in Bezug auf deren Wirksamkeit ein strenger Prüfungsmaßstab gilt. Eine entsprechende formularmäßige Klausel ist zu Lasten des Verwenders an den strengen Vorschriften der §§ 307 ff. BGB zu messen.

3.1. Individualvereinbarung

Die Grenzen einer Individualvereinbarung sind in der Rechtsprechung kaum erörtert worden und selten Thema von Rechtsstreitigkeiten. Im Rahmen von Individualvereinbarungen besteht ein weiter Gestaltungsspielraum, da die engen Grenzen der §§ 307 ff. BGB, die nur für Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gelten, keine Anwendung finden.

Im Rahmen einer Individualvereinbarung ist es möglich, auch eine Endrenovierung zu vereinbaren, sogar nachträglich.

Die neuen BGH-Entscheidungen befassen sich nicht mit einer Individualvereinbarung, sondern mit der Vereinbarung im Wege einer Allgemeinen Geschäftsbedingung..

Im Ergebnis ist aus Vermietersicht eine Individualvereinbarung erstrebenswert, im Einzelfall aufgrund der hohen Anforderungen, die an eine Individualvereinbarung gestellt werden, aber meist unrealistisch.

Eine Individualabrede liegt nur vor, wenn der Vermieter seine Renovierungsklausel ernsthaft zur Disposition stellt und dem Mieter einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt.

Ein Lösungsansatz wäre für Vermieter demzufolge, dass im Rahmen des Mietvertragsabschlusses individuelle Regelungen getroffen werden, beispielsweise auf Basis eines Kostenvoranschlages für die Durchführung der Schönheitsreparaturen in der konkreten Wohnung. Einigen sich die Parteien darauf, dass der Mieter gegen Erlass eines Betrages XYZ Euro in Bezug auf die Miete oder Kautions die Schönheitsreparaturen bei Mietbeginn durchführt, wird dies möglich sein. Entscheidend ist, dass derartige Formulierungen nicht mehrfach vorgegeben werden, nicht einmal handschriftlich, sondern tatsächlich im Wege des Aushandelns getroffen werden. Dieser Vorgang ist zu dokumentieren, in dem das „Geben und Nehmen“ der jeweiligen Verhandlungsposition festgehalten wird.

3.2. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Grenzen der Vertragsgestaltung sind bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sehr eng gezogen. Hier greifen die §§ 307 ff. BGB. Seit dem Jahre 2004 ist eine verstärkte Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) festzustellen, Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam zu erklären.

3.2.1 Bisherige Rechtsprechung

Generell kann man die verschiedenen Schönheitsreparaturklauseln in zeitlicher Hinsicht differenzieren:

- Anfangsrenovierung
- Endrenovierung
- laufende Renovierung

Die Rechtsprechung des BGH hat schon seit langem Klauselgestaltungen als unwirksam erachtet, bei denen dem Mieter die Anfangsrenovierung oder Endrenovierung überbürdet worden ist.

Fraglich und heftig umstritten waren die jahrzehntelang unproblematischen Klauselgestaltungen, in denen formularmäßig seitens des Vermieters die laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wurden.

Die Rechtsprechung befasste sich dabei zunächst mit dem Thema der „starrten Fristenpläne“, ging dann dazu über, einzelne Formulierungen näher zu prüfen, ob diese „starr“ oder „weich“ sind, und beschäftigte sich zuletzt mit der Frage, inwieweit so genannte „Farbklauseln“ wirksam sind oder nicht. Diese Rechtsprechung wird nachfolgend nochmals kurz skizziert, ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Fraglich war, ob „Fristenpläne“ sinnvoll sind, um den Bedarf zu konkretisieren.

Empfehlenswert waren lange Zeit „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschiedenen Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen.

Die Rechtsprechung orientiert sich hierbei an den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag 1976.

Danach waren zu renovieren:

- | | |
|--|-------------------|
| - die Nassräume (Küche, Bad, Dusche) | alle drei Jahre |
| - die Haupträume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Diele, WC) | alle fünf Jahre |
| - die Nebenräume (Abstellraum, Besenkammer) | alle sieben Jahre |

Jegliche Verkürzung der vorstehend genannten Fristen führte zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, da dies zu einem Verstoß des § 307 BGB führt (BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564).

