

BGH-Entscheidung zu Schönheitsreparaturen

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

Schönheitsreparaturen

Was zählt zu den Schönheitsreparaturen?

Was genau unter Schönheitsreparaturen fällt, ist im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht definiert. Die Rechtsprechung orientiert sich allerdings an § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz). Danach umfassen Schönheitsreparaturen:

Tapezieren, Anstreichen oder kalken der Wände und Decken
Streichen der Fußböden
Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre
Streichen der Innentüren, (Holz-)Fenster und Außentüren von innen

Alles, was hier nicht aufgelistet ist, muss beim Auszug auch nicht renoviert werden.

Dazu gehören:

das Abschleifen oder Versiegeln von Parkettböden (BGH, Urteil vom 13.01.2010, Az. VIII ZR 48/09)
das Erneuern eines zerschlissenen Teppichbodens
das Streichen von Sockel- und Fußleisten

Änderung durch den Bundesgerichtshof

Wenn Vermieter eine Wohnung unrenoviert an Mieter übergeben, sind Klauseln im Mietvertrag zu fälligen Schönheitsreparaturen ungültig. Mieter müssen in diesen Fällen weder während der Mietzeit noch beim Auszug die Wohnung renovieren oder für unterlassene Renovierungen Schadensersatz zahlen, wie der Bundesgerichtshof entschied

(vom 18. März 2015 AZ. VIII ZR 185/14 u. a.).

Das Gericht in Karlsruhe stoppte damit die Praxis von Vermietern, in Ballungsräumen wie etwa Berlin, die die Kosten für Schönheitsreparaturen unrenovierter Wohnungen oftmals auf Mieter abwälzen. Laut BGH ist es eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, wenn er die Kosten für die Beseitigung von Gebrauchsspuren tragen soll, die nicht er, sondern ein Vormieter verursacht hat.

Damit wird das Übergabeprotokoll besonders wichtig: Beim Einzug ist ein ausführliches schriftliches Protokoll des Wohnungszustandes anzufertigen, das gemeinsam unterschrieben wird. Das wird für die Frage, ob Sie beim Auszug renovieren müssen oder nicht, entscheidend sein. Ansonsten muss nach dem BH der Mieter beweisen, dass die Wohnung nicht renoviert war beim Einzug.

Bestellerprinzip Im Maklergeschäft

Bestellerprinzip Im Maklergeschäft

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

1. Hintergrund

In dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde neben der Mietpreisbremse auch das sogenannte „Bestellerprinzip“ für die Kosten eines Maklers neu geregelt. Nach der Bundesregierung soll es bisher so sein, dass gerade in Ballungsgebieten, in denen Mietwohnungen knapp sind, freie Mietobjekte häufig nur noch über Wohnungsmakler angeboten werden. Wohnungssuchende haben oftmals keine realistische Chance auf eine Wohnung, wenn sie den Makler nicht bezahlen. Das allgemein geltende Prinzip, „Wer bestellt, der bezahlt“, soll künftig sicherstellen, dass derjenige, der den Makler beauftragt und in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig wird, ihn auch bezahlt; in der Praxis ist dies bislang meist der Vermieter. Eine von dem künftig geltenden Prinzip abweichende Vereinbarung wird unwirksam sein. Zudem wird ein Verstoß bußgeldbewehrt sein.

2. Neuregelung

Entgegen dieser angeblich bislang üblichen Praxis zahlt ab dem 1. Juni 2015 derjenige die Kosten des Wohnungsmaklers, der ihn beauftragt hat. Dabei kommt es auf das Zustandekommen des Maklervertrages, also nicht auf den Zeitpunkt des Mietvertrages an. Bei Maklerverträgen, die ab dem 1. Juni 2015 abgeschlossen wurden, greift das Bestellerprinzip. Ist der Mietvertrag nach dem 1. Juni 2015 unterschrieben, der Kontakt mit dem Makler aber vor diesem Datum erfolgt, wird nach der bislang gültigen Praxis verfahren.

3. Wie soll verhindert werden, dass Vermieter die Kosten für den Makler nicht auf andere Weise auf den Mieter übertragen?

Es gibt keinen Beleg dafür, dass Vermieter tatsächlich über andere Wege die Kosten des Maklers an den Mieter weiterreichen werden und können. Der Vermieter kann zum Beispiel nicht Einrichtung oder Inventar zu überhöhten Preisen verkaufen, um so die Kosten wieder „hereinzuholen“; in einem solchen Fall ist die Entgeltvereinbarung schon im geltenden Wohnraumvermittlungsrecht unwirksam, soweit der Preis in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert steht. Die Möglichkeit eines Aufschlags auf die Miete wird künftig auch dadurch beschränkt, dass bei einer Wiedervermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Steigerung nur auf maximal zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen darf.

