

**I. Westmünsterländer Eigentümerseminar**  
Samstag, 16. Januar 2016 im Landhotel Hermannshöhe Legden

# **Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG

**Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs  
auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung  
des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung  
(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)  
vom 21.4.2015, BGBl. 2015 I, 610-612;  
in Kraft getreten am 1.6.2015**

- **Änderung des Gesetzes zur Regelung der  
Wohnungsvermittlung (WoVermittG)**
- **Änderung des Mietpreisrechts bei der  
Wohnraummiete (BGB)**

# Mietpreisbremse

## Nordrhein-Westfalen:

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat durch Rechtsverordnung v. 23.6.2015 die Mietpreisbremse in 22 Städten in NRW ab dem 1.7.2015 in Kraft gesetzt:

### REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF:

Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen

### REGIERUNGSBEZIRK KÖLN:

Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf

### REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER:

Münster, Bocholt

### REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD:

Bielefeld, Paderborn

# Mietpreisbremse

## § 556 d Abs. 1 BGB

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet in einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) höchstens um 10 % übersteigen.

## § 556 d Abs. 2 BGB

Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens 5 Jahren zu bestimmen. Hierfür kann eine Frist bis zum 31.12.2020 ausgeschöpft werden.

# Mietpreisbremse

**BVerfG, Beschl. v. 24.6.2015 - 1 BvR 1360/15, ZMR 2015, 655**

Ein nach Inkrafttreten der „Mietpreisbremse“ zur Vermietung entschlossener Vermieter, der im Wege der Verfassungsbeschwerde Bedenken gegen das MietNovG geltend macht, ist auf die Erschöpfung des vorrangig zu beschreitenden Zivilrechtswegs zu verweisen, weil es ihm zuzumuten ist, die behauptete Grundrechtsverletzung mit den ihm zur Verfügung stehenden zivilprozessualen Möglichkeiten zu verhindern.

Eine Grundrechtsverletzung ist zudem nur in Höhe der zulässigen Miete nach bisherigem Recht unterschreitenden Betrags denkbar.

# Mietpreisbremse

## Das große Problem: Die Vergleichsmiete

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn er deren Unterschreitung unter Inbezugnahme auf

- einen **Mietspiegel** (§ 558 c BGB),
- einen **qualifizierten Mietspiegel** (§ 558 d BGB),
- eine Auskunft aus einer **Mietdatenbank** (§ 558 e BGB),
- ein mit Gründen versehenes **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§558 a II Nr. 3 BGB)
- entsprechende Entgelte für einzelne **vergleichbare Wohnungen** mindestens drei zu benennen (558 a II Nr. 4 BGB),  
belegen kann.

# Mietpreisbremse

**LG Berlin, Urt. v. 17.7.2015 – 63 S 220/11, NZM 2015, 659**

**Dem Berliner Mietspiegel 2009 kommt, obgleich als qualifizierter Mietspiegel anerkannt, keine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die dort ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Miete wiedergeben.**

**Sofern substantiiert vorgetragene Mängel die Angaben (auch eines einfachen) Mietspiegels zu erschüttern vermögen, scheidet der Mietspiegel als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus.**

# Beschlagnahme von Wohnraum

## Flüchtlinge

E ist Eigentümer eines mit einem ehemaligen, nun leerstehenden Kinder- und Jugendheim bebauten Grundstücks. E möchte den Komplex abreißen, um dort Mehrfamilienhäuser mit altersgerechten Mietwohnungen zu errichten.

Die Gemeinde G verhandelt mit E über die Anmietung des ehemaligen Heims zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Als die Verhandlungen mit E nicht zum gewünschten Erfolg führen, beschlagnahmt die Gemeinde das Grundstück und ordnet die sofortige Vollziehung der Beschlagnahmeverfügung an.