In der Literatur standen diese „Regelfristen“ stark in der Kritik. „Neuere“ Mietverträge, wenn sie überhaupt Fristen enthalten, wählen längere Fristen.

Beispiele für starre Fristen sind:

Beispiel:

<i>„Spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume</i>	<i>(.....)“</i>
<i>„Mindestens innerhalb der nachfolgenden Fristen</i>	<i>(.....)“</i>
<i>„Die Fristen bzw. Maximalabstände betragen</i>	<i>(.....)“</i>

Der BGH hatte bestätigt, dass mietvertragliche Formulklauseln bei Wohnraummiete, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starrten“ Fristenplan auferlegt worden sind, unwirksam sind.

Argument der Rechtsprechung ist es, dass eine starre Frist nicht berücksichtigt, ob die Mietsache tatsächlich renovierungsbedürftig ist (BGH NJW 2004, 2586 (Wohnraum), BGH NJW 2004, 2587 (Wohnraum))

Beispiele für flexible „weiche“ Fristen sind:

Beispiel:

„Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein (.....)“.

„Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich (.....)“.

„Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“

Inwieweit bei starren Fristen eine „Kompensation“ möglich ist, haben die vorstehenden Entscheidungen des BGH aufgezeigt (BGH NJW 2005, 1426; BGH ZMR 2005, 109; BGH ZMR 2005, 768)

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Nach dem Thema „starre Fristen“ wandte sich der BGH der Wirksamkeit von so genannten „Farbwahlklauseln“ zu. In diesen Bestimmungen wird geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen farblich in einer bestimmten Art und Weise auszuführen.

Der BGH hält Farbwahlklauseln, die sich auf die laufende Mietzeit beziehen, für unwirksam. Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten“ auszuführen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schlechthin (BGH InfoM 2008, 315)

Fraglich war, ob „weißen“ in einem Wohnraummietvertrag eine unzulässige Farbwahlklausel darstellt?

Die Pflicht des Mieters zum „Weißen“ von Decken und Wänden ist dahin auszulegen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist. In dieser Auslegung liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht (BGH WuM 2011, 618).

Fraglich war, ob der Mieter bei ungewöhnlicher Farbgestaltung dem Vermieter Schadensersatz schuldet.

Sind die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen worden, so schuldet er zwar keine Schlussrenovierung, darf indes nach bisher überwiegender Rechtsprechung die Räume farblich aber auch nicht in einem Zustand zurücklassen, dass eine Weitervermietung praktisch unmöglich ist. Dem hat sich auch der BGH angeschlossen (BGH, Urteil vom 06.11.2013, Az.: VIII ZR 416/12). Ist dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung frisch renoviert „in weiß“ überlassen worden und renoviert er sie (zum Teil) in bunten Farben, so muss er die Mehrkosten tragen, um die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Sind Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist von den Kosten der Renovierung ein Abzug „neu für alt“ gerechtfertigt. Der BGH leitet die Ersatzpflicht aus §§ 241 Abs. 2, 280 BGB ab.

Fraglich war, inwieweit Rauchen in der Wohnung vertragsgemäß ist oder nicht. Das Rauchen in der Wohnung wird zunehmend in Frage gestellt, da die Gesetzgebung das Rauchen immer mehr einschränkt.

Ein Mieter, der in der Wohnung raucht, handelt grundsätzlich nicht vertragswidrig. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien vereinbart hätten, dass das Rauchen in der Wohnung untersagt oder eingeschränkt sei. Im konkreten Fall konnte es offen bleiben, ob ausnahmsweise eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs vorliegt, wenn durch „exzessives“ Rauchen bereits nach kurzer Zeit erheblicher Renovierungsbedarf besteht (BGH InfoM 2006, 172).

