

55. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ am 03./04.11.2008 in Leipzig

Nochmals und vorläufig wohl letztmals Schönheitsreparaturen nach der Entscheidung des BGH – Folgen für die Tagesarbeit

Bekannte Ausgangslage:

Der BGH hat - wie in Berlin und Hamburg besprochen – zuletzt mit der Entscheidung vom 28.3.2007 (VIII ZR 199/06) die bis dahin „geordnete“ Welt der Schönheitsreparaturen zu Fall gebracht.

Das BGB enthält von Anfang an, also seit 1900, die Bestimmung, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. - So gut, so schlecht –

Vernünftigerweise haben daher bereits vor 100 Jahren die Vermieter aus der Not heraus, keine Mieterhöhungen durchführen zu können, eine Tugend gemacht und die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter – formularmäßig - übertragen. Im Normalfall geht daher der Mieter - nach wie vor davon - aus, dass er für die Ausführung der Schönheitsreparaturen zuständig ist.

Und nun dieses aktuelle Urteil des BGH.

Wäre es bei der einfachen vertraglichen Festlegung geblieben, dass die Mieter für die Malerarbeiten und Dekoration – in Abänderung der Bestimmungen des BGB – aufzukommen hat, wäre dies vielleicht auch heute noch so.

Aber – mit vielen kleinen oder großen Details ausgeschmückte Vertragsergänzungen wurden immer komplizierter, für einen Laien nicht mehr durchschaubar und ergaben im Endergebnis nach Ansicht des BGH eine für den Mieter unzumutbare (Zusatz-)Belastung (z.B. Endrenovierungsklauseln).

Der BGH hat zahlreiche Vertragsbestimmungen zu Schönheitsreparaturen in den letzten Jahren für nichtig erklärt, mit der Folge, dass nunmehr der Vermieter nicht nur bei Vertragsende keinen Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter hat, sondern diese auch im laufenden Mietverhältnis – nach dem vereinbarten Fristenplan - durchführen müsste.

Der Versuch eines Düsseldorfer Vermieters, als Ausgleich für unwirksame Renovierungsklauseln, einen Zuschlag in Höhe von 71 Cent/Qm/mtl. – **über der ortsüblichen** Vergleichsmiete - zu fordern ist – wie aus der Presse bekannt – vom VIII. Senat des BGH im Juli dieses Jahres abgelehnt worden (Az. VIII ZR 181/07). Damit ist die Rechtslage relativ klar, die (wirtschaftlichen) Folgen sind jedoch erheblich, da nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes bis zu drei Viertel aller Mietverträge unwirksame Renovierungsklauseln enthalten dürften.

Der BGH-Richter Wolfgang Ball nannte drei Gründe, die zur Ablehnung führten.

- 1) Lt. § 535 BGB hat der Vermieter die Renovierungslast zu tragen; dabei bleibt es, wenn eine anderslautende Klausel unwirksam ist. Das Risiko der Unwirksamkeit von Formulklauseln habe nämlich derjenige zu tragen, der sie verwendet.
- 2) Die gesetzliche Regelung verhindert das Entstehen einer Vertragslücke, wenn eine Klausel (im Mietvertrag) wie die zur Instandhaltung ersatzlos gestrichen werde.
- 3) Ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur wegen der Kosten für Schönheitsreparaturen ist systemwidrig. Nach dem Gesetz sollen die jeweiligen Marktverhältnisse, nicht aber die konkreten Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete maßgebend sein.

Zwischenzeitlich hat sich auch der XII. Zivilsenat des BGH, der für gewerbliche Mietverhältnisse zuständig ist, des identischen Themas angenommen.

Auch hier die Ausgangslage, starre Fristen (3 bzw. 5 Jahre für die Durchführung der Schönheitsreparaturen), der Mieter einer Änderungsschneiderei, die er von 1991 bis 2006 betrieb, erhob Feststellungsklage und war vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht Düsseldorf erfolglos. Erst der BGH gab dem Änderungsschneider mit Urteil vom 8. Oktober 2008 recht. Der Senat schloss sich damit ausdrücklich der vom VIII. Senat 2004 für das Wohnraummietrecht entwickelten Rechtsprechung an. Danach ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Gewerbemieter jedenfalls dann unwirksam, wenn dafür starre Fristen im Mietvertrag vorgesehen sind (Az. XII ZR 84/06).