# Beschlagnahme von Wohnraum

**OVG Niedersachsen, Beschl. v. 1.12.2015 - 11 ME 230/15, IMR 2016, 2120  
VG Lüneburg, Beschl. v. 9.10.2015 – 5 B 98/15, IMR 2015, 521**

**An die Zulässigkeit einer auf eine ordnungsrechtliche Generalklausel (hier: § 11 SOG-Nds) gestützten Beschlagnahme privater Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen, denen unmittelbar eine Obdachlosigkeit droht, sind wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentumsrecht hohe Anforderungen zu stellen und darf nur als „ultima ratio“ angewendet werden. Die Gemeinde muss beweisen, dass sämtliche Kapazitäten erschöpft sind und auch keine weiteren kurzfristig hergerichtet werden können.**

# Beschlagnahme von Wohnraum

**OVG Niedersachsen, Beschl. v. 1.12.2015 - 11 ME 230/15, IMR 2016, 2120  
VG Lüneburg, Beschl. v. 9.10.2015 – 5 B 98/15, IMR 2015, 521**

**Vor einer Inanspruchnahme von Nichtstörern sind z.B. Beherbergungsbetriebe (auch Jugendherbergen, u.a.) anzumieten; wirtschaftliche Gesichtspunkte spielen dabei keine Rolle.**

**Auch wenn die Unterbringung von Flüchtlingen z.B. in Turn- oder Sporthallen gewichtige Nachteile mit sich bringt, ist eine solche Nutzung, sofern dadurch die Mindestanforderungen an eine menschenwürdige Unterbringung (Schutz vor den Unbilden des Wetters und Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse) erfüllt werden, über einen begrenzten Zeitraum hinzunehmen und schließt die Beschlagnahme von Privatunterkünften aus.**

# Beschlagnahme von Wohnraum

**Gesetz zur Flüchtlingsunterbringung in Einrichtungen  
v. 1.10.2015, HmbGVB 2015, 245**

**Gesetz zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen  
und Asylbegehrenden v. 22.10.2015, BremGBI. 2015, 464**

**Die Beschlagnahme einzelner Privatunterkünften dürfte  
auch nach den o.g. gesetzlichen Neuregelungen eben-  
falls nicht zulässig sein.**

**vgl.: Klüver, IMR 2105, 479 ff. m.w.N.**

# Vermietung an Flüchtlinge

## Flüchtlinge II

E ist Eigentümer vermietet seine Eigentumswohnung an den Landkreis T, der dort asylsuchende Flüchtlinge unterbringt.

Die übrigen Wohnungseigentümer nehmen E auf Unterlassung der Vermietung in Anspruch. Dies mit der Begründung, dass die Überlassung der nur 80 qm großen Wohnung an 11 Asylbewerber eine Störung darstelle.

# Vermietung an Flüchtlinge

**AG Traunstein, Beschl. v. 16.9.2015 - 319 C 1083/15, ZMR 2015, 978**

Die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums umfasst auch und gerade die Überlassung des Wohnraums an Asylsuchende.

Im vorliegenden Fall wurden lediglich Mutmaßungen vorgebracht, dass hierdurch Störungen auftreten könnten. Zwar hat das BayObLG zur Frage der Überbelegung von Wohnraum entschieden, dass für jede mindestens 6 Jahre alte Person eine Wohnfläche von mindestens 10 qm vorhanden zu sein hat, nach Auffassung des Gerichts ist im vorliegenden Fall dies aufgrund der aktuellen Wohnraumsituation nicht anwendbar, da die aktuelle Verwaltungsrichtlinie der Regierung von Oberbayern 7 qm pro Asylbewerber vorsieht. Auch handelt es sich um einen nur temporären Zustand.

# Mietkaution

## Konto ist Konto, oder?

**Mieter M zahlt an Vermieter V die vereinbarte Bar-kaution, die V auf einem separaten Sparkonto anlegt.**

**Als das Mietverhältnis endet, zahlt M die letzten drei Monatskaltmieten nicht.**

**Gegenüber der Zahlungsklage des V wendet M ein, dass die Anlage der Kaution auf einem separaten Sparkonto des V nicht ausreichend sei und ihm, bis V diesen Mangel nicht behoben habe, ein Zurückbehaltungsrecht zustehe.**

# Mietkaution

## § 551 Abs. 3 BGB

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren.

In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

# Mietkaution

## § 320 Abs. 1 BGB

Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist.