Fraglich war, sofern Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietwohnung angesehen wird, ob es hierfür Grenzen gibt bzw. wo diese Grenzen liegen.

Rauchen in der Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II BV beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht.

Damit knüpft der BGH nicht an die Intensität des Rauchens, sondern an die durch das Rauchen verursachten Abnutzungserscheinungen, infolge von Nikotinablagerungen an (BGH ZMR 2008, 524).

3.2.2. Neue Rechtsprechung

Fraglich war nun, ob Schönheitsreparaturklauseln des Vermieters wirksam sind, die nicht zwischen einer „unrenovierten“ und „renovierten“ Wohnung bei Mietbeginn differenzieren.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr am 18. März 2015 – wie bereits im Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014, Az: VIII ZR 352/12 – angedeutet, in mehreren Entscheidungen seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können. Der BGH gibt damit seine frühere Rechtsprechung aus dem Jahre 1987 und 1988 auf. Der damaligen Rechtsprechung lag das Verständnis zugrunde, dass der Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde, wenn die „üblichen“ Renovierungsfristen im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mietbeginn anknüpften.

An dieser Rechtsprechung hält der BGH angesichts der weiteren Entwicklung der Rechtsprechung des BGH zu den Maßstäben der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht mehr fest. Insbesondere durch die ab dem Jahre 2004 einsetzende Rechtsprechung des BGH zum Erfordernis eines flexiblen Fristenplans und durch die Anwendung der kundenfeindlichsten Auslegung auch im Individualprozess, sind die Maßstäbe der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen erheblich verschärft worden.

Gemessen daran, ist eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

In dem Verfahren BGH Urteil vom 18.03.2015 Az.: VIII ZR 185/14, in dem die Vorinstanzen der auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gerichteten Klage überwiegend stattgegeben hatten, hat der BGH unter Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts abschließend entschieden, dass die Klage wegen unterlassener Schönheitsreparaturen (insgesamt) abgewiesen wird. Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die beklagten Mieter ist unwirksam, denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren bei Mietbeginn in drei Zimmern Streifarbeiten erforderlich, so dass die Mieter bei Nutzungsbeginn eine unrenovierte Wohnung übernommen hatten. Der Ihnen zu Mietbeginn gewährte Nachlass von lediglich ½ Monatsmiete stellt in diesem Fall keinen angemessenen Ausgleich dar.

Im Verfahren BGH Urteil vom 18.03.2015 Az.: VIII ZR 242/13, in dem das Berufungsgericht dem Vermieter den begehrten Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen zugesprochen hatte, hat der BGH die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückgewiesen, damit die – vom Mieter zu beweisende Frage – geklärt werden kann, ob die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben worden und die Abwälzung der Schönheitsreparaturen deshalb unwirksam ist. Dabei kommt es für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln; dies hat der Tatrichter unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Im Verfahren BGH Urteil vom 18.03.2015 Az.: VIII ZR 242/13, hat der BGH zusätzlich entschieden, dass ein – von der klagenden Vermieterin hilfsweise geltend gemachter Anspruch auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht. Auch hier hat sich ein Rechtsprechungswechsel vollzogen. Der BGH hatte noch bis vor kurzem Quotenklauseln akzeptiert, solange diese keine

starrten Fristen enthalten. Der BGH akzeptierte nur Klauseln, wenn sie den vom Mieter zu zahlenden Anteil nach dem Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum bemessen würden, nachdem bei einer hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtliche Renovierungsbedarf bestünde. Im eingangs genannten Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014 des BGH, Az.: VIII ZR 352/12, hat der BGH bereits Bedenken angedeutet, ob eine Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils an den Renovierungskosten anhand einer hypothetischen Fortsetzung seines bisherigen Wohnverhaltens der Inhaltskontrolle standhält. Letztlich sieht der BGH erhebliche Schwierigkeiten darin, den auf den Mieter entfallenden Kostenanteil verlässlich zu ermitteln. Diese Problematik besteht unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde. Quotenklauseln sind somit generell unwirksam.

