

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 6 – 24. März 2015

> Änderung der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln

BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14

BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13

Der Bundesgerichtshof hat seine bisherige Rechtsprechung revidiert, wonach auch bei einer, bei Mietbeginn unrenoviert übergebenen Wohnung, die Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen formularmäßig auf den Mieter übertragen werden konnte.

Wurde eine unrenovierte Wohnung einem Mieter übergeben, war dieser bisher auch verpflichtet, Gebrauchsspuren eines vorherigen Mieters zu beseitigen. Der Bundesgerichtshof qualifiziert dies nun als unangemessene Benachteiligung des Mieters.

Möchte der Vermieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, so ist dies künftig nur möglich, wenn er dem Mieter bei Mietbeginn eine renovierte Wohnung oder eine mit nur unerheblichen Gebrauchsspuren zur Verfügung stellt. Unerheblichkeit liegt vor, wenn die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Fazit: Zur Vermeidung von Streitigkeiten und ungeplanten Renovierungskosten sollte der Vermieter sich bei der Übergabe der Wohnung vom Mieter bestätigen lassen, dass die Wohnung zuvor renoviert wurde. Soweit die Wohnung zuvor nicht renoviert wurde und kleinere Gebrauchsspuren aufweist, ist zu empfehlen, dass eine Fotodokumentation des Zustandes der Wohnung bei Übergabe erfolgt und der Mieter die Wohnung als renoviert anerkennt.

> Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln

BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13

Der Bundesgerichtshof hat auch die Vereinbarung von sogenannten Quotenabgeltungsklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen im Formularvertrag für unzulässig erklärt. Auch dies ist eine grundlegende Änderung der Rechtsprechung.

Quotenabgeltungsklauseln verpflichten Mieter - in Abhängigkeit zur erfolgten Wohnungsabnutzung - bei der Beendigung eines Mietverhältnisses, mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, einen Teil der dafür notwendigen Kosten zu tragen. Die bisherige Rechtsprechung sah vor, dass Quotenabgeltungsklauseln zu ihrer Wirksamkeit nicht auf starre Fristen, sondern auf den voraussichtlichen Renovierungsbedarf bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses abstellen müssen.

Nach der aktuellen Entscheidung besteht auch hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, wenn bei Abschluss des Mietvertrages der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht klar und verständlich ermittelt werden kann. Dafür wäre die Auswertung des konkreten Nutzerverhaltens notwendig, was aber meist nicht erfolge. Der Bundesgerichtshof hat auch klargestellt, dass dies unabhängig davon gilt, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde.

Fazit: Quotenabgeltungsklauseln können zukünftig formularmäßig nicht mehr wirksam vereinbart werden. Soweit es dem Vermieter nicht gelingt, eine Individualvereinbarung zu treffen hat er nur die Möglichkeit, entsprechende Kosten in die Nettomiete mit einzukalkulieren. Das dies in angespannten Märkten zu einer Erleichterung für Mieter führt darf getrost bezweifelt werden.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 24. März 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.