

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Weitere Formulklauseln bei Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt

In mehreren Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 18. März 2015 sind die Mieterrechte gestärkt worden.

Dabei hat es, was nicht so häufig vorkommt, eine bewusste Änderung der bisherigen Rechtsprechung gegeben.

Im Ergebnis ist eine formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übergebener Wohnung unwirksam. Auch die Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln wurde weiter eingeschränkt.

In den Mietverträgen, die nun gerichtlich überprüft wurden, wurden die Schönheitsreparaturen formularmäßig auf die Mieter übertragen. Die Arbeiten wurden dann jeweils nicht ausgeführt, sodass die Vermieter Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gerichtlich geltend machten.

Die Instanzrechtsprechung hatte unterschiedlich geurteilt.

Der BGH hat nunmehr unter Hinweis auf die Rechtsprechung zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Inhaltskontrolle entsprechender Klauseln in Mietverträgen verschärft.

Danach gilt der Grundsatz, dass ein Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragslaufzeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf daher nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits von einem Vormieter verursacht wurden. Bislang hat dies keine Rolle gespielt.

Daher sind nunmehr Renovierungsklauseln unwirksam, die den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen von Anfang an verpflichten. Eine Ausnahme wird nur gemacht werden können, wenn der Vermieter einen

angemessenen Ausgleich vornimmt. Maßgeblich ist allerdings die zu prüfende Frage, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Mietbeginn tatsächlich befunden hat. Danach ist es entscheidend, ob vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume bei Mietbeginn den Gesamteindruck einer renovierten oder aber einer unrenovierten Wohnung vermitteln.

Ähnlich ist die neue Rechtsprechung vom gleichen Tag hinsichtlich der Frage der Wirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln.

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters mit der Konsequenz der Unwirksamkeit der Klausel liegt nunmehr schon dann vor, wenn der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich ist, welche Belastung auf ihn zukommen kann.

Für Vermieter und Mieter kommt es also zukünftig noch mehr als früher darauf an, den Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses zu dokumentieren. Entweder durch ein Einzugsprotokoll, oder aber, was besser erscheint, durch Foto- oder Filmaufnahmen.

Gleichzeitig müssen Vermieter bei der Nutzung vorformulierter Mietverträge prüfen, ob die Klauseln nunmehr unwirksam sind.

Denn die Rechtsprechung des BGH bezieht sich auf alle derzeit bestehenden Mietverträge, sodass bei der Neuvermietung eine Klarstellung im Mietvertrag vorgenommen werden muss.