

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Kostenquotenklausel: Grundsatzentscheidung des BGH nur aufgeschoben?

1. Ist eine Schönheitsreparaturklausel bei Überlassung einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung unwirksam?
2. Sind Kostenquotenklauseln generell unwirksam?
(BGH 26.8.14, VIII ZR 352/12 Abruf-Nr. 151723).

Sachverhalt

In MK 14, 58 (Abruf-Nr. 140816) ist dargestellt, dass der Wohnraummietsenat des BGH Bedenken gegen die im dortigen Sachverhalt wiedergegebenen Schönheitsreparatur- und Kostenquotenklauseln erhoben und den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hat. Die mit Spannung erwartete Entscheidung ist ausgeblieben. Grund: Die Parteien sind nach § 91a ZPO verfahren. Der VIII. Senat hat daraufhin die Kosten der Rechtsmittelinstanzen der Beklagten auferlegt. Zur Erinnerung: Beklagte war die Vermieterin, die gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Klägers in zweiter Instanz (28.9.12, 9 S 27/12) erfolgreich mit einem auf die Kostenquotenklausel gestützten Anspruch auf Ersatz von Renovierungskosten aufgerechnet hat.

Praxishinweis

Die Entscheidung nach § 91a ZPO lässt die vom BGH aufgeworfene Frage nach der Wirksamkeit beider Klauseln in der Schwebe. Wohin die Reise aber geht, zeigt die Kostenentscheidung. Nach § 91a ZPO, der auch in der Revisionsinstanz anzuwenden ist (BGH NJW-RR 12, 688), ergeht die Kostenentscheidung, wenn der Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist, nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands. Dabei ist es – zumal in der Revisionsinstanz – nicht Zweck einer solchen Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es um Fragen des materiellen Rechts geht. Grundlage der Entscheidung ist demgemäß lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht – auch bei einer Entscheidung im Revisionsverfahren – grundsätzlich davon absehen kann, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten alle für den hypothetischen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu klären (z.B. BGH NJW-RR 04, 1219).

Die Kostenbelastung der in der Berufung obsiegenden Beklagten mit den gesamten Rechtsmittelkosten darf jedoch als starkes Indiz dafür gewertet werden, dass der VIII. Senat neben etwaigen, aus der nicht begründeten Entscheidung nicht ersichtlichen Ermessensgründen jedenfalls bei der gebotenen kursorischen Prüfung an seiner im Beschluss vom 22.1.14 (MK 14, 58) geäußerten Rechtsansicht festhalten wollte. Andernfalls hätte es nahe gelegen, auch den Revisionskläger an den Kosten zu beteiligen. Es bleibt zu hoffen, dass der BGH so bald wie möglich Gelegenheit erhält, endgültig über die Wirksamkeit der streitgegenständlichen Klauseln zu entscheiden. Betroffene Mieter sollten sich nicht scheuen, Revision einzulegen. Diese hat nach den bisherigen Äußerungen des BGH hohes Erfolgspotenzial.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 151723

Die mit Spannung erwartete Entscheidung ist leider ausgeblieben

BGH verfährt nach § 91a ZPO

Kostenentscheidung des BGH deutliches Indiz für Bedenken gegen die Klausel