Mietpreisbremse

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

1. Wann und wo gilt die Mietpreisbremse?

Am 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft getreten, in dem die Begrenzung der Wiedervermietungsrenten („Mietpreisbremse“) geregelt ist. Darüber hinaus will das Land Nordrhein-Westfalen zum 01. Juli oder später eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen. Diese soll in 21 Städten, u. a. in Aachen, gelten.

2. Wann unterfällt ein Mietvertrag zeitlich der Mietpreisbremse?

Es kommt darauf an, wann der Mietvertrag zustande kommt. Es gilt das Datum der letzten Unterschrift unter dem Mietvertrag. Wird diese nach dem Zeitpunkt der Rechtsverordnung geleistet, findet die Mietpreisbremse grundsätzlich Anwendung. Nicht zu verwechseln ist dieser Zeitpunkt mit dem im Mietvertrag vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses, der häufig später liegt.

3. In welchen Fällen ist die Mietpreisbremse inhaltlich anwendbar?

Sie gilt bei neuen Mietverträgen in bestehenden Gebäuden bei den sogenannten Wiedervermietungsmiten. Mietverträge für neu errichtete Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, fallen nicht unter die Mietpreisbremse. Auch Mieten nach umfassender Modernisierung sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Für bestehende Mietverhältnisse hat die Mietpreisbremse keine Bedeutung, auch dann nicht, wenn die Miete bereits über der Zehn-Prozent-Kappungsgrenze liegt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Miete abzusenken.

4. Ist eine Rückforderung zu viel gezahlter Miete möglich, wenn der Mietvertrag unterschrieben und die Miete ohne Vorbehalt gezahlt worden ist?

Eine spätere Rückforderung überhöhter Miet ist grundsätzlich möglich. Entscheidend ist jedoch, dass die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter „qualifiziert“ gerügt wird. Eine Rückforderung überzahlter Miete ist ab dem Zeitpunkt möglich, an dem gerügt worden ist. Der Zugang der Rüge sollte nachweisbar sein, es empfiehlt sich also eine Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung. Die Rüge muss begründet werden, also z. B. die zulässige Miete anhand eines Gutachtens für die betroffene Wohnung zuzüglich des Zehn-Prozent-Zuschlags ermittelt und dargelegt werden.

5. Wie wird die zulässige Miethöhe ermittelt?

Als Faustregel gilt: ortsübliche Vergleichsmiete (nettokalt, ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) plus zehn Prozent.

6. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz nimmt Wohnungen mit umfassender Modernisierung von der neuen gesetzlichen Regelung aus. Was versteht man darunter?

Nach einer „umfassenden Modernisierung“ findet die Mietpreisbremse keine Anwendung. Bei der ersten Vermietung nach der umfassenden Modernisierung kann der Vermieter die Miethöhe frei bestimmen, unabhängig von der Zehn-Prozent-Grenze. Eine umfassende Modernisierung wird angenommen, wenn die Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen. Bei der zweiten und jeder weiteren Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ist die Mietpreisbremse zwar grundsätzlich wieder anwendbar. Aber hier dürfte oft der Ausnahmetatbestand greifen, wonach der Vermieter das Niveau der Miete aus dem vorangegangenen Mietverhältnis nicht zu unterschreiten braucht, auch wenn die Miete über der Zehn-Prozent-Grenze liegt.

7. Und worin unterscheiden sich die nicht von der Regelung ausgenommenen Modernisierungen im Sinne des § 555 d BGB?

Erreichen Modernisierungen nicht den Kostenrahmen einer „umfassenden Modernisierung“, wie in der letzten Frage erläutert, dann ist die Mietpreisbremse anwendbar, allerdings mit Einschränkungen. Hat der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahr vor dem Mietvertragsabschluss modernisiert, darf er auf die ortsübliche Vergleichsmiete der nicht modernisierten Wohnung zuzüglich der zehn Prozent Wiedervermietungszuschlag die Modernisierungsumlage addieren, also jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten.

8. Welche Bedeutung hat der in dem Mietrechtsnovellierungsgesetz verankerte Auskunftsanspruch?

Der Mieter kann vom Vermieter Auskunft über diejenigen Tatsachen verlangen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich und nicht allgemein zugänglich sind. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, kann der Mieter die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eigenhändig ermitteln und der Auskunftsanspruch dient allenfalls der Überprüfung, ob eine gerichtliche Rückforderung erfolgreich sein wird. Keinesfalls ist das Auskunftsbegehren Voraussetzung für die gegebenenfalls gerichtliche Durchsetzung des Rückforderungsanspruchs einer überzahlten Miete.

Auf Wiedersehen.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**