

Neues vom Bundesgerichtshof

Unwirksame Vertragsklauseln bei Schönheitsreparaturen

Auch wenn im Mietvertrag die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in verschiedenen, sprachlich unabhängig voneinander formulierten Klauseln geregelt ist, handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht. Das heißt, die Unwirksamkeit einer Klausel kann – bei einer gebotenen Gesamtschau der Regelung – zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklauseln führen (BGH VIII ZR 21/13).

Vorliegend hatte der Vermieter in einer Schönheitsreparaturklausel geregelt, der Mieter müsse Lackierarbeiten an Fenstern, Türen und Heizkörpern alle 5 Jahre durchführen, es sei denn, sie seien nicht erforderlich. Diese Klausel stufte der Bundesgerichtshof als wirksam ein, da es sich nicht um eine starre Renovierungsfrist handelt, es letztlich auf den konkreten Renovierungsbedarf ankommt. In einer zweiten Klausel hatte der Vermieter vorgegeben, dass Schönheitsreparaturen in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern alle 5 Jahre und in sonstigen Räumen alle 7 Jahre durchzuführen sind. Unwirksam, da hier die Renovierungsfristen fest vorgegeben werden und nicht veränderbar sind. Der Vermieterargumentation, er stütze seinen Anspruch nur auf die wirksame Klausel, wonach Türen, Fenster und Heizkörper zu lackieren seien, erteilte der Bundesgerichtshof eine Abfuhr. Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahme aufspaltbare Rechtspflicht. Die Unwirksamkeit der einen Regelung führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel.

Aktuelle Infos

- **Bestellerprinzip**, 2. Teil: Mieter müssen die Maklerprovision seit dem 1. Juni allenfalls dann noch zahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben – schriftlich bzw. in Textform – und der Makler dann ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Voraussetzung ist also, dass der Makler auf „Bestellung“ des Mieters, nach dessen Auftragserteilung tätig wird, beispielsweise dadurch, dass er dann eine Anzeige schaltet und sich daraufhin ein Vermieter mit einer passenden Wohnung meldet. Beweispflichtig für diesen Ablauf ist der Makler. Verlangt ein Makler, obwohl diese Voraussetzungen nicht vorliegen, trotzdem Provision vom Mieter, ist das unzulässig. Der Mieter kann seine Zahlung verweigern. Hat er bereits gezahlt, kann er sein Geld zurückfordern. Sein Anspruch verjährt erst nach 3 Jahren. Außerdem riskiert der Makler eine Geldbuße bis zur Höhe von 25.000 Euro.
- **Mietpreisbremse**: Seit 1. Juni gibt es in Deutschland auch eine Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten – die Mietpreisbremse. Voraussetzung ist aber, dass die Länder Städte und Gemeinden ausweisen, in denen eine Wohnraummangellage besteht und die Mieten beispielsweise deutlich stärker steigen als im Bundesdurchschnitt. Bisher hat eine entsprechende Verordnung nur das Land Berlin erlassen. Folge ist, in Berlin greift die Mietpreisbremse bereits. Jetzt ziehen Hamburg und Nordrhein-Westfalen nach und legen entsprechende Verordnungen vor. In Hamburg soll die Mietpreisbremse ab 1. Juli greifen. In NRW soll die Mietpreisbremse ebenfalls zum 1. Juli für 22 Städte kommen.
- **Energieprognose**: ExxonMobil hat eine Prognose zur Entwicklung des Energiemixes bis 2040 abgegeben. Danach wird durch energieeffiziente Maßnahmen der Energiebedarf in Deutschland zurückgehen. Erneuerbare Energien spielen bei der Deckelung des Energiebedarfs eine immer größere Rolle. Sie sollen bis 2040 ein Viertel zum gesamten Primärenergieverbrauch beitragen. Bei den erneuerbaren Energien spielt heute schon Biomasse (ohne Biogas) die größte Rolle. Daran wird sich bis zum Jahr 2040 nichts ändern.

Mieter-Tipp

Schimmel

Treten in der Wohnung Feuchtigkeit und Schimmelpilz auf, so hat der Vermieter den Beweis zu führen, dass dies nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist (AG Reinbek 13 C 312/13). Der Mieter muss immer den Nachweis führen, dass es überhaupt zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung in der Wohnung gekommen ist.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)