

Mandantenrundsreiben Mietrecht 3. Quartal 2015 vom 23.10.2015

Sehr geehrte Mandanten,

im 3. Quartal d. J. möchten wir Sie gerne über folgende aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs informieren:

Am 18.03.2015 hat der Bundesgerichtshof mehrere Entscheidungen zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln gefällt.

Dabei hat er seine bisherige Rechtsprechung deutlich modifiziert.

In seinem Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 21/13, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch dann, wenn Schönheitsreparaturklauseln in einem Mietvertragsformular an verschiedenen Stellen aufgeführt sind, die Unwirksamkeit einer Regelung zur Unwirksamkeit sämtlicher Schönheitsreparaturregelungen führt.

Dies gilt selbst dann, wenn die Regelungen so ausgestaltet werden sollen, dass sie in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrages geregelt sind.

Im vorliegenden Fall war es so, dass in einem Mietvertrag in einer Vertragsklausel Regelungen zu Schönheitsreparaturen enthalten waren.

In einer anderen Klausel, die sprachlich von der ersten Klausel unabhängig formuliert war, waren Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren von Fenstern und Wohnungseingangstür geregelt.

Eine der genannten Klauseln enthielt eine starre Fristenregelung und war damit unwirksam.

Der Bundesgerichtshof hat in der zitierten Entscheidung entschieden, dass es auf die Gestaltung des Mietvertrages nicht ankomme, wenn die Klauseln inhaltlich eine einheitliche Rechtspflicht (hier also die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen) betreffe.

Da beide Regelungen die Schönheitsreparaturverpflichtung betreffen, sei eine Gesamtbetrachtung geboten.

Insgesamt benachteiligten die Regelungen den Mieter unangemessen, so dass sie nach § 307 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sind.

Auf die sprachliche bzw. optische Gestaltung des Mietvertrages komme es letztendlich nicht an.

Wenn eine Aufteilung einheitlicher Verpflichtungen in verschiedene Klauseln möglich sei, komme es hinterher zu einer geltungserhaltenden Reduktion, die bekanntlich unzulässig ist.

Der Bundesgerichtshof hat damit auch der gern angewandten „Blue-Pencil-Methode“ eine Absage erteilt.

Das Urteil wurde in vielen Fachzeitschriften, u. a. IMR 2015, S. 289; WuM 2015, S. 348; NJW spezial 2015, S. 417, veröffentlicht.

Es kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Ebenfalls zur Problematik der Schönheitsreparaturen hat der Bundesgerichtshof am selben Tage unter dem Aktenzeichen VIII ZR 242/13 ein weiteres Urteil gefällt.

Darin ging es um die sog. Quotenabgeltungsklauseln.

Etliche Mietverträge enthalten Klauseln zu Schönheitsreparaturen.

Auch wenn starre Fristen nicht mehr zulässig sind, versuchen viele Vermieter, hier mit sog. weichen Fristen (Stichwort „im allgemeinen“) dem Mieter eine gewisse Regelmäßigkeit für die Durchführung von Schönheitsreparaturen aufzuerlegen.

Für den Fall, dass die darin vorgesehenen Fristen bei Rückgabe der Wohnung noch nicht abgelaufen sind, enthalten viele dieser Mietverträge Quotenabgeltungsklauseln.

Danach hat der Mieter einen quotalen Anteil zu zahlen, wenn die entsprechenden Fristen noch nicht abgelaufen sind.

Der Bundesgerichtshof hatte derartige Klauseln bislang für wirksam erachtet. Wir verweisen insoweit auf die Entscheidung vom 26.09.2007, Az.: VIII ZR 143/06.

Der Bundesgerichtshof hat diese Klauseln unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung nunmehr für unwirksam erklärt.

Für den Mieter sei es kaum möglich, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die letztendlich für den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung auf ihn zukommenden Kosten zu schätzen.

Insoweit sei eine unangemessene Benachteiligung festzustellen.

Das Urteil ist ebenfalls in vielen Zeitschriften veröffentlicht worden, so u. a. in der Zeitschrift IMR 2015, S. 268; ZMR 2015, S. 690; WuM 2015, S. 343. Die Entscheidung ist allerdings auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs (s. o.) abzurufen.

Schließlich möchten wir Sie noch auf eine weitere interessante Entscheidung des Bundesgerichtshofs hinweisen:

Der Bundesgerichtshof hat ausdrücklich ausgeurteilt, dass Mieter bei vorgetäuschem Eigenbedarf Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen können.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10.06.2015, Az.: VIII ZR 99/14, dürfte eigentlich nicht überraschen.

Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis vom Vermieter nur unter sehr strengen Voraussetzungen ordentlich gekündigt werden. Voraussetzung ist immer, dass der Vermieter ein erhebliches Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, das bei einer Abwägung letztendlich die Interessen des Mieters übersteigen muss.

Dazu zählt nach den in § 573 Abs. 1 BGB geregelten Regelbeispielen der Eigenbedarf an der Wohnung.

Wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder einen nahen Angehörigen benötigt, kann er das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung beenden.

Da Kündigungsmöglichkeiten ansonsten sehr eingeschränkt sind, neigen einige Vermieter dazu, hier einen Eigenbedarf zu reklamieren, den sie eigentlich nicht haben.

Für den Fall, dass unter Berücksichtigung eines derartig vorgetäuschten Eigenbedarfs sich nachträglich herausstellt, dass zu keinem Zeitpunkt Eigenbedarf bestand, hat der Bundesgerichtshof nunmehr in erheblichem Umfange Schadensersatzansprüche des Mieters zuerkannt.

Damit versucht der Bundesgerichtshof dem Versuch von Vermietern, hier ein Rechtsinstitut zu missbrauchen, einen Riegel vorzuschieben.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2015, S. 510 ff.

Es kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Wir hoffen, Sie mit diesen Urteilen über einige interessante Entscheidungen des Bundesgerichtshofs informiert zu haben.

Sollten Sie dazu oder zu anderen Fragen noch weitergehende Informationen benötigen, stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.