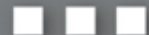




Auswirkungen der Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von Klauseln in Mietverträgen – Schönheitsreparaturen

Jens Grundei, Rechtsanwalt

18.te Immo-Goe



- unwirksame Klausel = besenreine Herausgabe der Wohnung
- unwirksame Klausel = kein Anspruch des Vermieters auf Schönheitsreparaturen während der Mietzeit
- unwirksame Klausel = Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter; Gesetz: § 535 I 2 BGB
- unwirksame Klausel, der Mieter führt Schönheitsreparaturen aus = Anspruch auf Schadensersatz des Mieters





- Was hat der Vermieter für Pflichten, die sich aus dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Mieter ergeben?
- Wie kann der Vermieter reagieren?
- Der Einstieg



- Vermieter verwendet schuldhaft eine bereits unwirksame Renovierungsklausel im Mietvertrag
- Verletzung der vorvertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme auf seinen Vertragspartner
- Verletzung von Schutz- und Aufklärungspflichten



- Wie ist das Verschulden zu beurteilen?
- Vermieter = Verwender des Mietvertrages
 - aus dem Schreibwarenladen / Internet
 - Verwendung eines Formularvertrages einer anerkannten Organisation/ einem anerkannten Verband

Inanspruchnahme rechtlicher Beratung

- durch einen Rechtsanwalt
- durch H + G als anerkannte Organisation



- Mitverschulden des Mieters?
- Ein Mitverschulden des Geschädigten, dass er nicht auf die Wirksamkeit des Vertrages hätte vertrauen dürfen, schließt einen Ersatzanspruch nicht von vornherein aus
- BGH Urt. Vom 19.04.1967 – VIII ZR 8/65; BGH Urteil vom 17.05.1974 - V ZR 158/72 - in MDR 1974, S. 919
- Auch der Mieter muss sich ein Fehlverhalten seines Anwalts oder des Mietervereins zurechnen lassen



Welche Auswirkung hat eine Verwendung einer bereits unwirksamen Klausel für den Vermieter?

- Beim Neuvertrag ist der Tatbestand der Haftung bereits erfüllt, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages bereits höchstrichterlich für unwirksam erachtete Klauseln in den Vertrag einarbeitet
- Hat sich der Vermieter eines Anwalts bedient, muss er sich dessen Unkenntnis zurechnen lassen
- Fazit: Prüfung des Vertrages!
Keine unwirksamen Klauseln in den Vertrag aufnehmen!



- Verwendung einer Klausel die erst später unwirksam wurde
- Die Klausel wird im Laufe der Mietzeit von der obergerichtlichen Rechtsprechung für unwirksam erachtet
Der Vermieter fordert den Mieter trotzdem auf,
Schönheitsreparaturen auf der Grundlage des Vertrages auszuführen
- **Folge:** Die Aufforderung an sich stellt schon ein schuldhaftes Verhalten dar
Vermieter hätte eine sog. Plausibilitätskontrolle durchführen müssen
Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nach § 276 I BGB; Schutzgedanke

§

- Welche Maßstäbe werden angesetzt?
Wie wird das Handeln des Vermieters beurteilt?
- Strenge Maßstäbe!
- Gewerbliche Vermieter und Hausverwalter müssen die Rechtsprechung des BGH kennen
- Ein Privatvermieter muss sich beraten lassen
- Das Verschulden seines Verwalters, beratenden Verbandes oder Rechtsanwalts muss sich der Vermieter zurechnen lassen, § 278 BGB



- Der Vermieter sollte sich nicht auf Klauseln berufen, die nicht eindeutig wirksam sind
- Im Zweifel hat der Vermieter diese Verwendung und die sich hieraus ergebene Pflichtverletzung zu vertreten, weil er sich hätte beraten lassen können
- **Frage:** Was passiert, wenn ein Anspruch geltend gemacht wird, der infolge einer fahrlässigen Fehleinschätzung der Rechtslage erfolgt?

- Auffassung des BGH
- Leitsatz BGH Urt. vom 23.01.2008 – VIII ZR 246/06 in NJW 2008, S. 1147f
BGB §§ 439 I, 280 I

Ein unberechtigtes Mängelbeseitigungsverlangen (des Käufers) stellt eine zum Schadensersatz verpflichtende schuldhaftige Vertragsverletzung dar, wenn (der Käufer) erkannt oder fahrlässig nicht erkannt hat, dass ein Mangel der Kaufsache nicht vorliegt, sondern die Ursache für das Symptom, hinter dem er einen Mangel vermutet, in seinem eigenen Verantwortungsbereich liegt

Der VIII. Zivilsenat, der hier in einer Kaufsache diese Grundaussage getroffen hat, wendet diesen Grundsatz auch bei Mietverträgen an



