

## Immobilieninformation 07/2008

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohn- und Gewerbemietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

### Aktuelles zu den Renovierungsklauseln im Mietrecht

#### **Grundüberlegungen**

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Renovierungsklauseln seit dem Jahr 2003 ist nur verständlich, wenn man folgende Grundzüge berücksichtigt:

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, also auch von Schönheitsreparaturen, ist grundsätzlich eine Pflicht des Vermieters, die dieser aber nur bei Bedarf erfüllen muss (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das gesetzliche Leitbild der Renovierung nach Bedarf gilt uneingeschränkt auch bei der Übertragung der Renovierungslast auf den Mieter, die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist Teil seiner Gegenleistung für die Überlassung der Räume, jede formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel muss sich am strengen Maßstab des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen messen lassen.

#### **Summierungseffekt und starre Fristen**

Der BGH wandte diese Grundzüge erstmals bei der Rechtsprechung zum so genannten Summierungseffekt und zu den sogenannten starren Fristen an. Ein Summierungseffekt liegt vor, wenn zwei (oder mehr) jeweils für sich unbedenkliche, inhaltlich aber zusammen gehörige Renovierungsklauseln (Schönheitsreparaturen- und Endrenovierungsklausel) in ihrer Gesamtwirkung zu einer übermäßigen Belastung und damit zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führen. Die Folge ist die Unwirksamkeit beider Klauseln (BGH NJW 1993, 532). Dies gilt auch dann, wenn eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel mit einer unwirksamen Endrenovierungsklausel zusammen trifft (BGH NJW 2003, 2.234). Enthält der Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel und daneben eine einzeln ausgehandelte Endrenovierungsklausel (Individualvereinbarung), so macht der Summierungseffekt nur die Formulklausel unwirksam, die Individualvereinbarung bleibt wirksam, da sie nicht den AGB-rechtlichen Regeln unterworfen ist (BGH NJW 2006, 2.116).

Starre Fristen liegen vor, wenn die Schönheitsreparaturen nach Ablauf von vereinbarten Zeiträumen durchgeführt werden müssen, auch wenn dies noch nicht erforderlich ist („... wenn erforderlich, mindestens aber ...“; BGH NZM 2004, 653). Flexibel sind Schönheitsreparaturen nur, wenn sie eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf der bestimmten Zeiträume nur für den Fall vorsehen, dass dies nach dem Grad der Abnutzung auch erforderlich ist (BGH NZM 2004, 497). Wenn eine Schönheitsreparaturenklausel eine starre Fristenregelung enthält, dann ist die Schönheitsreparaturenklausel unwirksam.

## Endrenovierungsklauseln

Endrenovierungsklauseln sind problematisch, wenn nach dem Wortlaut der Klausel der Mieter bei seinem Auszug auch dann zu renovieren hat, wenn das Mietverhältnis nur kurze Zeit gedauert hat und ein Renovierungsbedarf bei Mietende noch nicht besteht. In einem solchen Fall belastet die Renovierungsverpflichtung den Mieter übermäßig mit der Folge, dass die Klausel unwirksam ist (Beispiel: „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.“). Diese Abgeltungsklausel bewertet der Bundesgerichtshof (NJW 2006,3778) als unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Eine unangemessene Benachteiligung liegt vor, weil die Abgeltungsklausel eine „tarre“ Berechnungsgrundlage hat, die eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung nicht zulässt. Dies kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofes im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter - gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen - eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat. Sind etwa Wände und Decken der Wohnung mit besonders „langlebigen“ Materialien dekoriert oder hat der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig genutzt, kann es an einem Renovierungsbedarf nach Ablauf der im Mietvertrag für die Ausführung der Schönheitsreparaturen bestimmten - üblichen - Fristen fehlen.

## Gewerbemietrecht

Die Rechtsprechung des BGH zum Summierungseffekt, zu den starren Fristenplänen und zu den Quotenklauseln sind nach ständiger Rechtsprechung im Wohnraummietrecht, aber auch auf das Gewerbemietrecht anwendbar (BGH NZM 2005, 504 zur kombinierten Endrenovierungsklausel, „der Gewerberaummietter ist genauso schutzwürdig wie der Wohnraummietter“; OLG Düsseldorf NZM 2007, 215 und OLG München NZM 2007, 215 jeweils zur Schönheitsreparaturenklausel mit starren Fristenplan, OLG Düsseldorf NZM 2006, 462 zur starren Quotenklausel).

