

Vorsicht Falle!

Fehlerquellen beim Gestalten des Wohnraummietvertrages

Vortrag vom 15.01.2014 – Stadthalle Sindelfingen

Vorsicht Falle!

Iris Kappler

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus & Grund Sindelfingen e.V.

Wolfgang Faßbender

Rechtsanwalt

Stellv. Vorsitzender Haus & Grund Sindelfingen e.V.

Inhaltsübersicht

1. Formulklauseln
2. Parteien des Mietvertrags
3. Befristung des Mietverhältnisses
4. Miete und Betriebskosten
5. Kautions
6. Untervermietung
7. Tierhaltung

Inhaltsübersicht

- 8. Kleinreparaturklauseln
- 9. Umzugspauschalen
- 10. Schönheitsreparaturen
- 11. Zusammenfassung

1. Formulklauseln

„Als Vermieter hat man ja gar kein Recht!“

Wir können es nicht mehr hören!!!

Eine Bestimmung im Mietvertrag war nur nicht geeignet, Ihnen Recht zu verschaffen!

1. Formulklauseln

- Als Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten alle für eine Vielzahl von Verträgen **vorformulierten Vertragsbedingungen**, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt, §§ 305 ff. BGB.
- **Dagegen** fallen im Einzelnen individuell **ausgehandelte Bedingungen** nicht unter den Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

1. Formulklauseln

- Die Vertragspartner müssen dann alle Einzelheiten ihres Vertrages **aushandeln**, festlegen, beschreiben und formulieren.
- Wer im Prozess behauptet, die streitige Formulierung sei ausgehandelt worden, hat dafür die **Beweislast**.

1. Formulklauseln

- Beschafft der Vermieter das Mietvertragsformular und ergänzt er die dort vordruckten Regelungen durch maschinengeschriebenen oder auch handschriftlichen Text, wird der **gesamte Vertragstext als Allgemeine Geschäftsbedingung gewertet**, es sei denn, der Vermieter kann beweisen, dass er jede dort enthaltene Regelung zur Disposition gestellt und mit dem Mieter ausgehandelt hat.
- Der Zusatz: „Dies ist eine Individualvereinbarung“ nützt **gar nichts**.
- **Der Beweis kann nicht durch schriftliche Bestätigung des Mieters erbracht werden, die Vertragsbedingungen seien ausgehandelt worden.**

1. Formular Klauseln

- Vertragsbestimmungen in AGB unterliegen einer Inhaltskontrolle gem. den §§ 307-309 BGB, denn
- der Mieter als Vertragspartner hat regelmäßig bei der Einbeziehung der AGB in den Vertrag keine Möglichkeit der Einflussnahme gehabt. Aus diesem Grund betrachtet ihn das Gesetz als besonders schutzwürdig.
- Inhaltskontrolle bedeutet, dass die Gerichte anhand des Gesetzes die streitige Formulierung überprüfen und diese **für unwirksam** erklären, wenn der Mieter **unangemessen benachteiligt** wird.
- Ob Sie dann Recht bekommen, entscheidet....

1. Formularklauseln

Vielleicht das Amtsgericht Böblingen!



2. Parteien des Mietvertrages

Wer ist Mieter?

- Wer den Mietvertrag unterschrieben hat, auch wenn er im Kopf des Mietvertrages nicht angegeben ist (u.a. Gerichte LG Schweinfurth, WM 1989, 362)!
- **Und umgekehrt:** Wer im Kopf des Mietvertrags steht, aber nicht unterschrieben hat, ist *grundsätzlich* nicht als Vertragspartei anzusehen.

2. Parteien des Mietvertrages

Dieser Grundsatz gilt

→ Für die Parteien nicht ehelicher
Lebensgemeinschaften

→ Für BGB-Gesellschaften

→ Für Erbengemeinschaften

→ Für Bruchteilsgemeinschaften

(„Grundstücksgemeinschaft Bamblhuber und Klemmerle“)

2. Parteien des Mietvertrages

Wer ist Vermieter?

- Sind **mehrere Personen** als Vermieter im Kopf des Mietvertrages bezeichnet, unterschreiben aber **nicht alle**, so werden nur diejenigen Vermieter, die **unterzeichnet** haben.
- **Ausnahme:** Unterzeichner können Vollmacht vorlegen.

