

LORENZ RECHTSANWÄLTE · Wellingsbüttler Weg 160–162 · 22391 Hamburg

Per E-Mail: tanja.hausmann@hhi-makler.de
Hildegart Hausmann
Immobilien e. K.
Frau Tanja Hausmann
Ulzburger Str. 361
22846 Norderstedt

Unser Zeichen: 11111/10 CV / kw Sekretariat: Frau Winkler Durchwahl: 600009-19 Datum: 20.03.2015

Sehr geehrte Frau Hausmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

aus gegebenem Anlass möchten wir Sie auf gleich mehrere in dieser Woche gefällte sehr wichtige Entscheidungen des BGH aufmerksam machen.

Diese haben durchaus bahnbrechende und entscheidende Wirkungen in zahlreichen Bestandsmietverhältnissen im Wohnraum und auch sehr nennenswerte Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung von Wohnraummietverhältnissen in der Zukunft.

Bislang liegt lediglich die diesbezügliche Pressemitteilung des BGH vor. Sobald wir die in Rede stehenden Entscheidungen auch im Volltext erhalten haben, werden wir diese auswerten und gegebenenfalls noch einmal Stellung nehmen.

Das Folgende ist passiert:

1. Schönheitsreparaturklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung

Insbesondere die von dem BGH nunmehr praktizierte Abkehr von einer langjährigen und auch millionenfach in der Praxis umgesetzten Rechtsprechung dürfte „wie eine Bombe einschlagen“.

Bislang war es ständige höchstrichterliche Rechtsprechung, dass es für die Frage der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln (laufende Schönheitsreparaturen) nicht darauf ankomme, ob die Wohnung dem Mieter renoviert oder unrenoviert übergeben worden sei, solange jedenfalls die (flexiblen) Renovierungsfristen erst ab Inbesitznahme der Wohnung durch den Mieter zu laufen beginnen. Bei der Untersuchung, ob eine in einem Mietvertrag über Wohnraum enthaltene Schönheitsreparaturklausel AGB-rechtlich wirksam ist oder nicht, war niemals darauf abzustellen, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben worden war.

Rechtsanwalt
Kai Lorenz
(bis 12. Juli 2012)

Rechtsanwalt
Kay G.L. Poulsen
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Rechtsanwalt
Christian Verstege
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt
Nico Franck
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt
Hartwin Quistorf

Rechtsanwältin
Meike Hrubetz

Wellingsbüttler Weg 160–162
22391 Hamburg

Telefon: 040 600 00 90
Telefax: 040 600 00 999
kanzlei@lorenzrechtsanwaelte.de
www.lorenzrechtsanwaelte.de

Commerzbank (vorm. Dresdner Bank)
(BLZ 200 800 00) 338 416 000
IBAN: DE 15 2008 0000 0338 4160 00
BIC: DRESDEFF200

Hamburger Sparkasse
(BLZ 200 505 50) 1 025 212 331
IBAN: DE 11 2005 0550 1025 2123 31
BIC: HASPDE33XXX

Steuer-Nr.: 50/641/00361

Damit ist nun Schluss!

Klauseln zur Übernahme laufender Schönheitsreparaturen sind gemäß § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nach der nun brandaktuellen neuen Rechtsprechung des VIII. Senats **unwirksam**, wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde, ohne dass hierfür ein angemessener Ausgleich vertraglich vereinbart worden ist.

In sämtlichen Mietverhältnissen, in denen die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, ist daher nunmehr eine an sich für sich allein gesehene wirksame Schönheitsreparaturklausel unwirksam!

Diese neue Rechtsprechung gilt im Übrigen auch für die Vergangenheit. Eine Stichtagsregelung gibt es nicht.

Die Unwirksamkeit folgt nach Auffassung des BGH daraus, dass eine solche Klausel bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vermieters verpflichtet und daher dazu führe, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe.

Dabei komme es für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert letztendlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich seien, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Die Abgrenzung renoviert/unrenoviert unterliegt daher einer trichterförmigen Entscheidung (zunächst einmal der Amtsgerichte) und birgt für den Vermieter erhebliche Abgrenzungsrisiken. Schon der Begriff „Gesamteindruck“ zeigt, dass hier auch in erheblichem Umfang subjektive Wertungen des Richters eine Rolle spielen werden.

Soll die Schönheitsreparaturklausel bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung „gerettet werden“, ist es nach Auffassung des BGH erforderlich, dass dem Mieter vertraglich für die Übernahme der unrenovierten Wohnung ein „angemessener Ausgleich“ gewährt wird. Auch die Bemessung dieses Ausgleichs ist erkennbar nicht mit letzter Sicherheit möglich, so dass Vermieter, die „auf der sicheren Seite sein wollen“, Wohnungen in der Zukunft nur noch renoviert an neue Mieter übergeben, wenn sie die laufenden Schönheitsreparaturen auf Mieter wirksam abwälzen wollen.

Im Ergebnis möchten wir daher dringend empfehlen, vor allem bei der zukünftigen Vertragsgestaltung diese neue Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH zu berücksichtigen, die einen rigiden Bruch mit früherer Rechtsprechung bedeutet.

2. Quotenabgeltungsklausel

Gleichzeitig hat der BGH entschieden, dass in jedem Fall formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln für Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Diese Festlegung ist nun weit weniger überraschend und wurde von uns auch in der Vergangenheit schon so kommuniziert.

Quotenabgeltungsklauseln sind gleichfalls nach § 307 Abs. 1 S. 1, S. 2 BGB unwirksam, da sie insoweit eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, dass der auf den Mieter entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt.

3. Fundstellen

Die vorzitierten sehr wichtigen Entscheidungen finden Sie aktuell zunächst nur in der Pressemitteilung Nr. 39 O 215 des BGH.

Die dort entschiedenen Verfahren tragen die Aktenzeichen VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13 und VIII ZR 185/14.

Falls wir Ihnen im Zusammenhang mit diesen prominenten Entscheidungen noch Fragen beantworten dürfen, stehen wir dafür gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


Christian Verstege
- Rechtsanwalt -