

## **Mandantenrundsreiben vom 20.06.2005**

Sehr geehrte Mandanten,

im zweiten Quartal möchten wir Sie über einige aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Mietsachen unterrichten und die Folgen, die daraus in der Rechtsprechung der Instanzgerichte ableitbar sind.

Im vergangenen Jahr hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass mietvertragliche Formulklauseln, durch die dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt wird, unwirksam sind.

Im streitgegenständlichen Fall war eine (bis dahin allgemein übliche) Klausel verwandt worden, die den Mieter verpflichtet, „auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.

die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“ Im dortigen Verfahren hatte der Bundesgerichtshof erklärt, dass eine starre Fälligkeitsregelung gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. nach altem Recht §§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 ARBGB unwirksam ist, da dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt wird.

Begründet wurde dies damit, dass die formularvertragliche Bestimmung so zu verstehen sei, dass der Mieter auch mit solchen Renovierungsverpflichtungen belastet werde, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen.

Damit ist gemeint, dass die Schönheitsreparaturklausel im vorliegenden Falle dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen auch dann auferlege, wenn die Wohnung überhaupt nicht rekonstruktionsbedürftig sei. Dies ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs unzulässig.

Das Urteils des Bundesgerichtshofs vom 23.06.04, Az.: VIII ZR 361/03, ist u. a. in der Zeitschrift NJW 2004, 2586 ff. veröffentlicht.

Es stellt sich nun die Frage, welche Folgen aus dieser Entscheidung abzuleiten sind.

Insbesondere stellt sich die Frage, was passiert, wenn die Klausel, mit der die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden, unwirksam ist.

Die erste Folge ist, dass bei Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung das insoweit einschlägige Gesetzesrecht gilt. Dies sieht - was viele Vermieter überraschen dürfte - vor, dass die Schönheitsreparaturen grundsätzlich durch den Vermieter auszuführen sind.

Das bedeutet, dass in Verträgen, in denen eine nunmehr als unwirksam erkannte Klausel beinhaltet ist, die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Vermieter obliegt.

Zwischenzeitlich haben sich einige Instanzgerichte damit zu beschäftigen gehabt, was passiert, wenn ein Mieter Schönheitsreparaturen in der Annahme, die Klausel sei wirksam, durchgeführt hat.

Dazu wurde zwischenzeitlich vertreten, dass der Vermieter dem Mieter die entstandenen Kosten ersetzen muss.

So hat das Landgericht Freiburg am 21.06.01, Az.: 3 S 12/01 entschieden, dass für den Fall, dass der Mieter aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel beim Auszug Schönheitsreparaturen ausführe, der Vermieter ihm die für die Arbeit aufgewandten erforderlichen Kosten erstatten muss.

Dieses Urteils hat das Landgericht Freiburg mittlerweile bestätigt. In einem weiteren Urteil vom 04.12.03, Az.: 3 S 402/02, hat das Landgericht in gleicher Weise darauf erkannt, dass der Vermieter dem Mieter, der auf der Grundlage einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel Endrenovierungsarbeiten ausgeführt hat, die diesem dabei entstanden Kosten ersetzen muss.

Begründet wurde dies in beiden Fällen damit, dass der Vermieter dem Mieter aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) in Höhe der für die Arbeiten aufgewandten erforderlichen Kosten zu haften habe. Durch die Ausführung der Schönheitsreparaturen sei der Vermieter ungerechtfertigt bereichert.

Die beiden Urteile sind veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2005, Seite 383 ff.

Diese Rechtsprechung hat für die Vermieter weitreichende Folgen:

Nachdem in vielen Formularymietverträgen einheitlich eine starre Fristenregelung beinhaltet war, haben die Mieter entsprechend entweder während des laufenden Mietverhältnisses oder eben bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen ausgeführt. Dies hätten Sie wegen der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel nicht gemusst. Vielmehr wäre auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen der Vermieter zur Durchführung der entsprechenden Arbeiten verpflichtet gewesen. Damit haben die Mieter in allen Fällen Anspruch auf Erstattung der angefallenen notwendigen Kosten.

Der aus unserer Sicht einzige Einwand, der diesem Anspruch entgegengehalten werden kann, ist der Verjährungseinwand. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung verjähren in 3 Jahren jeweils zum Ende eines Jahres.

Ansonsten sollten sich die Vermieter darauf einstellen, gegebenenfalls entsprechend belastet zu werden.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Gewerberaummietrecht:

Der Bundesgerichtshof hat nämlich in einem ganz neuen Urteil vom 06.04.05, Az.: XII ZR 308/02, für die Gewerberaummieta entschieden, dass auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln führe.

Nachdem dies für die Kombinationsproblematik ausgeurteilt wurde, steht zu erwarten, dass der Bundesgerichtshof auch für die Problematik starrer Schönheitsreparaturklauseln die Rechtsprechung analog anwenden wird, so dass hier davon auszugehen ist, dass auch in Gewerberaummietverhältnissen gegebenenfalls Ansprüche auf den Vermieter zu kommen.

Jedenfalls sollte der Vermieter für die Zukunft, das heißt bei Abschluss von Neuverträgen, der Problematik dadurch Rechnung tragen, dass er eine wirksame Schönheitsreparaturklausel in den Vertrag aufnimmt.

Ein weiteres Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Bemessung der Mietminderung gefällt.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 06.04.05, Az.: XII ZR 225/03, entschieden, dass die Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB die Bruttomiete, das heißt der Mietzins einschließlich aller Nebenkosten, ist. Dabei sei es unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geschuldet würden.

Diese Entscheidung widerspricht der bisherigen allgemein üblichen Rechtsanwendung der Instanzgerichte. Danach wurde als Grundlage für die Bemessung der Mietminderung grundsätzlich nur die Nettokaltmiete angesehen. Lediglich für den Fall, dass die Mietmängel Auswirkungen auf bestimmte Nebenkostenpositionen haben können (z. B. defekte Heizungsanlage) wurde die Bemessungsgrundlage auf die insoweit einschlägigen Positionen aus den Nebenkostenvorauszahlungen erstreckt.

Der Bundesgerichtshof hat dem jetzt eine Absage erteilt und dargelegt, dass die Miete sich als einheitlicher Mietzins darstelle, der sich aus einem festen Bestandteil (Nettokaltmiete) und einem variablen Bestandteil (Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlung) zusammensetze.

Damit sei als Bemessungsgrundlage die gesamte zu zahlende Miete zu betrachten.

Auch hier wird für die Zukunft eine Änderung der bisherigen Vorgehensweise angemessen sein. Insbesondere werden die Mietminderungen höher ausfallen. Darüber hinaus wird es erhebliche Probleme in Bezug auf die Nebenkostenabrechnungen geben, weil bei der Abrechnung des Mieters unter Berücksichtigung der Istvorauszahlungen nicht klar ist, ob die geminderten Istvorauszahlungen oder die Vorauszahlungen in voller Höhe anzusetzen wären. Auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist aber davon auszugehen, dass bei der Nebenkostenabrechnung der Gesamtbetrag ausgeworfen werden sollte abzüglich geminderter Nebenkosten und abzüglich der tatsächlich geleisteten Zahlungen.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2005, Seiten 384 ff.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Themen noch Ergänzungsfragen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.