



SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Sonnenstraße 11/IV
80331 München

Telefon: 089 91049105
Telefax: 089 91049106
E-Mail: info@ra-schwarz-thoenebe.de

INFORMATIONSBRIEF
(Informationen zum Mietrecht)

April 2015

INHALT

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Änderung der Rechtsprechung zu Formulklauseln bei Schönheitsreparaturen | Seite 2 |
| 2. | Die geplanten Änderungen zur Mietpreisbremse im BGB | Seite 3 |

1. Änderung der Rechtsprechung zu Formularklauseln bei Schönheitsreparaturen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können.

Danach ist eine Formularklausel, die dem Mieter bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter nach Auffassung des BGH zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben müsste als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Die Folge hieraus ist, dass ein Mieter, der eine unrenovierte Wohnung überlassen bekommen hat und hierfür keinerlei Ausgleich erhalten hat, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses oder am Ende des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.

Ferner hat der BGH nunmehr **sämtliche Arten von Quotenabgeltungsklauseln** für unwirksam erachtet. Nach der Ansicht des BGH liegt hier eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrages nicht klar und verständlich ist, welche Belastung ggf. auf ihn zukommen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

Die Folge daraus ist, dass in Formularymietverträgen jegliche Quotenabgeltungsklauseln in Bezug auf Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Dies führt dazu, dass möglicherweise insgesamt die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam werden kann. Wir raten daher dringend bei zukünftigem Abschluss von Mietverträgen auf die Quotenabgeltung in Bezug auf Schönheitsreparaturen gänzlich zu verzichten.

(vgl. Urteile des BGH vom 18.03.2015, VIII ZR 21/13; VIII ZR 242/13 und VIII ZR 185/14).

Hinweis: Es wird dazu geraten, Schönheitsreparaturen nur noch wie folgt zu vereinbaren: *„Die Schönheitsreparaturen erbringt während der Dauer des Mietverhältnisses bei Bedarf der Mieter.“*

2. Geplante Änderungen zur Mietpreisbremse im BGB

Die geplante Mietpreisbremse wurde im Kabinett am 01.10.2014 beschlossen. Im Februar 2015 hat sich die Große Koalition ferner in diesem Zusammenhang umfangreich verständigt. Die neuen Regelungen könnten somit noch in der ersten Hälfte 2015 in Kraft treten. Beim Spitzengespräch im Kanzleramt wurde beschlossen, den Entwurf von Bundesjustizminister Heiko Maas weitgehend in der bisherigen Form umzusetzen. Die Forderung der Union und einiger Bundesländer nach weitreichenden Ausnahmen wurden fallen gelassen. Danach sind folgende geplante Regelungen vorgesehen:

a.)

Bei einer Wiedervermietung sollen zukünftig die Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch höchstens um 10 % übersteigen dürfen. Die

Mietpreisbremse soll jedoch nur in Gebieten gelten, die zuvor von den jeweiligen Landesregierungen bestimmt worden sind. Für die Bestimmung der Gebiete werden den Ländern fünf Jahre eingeräumt. Ende 2020 können also voraussichtlich keine neuen Gebiete mehr bestimmt werden.

Zudem soll die Mietpreisbremse in dem jeweiligen Gebiet für maximal fünf Jahre gelten. Mietvereinbarungen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, sind insoweit unwirksam, als sie die gesetzlich zulässige Höhe überschreiten.

b.)

Folgende Ausnahmen sind vorgesehen:

Die Miete muss nicht niedriger ausfallen als die Miete, die der Vormieter zuletzt in ungeminderter Höhe geschuldet hat. Es muss also niemand bei einer Wiedervermietung die Miete senken.

Gänzlich ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet werden und zuvor auch nicht auf sonstige Art genutzt wurden (Neubauten).

Ebenfalls ausgenommen ist die Erstvermietung von Wohnungen nach einer umfassenden Modernisierung.

Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Dies soll angenommen werden können, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

c.)

Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt in der Regel der örtliche Mietspiegel. Wo es keinen Mietspiegel gibt und sich der Mieter nicht selbst über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren kann, hat er einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter, um die Zulässigkeit der vereinbarten Miete überprüfen zu können.

d.)

Nach einer schriftlichen und begründeten Rüge der Miethöhe durch den Mieter, kann dieser das gesetzlich zulässige Maß überschreitende Mietentgelt zurückverlangen.