

B & K Rechts-Hinweis

04/2015

Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln bei unrenoviert übergebenen Wohnungen und Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln

I. Ausgangslage

Sie sind Vermieter von Wohnraum und verwenden vorformulierte Mietverträge. In diesen sind bezüglich der Schönheitsreparaturen bestimmte Renovierungsklauseln mit Fristenplan und sog. "Quotenabgeltungsklauseln" vereinbart. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hatte in den letzten Jahren immer wieder über die Wirksamkeit solcher Klauseln zu befinden. Erst kürzlich (18.03.2015) ergingen hierzu wegweisende Urteile des BGH, mit dem dieser seine frühere Rechtsprechung geändert hat. Sie fragen sich daher, ob die von Ihnen verwendeten Klauseln wirksam sind.

II. Rechtslage

1. Renovierungsklauseln mit Fristenplan

Die Durchführung der sog. "Schönheitsreparaturen", also z.B. das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper, der Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und der Wohnungstür von innen, obliegt nach der Grundkonzeption des Bürgerli-

chen Gesetzbuches dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Es ist jedoch grundsätzlich rechtlich zulässig, die Schönheitsreparaturen, nicht dagegen Instandhaltungsarbeiten bzw. Substanzreparaturen wie das Abschleifen des Parketts, vertraglich auf den Mieter zu übertragen. Soweit dies jedoch durch vorformulierte Vertragsbedingungen (Allgemeine Geschäftsbedingungen – AGB) geschieht, hat die Rechtsprechung die Zulässigkeit solcher "Abwälzungsklauseln" und ihre konkrete Ausgestaltung eingeschränkt.

Grundsätzlich zulässig sind Regelungen, die dem Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Einhaltung eines Fristenplans auferlegen. Zu beachten ist jedoch, dass die vereinbarten Fristen nicht zu sehr von den Richtlinien abweichen, die von der Rechtsprechung entwickelt wurden (eine Abweichung von 1 Jahr wurde bereits als unzulässig erachtet). Danach ist eine Frist von 3 Jahren für sog. Nassräume (Küchen, Bäder und Duschen), von 5 Jahren für sog. Trockenräume (Wohn- und Schlafräume, Toiletten, Flure und Dielen) und

von 7 Jahren für alle anderen Nebenräume angemessen.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist jedoch eine starre Fristenregelung dann unzulässig, wenn die betreffende vertragliche Formulierung nicht so abgefasst ist, dass ein durchschnittlicher, verständiger Mieter ohne Weiteres erkennen kann, dass der Fristenplan nur ein Näherungswert ist, von dem wegen des guten Erhaltungszustandes der Mieträume – namentlich wegen der Verwendung langlebiger Materialien – auch nach oben abgewichen werden kann. Die Fristenregelung muss also eine Wendung wie "im Allgemeinen" oder "in der Regel" enthalten, ansonsten ist sie unzulässig und der Fristenplan gilt als nicht vereinbart.

Von der Rechtsprechung ausdrücklich als zulässig erachtet ist folgende Formulierung (flexibler Fristenplan):

"Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den folgenden Zeitabschnitten erforderlich sein:

In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre."

2. Renovierungspflicht bei Auszug

Ebenso wie die Regelung starrer Schönheitsreparaturfristen ist auch eine starre Regelung unzulässig, durch die bei Auszug des Mieters, falls die für das Anfallen der Schönheitsreparaturen angesetzten

Fristen abgelaufen sind, der Mieter in jedem Fall renovieren muss.

Auch insoweit muss zur Wirksamkeit der vertraglichen Regelung ein Zusatz wie "im Allgemeinen" oder "im Regelfall" vorhanden sein.

a) Fachhandwerkerklausel

Unzulässig ist auch eine Verpflichtung für den Mieter, die Schönheitsreparatur bei Auszug durch einen Fachhandwerker ausführen zu lassen.

b) Farbwahlklausel

Schreiben die Mietvertrags-AGBs dem Mieter vor, dass er für die Renovierung eine bestimmte Farbe zu verwenden hat, ist der Mieter in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches eingeschränkt. Eine solche Farbvorgabe ist lt. BGH-Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn sie ausschließlich den Zeitpunkt der Rückgabe betrifft und dem Mieter noch einen Spielraum für die individuelle Gestaltung lässt.

3. Renovierungsklauseln bei unrenoviert übergebenen Wohnungen

In seiner früheren Rechtsprechung hatte der BGH den Anwendungsbereich Allgemeiner Geschäftsbedingungen unter Rückgriff auf den Grundsatz von Treu und Glauben aus § 242 BGB eingeschränkt, indem er Renovierungsklauseln auf den gerade noch zulässigen Inhalt eingestuft hatte, nämlich dahinge-

hend, dass die "üblichen" Renovierungsfristen im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung erst an den Mietbeginn und nicht an die letzte Schönheitsreparatur des Vormieters anknüpfen, sodass der Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde und der Mieter letztlich nicht die Pflichten des Vormieters übernehmen würde.

