

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: info@RA-Schwarz-Thoenebe.de
www.RA-Schwarz-Thoenebe.de

INFORMATIONSBRIEF

April 2008

INHALT

- | | |
|---|---|
| 1. Wirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen | 4. Zwischenablesekosten sind keine Betriebskosten |
| 2. Zulässige Fristenpläne für die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Altmietverträgen | 5. Wirksamkeit von Tierhaltungsklauseln |
| 3. Unwirksamkeit isolierter Endrenovierungsklausel | |

1. Wirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen:

Eine Formularquotenabgeltungsklausel ist nur dann wirksam, wenn zum einen für den Vermieter keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Zum anderen muss der Mieter ohne fremde Hilfe möglichst klar und einfach seine Rechte feststellen können, damit er nicht von deren Durchsetzung abgehalten wird. Im Rahmen des Zumutbaren

müssen die Rechte und Pflichten des Mieters so klar und präzise wie möglich beschrieben werden (Urt. BGH v. 26.09.2007, VIII ZR 143/06).

Der Entscheidung lag folgende Klausel des Mietvertrages zugrunde:

„Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend der vorstehenden Fristen nicht fällig, zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im vorstehenden Fristenzeitraum, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlags eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebs des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der vorstehend festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“

Die Wirksamkeitsvoraussetzung einer Quotenabgeltungsklausel sind nach dem BGH folgende:

- Möglichkeit für den Mieter, die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit durchzuführen

und

- Berechnung auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags eines Malerfachgeschäfts.

Diese Voraussetzungen sind zwar durch die vorgenannte Klausel erfüllt. Allerdings verstößt nach Ansicht des BGH die Klausel gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Klausel sei nicht ausreichend klar und verständlich. Insbesondere bleibe dem Mieter bei der Berechnung der Quote der Einwand nicht offen, er habe die Wohnung nur

unterdurchschnittlich abgenutzt (Problematik der starren Fristen). Ferner ist der Fristenzeitraum nicht unzweifelhaft zu bestimmen.

Praxishinweis:

Der BGH setzt seine Rechtsprechung zur Quotenabgeltungsklausel fort. Durch Urteil vom 18.10.2006 hatte er Quotenabgeltungsklauseln mit „starrer“ Abgeltungsquote wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters für unwirksam erklärt. Jetzt erklärt er eine Quotenabgeltungsklausel für unwirksam, die zwar eine „flexible“ Abgeltungsquote enthält, aber gegen das Transparenzgebot verstößt. Die Entscheidung macht erneut deutlich, welche Bedeutung das Transparenzgebot im Mietrecht zukommt. Es ist nach dieser Entscheidung für Vermieter noch schwieriger geworden, eine wirksame Quotenabgeltungsklausel mit dem Mieter zu vereinbaren.

2. Zulässige Fristenpläne für die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Altmietverträgen:

Für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge gilt: Der Fristenplan des Mustermietvertrages des BMJ 1976 (Fristenturnus 3,5 und 7 Jahre) kann wirksam vereinbart werden (BGH, Urt. v. 26.09.2007 – VIII ZR 143/06).

Der BGH bekräftigt damit seine frühere Rechtsprechung. Dagegen wird im Schrifttum zunehmend die Dauer der üblichen Regelfristen für Schönheitsreparaturen (3,5 und 7 Jahre) als unangemessen kurz kritisiert. Der BGH stellt nun klar, dass diese Fristen zumindest in Alt-Mietverträgen wirksam sind. Er lässt dagegen die Frage offen, ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnissen und verbesserter Dekorationsmaterialien zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für einzelne oder alle Renovierungsarbeiten längere Regelfristen geboten sind. **Vermieter sollten bei Abschluss von neuen Mietverträgen aus Sicherheitsgründen, jedenfalls formularmäßig, Fristenpläne vereinbaren, die sich an dem Tur-**

nus von 5, 8 und 10 Jahren ausrichten. Selbstverständlich müssen dabei starre Fristenpläne und starre Quotenabgeltungsklauseln (vgl. oben) vermieden werden. Also sollten **im Allgemeinen** Renovierungspflichten des Mieters in Bad und Küche grundsätzlich erst nach 5 Jahren, Tapezierung und der Anstrich von Raufasertapeten in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur nach 8 Jahren, in sonstigen Nebenräumen nach 10 Jahren im Mietvertrag vorgesehen sein. Außerdem empfiehlt es sich, für Lackarbeiten noch längere Fristen vorzusehen: In Bad und Küche 8, in Wohnräumen, Schlafräumen und im Flur 10 sowie in sonstigen Räumen 15 Jahre. Nur dann ist der Vermieter auf der sicheren Seite.

