

If you have questions or would like additional information on the material covered in this Alert, please contact one of the authors:

Dr. Etienne Richthammer
Partner, Munich
+49 (0)89 20304 122
erichthammer@reedsmith.com

Dr. Sarah Helml, LL.M.
Associate, Munich
+49 (0)89 20304 122
shelml@reedsmith.com

...or the Reed Smith lawyer with whom you regularly work.

BGH erklärt Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei nicht renoviert übergebenem Wohnraum für unwirksam – BGH kippt sog. Quotenabgeltungsklauseln

Mit drei Urteilen am 18.03.2015 hat der VIII. Zivilsenat des BGH im Bereich des Wohnraummietrechts seine frühere Rechtsprechung geändert und erneut, wie in den letzten Jahren verstärkt zu beobachten, die Rechte der Mieter von Wohnraummietverhältnissen gestärkt (vgl. Urteile vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13).

Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei nicht renoviert übergebenem Wohnraum Bereits mit seinem Hinweisbeschluss vom 22.01.2014 hatte der VIII. Zivilsenat des BGH angedeutet, dass er grundsätzlich Zweifel an der wirksamen Überwälzung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter hat, wenn dem Mieter eine Wohnung nicht renoviert bzw. nur teilweise renoviert übergeben wurde (vgl. Hinweisbeschluss vom 22.01.2014, Az.: VIII ZR 352/12).

Nunmehr hat der BGH seine insoweit geäußerten Zweifel für durchgreifend erachtet und dahingehend geurteilt, dass die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist, wenn bei Mietbeginn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde. Die in den streitgegenständlichen Mietverträgen enthaltenen Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dürften sich in der Praxis in einer Vielzahl von Mietverträgen wiederfinden, welche nicht zwingend älteren Datums sind („Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. [...]“ und „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen, wenn das Aussehen der Wohnräume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen der Fall: [...]“).

In einem der streitgegenständlichen Mietverträge war weiterhin ausdrücklich festgehalten worden, dass die Wohnung dem Mieter nur teilweise renoviert übergeben worden war. Aufgrund dessen hatte der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine mietfreie Zeit erhalten. Zu diesem Regelungspunkt ist der Pressemitteilung des BGH zu entnehmen, dass der zu Beginn gewährte Nachlass keinen „angemessenen Ausgleich“ darstellt. Diese Aussage des BGH lässt vermuten, dass bei einer angemessenen Entschädigungszahlung zu Beginn eines Mietverhältnisses eine Übergabe von nicht renoviertem Wohnraum, eine Übertragung der Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht zwingend ausschließt.

Bis zu einer Veröffentlichung der gesamten Entscheidung kann insofern allerdings keine abschließende Aussage getroffen werden. Bereits jetzt ist allerdings zwingend zu berücksichtigen, dass, mehr denn je, eine nachhaltige Beweisführung zum Zustand der Mieträume bei Beginn eines Mietverhältnisses unumgänglich ist. Neben dem obligatorischen Übergabeprotokoll ist hierbei insbesondere an eine Fotodokumentation und die Aufbewahrung etwaiger Rechnungen der durchgeführten Arbeiten bei Mietbeginn zu denken.

Quotenabgeltungsklauseln Auch zu den aus der Praxis nicht mehr wegzudenkenden sog. Quotenabgeltungsklauseln hatte der BGH bereits in dem oben erwähnten Hinweisbeschluss vom 22.01.2014 Bedenken über die Wirksamkeit solcher Klauseln geäußert und diese nunmehr für unwirksam erklärt.

Solche Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen einen Mieter nach Aussage des BGH unangemessen, da für diesen der schlussendlich anfallende Kostenanteil nicht zuverlässig ermittelbar sei und überdies der Ermittlung eine fiktive Berechnung zugrunde gelegt werden müsste. Für die Wirksamkeit etwaiger Quotenabgeltungsklausel kommt es nach dem BGH nicht einmal mehr darauf an, ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert oder nicht renoviert übergeben wurde.

Aussicht Derzeit liegt lediglich die Pressemitteilung des BGH zu den drei Urteilen vom 18.03.2015 vor. Bis zur Veröffentlichung der Volltexturteile ist in jedem Fall Vorsicht geboten. Führt ein Mieter Schönheitsreparaturen am Ende eines Mietverhältnisses durch oder leistet eine Zahlung aufgrund einer sog. Quotenabgeltungsklausel und erweisen sich solche Klauseln im Nachhinein als unwirksam, so stehen dem Mieter (Rück-)Erstattungsansprüche gegen den Vermieter zu.

Insbesondere im Bereich der Wohnraumvermietung ist zu befürchten, dass die Intention des BGH, mithin den Mieter von Wohnraum zu schützen, durch die neuen Urteile nicht erreicht werden kann. Mittlerweile erscheint es als durchaus legitim, Vermietern von Wohnraum anzuraten, etwaigen Wohnraum nicht mehr renoviert zu übergeben und weiterhin vertraglich festzuhalten, dass

der Vermieter keine Schönheitsreparaturen durchführt und solche aber auch nicht vom Mieter geschuldet sind. Mit dem Argument, dass der Mieter keine Schönheitsreparaturen schuldet, kann sodann ggf. noch ein höherer Mietzins vereinbart werden. Mit diesem Vorgehen hat der Vermieter sich nicht mehr mit dem „leidigen“ Thema der Schönheitsreparaturen zu befassen und zudem Argumentationsspielraum für einen höheren Mietzins.

Ob sich der BGH in einem seiner drei Urteile auch zu der (Un-)Wirksamkeit der vorgenannten Klauseln in Gewerberaummietverträgen geäußert hat, ist der Pressemitteilung nicht zu entnehmen. Die Gefahr, dass auch Gewerberaummieter nunmehr unter Hinweis auf die neue Rechtsprechung des BGH ihre vertraglichen Regelungen für unwirksam erachten, ist nicht von der Hand zu weisen. Dies gilt umso mehr, als in den letzten Jahren eine Tendenz der Rechtsprechung zu erkennen ist, dass an Entscheidungen aus dem Wohnraummietrecht, später auch im Gewerberaummietrecht festgehalten wird.

This *Alert* is presented for informational purposes only and is not intended to constitute legal advice.

© Reed Smith LLP 2015
All rights reserved. For additional information, visit <http://www.reedsmith.com/legal/>