## Klausel "bisherige Ausführungsart"

*"Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."*

Diese Klausel ist im Wohnraummietvertrag unwirksam (BGH NJW 2007, 1.743). Nach Auffassung des BGH ist nicht eindeutig, was unter "Ausführungsart" zu verstehen ist. Der Begriff kann sich entweder auf die Grundausstattung, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides beziehen. Es ist deshalb nicht eindeutig zu erkennen, ob jegliche Veränderung zustimmungspflichtig ist oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liegt.

## Farbwahlklausel

Eine formularvertragliche Klausel im Wohnraummietvertrag, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache

beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat (BGH, Urteil vom 18.06.2008, NJW 2008, 2.499).

Der BGH betont ausdrücklich, dass der Vermieter dem Mieter anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung auferlegen kann, dass er die Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen hat. Wenn der Mieter zu dieser Dekoration aber bereits während des Mietverhältnisses verpflichtet wird, dann benachteiligt dies den Mieter unangemessen.

### **Mieterhöhung bei unwirksamer Renovierungsklausel?**

Schon frühzeitig hat sich die Rechtsprechung und Literatur mit der Frage beschäftigt, ob der Vermieter einen Zuschlag zur Miete wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel vom Mieter fordern darf. Dieser Gedanke ist naheliegend, da der Vermieter aufgrund der unwirksamen Renovierungsklausel seinerseits verpflichtet ist, bei Bedarf die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten auf seine Kosten durchzuführen.

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass ein Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält und der Vermieter aufgrund dessen selbst die Schönheitsreparaturen übernehmen muss (BGH VIII. ZR 181/07, NZM aktuell, 2008, Heft 16, Seite V.). Nach BGH kann der Vermieter vom Mieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen. Ein darüber hinausgehender Zuschlag ließe sich nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen für den der Vergleichsmiete in Einklang bringen.

### **Ausblick**

#### **Schönheitsreparaturenklausel**

Folgende Schönheitsreparaturenklausel ist derzeit unbedenklich:

*„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses nach dem Grad der Abnutzung notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen.“*

#### **Fristenpläne**

In der Literatur (Beyer, Schönheitsreparaturenklauseln, NJW 2008, 2.071) wird von der Verwendung der bisher üblichen Fristen (3, 5 und 7 Jahre) nachdrücklich abgeraten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese kurzen Fristen in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle den tatsächlichen Verhältnissen wohl nicht mehr gerecht werden. Zur Begründung wird auf die Entscheidung des 8. Senats des Bundesgerichtshofs vom 26.09.2007 (NJW 2007, 3.632) verwiesen, der dort ausgeführt hat:

*"... Allerdings wird im Schrifttum ... zunehmend die Dauer der Regelfrist von 3, 5 und 7 Jahren als unangemessen kurz kritisiert ... Ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Materialien zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für einzelne oder alle Renovierungsarbeiten längere Fristen geboten sind, oder ob im Hinblick auf die Abhängigkeit des regelmäßigen Renovierungsbedarfs von der Art und Weise der jeweiligen Dekoration und dem konkreten Wohnverhalten kein Anlass für eine Verlängerung der Fristen besteht, bedarf keiner*

*Entscheidung. Jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Verträge hält der Senat an seiner Rechtsprechung fest."*

Langenberg (WuM 2006, 122) schlägt deshalb für neue Mietverträge Fristen von 5, 8 und 10 Jahren vor.

## **Abgeltungsklausel**

Beyer macht folgenden Formulierungsvorschlag für eine Abgeltungsklausel:

*"Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungsfristen seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung noch nicht vollständig abgelaufen sind, hat der Mieter eine zeitanteilige, nach vollen abgelaufenen Jahren gestaffelte Quote der Kosten einer fälligen Renovierung zu tragen. Die Quote ist nach Grundlage eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlages zu berechnen. In besonders gelagerten Ausnahmefällen, in denen nach der Lebenserfahrung von einer unterdurchschnittlichen Abnutzung der Wohnung auszugehen ist (z.B. längere berufsbedingte Abwesenheit des Mieters), ist der Vermieter verpflichtet, die Quote angemessen herabzusetzen."*

(Rechtsanwalt Joachim König)