

SCHÖNHEITSREPARATUREN UND QUOTENKLAUSEL

20.09.2004 Fachinformation

Nachdem der BGH im Juni 2004 eine Formulklausel mit einem starren Fristenplan für die Ausführung der Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt hatte, liegt ein weiteres Urteil des BGH zu Renovierungspflichten vor. Danach soll eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zulässig sein, nach der Schönheitsreparaturen im Verhältnis zur Mietdauer vom Mieter durchgeführt oder aber die Kosten hierfür dem Mieter ganz oder zum Teil auferlegt werden. Der BGH hielt diese Quotenklausel für zulässig. Mit Urteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 77/03 – hat der BGH entschieden, dass eine mietvertragliche Formulklausel, die den Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Fristen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet oder ihm die Wahl einer fachgerechten Renovierung überlässt, den Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Grundlage der Vereinbarung müssen allerdings die allgemein üblichen Fristen von drei bis sieben Jahren sein, je nach Nutzungsart der jeweiligen Räumlichkeit. Die Fristen dürfen nicht schon vor Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen. Unerheblich ist, ob die Wohnung bereits unrenoviert übergeben wurde oder nicht. Die Wohnung muss fachgerecht renoviert werden und der Mieter muss ein Wahlrecht haben, ob er die Wohnung selber renoviert oder aber die Kosten für die Renovierung durch einen Dritten trägt. Sofern eine Klausel diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Mieter z.B. bereits nach einem Jahr Mietdauer für die Arbeiten an einem Duschaum ein Drittel der kompletten Kosten zu tragen, für eine Abstellkammer wären aber nur ein Siebtel der Gesamtaufwendungen fällig. Im zu entscheidenden Fall waren die Mieter nach dem Formularmietvertrag verpflichtet, in bestimmten Zeitabschnitten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Darüber hinaus waren sie verpflichtet, bei Vertragsablauf noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zeitanteilig je nach Wahl in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung in Eigenarbeit zu erledigen. Es handelte sich um eine unrenovierte Wohnung, da bei Mietvertragsbeginn die letzten Schönheitsreparaturen bereits zwei Jahre zurück lagen. Der BGH hielt die zeitanteilige Kostenentschädigung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen gemäß § 9 AGBG (jetzt § 307 BGB) für wirksam. Der BGH hat entscheidend darauf abgestellt, dass dem Mieter die Wahl bleiben müsse, ob er sich an den Renovierungskosten durch anteilige Zahlung beteiligt oder die Arbeiten noch vor Beendigung des Mietverhältnisses selber ausführe. Anmerkung des BBU: In diesem vom BGH ergangenen Urteil zur Frage der Schönheitsreparaturen hat sich der BGH mit den so genannten Quotenklauseln auseinandergesetzt. Hervorzuheben ist, dass bei einer derartigen Quotenklausel dem Mieter die Möglichkeit verbleiben muss, einen Kostenvoranschlag vorzulegen, der als Grundlage der Ausgleichszahlung dient und er die Möglichkeit haben muss, seiner Zahlungspflicht durch eine Renovierung in Eigenleistung zu entgehen. Dem Sinngehalt entsprechend ist diese Kostenbeteiligungsklausel in den Mustermietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. vom Hammonia-Verlag Ausgabe 2004 enthalten. Sofern die Mitgliedsunternehmen somit diese vorformulierten Mustermietverträge anwenden, liegen wirksame Klauseln auch nach der Rechtsprechung des BGH vor. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 26.05.2004

Downloads

6562_17-04%20schoenheitsr

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/schoenheitsreparaturen-und-quotenklausel>