

IMMOBILIEN INFO

23.03.2015

Immer wieder Schönheitsreparaturen

BGH, Urteile vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13

Wieder ein – allerdings schon erwarteter – Paukenschlag für die Vermieter bei den Schönheitsreparaturen. Saal N004 in der Herrenstraße 45 a, Karlsruhe scheint den Vermietern aktuell kein Glück zu bringen.

VIII ZR 185/14

Der BGH stellt in diesem Urteil klar, dass Renovierungsklauseln (also Vornahmeklauseln) nur dann wirksam vereinbart werden können, wenn die Wohnung (frisch) renoviert übergeben worden ist.

Der Mieter hatte sich geweigert, die Wohnung bei seinem Auszug 2011 zu renovieren. Der Mieter war 2002 eingezogen. Im Mietvertrag war festgehalten, dass er die Renovierungsarbeiten in drei Zimmern selber zu übernehmen hat. Jetzt sollte er erneut malern.

Der Vermieter dürfe nur zu Renovierungen verpflichtet, die Abnutzungen beseitigen, die der Mieter während der Mietzeit selbst verursacht habe. Im vorliegenden Fall sollte der Mieter aber beim Einzug Gebrauchsspuren der Vormieter beseitigen. Er hätte also die Wohnung in einem besseren Zustand zurückgeben müssen, als sie sie bei Einzug vorgefunden hat. Das sei eine unangemessene Benachteiligung.

Eine Ausnahme sei dann denkbar, wenn der Mieter bei Einzug einen angemessenen Ausgleich für die Renovierungsarbeiten bekomme. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter den Mietern als Entgegenkommen aber nur eine halbe Monatsmiete erlassen. Das sei zu wenig.

VIII ZR 242/13

Im zweiten Verfahren kippte der BGH die sogenannte Quotenklausel. Solche Regelungen sehen vor, dass der Mieter anteilige Malerkosten zahlen, wenn er vor Ende der üblichen Renovierungsintervalle auszieht. Nach dem BGH wisse der Mieter aber eben nicht, welche Belastung tatsächlich später auf ihn zukomme. Sein bisheriges Wohnverhalten ließe

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

sich schließlich nur hypothetisch für die Zukunft bis zum Ende des üblichen Renovierungsintervalls fortschreiben. Das sei zu unklar, viele Dinge könnten sich verändern. Glücklicherweise bedeutet aber – jedenfalls bislang – unwirksame Quotenklausel nicht, dass auch die Klausel unwirksam ist, die den Mieter zu Renovierungen während der Mietzeit verpflichtet.

Staub von Nachbarbaustelle ruiniert Mieterware

OLG Karlsruhe, Urteil vom 06.06.2014, 10 U 21/12

Der Mieter betreibt ein Schmuckfachgeschäft. In der Nähe beginnen die Arbeiten auf einer Großbaustelle. Es kommt zu erheblicher Staubentwicklung, die bis in den Laden des Mieters reicht. Dem Mieter entstehen zusätzliche Reinigungskosten von knapp 100.000 Euro. Er verlangt Ersatz dieses Schadens vom Vermieter, da dieser das Eindringen des Staubs in das Ladenlokal nicht durch Anbringen eines Schutzvorhangs im Eingangsbereich verhindert habe.

Beim OLG Karlsruhe hatte er damit keinen Erfolg. Es fehle am Verschulden des Vermieters für den den Mangel auslösenden Staub. Der Vermieter sei nicht Bauherr und müsse nicht dafür sorgen, dass möglicherweise von Dritten ausgehende Störungen des Mietgebrauchs unterbleiben. Hoch streitig ist natürlich die Frage, ob in einer solchen Situation der Mieter mindern kann. Das wiederum musste das OLG nicht entscheiden.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