# Mietkaution

**BGH, Beschl. v. 9.6.2015 – VIII ZR 324/14, ZMR 2015, 847**

**Die Anlage einer dem Vermieter vom Mieter als Sicherheit überlassenen Geldsumme muss, für jeden Gläubiger eindeutig, den Treuhandcharakter des verwalteten Vermögens erkennen lassen mit der Folge, dass die Kautions auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto („Mietkautionskonto“) angelegt wird.**

**Ein nicht als „Sonderkonto“ gekennzeichnetes Sparkonto genügt nicht, da dieses vom banküblichen Pfandrecht des Kreditinstitutes umfasst werden würde.**

# Mietkaution

**BGH, Beschl. v. 9.6.2015 – VIII ZR 324/14, ZMR 2015, 847**

**Das Sicherungsbedürfnis des Mieters als auch die treuhänderische Bindung enden nicht bereits mit dem Ende des Mietverhältnisses, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautionsanlage, weshalb dem Mieter auch im beendeten Mietverhältnis das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht gegenüber seinen Zahlungspflichten zusteht, bis der Vermieter seiner Pflicht zur gesetzeskonformen Kautionsanlage entsprochen hat.**

# Beendigung des Mietverhältnisses

## Wieviel Eigenbedarf hat ein Student?

V kündigt dem M wegen Eigenbedarfs, den er damit begründet, dass sein 19-jähriger Sohn, nun als Student die Wohnung benötige.

M wendet ein, dass seine Wohnung immerhin 125 qm Wohnfläche aufweise, was ja wohl für einen 19-jährigen Studenten etwas überzogen sei.

V erklärt, dass sein Sohn beabsichtige, die Wohnung gegebenenfalls mit einem Kommilitonen nutzen wolle.

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 4.3.2015 – VIII ZR 166/14, ZMR 2015, 923**

**Die Gerichte haben es grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Familienangehörigen als angemessen ansieht.**

**Der Wohnbedarf ist nicht auf seine Angemessenheit hin zu prüfen, sondern nur darauf, ob ein rechtsmissbräuchlicher, weit überhöhter Bedarf geltend gemacht wird.**

**Dafür lassen sich keine Richtwerte aufstellen. Die Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab.**

# Beendigung des Mietverhältnisses

## Vorhersehbarer Eigenbedarf?

V kündigt dem M kurz nach Abschluss des unbestimmten Mietvertrags wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, dass seine Tochter, die nach Ablegung ihres Abiturs ein Jahr in Australien verbringe, nach Deutschland zurückkehren und ein Studium aufnehmen wolle, weshalb die Wohnung nun für diese benötigte werde.

M ist der Auffassung, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoße.

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 20.3.2013 – VIII ZR 233/12, NZM 2013, 419**

**Eine Eigenbedarfskündigung verstößt gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), sofern für den Vermieter der Eigenbedarf absehbar ist.**

**Den Eigenbedarf hat der Vermieter bei einer gebotenen Vorausschau der Lebensplanung seiner Angehörigen abzuschätzen, wobei sich der zeitliche Horizont auf ca. 5 Jahre erstreckt.**

**(Im entschiedenen Fall war der Eigenbedarf auch bei der gebotenen Vorausschau im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietverhältnisses nicht absehbar, da der Enkel, für den der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, seine berufliche Planung aufgrund einer nicht vorherzusehenden Schwangerschaft seiner Ehefrau änderte.)**

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 4.2.2015 – VIII ZR 154/14, NZM 2015, 296**

**Kein Rechtsmissbrauch wegen eines im Rahmen einer Bedarfsvorschau erkennbaren Eigenbedarfs liegt vor, wenn der Vermieter bei Mietvertragsabschluss weder entschlossen gewesen ist, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen hat.**

**Würde von dem Vermieter eine nach einer verbreiteten Rechtsauffassung auf bis zu 5 Jahre erstreckenden Lebensplanung verlangt werden, würden dessen verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit missachtet.**

**Der Mieter kann sich hiergegen schützen, indem er den Abschluss eines Kündungsverzichts fordert.**

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 23.9.2015 – VIII ZR 297/14, NZM 2015, 812**

**Ein auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützter Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Eigenbedarfskündigung aber nur dann, wenn er vom Vermieter und demjenigen, für den der Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken freizumachen sein soll, tatsächlich ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert wird.**

**Eine nur vage und für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.**



# Beendigung des Mietverhältnisses

## Der Nachmieter

V und M vereinbaren bei Abschluss des Mietvertrags im Jahre 2011 einen vierjährigen wechselseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung.

Im Jahre 2013 nimmt M eine lukrative, aber weit entfernte neue Arbeitsstelle an und kündigt das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist. V pocht auf die feste Laufzeit des Mietvertrags. Daraufhin bietet M die Stellung eines Nachmieters an.