2. Parteien des Mietvertrages

- Ist **nur eine Person** als Vermieter im Kopf des Mietvertrages bezeichnet, unterschreiben aber **mehrere**, so werden alle diejenigen Vermieter, die **in zeitlicher Hinsicht vor** dem Mieter den Vertrag **unterzeichnet** haben.

2. Parteien des Mietvertrages

Ehegatten:

Sind beide Eheleute im Kopf des Mietvertrages als Mietpartei bezeichnet, unterschreibt aber nur einer von ihnen, so ist im Zweifel anzunehmen, dass der eine Ehegatte bevollmächtigt war, den anderen zu vertreten und ihn auch vertraglich zu verpflichten.

Ehegatten als Mieter:

Unterzeichnen beide Ehegatten einen Mietvertrag, in dem nur **ein Ehegatte im Kopf** des Vertrages genannt ist, dann soll es nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur darauf ankommen, **was der Vermieter wollte:**

2. Parteien des Mietvertrages

Wenn es dem Vermieter gleichgültig ist, ob einer oder beide Ehegatten Vertragspartner sind, dann **werden beide Ehegatten Vertragspartner und damit Mieter.**

Wenn der Vermieter **nur mit dem Ehegatten** einen Vertrag abschließen wollte, der **oben im Kopf** genannt ist, wird auch **nur der dort Genannte** Mieter.

3. Befristung des Mietverhältnisses

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes vom 01.09.2001 ist **weder**

- eine Befristung des Mietvertrages ohne die Angabe eines Verwendungszweckes

noch

- die Vereinbarung einer Befristung mit einer Verlängerungsklausel

wirksam.

3. Befristung des Mietverhältnisses

Kein wirksamer Zeitmietvertrag, sondern einer, der als auf **unbestimmte Zeit geschlossen** gilt, liegt gem. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wenn

- Die Mitteilung über die Verwendungsabsicht der Wohnung nicht in schriftlicher Form erfolgt (sie steht also gar nicht im Mietvertrag)
- Der Vermieter erst nach Unterschrift des Mietvertrags den Mieter schriftlich darüber informiert
- Die Mitteilung den Anforderungen des Gesetzes nicht entspricht
- Der Befristungsgrund zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht eintritt.

3. Befristung des Mietverhältnisses

Der Wohnraummietvertrag zwischen dem Vermieter Bamblhuber und seiner nicht von ihm nicht sonderlich geschätzten Mieterin Guugl enthält folgende Bestimmung:

"Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1. November 2004 und endet am 31. Oktober 2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption."

Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 kündigte der Bamblhuber das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. August 2011. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 kündigte er fristlos. Seiner Räumungsklage wurde in den Vorinstanzen aufgrund der Eigenbedarfskündigung stattgegeben.

3. Befristung des Mietverhältnisses

Entscheidung vom 19. Juni 2013 – VIII 117/2013:



3. Befristung des Mietverhältnisses

Die Befristung des Mietvertrages ist unwirksam; gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB galt der Vertrag deshalb **als auf unbestimmte Zeit geschlossen**. Die dadurch im Vertrag entstandene Lücke ist durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Dabei ist zu berücksichtigen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Da das von beiden Parteien verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden kann, **ist ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen**. Die während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung ist daher unwirksam.

3. Befristung des Mietverhältnisses

Die Regelung im neuen Vertrag Haus & Grund Stuttgart für Württemberg lautet:

Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages mit gesetzlicher Frist frühestens zum erklären. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.

4. Miete und Betriebskosten

- Mietbegriff des § 535 BGB: Der Gesetzgeber **trennt nicht** zwischen Kaltmiete und Betriebskosten. „Miete“ i.S.d. Gesetzes ist die **gesamte monatliche Zahlung**.
- Wenn also **Zweifel** bestehen, ob und welche Betriebskosten zusätzlich zur Miete zu zahlen sind, geht die Rechtsprechung davon aus, dass sie in der monatlichen Zahlung enthalten sind.
- Denn: Unklarheiten gehen zu Lasten des Verwenders, § 305 Abs. 2 BGB.