Die vorstehenden Entscheidungen führen bei weiteren Teilbereichen der Schönheitsreparaturklauseln zu Klarstellungen, die Auswirkung auf die Bewertung bestehender Mietverträge und künftige Vertragsgestaltung haben.

4. Lösungsansätze

4.1. Schönheitsreparaturklauseln bei Bestandsverträgen

Die vorstehend genannte Rechtsprechung gilt auch für bestehende Mietverträge, so dass als Folge dieser neuen Rechtsprechung damit gerechnet werden muss, dass eine Reihe von Vertragsmustern wieder eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel beinhalten mit der Konsequenz, dass die gesetzliche Situation gilt.

Dies bedeutet, dass nicht der Mieter, sondern der Vermieter die Schönheitsreparaturen schuldet.

Es besteht daher die Gefahr, dass einige Vermieter künftig von Mietern in Anspruch genommen werden auf Durchführung der Schönheitsreparaturen. Es besteht auch die Gefahr, dass gegebenenfalls Rückforderungsansprüche der Mieter gegenüber dem Vermieter bestehen, wenn diese auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel hin Schönheitsreparaturen ausgeführt haben.

Im Ergebnis bestehen kaum Möglichkeiten, derartige Schönheitsreparaturklauseln in bestehenden Verträgen noch zu retten. Es wäre allenfalls denkbar, im Rahmen von Nachträgen neue Regelungen zu treffen, die im Licht der neuen Rechtsprechung wirksam sind.

Es erscheint aber fraglich, ob ein derartiges Vorgehen empfehlenswert ist, da durch derartige Nachtragsgestaltungen häufig bei Mietern erst „schlafende Hunde“ geweckt werden. Der Mieter wird für das Thema sensibilisiert und merkt, dass er nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, sondern vielmehr den Vermieter sogar in Anspruch nehmen kann.

Lösungsansatz kann bei Bestandsmietverhältnissen daher nur sein, entweder die Situation „auszusitzen“ oder aber beiläufig im Rahmen einer anderweitigen Regelung die Situation zu nutzen und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

4.2. Schönheitsreparaturklauseln bei Neuvermietung

Fraglich ist, wie Vermieter künftig vorgehen sollen, um Schönheitsreparaturklauseln wirksam zu gestalten bzw. welcher Handlungsspielraum noch besteht.

Der Vermieter hat folgende Möglichkeiten:

- Individualvereinbarung
- Formularvereinbarung mit Differenzierung danach, ob es sich um eine „unrenovierte“ oder „renovierte“ Wohnung handelt.

Im Einzelnen:

- **Individualvereinbarung**

Bei Individualvereinbarung kann wie bisher eine flexible Regelung gefunden werden, wobei die vorstehend genannten Einschränkungen in Bezug auf die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel in AGB's nicht übertragbar sind. Entscheidend ist die Individualvereinbarung als Individualvereinbarung zu dokumentieren und entsprechende Beweise zu sichern. Je individueller die Vereinbarung „gestrickt“ wird, desto größer ist die Chance, dass eine derartige Vertragsgestaltung vor Gericht Bestand hat. Insbesondere sollte das „Geben und Nehmen“ festgehalten werden, sei es in der Mietvertragsurkunde selbst, in einer Vorkorrespondenz zum Mietvertrag oder in einer Anlage zum Mietvertrag.

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird man differenzieren müssen zwischen einer unrenovierten und einer renovierten Wohnung.

Lösungsansätze:

Bei einer unrenovierten Wohnung wird man lediglich die Pflicht des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparatur ausschließen können. Damit können zwar nicht mehr die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übergewälzt werden, es wird aber durch den Ausschluss der Pflicht zur Schönheitsreparatur erreicht, dass der Vermieter nicht vom Mieter in Anspruch genommen werden kann.

Die Klauselgestaltung reduziert sich somit auf eine rein passive Strategie, d. h. es geht nicht mehr um die aktive Durchsetzung der Schönheitsreparaturen, sondern es geht passiv darum, zu vermeiden, vom Mieter in Anspruch genommen zu werden.

