

I. Schönheitsreparaturen

1. Überschreiten der Fristen

Das Landgericht Hamburg hat bereits im Jahre 2003 entschieden, dass bei erheblichem Überschreiten der im Dauernutzungsvertrag vereinbarten Fristen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Wohnungsnutzer der Vermieter die Ausführung der laufenden Arbeiten fordern kann, ohne dass Substanzschäden an der Wohnung drohen (Landgericht Hamburg, WuM 2007,69). Seinerzeit war allerdings die BGH Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturenklauseln noch nicht so ausgefeilt, wie heutzutage. Aus heutiger Sicht und vor dem Hintergrund der BGH Urteile seit dem Jahre 2004 kann das Urteil des Landgericht Hamburg durchaus noch Bestand haben; jedoch muss zunächst die Schönheitsreparaturenklausele auf ihre Wirksamkeit hin untersucht werden.

2. Verzug durch Auszug

Mit Urteil vom 30. Oktober 2006 hat das Kammergericht Berlin (WuM 2007, 71) entschieden, dass in dem Verhalten eines Mieters, der aus der Wohnung auszieht, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen, eine endgültige Erfüllungsverweigerung zu sehen ist. Voraussetzung dafür ist aber grundsätzlich, dass der Vermieter dem Mieter zuvor konkret mitgeteilt hat, welche Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. In der Entscheidung hat das Kammergericht gleich mitentschieden, dass die angemessene Frist zur Vornahme von Schönheitsreparaturen bzw. zur Renovierung einer kompletten Wohnung 14 Tage beträgt.

Sofern also eine Schönheitsreparaturenklausele im Mietvertrag

wirksam ist, weist dieses Urteil den Weg dahingehend, dass der Vermieter bei Entgegennahme der Kündigung möglichst frühzeitig noch während des laufenden Mietverhältnisses einen ersten Wohnungsbegehungstermin vornehmen sollte; danach sollte er dem Mieter eine vorläufige Aufstellung der auszuführenden Schönheitsreparaturen übermitteln. Dies gewährleistet bei ansonsten wirksamer Schönheitsreparaturenklausele, dass der Mieter bereits mit Auszug in Verzug gerät, wenn er die Schönheitsreparaturen nicht ausführt.

3. Mieterhöhung statt Schönheitsreparaturen

Sowohl das Oberlandesgericht Karlsruhe (Urteil vom 18.04.2007, Az.: 7 U 186/06) als auch das Landgericht Düsseldorf (Urteil vom 16.05.2007, Az.: 21 S 375/05) hatten sich im laufenden Jahr mit dem Recht eines Vermieters auf eine Mieterhöhung vor dem Hintergrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausele zu befassen.

Das OLG Karlsruhe hat in der Berufungsinstanz dem Vermieter einen Anspruch auf Mieterhöhung gewährt, falls eine Schönheitsreparaturenklausele unwirksam ist und der Mieter die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausele ablehnt. Nach dem Urteil des OLG Karlsruhe soll ein jährlicher Zuschlag für Schönheitsreparaturen von 8,50 Euro pro m² Wohnfläche zulässig sein.

Das Landgericht Düsseldorf hat ebenfalls die Mieterhöhung für zulässig erachtet, sofern dem Mieter zuvor erfolglos eine vertragsergänzende, zulässige Schönheitsreparaturenvereinbarung angeboten wurde. Als weitere Voraussetzung wurde allerdings bestimmt, dass der örtli-

che Mietspiegel die Leistungen von Schönheitsreparaturen nicht mit einschließt. Der Zuschlag soll zudem unabhängig von den Höchstwerten der Instandhaltungskostenpauschale der zweiten Berechnungsverordnung sein. Das Landgericht Düsseldorf hat zunächst den Aufwand der erforderlichen Renovierungskosten anhand eines Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes ermittelt und dann einen Abzug für die Lohnkosten des Fachbetriebes vorgenommen, weil dem Mieter das Recht verbleiben muss, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen. Danach kam das Landgericht Düsseldorf zu einer monatlichen Mieterhöhung von 0,20 Cent pro m² als Wert der zulässigen Mieterhöhung.

4. Quotenklausele

Das Landgericht Mannheim hat mit Urteil vom 08.02.2006 eine Quotenklausele zur Abgeltung von bei Auszug nicht fälligen Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt, wenn in der Quotenklausele starre Fristen vereinbart sind. Dieses Urteil entspricht auch der zurzeit gängigen BGH Rechtsprechung. Mit Urteil vom 07.03.2007 hat der BGH ebenfalls eine Abgeltungsklausele für unwirksam erklärt, bei der der Zustand der Mieträume nicht berücksichtigt und stattdessen anhand des Fristenplanes eine starre quotale Abgeltung gefordert wurde.