4. Miete und Betriebskosten

Neben der Kaltmiete für die Wohnung sind Betriebskosten **nur dann zu zahlen**, wenn der Vertrag dies ausdrücklich vorsieht, etwa wenn

- **alle** gemäß § 2 Betriebskostenverordnung auf den Wohnraumm Mieter umlagefähigen **Kosten einzeln aufgeführt** sind
- ausdrücklich im Text auf **§ 2 Betriebskostenverordnung Bezug genommen** wird
- Bzw. in Altverträgen auf Anl. 3 zu § 27 II.BV

4. Miete und Betriebskosten

Nicht ausreichend: „Der Mieter übernimmt
... die (alle) Nebenkosten/die üblichen Nebenkosten
... Kosten gem. Bescheid der Stadt ... für das
jeweilige Abrechnungsjahr.
... alle anfallenden öffentlichen und privaten Kosten
... alle mit dem Mietobjekt verbundenen
Betriebskosten
... alle aus der Abrechnung der Hausverwaltung
ersichtlichen Kosten.“

4. Miete und Betriebskosten

- Enthält der Mietvertrag einen Leerraum, in dem die umzulegenden Betriebskosten **eingetragen** sind oder
- einen Kostenkatalog, aus dem nur Einzelne **besonders kenntlich gemacht**,
- einzelne Kostenarten **herausgestrichen** sind, so beschränkt sich die Umlagefähigkeit auf die eingetragenen bzw. hervorgehobenen oder nicht ausgestrichenen Kostenarten.

4. Miete und Betriebskosten - Fazit

Finger weg

**von der Betriebskostenaufstellung des
Mietvertrags des Haus & Grund Stuttgart für
Württemberg!!!**

4. Miete und Betriebskosten

Hoch streitig:

„Der Mieter übernimmt die Kosten nach § 2 BetrKV:

Heizung-/Warmwasser	150,00 €
Versicherungen	50,00 €
Grundsteuer	100,00 €
Sonstige Kosten	50,00 €.“

Wie ist das zu verstehen?

5. Kaution

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das **Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten** betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu **drei gleichen monatlichen Teilzahlungen** berechtigt. Die **erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses** fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3, 4)

5. Kaution

- Barkaution
- Sparbuch mit Zugriff des Vermieters auf Anfordern
- Sparbuch mit Sperrvermerk
- Bürgschaft (von Privat oder Bank)
- Versicherung

5. Kaution

Neu seit 01.05.2013: Kündigung aus wichtigem Grund, 569 Abs. 2a BGB

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, **der der zweifachen Monatsmiete** entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten **sind** bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 **nicht zu berücksichtigen**. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 **bedarf es nicht**.

5. Kaution

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Fassung aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (PDF-Format BGBl. I S. 3138) m.W.v. 01.01.2002.

5. Kaution

→ **Vorteil** der Barkaution:

Verwertung der Kautionssumme auch nach Eintritt der Verjährung noch möglich.

→ **Nachteil** der anderen Sicherheiten:

Klage zur Hemmung der Verjährung **innerhalb der Verjährungsfrist von 6 Monaten**, sonst ist die Sicherheit herauszugeben. Vermieter geht leer aus.

6. Untervermietung

§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so **kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen**. Dies gilt nicht, wenn **in der Person des Dritten ein wichtiger Grund** vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete **zuzumuten**, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

6. Untervermietung

Grundsatz:

- Gem. § 553 Abs. 3 BGB kann die Untervermietung nicht vertraglich ausgeschlossen werden
- denn der Mieter von Wohnraum hat einen gesetzlichen Anspruch darauf, § 553 Abs. 1 BGB

Ausnahme:

- Wichtiger Grund in der Person des Untermieters, Überbelegung, sonstige Unzumutbarkeit

6. Untervermietung

Wichtige Gründe können sein:

- persönliche Feindschaft des Dritten mit dem Vermieter oder anderen Mietern,
- nicht vertragsgemäßer Gebrauch der zu überlassenden Sache,
- Änderung des Vertragszwecks,
- Wettbewerb des Dritten mit dem Vermieter oder anderen Mietern

6. Untervermietung

Und seit 08.01.2014:

- Der BGH hat entschieden, dass ein Mieter, der eine Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung besitzt, nicht berechtigt ist, die Wohnung auch an wechselnde Feriengäste zu vermieten.

7. Tierhaltung

- Mit Ausnahme der Kleintierhaltung ist ein **individualvertraglicher Ausschluss** der Tierhaltung zulässig.
- Aber: kein absolutes Tierhalteverbot im Formularvertrag, unwirksam gemäß § 307 Abs. 2 BGB!
- **Problem:** formularvertragliches Verbot von Hunden und Katzen???