V verlangt daraufhin die konkrete Benennung von Mietkandidaten sowie Einkommensnachweise und die Erklärung, dass der Nachmieter in den bestehenden Mietvertrag eintritt. Erst dann wolle er sich einen Nachmieter ansehen.

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 7.10.2015 – VIII ZR 247/14, ZMR 2015, 927**

Da nach dem Mietrechtsreformgesetz ab dem 1.9.2011 befristete Wohnraummietverhältnisse nur noch in der Form des sog. qualifizierten Zeitmietvertrags vorgesehen sind, stellt sich zunächst die Frage, ob die Vereinbarung des Ausschlusses der ordentlichen Kündigung überhaupt wirksam erfolgt ist.

Zwar ist die formularvertragliche Vereinbarung eines wechselseitigen Ausschlusses des Rechts zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von maximal 4 Jahren zulässig, dies gilt jedoch nur dann, wenn ausdrücklich geregelt ist, dass die Kündigung des Mietverhältnisses auch vor dem Ablauf von 4 Jahren erfolgen kann, so dass keine längere Bindung als 4 Jahr eintritt.

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 7.10.2015 – VIII ZR 247/14, ZMR 2015, 927**

**Auch wenn formular- oder individual-vertraglich ein wirksamer Kündigungsausschluss vereinbart wurde, steht dem Mieter gem. § 242 BGB das Recht zu, bei Stellung eines geeigneten und zumutbaren Nachmieters die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis zu verlangen.**

**Hierbei trifft allerdings allein den Mieter die Pflicht, einen Nachmieter zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.**

# Beendigung des Mietverhältnisses

## Raus oder dulden?

V kündigt dem M fristlos gem. § 543 Abs. 1 BGB (Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses), da M nach einer von V angekündigten Modernisierungsmaßnahme die Handwerker des V nicht in seine Wohnung gelassen hat, was den Bauablauf erheblich verzögerte.

M wendet ein, dass dem V es doch offen stehe, ihn auf Duldung zu verklagen, hierfür müsse das Mietverhältnis doch nicht gekündigt werden.

# Beendigung des Mietverhältnisses

**BGH, Urt. v. 15.4.2015 - VIII ZR 281/13, ZMR 2015, 693**

**Der BGH erachtet die Kündigung des Vermieters als wirksam und weist die Räumungsschutzklage des Mieters ab.**

**Der BGH vertritt die Auffassung, dass eine Kündigung nicht erst dann zulässig sein, wenn der Mieter beharrlich einen gerichtlich erwirkten Duldungstitel des Vermieters missachte.**

**Vielmehr liege es im Interesse des Vermieters, nach einer ordnungsmäßigen Modernisierungsankündigung auch zügig die Maßnahme durchführen zu können.**

# Schönheitsreparaturen

## Tod auf Raten

**Mieter M bezieht eine renovierungsbedürftige Wohnung. Der Mietvertrag sieht folgendes vor:**

**Der Mieter führt die erforderlichen Schönheitsreparaturen durch bzw. lässt diese auf eigene Kosten ausführen.**

**Die Schönheitsreparaturen sind je nach Erfordernis, abhängig vom tatsächlichen Abnutzungszustand auszuführen, wobei als Anhaltspunkt eine abnutzungsbedingte Notwendigkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Regel nach (3-5-7) Jahren zu prüfen ist.**

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, ZMR 2015, 685**

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 242/13, ZMR 2015, 690**

**Unwirksam ist eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).**

**Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt bei der gebotenen kundenfeindlichen Auslegung dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.**

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, ZMR 2015, 685**

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 242/13, ZMR 2015, 690**

**Ob sich die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses in einem renovierten oder unrenovierten Zustand befindet, muss im Streitfall tatrichterlich geklärt werden.**

**Ob eine Wohnung als renoviert oder unrenoviert anzusehen ist, hängt u.a. davon ab, ob etwa noch vorhandene Gebrauchsspuren des Vor-Nutzers so unerheblich sind, dass die Wohnung bei Übergabe den Eindruck einer soeben renovierten Wohnung hinterlässt.**



# Schönheitsreparaturen

**LG Berlin, Beschl. v. 4.6.2015 – 67 S 140/15, ZMR 2015, 714**

**Eine Wohnung ist nicht erst dann als unrenoviert oder renovierungsbedürftig anzusehen, wenn sie völlig abgewohnt ist.**