Bei einer renovierten Wohnung kann der Vermieter nach wie vor die Schönheitsreparaturen auf den Mieter überwälzen. Dabei ist es empfehlenswert, auf Fristenpläne gänzlich zu verzichten. Die Diskussion, welche Fristen maßgeblich sind, ist noch nicht abschließend geklärt. Einigkeit besteht darin, dass „starre Fristen“ tabu sind. Selbst bei „weichen Fristen“ besteht erhebliches Streitpotential, welche Fristen im Text genannt werden dürfen. In der Vertragsgestaltung ist zu beobachten, dass vermietetfreundliche Verträge bereits seit längerem dazu übergehen, die früher üblichen Turnusfristen von 3, 5 und 7 Jahren zeitlich auszudehnen. Dabei besteht aber nicht Einigkeit, welche neuen Fristen hier gelten sollen. Es ist zu befürchten, dass die Nennung von derartigen Fristen nur neues Risikopotential schafft.

Es dürfte vorzugswürdig sein, auf derartige Fristen generell zu verzichten und lediglich lapidar zu regeln, dass die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen wird.

Bei der Vertragsgestaltung künftig generell tabu ist der Einsatz einer Quotenklausel. Quotenklauseln werden vom BGH nicht mehr formularmäßig akzeptiert. Die zuletzt in vielen Mietverträgen zu findenden Klauselgestaltungen waren ohnehin praktisch nicht mehr anwendbar.

Die neue Rechtsprechung des BGH führt zu Handlungsbedarf in Mietverträgen. Es bleibt abzuwarten, ob damit die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen zur Ruhe kommt. Dies erscheint allerdings zweifelhaft. Nicht eindeutig ist, ob und inwieweit diese Rechtsprechung auch auf die Geschäftsraummiets zu übertragen ist. Im Hinblick auf die Tendenz der Vergangenheit, die Rechtsprechung aus dem Wohnraummietrecht im Geschäftsraummietrecht zu übertragen, erscheint es sinnvoll, auch bei der Vertragsgestaltung im Geschäftsraummietrecht, die vorstehend genannten Grenzen zu beachten.

Unabhängig davon ist es empfehlenswert, den Zustand des Objektes bei Mietbeginn durch ein ausführlich formuliertes Übergabeprotokoll mit Lichtbildern zu dokumentieren. Da die Frage, ob zu Miet-

beginn eine Wohnung renoviert oder unrenoviert war, künftig von erheblicher Bedeutung ist, sollte man den Zustand der Wohnung zu Mietbeginn im eigenen Interesse als Vermieter beweisbar festhalten. Dabei sollte auf Lichtbilder zusätzlich Wert gelegt werden, da diese relativ schnell zu einer Meinungsbildung bei Gericht führen können, wie der Zustand bei Mietbeginn war.

Mit freundlichen Grüßen
RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender -

Martina Niemeier-Greiner



Fachanwältin: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Arbeitszeiten:
Montag : 08:30 Uhr – 16:00 Uhr
Dienstag : 08:30 Uhr – 13:00 Uhr
Mittwoch : 08:30 Uhr – 16:00 Uhr
Donnerstag : 08:30 Uhr – 13:00 Uhr

Lebenslauf:

- 25.03.1982: geb. in Roding (geb. Greiner)
- 1988-2002: Grundschule Schönthal, Robert-Schuman-Gymnasium Cham, Abitur 2002
- 2002-2007: Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Passau
- 23.01.2007 1. Jur. Staatsprüfung (Prädikatsexamen)
- 2007-2009: Referendariat in Regensburg (AG Cham, LRA Cham, Kanzlei Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt, Cham)
- 04.05.2009: 2. Jur. Staatsprüfung (Prädikatsexamen)
- 23.09.2009: Zulassung zur Rechtsanwältin
- 2009-2010: Rechtsanwältin in der Kanzlei Dr. Hofer & Hofer, Regensburg
- 2010-2015: Rechtsanwältin in der Kanzlei Passian & Kollegen GbR, Straubing
- 14.03.2013: Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 01.05.2015: Rechtsanwältin in der Kanzlei Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt