

## **Mandantenrundschriften Mietrecht 2. Quartal 2015 vom 22.06.2015**

Sehr geehrte Mandanten,

auch im 2. Quartal d. J. möchten wir Sie gern über einige neue Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren.

In einer interessanten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof wieder einmal die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln überprüft.

In seinem Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, kommt er zum Ergebnis, dass die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung grundsätzlich unwirksam ist.

Er begründet dies damit, dass renoviert und unrenoviert übergebene Wohnung als unterschiedliche Vertragsgegenstände zu bewerten sind.

Etwas anderes – so der Bundesgerichtshof – ergebe sich nur dann, wenn der Mieter dafür, dass er eine unrenovierte Wohnung übernimmt und die Schönheitsreparaturen dann im Anschluss selbst durchführt, eine Kompensation erhält. Eine derartige Kompensation kann z. Bsp. darin liegen, dass dem Mieter ein oder zwei Monate mietfrei gewährt werden, wenn er die Schönheitsreparaturen selbst durchführt.

Darüber hinaus stellt der Bundesgerichtshof noch einmal ausdrücklich fest, dass eine Wohnung nicht erst dann unrenoviert ist, wenn sie übermäßig stark abgenutzt ist, sondern bereits dann, wenn man den Eindruck hat, die Wohnung sei als solche nicht frisch renoviert.

Es kommt also nicht darauf an, dass die Wohnung einen desolaten Zustand aufweist, sondern darauf, dass die Schönheitsreparaturen „wieder einmal durchgeführt werden könnten“.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs können Sie von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) herunterladen. Sie ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2015, Seite 220.

Am selben Tag hat der Bundesgerichtshof eine weitere interessante Entscheidung zur Frage der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln gefällt.

In seinem Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 21/13, hatte er über die Frage zu entscheiden, ob die Unwirksamkeit einer in verschiedenen – sprachlich voneinander getrennten – Formulierungen enthaltenen Schönheitsreparaturklausel auch die Unwirksamkeit der gesamten Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (selbst wenn sie in anderen Klauseln geregelt wären) zur Folge hätte.

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthielt in Bezug auf Malerarbeiten an Wänden und Decken eine starre Fristenregelung.

In einer anderen – sprachlich und nummerisch getrennten – Klausel jedoch war eine unbefristete Regelung enthalten, wonach – im Fall des Erfordernisses – auch die Fenster und Türen zu lackieren seien.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass – auch wenn die letzte Klausel wirksam sei – die Unwirksamkeit der vorangegangenen Klausel insgesamt durchgreife.

Die Formulierung ist gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie sich nicht an der Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen orientiere, sondern eine starre Fristenregelung beinhalte.

Da in Bezug auf die Schönheitsreparaturen eine Gesamtbetrachtung durchzuführen sei, führe die Unwirksamkeit der mit starren Fristen unterlegten Klausel auch zur Unwirksamkeit der nicht befristeten Klausel.

Begründet wurde dies damit, dass die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Bezug auf den inhaltlichen und zeitlichen Umfang regelmäßig miteinander verknüpft sei, so dass sich bei mieterfeindlichster Auslegung ergebe, dass ein Mieter sich durch die starren Fristen dazu leiten lasse, bei der Gelegenheit auch gleich die Lackierarbeiten durchzuführen.

Unter dem Gesichtspunkt des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion sei es auch nicht möglich gewesen, die Klauseln unabhängig voneinander zu betrachten, obwohl sie in verschiedenen Regelungen enthalten waren.

Es gehe insgesamt um Schönheitsreparaturen, so dass die Unwirksamkeit der einen Klausel auch auf alle anderen Klauseln, die Schönheitsreparaturen zum Gegenstand hätten, durch griffe.

Auch diese Entscheidung kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Wichtig scheint auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 04.03.2015, Az.: VIII ZR 166/14, zu sein.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einer Eigenbedarfskündigung nur anzugeben sei, wer den Eigenbedarf für sich reklamiere.

Der Vermieter müsse also darstellen, ob er oder eine sog. „privilegierte Person“ die Wohnung für sich benötige. Bei den privilegierten Personen handelt es sich um enge Verwandte, Kinder, Haushaltsangehörige usw.

Im streitgegenständlichen Fall hatten die Mieter eine Vierzimmerwohnung mit einer Größe von 130,00 m<sup>2</sup> gemietet.

Der Vermieter kündigte die Wohnung mit der Begründung, sein Sohn wolle diese während seines Studiums zu eigenen Wohnzwecken nutzen.

Er wolle dort mit einem Kommilitonen zusammen einziehen und mit diesem eine WG gründen.

Die Mieter wehrten sich gegen die Kündigung mit dem Argument, für zwei Studenten sei eine 130,00 m<sup>2</sup>-Wohnung viel zu groß.

Der Bundesgerichtshof hat dieser Argumentation eine deutliche Absage erteilt.

Der Wohnbedarf richte sich nach dem Ermessen oder nach den Wünschen des Vermieters.

Eine Angemessenheitsprüfung sei für das Gericht prinzipiell nicht möglich.

Lediglich dann, wenn das Verlangen des Vermieters rechtsmissbräuchlich sei, könne die Frage des Wohnbedarfs überhaupt eine Rolle spielen.

Dies sei dann überhaupt erst denkbar, wenn ein weit überhöhter Wohnbedarf reklamiert werde.

Ansonsten gebe es keinen Grund dafür, die Lebensgestaltung des Vermieters oder seiner Angehörigen irgendwie einzuengen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW spezial, 2015, 321.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Urteile näher gebracht zu haben. Sollten Sie dazu oder zu anderen Themen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen natürlich jederzeit – wie gewohnt – gern zur Verfügung.