

Presse aktuell 2006

Berlin, 18. Oktober 2006

BGH zu Schönheitsreparaturen

Mieterbund begrüßt die Entscheidung aus Karlsruhe Abgeltungsklausel mit starren Fristen unwirksam

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 52/06) als richtig und konsequent. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes sind hunderttausende von Mietverträgen bundesweit betroffen, in denen Abgeltungsklauseln mit starren Fristen vereinbart sind.

Konsequenz, so der Deutsche Mieterbund: Mieter müssen aufgrund der unwirksamen Abgeltungsklausel nicht renovieren, sie müssen auch keine anteiligen Renovierungskosten zahlen.

Abgeltungsklauseln in Mietverträgen legen fest, dass der Vermieter anteilige Renovierungskosten von seinem Mieter fordern darf, obwohl bei dessen Auszug die üblichen Schönheitsreparaturen noch nicht fällig waren.

Beispiel: „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen:

nach 12 Monaten... 20 Prozent ...
nach 24 Monaten ... 40 Prozent ...
nach 36 Monaten ... 60 Prozent ...
nach 48 Monaten ... 80 Prozent ...“

Der Bundesgerichtshof hat hierzu jetzt erklärt, dass nicht nur Vertragsklauseln unwirksam sind, die dem Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nach einem starren Fristenplan auferlegen. Auch Abgeltungsklauseln, die auf einer starren Berechnungsgrundlage beruhen, benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung zulassen. Bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung würde eine starre Abgeltungsregelung dazu führen, dass der Mieter mit deutlich höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht.

Konsequenz ist, dass der Vermieter, der seinen vermeintlichen Renovierungsanspruch bereits mit der Mietkaution des Mieters verrechnet hatte, jetzt den Kautionsbetrag zurückzahlen muss.