§

- Aufklärungspflicht am Ende der Mietzeit
- Bei Dauerschuldverhältnissen können sich Aufklärungspflichten bei Beendigung des Vertrages ergeben
- Nebenpflicht: Schutz des Vertragspartners vor Nachteilen aus der Fortsetzung des Rechtsverhältnisses
- Folge der Verletzung für den Vermieter einer solchen Aufklärungspflicht = Anspruch auf Schadensersatz nach §§ 241 II, 311 I BGB, sein



Der BGH hat jede Art von Vertrauensschutz des Verwenders = Vermieters abgelehnt

BGH Urt. Vom 18.01.1996 – IX ZR 69/95 MDR 1996, 596 - BGB § 765; AGBG §§ 6, 9; GG Art. 2 I, 20III

- **Kernaussage des BGH zum Leidwesen aller Vermieter**
- Wird eine Bestimmung in Allg. Geschäftsbedingungen für unwirksam erklärt, sind die in der Vergangenheit liegenden Verträge davon grundsätzlich auch dann betroffen, wenn die Klausel zuvor in ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als gültig angesehen wurde.
- Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird, trägt grundsätzlich der Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen

- Welches Verhalten des Vermieters ist erforderlich, wenn er weiß oder mutmaßt, dass die entsprechende Klausel zur Überbürdung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist?
- Regel nach der Rechtsprechung:

Aufklärungspflicht hinsichtlich sämtlicher Umstände, die für den Vertragspartner von wesentlicher Bedeutung sind und deren Mitteilung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben erwartet werden kann



- Nach Vertragsabschluss = hohe Verantwortung
Je mehr und je größer das Vermögen des Vertragspartners oder andere Rechtsgüter des Vertragspartners tangiert wird, je höher die Verantwortung
- Aus der Frage kann der Befragte die Entscheidungserheblichkeit für den Fragenden erkennen
- Informationsgefälle zu Gunsten des Vermieters führt zu einer besonderen Aufklärungspflicht
- Antwortet der Befragte, gibt er zu erkennen, dass seine Bereitschaft zu antworten auch für eine korrekte Auskunft steht.



BGB Urteil vom 20.09.1996 - V ZR 173/95; Haftung aus cic

- Im Ergebnis begründet eine Frage im Rahmen eines Schuldverhältnisses immer die Pflicht zur ordnungsgemäßen Informationserteilung und damit eine Aufklärungspflicht

Ist der Mieter schutzwürdiger als der Vermieter?

- Ja, denn wenn der Vermieter – ob professionell oder als Privater – durch unwirksame AGB vom gesetzlichen Leitbild abweichen will, ist er eher mit Aufklärungspflichten zu belasten und daher nicht schützenswerter als der Mieter



- Umfang des zu ersetzenden Schadens:
- Schadensersatzpflicht aus § 280 BGB
- Kosten der ausgeführten Schönheitsreparaturen
- Materialkosten, Zeitaufwand, Arbeitsleistung, Helfer
- Ausgleich unbezahlter Urlaub des Mieters zum Zwecke der Durchführung der Schönheitsreparaturen



§

- Verjährung: 6 Monate oder 3 Jahre?
- Anspruch des Mieters – Aufwendungsersatz / ungerechtfertigte Bereicherung - weil er Schönheitsreparaturen ohne Rechtgrund ausgeführt hat, kurze Verjährung, § 548 II BGB = Rechtsfrieden
- Hat der Mieter auf Grund einer unwirksamen Abgeltungsklausel Leistungen erbracht: Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB; Verjährung: §§ 195, 199 BGB nach Ablauf von 3 Jahren.
- **Beachte**: 3-jährige Verjährung beginnt erst mit dem Beginn des Jahres 2010 zu laufen, weil die Grundsatzentscheidung des BGH erst im August 2009 veröffentlicht wurde. Für ältere Renovierungsleistungen gilt § 199 IV BGB – 10 Jahre – beginnend mit der Entstehung des Anspruchs, § 200 BGB.





- Vertragliche Pflichten im laufenden Vertragsverhältnis
- Zum Ende des Mietvertrages können noch Aufklärungspflichten hinzukommen
- Vermieter sollten Rechtsrat einholen und neu abzuschließende Verträge genau überprüfen
- Bei unwirksamen Klauseln sollte der Mieter hierauf hingewiesen werden; keine Arbeiten einfordern
- Unberührt bleibt der Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache durch den Mieter, § 280 I BGB



- Vorgehen des Vermieters bei unwirksamen Klauseln:
- Information des Mieters
- Angebot einer individuellen Regelung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen
- Problem: Der Mieter wird sich wohl auf keine Änderung einlassen, weil der Vermieter keinen Rechtsanspruch auf eine Abänderung des bestehenden Vertrages hat

Fazit: Der Vermieter ist auf Grund bestehender gesetzlicher Regelungen auf ein freiwilliges Mitwirken des Mieters angewiesen, wenn der Vertrag wegen unwirksamer Klauseln keine Schönheitsreparaturen vorsieht



- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Jens Grundei, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

