

Intern/Rechtslage: Tag des Eigentums mit Vortrag von Rechtsanwalt Baarth

Am 12.09.2015 fand der diesjährige „Tag des Eigentums“ in den Geschäftsräumen des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen-Anhalt insbesondere mit zahlreichen interessanten Vorträgen statt. Auch unsere Kanzlei war beteiligt. Rechtsanwalt Baarth hielt den Fachvortrag: „Schönheitsreparaturen – Was darf man noch?“ Den zahlreichen Zuhörern konnte die neueste Rechtsprechung und die daraus zu ziehenden Konsequenzen nähergebracht werden. Hier das Skript:

Schönheitsreparaturen – Was darf man noch?
Der neue Mietvertrag von Haus und Grund

1. Verpflichtung

a. Problematik

- Nach dem Gesetz ist der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

- Es ist zulässig, in einem Mietvertrag diese Verpflichtung auf den Mieter abzuwälzen. Aber dazu muss diese Vertragsklausel wirksam sein. Hier existiert eine unübersehbare große Anzahl von Urteilen auch des BGH. Es ist heute daher unmöglich, ohne Hilfe einer Fachfrau/eines Fachmannes für einen Mietvertrag eine wirksame Klausel zu formulieren.

- Erschwerend kommt hinzu, dass Mietvertragsmuster müssen ständig aktualisiert werden müssen. Ein Mietvertrag, der vor einigen Monaten wirksame Klauseln enthielt, kann heute nach der aktuellen Rechtsprechung unwirksame Klauseln enthalten. Auf den Bestand der Rechtsprechung des BGH kann hier nicht vertraut werden.

BGH, Urteil vom 05.03.2008 – VIII ZR 95/07 in WuM 2008, 278

Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen. Höchstrichterliche Urteile sind kein Gesetzesrecht und erzeugen damit keine vergleichbare Rechtsbindung.

- Im Bereich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gilt das sog. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion. Dies bedeutet – vereinfacht gesagt – dass bei

Verwendung von unzulässigen Elementen in einer Vertragsklausel diese nicht auf das gerade noch zulässige reduziert/verändert wird, sondern die Klausel insgesamt unwirksam ist.

b. Unzulässige Klauseln

- Verpflichtung, Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan durch-zu-führen
- Tapetenentfernungsklausel
- Ausführungsklausel: „Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Aus-füh-rungsart abweichen“
- Verpflichtung, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“
- Verpflichtung zur Vornahme des Außenanstrichs von Türen, Fenstern und Loggia.
- Verpflichtung das Parkett zu versiegeln
- Verpflichtung zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl auch während der Mietzeit
- Endrenovierungsklausel
- Verpflichtung die Schönheitsreparaturen durch einen Handwerker durchführen zu lassen
- Quotenklauseln
- Gleitklausel: „Die Mieter bestätigen, die Wohnung in gutem baulichen Zustand übernommen zu haben. Sie sind verpflichtet, dieselbe während der Mietdauer in gleichem Zustand zu erhalten“

c. Zulässige Klauseln

- Sog. „weiche“ Fristen
- Starre Fristen bei Anspruch auf Verlängerung der Fristen bei entsprechendem Zustand
- Farbwahlklausel für Rückgabezustand betreffend „neutraler Farben“
- Kostenabwälzungsklausel: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“

d. Falle unrenovierte Wohnung

BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14

Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung ist unwirksam sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt

Ob die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung jedoch nur auf renovierte Teile der Wohnung beschränkt werden kann, hat der Senat noch offengelassen. Bei ausreichender Transparenz dürfte das aber möglich sein.

2. Folgen wirksamer Klauseln

a. Durchführung von Schönheitsreparaturen

§ 28 Abs. 4 S. 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Falle Rückgabeprotokoll

- Weder Vermieter, noch Mieter sind verpflichtet, ein gemeinsames Abnahmeprotokoll zu erstellen.

- Wird aber ein Rückgabeprotokoll unterzeichnet, hat dieses grundsätzlich Ausschlusswirkung zu Lasten des Vermieters, soweit es Mängel nicht aufführt

b. Schadensersatzanspruch wegen Nichtdurchführung
Aber (!) nach §§ 280, 281 BGB ist dem Mieter eine Frist zu setzen

c. Verjährung

Der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen und er Anspruch auf Schadensersatz verjähren in der kurzen Frist des § 548 in sechs Monaten nach Übergabe.

3. Folgen unwirksamer Klauseln

- a. Fehlende Verpflichtung des Mieters
- b. Pflicht des Vermieters
- c. Kein Mietzuschlag
- d. Schadensersatzanspruch des Mieters bei Durchführung von Schönheitsreparaturen

4. Rettungsmöglichkeiten bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln

- a. Individualvereinbarungen
- b. Nachträgliche Heilung
- c. Schadensersatzansprüche

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung nicht in ungewöhnlicher Dekoration zurückzugeben

- Verwendung greller Farben, Beschmierung von Einrichtungsgegenständen und sonstigen Teilen mit Farbklecksen, Überstreichen naturbelassener oder furnierter Holzteile

Fazit: Nutzen Sie den Mustervertrag von Haus & Grund. Der Preis für beträgt 9,50 €, bzw. 5,70 € bei Eingabe des Gutscheincodes.

Auszug:

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen.

2. Bei Übergabe einer nicht renovierungsbedürftigen Wohnung gilt folgendes:

a) Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen, die auf seinen Mietgebrauch zurückzuführen sind, innerhalb der Wohnung durchzuführen oder durchführen zu lassen. Zu den

Schönheitsreparaturen gehören:

das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken,

das Pflegen und Reinigen der Fußböden (insbesondere die Grundreinigung des Teppichbodens),

das Streichen der Innentüren, der Fenster von innen und der Außentüren von innen,

das Streichen der Heizkörper, der Versorgungsleitungen und sonstiger offen

liegenden Versorgungs- bzw. Abflussleitungen innerhalb der Wohnung,

das Streichen bei Übergabe gestrichener Einbaumöbel.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

b) Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:
in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre
in anderen Nebenräumen alle zehn Jahre

c) Die fälligen Schönheitsreparaturen entsprechend den Punkten 2a und 2b sind spätestens zum Ende des Mietverhältnisses bis zur Rückgabe der Wohnung durchzuführen.

d) Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurück gegeben werden.

e) Wand- und Deckenflächen sind, soweit sie bei Übergabe an den Mieter tapeziert und/oder gestrichen waren, in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurück zu geben, wenn auch die Übergabe in einem entsprechenden Zustand erfolgte.

3. Die Vereinbarung unter § 8, Punkt 2 gilt auch für den Fall, dass dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird und er hierfür vom Vermieter eine angemessene Ausgleichsleistung erhält. Siehe Anlage „Ausgleichszahlung“ zu diesem Mietvertrag.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann