

IX. Kölner Verwalterforum

Das Ende der Schönheitsreparaturen

- Klauseln und Handlungsoptionen
 - Referent: Ass.jur. Volker J. Ziaja

Rechtsgrundlagen I

- **Gesetzliche Vorgaben**
- §§ 535 Abs.1 Satz 2, 538 BGB
- § 307 Abs.1 Satz 1, Abs.2 Nr. 1 BGB
- § 28 Abs. 4 II. BV

Rechtsgrundlagen I

- **§ 535 BGB**

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. 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. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Rechtsgrundlagen I

- **§ 538 BGB**

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten

Rechtsgrundlagen I

- **§ 307 BGB**

Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, daß die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist.....

Rechtsgrundlagen I

- **§ 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)**

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Abs.2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 € (jetzt 9,41 €) je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Aussentüren von innen.

Rechtsgrundlagen II

- **Vertragliche Vereinbarungen**

§ 7 Mietvertrag 1976

Abs. 1 Die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt auf eigene Kosten –der Mieter –der Vermieter

Fußnote zu § 7 Abs.1

Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre

Rechtsgrundlagen III

- **Die Rechtsprechung des BGH**

- **Grundsatz:**

Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf Mieter ist zulässig

- weil in der Praxis üblich
- weil im Regelfall bei der Kalkulation der Miete zugunsten des Mieters berücksichtigt
- **Aber:** bei der Umsetzung in die Praxis sind u.a. folgende Rechtsgrundsätze zu beachten

Übermaßverbot

- **Renovierungspflicht** besteht nur bei **objektivem Renovierungsbedarf**
- Eine Formulklausel, die den Mieter **über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinaus** belastet, ist unwirksam.
- **Verstoß gegen § 307 Abs.2 Nr.1 BGB**
Beispiele:
 - Starrer Fristenplan
 - Endrenovierungsklausel

Summierungseffekt

- **Verhängnisvolle Klauselkombination:** eine für sich genommen wirksame Klausel wird durch die Verbindung mit einer weiteren Klausel unwirksam
- **Achtung:** auch die Kombination von zwei „guten“ Klauseln kann zur Unwirksamkeit führen
- Es kommt auf die **Gesamtwirkung** an – ob der Mieter unangemessen benachteiligt ist

Beispiele: Wirksame „flexible“ Fristenregelung
kombiniert mit

- a) Endrenovierungsverpflichtung
- b) Anfangsrenovierungsklausel
- c) Quotenabgeltungsklausel
- d) Verbot der Abweichung Ausführungsart

Ansprüche des Mieters ?

- **Bereicherungsanspruch ?**
 - Differenzmietwert vor / nach Renovierung
- **Aufwendungsersatzanspruch?**
 - Fremdgeschäftsführungswille des Mieters –
u.U. nur nach Aufforderung durch Vermieter
- **Schadensersatzanspruch ?**
 - Aufklärungspflicht des Vermieters über Unwirksamkeit der Klausel
 - eigene Unkenntnis entlastet nicht
 - **Aber:** Aufrechnung bei Schlechtleistung des Mieters

Rettungsversuche

- **Ergänzende Vertragsauslegung ?**
 - Verbot der geltungserhaltenden Reduktion
 - Vertragslücke wird durch dispositives Gesetzesrecht geschlossen
- **Gewohnheitsrecht ?**
 - keine Vertragspflicht für die Zukunft
 - fehlender Rechtsbindungswille des Mieters
- **Nachtragsvereinbarung ?**
 - Mieter muß auf Unwirksamkeit der „alten“ Klausel ausdrücklich hingewiesen werden
- **Mieterhöhung ?**
 - nur im System der §§ 558 BGB ff – wenn überhaupt !
 - Zuschlag zur Miete ?
 - Verwenderrisiko wiegt schwerer als Anspruch auf Anpassung

Zwischenergebnis

- **Schönheitsreparaturen bedürfen dringend der gesetzlichen Normierung**
- Die **Regelungsversuche über AGB`s** per Formularmietvertrag sind wegen
 - der richterlichen Inhaltskontrolle
 - der ausufernden BGH-Entscheidungen
 - der widersprüchlichen Rechtsprechung vieler Instanzgerichte**wenn nicht „am Ende“, so doch sehr riskant !**

Handlungsoptionen

- **Grundsatz:** Je einfacher und klarer die Klausel, desto besser hält sie stand.
- **Merksatz:** Unverändert gilt gerade im Mietrecht die alte Mechaniker- Regel:

„Nach ganz fest kommt ganz locker“

Handlungsoptionen

- **Erhaltung des Renovierungsanspruchs**
 - nicht durch ergänzende Vertragsauslegung
 - nicht als Gewohnheitsrecht
 - kaum durch Nachtragsvereinbarung
- **durch zweiseitige Vertragsänderung**
 - Grundlage „Mietpreisfiktion“ des BGH
 - Übernahme von Schönheitsreparaturen als Teil der Hauptleistungspflicht des Mieters

Handlungsoptionen

- **Ersetzung des Renovierungsanspruchs**
 - nicht durch ergänzende Vertragsauslegung
 - nicht als Gewohnheitsrecht
 - u.U. durch zweiseitige Nachtragsvereinbarung
- **durch Mieterhöhung nach §§ 558 ff BGB**
 - Anspruch auf ortsübliche Vergleichsmiete
 - Benennung von drei Vergleichswohnungen
 - Sachverständigengutachten
 - BGH VIII 181/07 Entscheidung am 09.04.08

Handlungsoptionen

- **Änderung der technischen Vorgaben**
- **Ziel:**
Der Wandbelag i.S.v. § 28 II.BV
muß mietrechtlich wie ein Bodenbelag
zu behandeln sein
- **Ergebnis:**
Der Mieter erhält eine Wohnung mit
feingeputzten Wänden, die er auch
in diesem Zustand zurückgeben muß

Handlungsoptionen

- **Sonderproblem Raucher in Mietwohnung**
- **Kann das Rauchen verboten werden**
 - **durch Formularmietvertrag ?**
 - **auch gegenüber Familienangehörigen ?**
 - **etwa auch gegenüber Besuchern ?**
- **BGH VIII ZR 37/07 Entscheidung am 05.03.08**
- **ZDF Expertengespräch 09:10 Uhr am 06.03.08**