



Das BGH-Urteil vom 23. 6. 2004 zur Wirksamkeit von Klauseln über Schönheitsreparaturen wurde in vielen Medien und auch von der Mieterorganisation als großer Sieg der Mieterschaft herausgestellt. Der BGH hatte entschieden, dass so genannte „starre Fristen“ bei der Abwälzung der Verpflichtung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sind. Davon betroffen sind Millionen von Altverträgen, denn erst seit August 2004 konnten diese Verträge der neuen BGH-Rechtsprechung angepasst werden.

Zwischenzeitlich hat auch das Landgericht Stuttgart durch Urteil vom 13. 7. 2005 die BGH-Entscheidung bestätigt. Zwar ist Revision eingelegt; aber man muss realistischerweise wohl davon ausgehen, dass der BGH, sofern die Revision angenommen wird, keine andere Rechtsauffassung entwickelt.

Verschwiegen oder einfach nur übersehen wird bei dieser Diskussion, dass der Vermieter einen Ausgleichsanspruch in Form eines Mietzuschlages geltend machen kann, wenn der Mieter nicht bzw. nicht mehr zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH handelt es sich bei der Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter rechtlich und wirtschaftlich um einen Teil der Gegenleistung, die der Mieter neben der Miete für die Überlassung der Räume erbringt. Diese Gegenleistung des Mieters ist sowohl in der ortsüblichen Vergleichsmiete als auch bei Bemessung der individuellen Miete einkalkuliert, da es, so der BGH wörtlich, „jeder ökonomischen Vernunft und

Erfahrung widerspräche, wollte man annehmen, dass ein Vermieter bei Vertragsschluss auf diesen Teil des Mietentgeltes ersatzlos verzichten würde“ (BGH vom 6. 7. 1988). Auch die meisten örtlichen Mietspiegel, zum Beispiel Stuttgart, gehen bei der Definition des Begriffes „ortsübliche Vergleichsmiete“ davon aus, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter erbracht werden.

Entfällt diese Gegenleistung des Mieters, kann der Vermieter daher als Ausgleich einen Zuschlag zur Miete verlangen (so LG München I, Urteil vom 5. 5. 2002, 14 S 17806/01, NZM 2002, 945; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 29. 4. 2003, 2-11 S 296/02, NJW – RR 2003, 1522; LG Hamburg, Urteil vom 28. 11. 2002, 307 S 180/01, ZMR 2003, 491).

Für die Höhe des Zuschlages gelten die Bestimmungen des § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung entsprechend. Danach kann ein jährlicher Zuschlag von 8,50 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden. Für eine bei-

den sei. Viele Gerichte übernehmen die Rechtsprechung des BGH, der äußerst strenge Anforderungen an das Aushandeln von Vertragsbedingungen stellt, was einem tiefen Eingriff in die Vertragsfreiheit gleichkommt. Nach der Auffassung des BGH bedeutet wirkliches Aushandeln nicht nur „Verhandeln“; auch Erläuterungen und Darlegungen über den Inhalt sind unzureichend, selbst wenn die Regelungen den Vorstellungen des Vertragspartners entsprechen. Es muss vielmehr der in den allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene „gesetzesfremde Kerngehalt“ als die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelungen ändernde oder ergänzende Bestimmung „ernsthaft zur Disposition“ gestellt und dem Vertragspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen eingeräumt werden.

Wie bei Zugrundelegung dieser Maßstäbe Individualvereinbarungen im Bereich der Schönheitsreparaturen möglich sein sollen, ist völlig unerfind-

## Unwirksame Renovierungsklauseln – Mieterhöhung möglich

spielsweise 80 m<sup>2</sup> große Wohnung ergibt dies einen Mietzuschlag von 680 Euro pro Jahr. Umgerechnet auf einen fünfjährigen Renovierungsturnus wären dies 3.400 Euro, die der Mieter als Ausgleich für die Befreiung von seiner Renovierungspflicht zahlen muss. Eine sehr hohe Summe, wenn man bedenkt, dass der Mieter seine Renovierungspflicht auch in kostengünstiger Eigenleistung erbringen kann.

Das Aushandeln von so genannten „Individualvereinbarungen“ zur Lösung dieser Rechtsfrage ist äußerst problematisch. So hat das Landgericht Düsseldorf den handschriftlich eingefügten Zusatz, die Wohnung werde bei Bezug in den Holzteilen und Heizkörpern weiß lackiert, ebenso Wände und Decken, und muss deshalb bei Auszug in diesem Zustand wieder zurückgegeben werden, als unzulässig verworfen. Das Gericht wies den Vortrag des Vermieters, die Klausel sei mit dem Mieter im Einzelnen besprochen und eingehend erörtert worden, als unzureichend zurück. Das gelte auch für die Behauptung, dass es sich um eine umfangreiche Regelung handelte, die vom normalen Vertragstext abweiche und deshalb handschriftlich zugesetzt wor-

lich. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gerade zur Frage der Schönheitsreparaturen und zur Gültigkeit von Individualvereinbarungen ist dermaßen praxisfremd, dass sich Instanzgerichte nicht immer an diese Vorgaben halten und wesentlich großzügiger als der BGH urteilen.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Mietrechtsreform bald jeden Punkt und jedes Komma geregelt. Ein ganz wesentlicher Teil, nämlich der Bereich „Schönheitsreparaturen“, wurde trotz Hinweis aller wohnungswirtschaftlicher Verbände nicht berücksichtigt. Dies führt nun zu einer Prozessflut mit in der Regel völlig unbefriedigtem Ausgang für alle Beteiligten. Die Wohnungswirtschaft fordert zu Recht verlässliche Rahmenbedingungen; dies muss auch endlich für die mietvertragliche Gestaltung der Schönheitsreparaturen gelten. (Siehe auch „Pro & Contra“ auf Seiten 18/19.)

In herzlicher Verbundenheit  
Ihr

Ulrich Pfeffer