**Es kommt darauf an, ob die Wohnung bei Übergabe an die Mieter vorvertragliche Gebrauchsspuren aufweist und diese nicht so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Bei einer ansonsten frisch renovierten Wohnung können nicht gestrichene Fenster, jedenfalls bei kleineren Wohnungen, den Eindruck der Renovierungsbedürftigkeit erwecken.**

# Schönheitsreparaturen

## Tod auf Raten II

**Mieter M bezieht eine renovierungsbedürftige Wohnung. Der Mietvertrag sieht folgendes vor:**

**Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungsfristen nicht abgelaufen, so zahlt der Mieter den anteiligen Renovierungsaufwand, der sich aus der Zeit-Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt der letzten Renovierung und dem Fristenplan nach Notwendigkeit ergibt.**

**Nach 9 Jahren endet das Mietverhältnis.**

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 242/13, NZM 2015, 424**

**BGH, Beschl. v. 22.1.2014 – VIII ZR 352/12, IMR 2014, 102**

**Auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses lässt sich eine realistische Feststellung dazu, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei normaler Nutzung der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspricht, nicht treffen.**

**Darüber hinaus ist eine empirische Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarf bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters zuverlässig nicht möglich und kommt einer Fiktion gleich.**

**Auf die Frage, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen wurde, kommt es somit nicht an.**

# Schönheitsreparaturen

## Ebola-Rechtsprechung

Mieter M bezieht eine neu renovierte Wohnung. Der Mietvertrag regelt wirksam unter § 4 die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch M.

Leider ist unter § 17 (Rückgabe der Mietsache) eine unwirksame Quotenklausel vorgesehen. V erklärt, dass er deswegen auf eine Quotenabgeltung verzichte; die unstreitig in 17 Jahren nie erfolgte Tapezierung des Wohnzimmers soll M aber erledigen.

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 18.3.2015 – VIII ZR 21/13, NZM 2015, 48**

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist.

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 4.5.2011 – VIII ZR 195/10, NZM 2011, 452**

**Der gutgläubig im Falle der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel renovierende Mieter erwirbt einen Wertersatzanspruch in Höhe der angemessenen Kosten gegen den Vermieter. Kannte der Vermieter die Unwirksamkeit der Klausel bzw. musste er sie kennen, so kommt auch ein Schadensersatzanspruch in Frage. Aus der Pflicht zur gegenseitigen Vertragstreue folgt die Pflicht des Vermieters zum Hinweis auf unwirksame Renovierungsklauseln.**

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 12/12, NZM 2012, 557**

Der Erstattungsanspruch des gutgläubig Schönheitsreparaturen ausführenden Mieters, der hierzu aufgrund Unwirksamkeit der entsprechenden mietvertraglichen Klauseln nicht verpflichtet war, verjährt gem. § 548 Abs. 2 BGB binnen einer **Frist von 6 Monaten** ab Beendigung des Mietverhältnisses ebenso wie der Anspruch auf Rückzahlung einer geleisteten Abstands-zahlung.

# Schönheitsreparaturen

## Schlaukopf Vermieter

**Mieter M bezieht eine nicht renovierungsbedürftige Wohnung. Der Mietvertrag sieht folgendes vor:**

**Die Kosten der erforderlichen Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Die Schönheitsreparaturen sind nach einem (zulässigen „weichen“) Fristenplan auszuführen.**

**Handschriftlicher Zusatz:**

**Mieter und Vermieter sind sich einig, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses Decken und Wände vom Mieter zu streichen sind.**



# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 5.4.2006 – VIII ZR 163/05, ZMR 2006, 913**

**Eine Individualvereinbarung liegt nur dann vor, wenn der Verwender des Formularvertrags die konkrete Vertragsbestimmung ernsthaft und ergebnisoffen zur Disposition gestellt hat und dem Verhandlungspartner einen Einfluss auf die Vertragsgestaltung tatsächlich einräumt.**

**Dabei ergibt sich aus dem Widerspruch zwischen einer nicht gestrichenen Formulklausel und einer „Individualvereinbarung“ schon die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts gem. § 139 BGB i.V.m. § 305 c BGB, ohne dass es darauf ankäme, ob es sich wirklich um eine Individualabrede gehandelt hat.**

**Dann ist ja  
jetzt alles  
klar!**

