

Feldkamp - Rechtsanwälte INFORMIEREN

Sowohl das Mietrechtsreformgesetz, als auch das Schuldrechtsreformgesetz haben mit einiger zeitlicher Verzögerung dazu geführt, dass der Bundesgerichtshof sich in den vergangenen Jahren vermehrt mit Klauseln aus Mietverträgen auseinandersetzen musste.

Neues zum Mietrecht vom BGH

So waren unter anderem die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wiederholt Gegenstand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Auch im vergangenen Jahr hat sich dies fortgesetzt. Diesen Umstand nehmen wir zum Anlass, einige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht, die für die Instanzgerichte maßgeblich sind und von allgemeinem Interesse sein dürften, inhaltlich kurz darzustellen.

I. In einem Urteil vom 23.09.2009 war erneut eine formularvertragliche Klausel zu Schönheitsreparaturen Gegenstand der Entscheidung.

Der Leitsatz lautete wie folgt: „Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff „weißen“ bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat“ (Fortführung von BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 15 ff.).

In dem Mietvertrag war folgende Klausel enthalten: „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen.“

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackierungen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.

Der BGH führte aus, dass die Klausel Teil eines vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrages ist und somit eine von dem Vermieter (Kläger) gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung. Der Senat hat ent-

schieden, dass eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen „in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache abstellt, sondern auch Schönheitsreparaturen mit einbeziehen soll, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht (Senatsurteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 15 ff.).

Wie der Begriff des „Weißen“ in den Klauseln zu verstehen war, ist ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden einheitlich so auszulegen, wie Klauseln von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs, z.B. Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, NJW 2006, 1056, Tz. 9). Lässt die Klausel somit die Auslegung zu, dass Decken und Oberwände in weiß zu streichen sind, so ist sie gemäß § 305c Abs. 2 BGB der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB in dieser dem Mieter günstigsten, weil zur Unwirksamkeit der Klausel führende Auslegung zugrunde zu legen.

BGH, Urteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08 - LG Berlin, AG Berlin-Schöneberg

II. In seiner Entscheidung vom 21. Oktober 2009 hat der Bundesgerichtshof die Räumungsklage eines Vermieters abgewiesen, der eine fristlose und hilfsweise fristgerechte Kündigung ausgesprochen, weil das Sozialamt mehrfach nacheinander die Miete des Mieters unpünktlich angewiesen hatte.

Zur Begründung hat der BGH angegeben, dass eine fristlose Kündigung des Vermieters nur bei nachhaltigen Vertragsverletzungen möglich sei; hieran fehle es bei nur einigen um wenige Tage verspäteten Mietzahlungen. Darüber hinaus berechtigten unpünktliche Mietzahlungen den Vermieter nur dann zur Kündigung, wenn ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne. Insoweit müsse zugunsten des Mieters berücksichtigt werden, dass die unpünktliche Zahlung über das Sozialamt erfolge. Dem Mieter könne die unpünktliche Mietzahlung durch das Sozialamt ausnahmsweise nicht zugerechnet werden, weil dieser seinerseits alles Erforderliche unternommen hätten, um auf das Sozialamt einzuwirken. Konkret hatte hier der Mieter die jeweiligen Mahnung des Vermieters dem Sozialamt vorgelegt und versucht darauf hinzuwirken, dass Zahlungen zukünftig pünktlich gemäß der Klausel im Mietvertrag zum dritten Werktag eines jeden Monats erfolge. Das Jobcenter (Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kos-

ten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters. Folglich muss sich der Mieter auch das Handeln des Sozialamtes nicht schuldhaft zurechnen lassen.

BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09 - LG München II, AG Weilheim i. OB

III. In einer weiteren Entscheidung vom 14. Oktober 2009 zum Fall eines Mieterhöhungsverlangens nur gegenüber einem einzelnen Mitglied der Genossenschaft hat der BGH festgelegt, dass die Genossenschaft bei Vorliegen unterschiedlicher Voraussetzungen die einzelnen Genossen durchaus unterschiedlich behandeln darf.

Im konkreten Fall hatte die Wohnungsbaugenossenschaft als Vermieter Renovierungsmaßnahmen an den einzelnen Wohnungen der Genossen durchgeführt. Einer der Mieter hatte wegen der Belastung durch die Renovierungsarbeiten eine Mietminderung geltend gemacht. Die Genossenschaft wies den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass die Vornahme einer Mietminderung dem genossenschaftlichen Grundgedanken widerspricht und appellierte an die Mitglieder, auf dieses Minderungsrecht zu verzichten. Letztendlich profitierte der Mieter als Mitglied mit den übrigen Mitgliedern von den eingesetzten Mitteln für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten. Vor diesem Hintergrund empfahl die Genossenschaft, die Mietminderung nochmals zu überdenken.

Der Mieter rückte von seiner Haltung nicht ab minderte die Miete auch weiterhin. Die Genossenschaft reagierte hierauf nach Abschluss der Renovierungsarbeiten mit einer Mieterhöhung. Diese hat der BGH abschließend bestätigt. In seiner Begründung hat er ausgeführt: Das Mieterhöhungsverlangen verstößt weder gegen das genossenschaftsrechtliche Gebot zur Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft noch gegen die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht der Beklagten oder gegen deren Satzung.

Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der geltend gemachte Anspruch der Beklagten auf Zustimmung der Klägerin zur Erhöhung der Grundmiete nach § 558 BGB zu beurteilen ist. Denn bei dem genossenschaftsrechtlichen Nutzungsvertrag handelt es sich der Sache nach um einen Mietvertrag. Dem Anspruch des Vermieters aus § 558 BGB steht das genossenschaftsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft nicht entgegen. Mit dem nur gegenüber dem einen Mieter geltend gemachten Erhöhungsverlangen verstößt die Genossenschaft nicht gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz oder gegen ihre genossenschaftsrechtliche Treuepflicht.

Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gilt nicht nur für die sich aus der Mitgliedschaft ergebenden Beziehungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern, sondern auch für die Rechte und Pflichten, die sich für die einzelnen Mitglieder aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen ergeben. Er fordert im genossenschaftlich geprägten Mietverhältnis eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Behandlung der Genossenschaftsmieter. Die Genossenschaft und ihre Organe sind daher berechtigt, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise zu differenzieren.

BGH, Urteil vom 14. Oktober 2009 - VIII ZR 159/08 - LG Köln, AG Köln

Autor des Artikels ist Heinrich Feldkamp, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Feldkamp - Rechtsanwälte.

Feldkamp - Rechtsanwälte

Die Rechtsanwälte in Ihrer Nachbarschaft



Heinrich Feldkamp
Rechtsanwalt

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Handels- und
Gesellschaftsrecht
Verkehrsrecht
Insolvenzrecht



Nina Feldkamp
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht
Vertragsrecht
Strafrecht



Fürstenauer Weg 220
49090 Osnabrück

Tel. (0 54 07) 89 87-0
Fax (0 54 07) 89 87-77

info@feldkamp-rechtsanwaelte.de

www.feldkamp-rechtsanwaelte.de

Kostenlose Informationsveranstaltungen der Autoren:

- Thema: **Mietvertragsklauseln** und **Inhaltskontrolle** am 25.02.2010 um 19 Uhr (Ende ca. 20 Uhr)

Veranstaltungsort:
Feldkamp - Rechtsanwälte,
Fürstenauer Weg 220, 49090 Osnabrück

Begrenzte Teilnehmerzahl!
Um telefonische Voranmeldung wird gebeten.