5. Quotenklausele II

Bereits mit BGH Urteil vom 05.04.2006 (Aktenzeichen VIII ZR 178/05) hat der Bundesgerichtshof die starren Fristen für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt und eine korrespondierende Klausele zur quo-

tenmäßigen Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle ebenfalls für unwirksam erklärt. Nach Ansicht des BGH benachteiligt eine Klausel den Mieter unangemessen, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind. Erforderlich ist danach, dass die Überbürdung der Schönheitsreparaturen sich nicht an starren Fristen ausrichtet, sondern vielmehr für verlängerte Fristen entsprechend dem Zustand der Wohnung öffnet.

6. Schönheitsreparaturen und Endrenovierung

Ist es bereits gängige Rechtsprechung, dass die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis bei gleichzeitiger Aufbürdung einer von den Schönheitsreparaturen unabhängigen Endrenovierung beide Klauseln unwirksam machen lässt, hat der BGH nun mit Urteil vom 05.04.2006 (Aktenzeichen VIII ZR 163/05) bestimmt, dass auch das Zusammentreffen zweier unbedenklicher Klauseln, insbesondere einer formularvertraglichen Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen und einer individuell vereinbarten Klausel zum Zustand der Wohnung bei Übergabe, beide Klauseln wegen eines nachteiligen Summierungseffektes unwirksam sind. In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter dem Mieter eine wirksame Klausel zur Übernahme der Schönheitsreparaturen formularvertraglich aufgegeben. Parallel dazu war vereinbart worden, dass zum Vertragsablauf die Mieträume nicht nur geräumt und sauber zu verlassen sind, sondern außerdem die Tapeten zu entfernen sind. Später bei der

Abnahme der Räume haben die Parteien individualvertraglich vereinbart, dass der Mieter die entsprechenden Arbeiten im Sinne des Mietvertrages vornimmt.

Der BGH hat auch hier die individualvertragliche Zusatzvereinbarung als eine Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag angesehen und damit den Summierungseffekt der zunächst formularvertraglich überbürdeten Schönheitsreparaturen mit der dann vereinbarten Endrenovierung für unzulässig erklärt.

7. starre Fristen

Zum guten Schluss sei noch auf das „Standardurteil“ des BGH vom 05.04.2006 (Aktenzeichen VIII ZR 152/05) hingewiesen, mit welchem der BGH bei einer Schönheitsreparaturklausel, die einen Fristenplan bestimmt, der nach Jahren gestaffelt ist, für unwirksam erklärt hat. In dem gleichen Urteil wurde zudem geklärt, dass eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle in der Wohnung befindlichen Tapeten, unabhängig davon, ob diese von ihm oder vom Vormieter angebracht worden sind, zu entfernen, ebenfalls unwirksam ist.

II. Endrenovierungsklausel

Mit Urteil vom 12.09.2007 (Az.: VIII ZR 316/06) hat der Bundesgerichtshof eine isolierte Endrenovierungsklausel für unwirksam erklärt. In der verwandten Klausel aus einem Mietvertrag von Anfang 2005 war bezüglich der Schönheitsreparaturen geregelt, dass die Wohnung in einem einwandfrei renovierten Zustand zurückzugeben sei. Es war zudem bestimmt, dass die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben sei und die Wände

mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen sein müssen. Der Teppichboden sei fachmännisch zu reinigen. Der BGH hat die Endrenovierungsklausel für unwirksam erklärt, weil diese Klausel nicht nach dem Abnutzungszustand zur Begründung der vertraglich überbürdeten Renovierungsmaßnahme differenziert. Eine uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung benachteiligt den Mieter jedoch unangemessen. Schließlich verpflichtet diese Endrenovierungsklausel den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur für kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor freiwillig Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, sodass auch bei Fortdauer des Mietverhältnisses für eine erneute Renovierung kein Bedarf bestanden hätte.

III. Tierhaltung

Hatte sich das Landgericht Krefeld bereits im vergangenen Jahr in einer Berufungssache mit dem Erlaubnisvorbehalt zur Haltung einer Katze auseinandersetzen, musste nun in einer Berufung entschieden werden, ob bei mietvertraglichem Vorbehalt einer Zustimmung zur Tierhaltung ein Mieter zwei Katzen halten durfte, weil unter anderem auch andere Parteien im Hause Tiere gehalten haben. Ein anderer Mieter hatte nämlich einen Hund gehalten, der schon beim Einzug vorhanden gewesen war. Das Landgericht Krefeld hat hierzu entschieden (Az.: 2 S 46/06), dass die Haltung von zwei Katzen nicht beansprucht werden könne, wenn im Mietvertrag eine Klausel enthalten sei, die für die Tierhaltung eine Zustimmung des Vermieters vorsehe. Daran ändere der Umstand, dass ein

Mitmieter ebenfalls ein Haustier hält, nichts. Durch eine Vereinbarung mit einem der Mieter, in welche der Vermieter die Haltung eines Tieres gestattet, bindet er sich nicht zwangsläufig gegenüber anderen Mietern; dies gilt insbesondere dann, wenn die jeweils unter Erlaubnisvorbehalt gestatteten Tiere unterschiedlich sind.