Der BGH hat nunmehr mit 3 Urteilen vom 18.03.2015 in Abänderung seiner früheren Rechtsprechung entschieden, dass formularmäßige Renovierungsklauseln, auch wenn sie keine starren Regelungen enthalten, bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung unwirksam sind.

Der Mieter dürfe nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden. Darüber hinaus dürfe er zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung – jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter - formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind. Nach heutiger Sichtweise sei die frühere Rechtsprechung des BGH als unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Klausel anzusehen, sodass eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemesse-

nen Ausgleich auferlege, nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei, denn eine solche Klausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führe dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe.

Dabei hat der BGH festgestellt, dass ein dem Mieter zu Mietbeginn gewährter Nachlass von lediglich einer halben Monatsmiete keinen angemessenen Ausgleich darstellt für die Renovierungsverpflichtung.

Die Beweislast, ob die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben worden ist, liegt beim Mieter. Dabei komme für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert es letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

4. Quotenabgeltungsklauseln

Quotenabgeltungsklauseln verpflichten den Mieter zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist und die letzte Renovierung schon eine gewisse Zeit zurückliegt, aber die Schönheitsreparaturen

nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

Sind Abgeltungsquoten an einen festen Fristenplan und damit an eine "starre" Berechnungsgrundlage gekoppelt (z.B.: "Liegen die letzten Schönheitsreparaturen im Wohnzimmer und ... länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20% der Renovierungskosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, 40% usw."), sind sie nach der Rechtsprechung des BGH in Formular-Wohnungsmietverträgen unwirksam.

Während früher solche starren Abgeltungsklauseln grundsätzlich zulässig waren, wenn dem Mieter alternativ neben der Abgeltung im Mietvertrag nach seiner Wahl auch die Möglichkeit einer sach- und fachgerechten Selbstvornahme der Renovierung verblieb, hatte der BGH in 2 Urteilen vom 18.10.2006 und 07.02.2007 die Möglichkeit, die Abgeltungsverpflichtung des Wohnungsmieters an starre Fristen auszurichten, für unzulässig erklärt, da starre Abgeltungsklauseln nicht auf die tatsächlichen Umstände, also etwa einen geringeren Renovierungsbedarf durch seltenen Gebrauch oder eine vorherige Renovierung mit hochwertigen Materialien etc. eingehen würde.

Später hatte der BGH seine Rechtsprechung dahingehend modifiziert, dass flexible Quotenabgeltungsklauseln nur dann der Inhaltskontrolle standhalten, wenn für die Berechnung der Quote das

Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Mit seinem jüngsten Urteil hat der BGH nunmehr unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass eine – zur Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB führende – unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich sei, welche Belastung ggf. auf ihn zukomme. Dies gelte unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

5. Wertersatzanspruch des Mieters

Mit Urteil vom 27.05.2009 hat der BGH einem Mieter, der zum Ende der Mietzeit Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung in Unkenntnis der Unwirksamkeit der formularmäßigen Endrenovierungsklausel durchgeführt hat, einen Wertersatzanspruch nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zugesprochen. Dieser umfasst die Kosten des vom Mieter ver-

wendeten Materials, sowie – was oftmals verkannt wird – eine Vergütung für seine eigene Arbeitsleistung und für die seiner Helfer aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis. Die Arbeitsleistung kann zurzeit mit 10,00 €/Std. angesetzt werden. Zu beachten ist jedoch, dass ein entsprechender Erstattungsanspruch innerhalb eines halben Jahres ab der Beendigung des Mietverhältnisses verjährt.

III. Unser Tipp

Prüfen Sie Ihre Mietverträge auf die Regelungen, die die Schönheitsreparaturen betreffen. Enthält der Mietvertrag starre Schönheitsreparaturklauseln oder wurde die Wohnung unrenoviert übergeben und

kein Mietnachlass über eine halbe Monatsmiete vereinbart und/oder enthält der Mietvertrag Quotenabgeltungsklauseln, sollte versucht werden, mit dem Mieter einen Nachtrag zum Mietvertrag zu vereinbaren, in dem die neue BGH-Rechtsprechung ausreichend berücksichtigt ist. In neu abzuschließenden Mietverträgen sollte die Rechtsprechung in jedem Fall berücksichtigt sein.

Haben Sie Zweifel, sind wir Ihnen gerne bei der Neuformulierung behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.