7. Tierhaltung - Fall

Mieterin zieht am Samstag in die Wohnung im Dachgeschoss ein. Ihr Vermieter Bamblhuber wohnt auch im Haus. Am frühen Sonntagmorgen gegen 10:00 Uhr wird der durch ein fröhliches Hundegebell im Stock drüber aus seinem Schlummer geschreckt. Bamblhuber schäumt. Im Mietvertrag steht schließlich fett hervorgehoben:

„Der Mieter ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten.“

Sofort setzt Bamblhuber ein Schreiben auf, in dem er die Guugl auffordert, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen, rennt ins Dachgeschoss und klingelt Sturm. Als sie öffnet, drückt er ihr das Schreiben in die Hand.

Die Guugl grinst bloß. Zu Recht?

7. Tierhaltung - Fall

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermieters, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung **generell untersagt**, gemäß § 307 BGB ist unwirksam. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung **ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen** verbietet. Zugleich verstößt sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, **erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall**. (BGH Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 47/13)

7. Tierhaltung

- Aber: Der BGH hat den Fall zurückverwiesen, weil nicht klar war, ob der Hund stört, also ein vertragsgemäßer Gebrauch gegeben ist.

- Pressemitteilung BGH:

„Die Unwirksamkeit der Klausel führt **nicht** dazu, dass **der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann**. Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § 535 Abs. 1 BGB gebotene umfassende Abwägung der **im Einzelfall konkret betroffenen Belange** und Interessen der **Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn** erfolgen muss.“

8. Kleinreparaturklauseln

- Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, „**die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten**“.
- Grundsätzlich können daher Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des Gebäudes nicht auf die Mieter abgewälzt werden.
- Bei der Wohnraummiete lässt die Rechtsprechung **Ausnahmen für Kleinreparaturen** zu, sie können in einem vorformulierten Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden.
- Eine Mietvertragsklausel, die Kosten für Kleinreparaturen dem Mieter auferlegt, **muss** aber den von Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen entsprechen, sonst ist sie wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters **unwirksam**.

8. Kleinreparaturen – Begriff

- Gemäß § 28 Abs. 3 der II. BV nur das Beheben kleiner Schäden an den **Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen** sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.
- Und: Urteil des BGH (NJW 1989/ 2248): Abwälzung der Kosten für Kleinreparaturen nur auf Gegenstände, die dem „häufigen Zugriff“ des Mieters unterliegen. Dazu gehören neben den in § 28 Abs 3 IIBV genannten Gegenständen auch **Rolläden, Markisen, Jalousien** und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen usw.

8. Kleinreparaturen - Begriff

Unwirksam ist eine Vertragsklausel,

- die im Mauerwerk oder in der Wand verlegten Leitungen (BGH, Urteil vom 7. Juni 1989 - Az: VIII ZR 91/88) erfasst,
- die die Reparatur oder die Kosten für die Reparatur eines Rolladenkastens, einer Heizungstherme, Schwimmerventil im WC-Kasten, Heizkörperventile dem Mieter auferlegt,
- Da diese Gegenstände nicht dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

8. Kleinreparaturen

- Die Kleinreparaturenklausel ist **nicht als Selbstbeteiligung** zu verstehen, wie sie häufig in Versicherungsverträgen vorkommt.
- Betragen die Kosten für die Reparatur an den in der Klausel genannten Gegenständen weniger oder genau 125,00 €, so hat sie der Mieter zu tragen. Kommen Kleinreparaturen während eines Jahres häufiger vor, sind sie zudem in der auf das Jahr berechnete Gesamtsumme auf 6 % der Jahresnettomiete beschränkt (Beispiel aus dem Vertrag des Haus & Grund Stuttgart , Version 10/2013).
- Betragen die Reparaturkosten 125,01 €, trägt der Vermieter diese Kosten insgesamt.

9. Umzugspauschale - Fall

Mieterin Guugl hat gekündigt und zieht aus. Zwei kräftige Umzugshelfer schleppen einen Bauernschrank durch das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses. Vom 4. Stock abwärts hat die Tapete danach 18 Löcher, Streifen und Risse. Miteigentümerin Habacht hat das Geschehen beobachtet und verweist den Vermieter Bamblhuber auf den Beschluss der WEG zu dem Thema. In § 24 seines Mietvertrags hat er den Inhalt des Beschlusses umgesetzt:

- ***„Bei Auszug zahlt der Mieter einmalig eine Umzugspauschale in Höhe von 150 €, die die WEG am 18.03.1999 bestandskräftig beschlossen hat.“***