3. Unwirksamkeit einer isolierten Endrenovierungsklausel:

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach der der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Das gilt auch, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist (Urt. BGH v. 12.09.2007, - VIII ZR 316/06 -).

Der Mietvertrag enthielt zu Schönheitsreparaturen nur die Regelung, dass bei Auszug die Wohnung sachgerecht renoviert zurückzugeben ist.

Der BGH legt die Klausel dergestalt aus, dass aus Sicht eines durchschnittlichen Mieters anzunehmen ist, dass die Wohnung bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert sein muss oder jedenfalls seit der letzten Renovierung keine Abnutzungsspuren aufweisen darf. Als uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung hält die Klausel den Bestimmungen des BGB nicht stand und ist nach Ansicht des BGH unwirksam.

Der BGH stellt klar, dass eine uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung des Mieters auch dann unwirksam ist, wenn diese ohne einer Verpflichtung zu laufenden Schön-

heitsreparaturen während der Mietdauer im Mietvertrag vereinbart ist. D. h.: die Endrenovierungsklausel ist selbst dann unwirksam, wenn der Vermieter die Wohnung vor Übergabe frisch renoviert hat und der Mietvertrag eine Schönheitsreparaturpflicht während der laufenden Mietzeit nicht vorsieht.

Gewerberaum:

Da eine vergleichbare Interessenlage vorliegt ist davon auszugehen, dass die Rechtsprechung auch für Mietverträge über Gewerberaum Anwendung findet.

4. Zwischenablesekosten sind keine Betriebskosten:

Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, sind keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Mieter zur Last fallen und nicht auf den Vermieter umgewälzt werden können (Urt. BGH v. 14.11.2007, - VII ZR 19/07 -).

Nutzerwechselgebühren (z. B. Kosten der Zwischenablesung der Heizkörper) sind daher nur dann auf den Mieter umlagefähig, sofern dies zwischen den Mietparteien ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde.

5. Wirksamkeit von Tierhaltungsklauseln:

1. Die Klausel in einem formularmäßigen Wohnungsmietvertrag „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen bedarf der Zustimmung des Vermieters“ ist unwirksam.

2. Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäß Verbrauch gehört, er-

fordert, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet (Urt. BGH v. 14.11.2007, - VIII ZR 340/06).

Nach Ansicht des BGH ist eine mietvertragliche Klausel, die das Halten von Haustieren ausnahmslos verbietet, unwirksam, da das Verbot danach auch Tiere erfasst, deren Vorhandensein von Natur aus – z. B. bei Zierfischen im Aquarium (Kleintiere) – keinen Einfluss auf die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter von Wohnraum haben kann (BGH NJW 93, 1061).

Die in Nr. 1. genannte Klausel ist daher deshalb unwirksam, da eine Ausnahme von Zustimmungserfordernis nur für Ziervögel und –fische, nicht hingegen für andere Kleintiere wie etwa Hamster und Schildkröten besteht.

Fehlt eine wirksame Regelung zur Tierhaltung im Mietvertrag, greift die gesetzliche Regelung ein. Die umstrittene Frage, ob – abgesehen von Kleintieren – die Haltung von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, in der Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, beantwortet der BGH, wie aus Nr. 2. ersichtlich. In die Interessenabwägung sind vor allem Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere sowie Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet und Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters einzubeziehen.

Daraus folgt, dass vor allem ein Vermieter, der anderen Mietern die Haltung von Hunden und Katzen erlaubt hat, diese gegenüber anderen Mietern nicht ohne wichtigen Grund ablehnen kann. Nur wenn von der Hunde- und Katzenhaltung erhebliche Stö-

rungen oder sonstige Nachteile/Gefahren für das Haus und Mitbewohner ausgehen oder sonstige wichtige Gründe bestehen, kann im Einzelfall eine Tierhaltung untersagt werden. In der Regel wird daher, sofern keine klaren Regelungen im Mietvertrag vorhanden sind, der Mieter ein Anspruch auf die Haltung von Hunden und Katzen haben.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt Philipp Thönebe.