IV. Hausverwalterhaftung

Nach dem Chaos über die Schönheitsreparaturenklauseln und der seit dem Jahre 2004 bis heute stetig angepassten BGH-Rechtsprechung hat ein Eigentümer gegen den Hausverwalter vor dem Landgericht Berlin auf Ersatz von Rechtsanwaltskosten geklagt. Die Begründung dafür war, dass der Hausverwalter in einem von ihm abgeschlossenen Mietvertrag eine nach der BGH Rechtsprechung unwirksame Schönheitsreparaturenklausel verwandt hatte. In der Berufungsinstanz verurteilte letztlich das Kammergericht den Hausverwalter zum Schadensersatz (Urteil vom 13.10.2006, Aktenzeichen 3 U 3/06).

V. Wiesengutscheine für den Hausmeister

Eine Hausverwaltung hatte dem für sie tätigen Hausmeister einen Gutschein für ein halbes Wiesenhähnchen und einen Maß Bier für das Oktoberfest geschenkt. Beide Gutscheine hatten zusammen einen Wert von 15,10 Euro. Das Besondere daran war, dass die Hausverwaltung die Summe in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 auf die Mieter umgelegt hatte. Die Vermieter wollten sich gegen diese Sonderzahlung oder Gratifikation zur Wehr setzen und klagten vor dem Amtsgericht München auf Feststel-

lung, dass die Wiesengutscheine für den Hausmeister nicht umgelegt werden könnten.

Das Amtsgericht München gab jedoch der Hausverwaltung recht (Urteil vom 08.01.2007 Az.: 424 C 22865/06). Das Gericht begründete sein Urteil damit, dass die Wiesengutscheine eine arbeitsrechtliche Sonderzahlung oder Gratifikation darstellen und daher zu geldwerten Leistungen des Eigentümers an den Hausmeister zu rechnen sein. Die Grenze der Umlagefähigkeit der Leistungen sei allenfalls der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, wobei das Handeln eines wirtschaftlich denkenden, vernünftigen Wohnungsvermieters maßgeblich ist. Dabei sei auch darauf abzustellen, ob die entsprechende Leistung ortsüblich und angemessen sei. Da es im dortigen Gerichtsbezirk geradezu üblich sei, für den gemeinsamen Wiesenbesuch den Arbeitnehmern Gutscheine für Getränke und Nahrungsmittel umsonst zu überlassen, sei die Umlage grundsätzlich als arbeitsrechtliche Sonderzahlung zu Recht erfolgt. Hinsichtlich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes bemerkte das Gericht, dass es weithin bekannt sei, dass für die Reservierung eines Sitzplatzes in einem Wiesenzelt die Abnahme von einem Gutschein für ein halbes Händel sowie zwei Gutscheine für einen Liter Weißbier bedürfe. Damit wäre es sogar noch wirtschaftlich gewesen, wenn nicht nur ein Gutschein für ein halbes Hähnchen und eine Maß Bier, sondern sogar mindestens für zwei Liter Bier überlassen worden wäre. Nach diesem Maßstab, habe die Hausverwaltung sogar besonders sparsam gehandelt.

I. Mängel- Hitze

Während sich die meisten Urteile zu Mängeln eher mit defekten Heizungen befassen, hat nun ein Wohnraummietler in Hamburg durchgesetzt, dass ein Minderungsrecht bei extrem hohen Temperaturen in der Mietwohnung im Sommer gegeben ist. Die betroffene Wohnung war nach Süden ausgerichtet, so dass im Sommer tagsüber Temperaturen über 30°C und nachts regelmäßig zwischen 25 und 26°C gemessen wurden. Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 10.05.2006 (Az.: 46 C 108/04) entschieden, dass Temperaturen von tagsüber 30°C und nachts über 25°C auch im Sommer in einer qualitativ gut ausgestatteten Neubauwohnung nicht hingenommen werden müssen. Neben der vom Gericht bestimmten Minderungsquote von 20% in den Sommermonaten in denen es zu einer übermäßigen Aufheizung der Wohnung kommt, hat das Gericht den Vermieter zusätzlich verurteilt den Mangel zu beseitigen und insofern einen fachgerechten Wärmeschutz anzubringen. Der Aufwand zum Einbau eines Wärmeschutzes würde auch den Wert einer Jahresmiete nicht erreichen und wäre daher für den Vermieter zumutbar.

Wir weisen darauf hin, dass diese fachliche Information wegen der Verständlichkeit kurz gehalten ist und eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann. Wir setzen diese Information in loser Folge fort.

**Stephan A. Grüter
Rechtsanwalt**

Grüter | Momberger & Partner
Suitbertsstr. 123 . 40223 Düsseldorf
T: 0211 - 94 92 06 20
F: 0211 94 92 06 49