Auch bei diesem Sachverhalt bin ich überzeugt, dass zahlreiche gewerbliche Mietverträge hinsichtlich der wirksamen Übertragung von Schönheitsreparaturen einer Nachprüfung nicht Stand halten werden!

Damit zurück zur Alltagspraxis.

Wie schon erwähnt, gehen die Mieter weiterhin weitgehend davon aus, dass sie für die Durchführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis und ggf. auch bei Beendigung des Mietverhältnisses zuständig sind. Im laufenden Mietverhältnis ist bei uns z.B. noch kein Mieter auf die Idee gekommen, die Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen zu fordern.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Angelegenheit schon etwas kritischer zu sehen. Waren auch in früheren Zeiten die Mieter oder z.B. die Erben nicht immer damit einverstanden, fällige Schönheitsreparaturen nachholen zu müssen, ist dies jetzt für den Vermieter eine schwierige Abwägung. Die früher übliche schriftliche Aufforderung mit Fristsetzung ist riskant, da der Mieter nachträglich durchaus Schadensersatz für seine Aufwendungen geltend machen kann, wenn die Formulierung im Mietvertrag lt. BGH nicht mehr haltbar ist.

Es kommt somit sehr auf das Geschick der/des Verwalters bei der Vorabnahme der Wohnung an, ob und wie man sich mit dem Mieter vereinbart. Es wird wohl weitgehend so sein, dass der gutwillige Mieter die Arbeiten – freiwillig - ausführt und der nicht so wohl gesonnene Mieter diese ablehnt mit der Folge, dass entweder der Vermieter die Wohnung auf eigene Kosten herrichtet oder versucht die Wohnung im bestehenden Zustand weiter zu vermieten. Es wird sicher auch die örtliche Marktsituation für das Handeln des Vermieters entscheidend sein.

Eine grundsätzliche Frage ist daher, wie geht man mit dem Problem Schönheitsreparaturen bei Abschluss neuer Mietverträge um?

Ich weiß dass Wohnungen zwischenzeitlich

- gänzlich unrenoviert
- teilrenoviert oder auch
- voll renoviert

weiter vermietet werden. Entsprechend gestalten sich die Verpflichtungen im Mietvertrag hinsichtlich der Übertragung von Schönheitsreparaturen. Bei der renovierten Wohnung wird man (wieder) den Versuch unternehmen eine gerichtshaltbare Formulierung zu finden. Diese muss möglichst

- weich, aber unmissverständlich,
- unbestimmt und doch aber klar – aber
- keinesfalls den Mieter über Gebühr belastend sein,

eben genau das was Juristen so lieben, denn im Zweifels- bzw. Rechtsfall sollte man schon noch Auslegungsmöglichkeiten haben....., „es kommt darauf an“ ...!!!!

Wir, die GWG München, haben nunmehr folgende Grundformulierungen in die AVB´s aufgenommen:

„Alle Anstriche sollen, müssen aber nicht mit neutralen, hellen und deckenden Farben und Tapeten (vorzugsweise weiß) ausgeführt werden. Bei Rückgabe der Wohnung zum Vertragsende sind derartige, dem Durchschnittgeschmack eines Mieters entsprechende Farben und Tapeten verbindlich. Fenster und Türen mit Naturholzoberfläche dürfen nicht gestrichen werden.“ usw. usw.

Gerichte haben sich mit den Auswirkungen dieser Formulierungen naturgemäß bisher nicht befasst – in einigen Jahren wird man klarer sehen, was diese Vereinbarungen wert sind.

Brandaktuell zu diesem Sachverhalt ist eine Entscheidung des BGH vom 22. Oktober 2008 (Az. VIII ZR 283/07). Die Mietvertragsklausel, nach der gestrichene Holzteile „**in Weiß oder in hellen Farbtönen**“ zurückgegeben werden müssen, damit der Vermieter leichter einen Nachmieter finden kann, wurde gebilligt.

Mehrere andere Gerichte hatten vorweg schon entschieden, dass auch ohne Vorgabe der Mieter die Wohnung in einem farblich neutralen Zustand zurückzugeben hat.

Klar ist aber auch, dass der Mieter während der Mietzeit seinen persönlichen Geschmack hinsichtlich Farben ausleben kann!

Ja – und nun die Fragen:

Was hat sich bei Ihnen zwischenzeitlich zu diesem Thema getan?