Bamblhuber bittet Guugl zur Kasse. Guugl lacht sich kringelig und zahlt keinen Cent. **Zu Recht?**

§ 309 Nr. 5 BGB

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen (ist) unwirksam

5. (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)

die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn

a) die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder

b) dem anderen Vertragsteil **nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;**

9. Umzugspauschale

- Die Umzugspauschale kann Bamblhuber nicht verlangen.
- Formularmäßige Bestimmungen in Mietverträgen mit Verbrauchern verstoßen regelmäßig gegen § 309 Nr. 5 b BGB, wenn sie den Abgeltungsanspruch des Vermieters nur pauschaliert festlegen und dem Mieter nicht ausdrücklich den Nachweis gestatten, der Aufwand sei nicht oder nicht in der vereinbarten Höhe entstanden (*so bereits BGH NJW 1985, 633; NJW 1997, 259*).

10. Schönheitsreparaturen

§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB

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.

§ 538 BGB

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

10. Schönheitsreparaturen

- **Begriff:** § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV :
- „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“
- Abgedeckt sind hiervon auch vorbereitende Arbeiten wie das **Entfernen von Dübeln** und das **Verschließen der hierbei entstehenden Löcher** als Vorarbeit zum Streichen der Tapeten.
- Auch das **bloße Entfernen der Tapeten** ist eine Schönheitsreparatur.
- Das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen.
- Auch Außenanstriche von Türen und Fenstern fallen nicht unter die Schönheitsreparaturen.

10. Schönheitsreparaturen

- Das bedeutet: Der Mieter muss nur dann Schönheitsreparaturen durchführen, wenn dies auch **vertraglich geschuldet** ist, da der Gesetzgeber die Pflicht hier beim Vermieter sieht.
- Voraussetzung ist daher, dass die im – zumeist verwendeten - Formularvertrag vorhandenen **Regelungen wirksam** sind.
- Es gibt Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und für dessen Beendigung.

10. Schönheitsreparaturen

Grundsatz

Wenn der Formularvertrag eine wirksame Regelung zu den Schönheitsreparaturen enthält, Sie selber aber noch **handschriftliche Ergänzungen** machen, laufen Sie Gefahr, dass Ihre handschriftlichen Zusätze die Frage aufkommen lassen, welche der Regelungen nun gilt. Entsteht hierdurch eine **Unklarheit** oder **widersprechen** sich die Regelungen inhaltlich dahingehend, ob und welche Schönheitsreparaturen der Mieter durchführen soll, sind alle Regelungen zu dem Thema unwirksam, mit der Folge, dass **nur eine der Vertragsparteien renoviert: Sie als Vermieter, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.**

10. Schönheitsreparaturen

- Eine eigentlich wirksame Klausel im Vordruck kann auch dadurch unwirksam werden, dass **ein Zusatz – handschriftlich oder gedruckt - in den Vertrag eingefügt** wird, der für sich genommen schon unwirksam ist, weil der den Mieter unangemessen benachteiligt, § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.
- Dasselbe gilt, wenn Sie ein Muster abschreiben und entsprechend abändern, weil es nicht alle Arbeiten erfasst, die Sie durchgeführt sehen möchten.

10. Schönheitsreparaturen

Das führt zur vollständigen Unwirksamkeit:

„Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten auszuführen: „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, Reinigen, **Abziehen und Wiederherstellen der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Türen und Fenster.**“

(BGH Urteil vom 18.02.2009 – VIII ZR 210/08)

10. Schönheitsreparaturen

Das geht gar nicht:

„Die Erneuerung der Anstriche von Türen und Fenstern, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln ist **regelmäßig nach 6 Jahren** durchzuführen.“ (BGH Beschluss vom 20.03.2012 – VIII ZR 192/11).

Auch sehr beliebt, aber **unwirksam:**

„**Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen**“ oder „**von der bisherigen Ausführungsart erheblich abzuweichen.**“

10. Schönheitsreparaturen

- Im **laufenden Mietverhältnis** sind auch **Farbwahlklauseln** unwirksam:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen.“

(gleich 2 Urteile des BGH hierzu: VIII ZR 224/07; VIII ZR 166/06)

„Der Mieter muss die Wände weiß.“

(BGH VIII ZR 344/08; VIII ZR 47/11)

10. Schönheitsreparaturen

- Nur noch in Vertragsformularen zu finden, die vor Juni 2004 gedruckt und dann verwendet wurden:
- Zu kurze Fristen: 3 - 5 – 7 Jahre
- Starre Fristen.

