

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Wie kann sich der Vermieter verteidigen, wenn der Mieter „den Spieß umdreht“?

! Bekanntlich hat der BGH 2004 seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Fristenklauseln geändert. Starre-Fristen-Klauseln sind seitdem unwirksam. Zahlreiche Mieter wurden dadurch von ihrer Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen frei. Aber damit nicht genug – durch den Wegfall der Klauseln muss derjenige die Schönheitsreparaturen durchführen, den das Gesetz dazu verpflichtet. Dies ist eindeutig der Vermieter. Gänzlich schutzlos ist er allerdings nicht – er kann sich gegen Schönheitsreparaturforderungen des Mieters auch verteidigen. !

1. Ausgangsfall

Ein langjähriger Mieter verlangt auf einmal Schönheitsreparaturen:

■ Der Fall

Mieter M wohnt seit 20 Jahren zu einer preiswerten Miete in der Wohnung des Vermieters V. Der 1999 geschlossene Formularmietvertrag enthält eine Klausel, die M zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese ist nach der geänderten BGH-Rechtsprechung unwirksam, weil sie starre Fristen enthält. Nach 20 Jahren tritt M nun an V heran und fordert ihn unter Hinweis auf die unwirksame Klausel auf, die Wohnung zu renovieren. V ist verzweifelt und wendet sich an Sie.

Langjähriger Mieter verlangt auf einmal Schönheitsreparaturen

Drei Gesichtspunkte sind hier zugunsten des Vermieters prüfen:

2. Verwirkung

Lässt sich beweisen, dass der Mieter längere Zeit von der Unwirksamkeit der Renovierungsklausel wusste (z. B. aufgrund von Äußerungen gegenüber dem Vermieter oder Dritten), ist an Verwirkung denken.

Beachten Sie ! Allerdings hat das LG Berlin es nicht ausreichen lassen, dass der Mieter seinen Anspruch auf Vornahme der Schönheitsreparaturen 14 Jahre nicht geltend gemacht hat (LG Berlin NZM 02, 946).

Bloßes Nichtgeltendmachen reicht nicht

3. Konkludente Übernahme der Pflicht

Hätte der Mieter in Kenntnis der Unwirksamkeit die Schönheitsreparaturen mehrmals selbst ausgeführt, könnte man hierin die konkludente Übernahme der Schönheitsreparaturpflicht sehen (OLG Frankfurt MDR 81, 498).

In Kenntnis der Unwirksamkeit der Klausel renoviert

4. Angebot einer angemessenen Kompensation

Man könnte den Mieter auf die – weil lange nicht erhöhte – günstige Miete ansprechen. Auf das dann im Raum stehende Mieterhöhungsverlangen könnte man ihm unter Verzicht auf eine Endrenovierung anbieten, den Vermieter insoweit von seiner Erhaltungslast gegen Erlass der höheren Miete für einen zeitlich begrenzten Zeitraum zu befreien. Alternativ könnte man mit dem Mieter vereinbaren, dass dieser die Schönheitsreparaturen durchführt, wofür für eine bestimmte Anzahl von Jahren auf eine Mieterhöhung verzichtet wird.

Zeitlich begrenzter Verzicht auf Mieterhöhung