Diese führen zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung.

10. Schönheitsreparaturen

- **Keine** starren Fristen:
- „**im Allgemeinen**“
- „Auf Antrag des Mieters können die Fristen ... verlängert werden.“
- **Aber:** Sind die Fristen zu kurz (3 – 5 – 7), nützt die weiche Formulierung („im Allgemeinen“) nichts. Die Klausel ist trotzdem unwirksam.

10. Schönheitsreparaturen

Fall: Vermieter Bamblhuber hält nichts von Formularverträgen, die man käuflich erwerben kann. Er bastelt selber einen Vertrag. Unter dem Punkt „**Endrenovierung**“ hat er lediglich geregelt:

„Bei Auszug hat der Mieter die von ihm angebrachten Tapeten zu beseitigen.“

Wie wird seine Mieterin Guugl reagieren?

10. Schönheitsreparaturen

- Wie üblich: Sie lacht sich kringelig und macht gar nichts.
- Die Klausel ist **unwirksam**, weil ein Mieter zum Abnehmen der Tapeten unabhängig von der Dauer der Mietzeit verpflichtet wird. Das benachteiligt ihn unangemessen gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB (BGH Urteile vom 05.04.2006 – VII ZR 152/05 und VIII ZR 109/05).

10. Schönheitsreparaturen

- **Abgeltungsklauseln**
- Darunter versteht man Regelungen, die eine Ausgleichszahlung in Geld vorsehen, wenn die im Vertrag vorgesehenen Zeiträume für die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind.
- Sie sind nur wirksam, wenn die Klausel, die die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit regelt, für sich genommen wirksam ist. Ist dies nicht der Fall, kommt auch der Abgeltungsklausel keine Wirksamkeit zu (BGH Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 178/05).

10. Schönheitsreparaturen

Abgeltungsklauseln sind unwirksam, wenn

- **starre Prozentregelungen** enthalten sind (BGH Urteil vom 18.10.2006 – VIII 52/06)
- Der vom Vermieter vorgelegte **Kostenvoranschlag** für den Mieter **verbindlich** ist (BGH Urteil vom 29.05.2013 – VIII ZR 285/12)
- Die Klausel intransparent ist, also **nicht aus sich heraus verständlich** (BGH Urteil vom 26.09.2007 – VIII ZR 143/07)

10. Schönheitsreparaturen

Fall: Bamblhuber hat sich jetzt auch im Internet schlau gemacht. Deshalb hat er sein selbst gebasteltes Mietvertragsformular mit folgendem Zusatz versehen: ***„Falls eine der Bestimmungen unwirksam sein sollte, verpflichtet sich der Mieter, sich mit dem Vermieter auf eine wirksame Bestimmung zu verständigen.“***

Klingt gut. Das findet auch der Mieter Schnallnix und unterschreibt. Was halten wir davon?

10. Schönheitsreparaturen

- **Nix.**
- Die Änderungsvereinbarung in einer Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag ist **gem. §§ 305c Abs. 1, 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam**, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.
- Bamblhuber kann sich mit dem Mieter gemeinsam auf ein Bier treffen und mit ihm aushandeln, ob und welche Schönheits-reparaturen Schnellnix bei Auszug machen möchte. Wenn Schnellnix das Ausgehandelte mit eigenen Worten niederschreibt, und Bamblhuber gegenzeichnet, kann eine Individualvereinbarung vorliegen (z.B. LG Berlin Urteil vom 23.02.2010. – 63 S 290/09).

11. Zusammengefasst:

- Dem Vertragspartner vorgelegte, vorformulierte Vertragsregelungen sind Allgemeine Geschäftsbedingungen, die im Rechtsstreit der Klauselkontrolle der Gerichte gem. §§ 350 ff. BGB unterliegen.
- Auch eigene, handschriftliche oder gedruckte Ergänzungen sind Allgemeine Geschäftsbedingungen.
- Stehen Klauseln zueinander inhaltlich in Widerspruch, sind sie unverständlich oder benachteiligen den Vertragspartner unangemessen, sind sie unwirksam.
- Im Falle einer Unwirksamkeit gilt das Gesetz. Das ist nicht immer vorteilhaft.

Rechtsanwälte Kappler und Faßbender

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!