



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert:

Mietzuschlag für Malerkosten ist wirksam

Schönheitsreparaturen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen d.h. von Malerarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet (§ 535 Abs.1 S.2 BGB). Allerdings ist es in der Praxis üblich, die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch eine vertragliche Vereinbarung („Schönheitsreparaturklausel“) auf den Mieter abzuwälzen. An die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln stellt die Rechtsprechung des BGH zunehmend höhere Anforderungen. So kann der Mieter nach der neuen Rechtsprechung nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, wenn ihm zu Mietbeginn eine unrenovierte

Wohnung überlassen wurde; es sei denn, dem Mieter wird wegen der unterlassenen Renovierung ein angemessener Ausgleich gewährt (BGH, Urteil v. 18.03.2015, VIII ZR 185/14). Ist die Schönheitsreparaturklausel – egal aus welchen Gründen – unwirksam, greift wieder die gesetzliche Regelung, die den Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dieses Risiko kann der Vermieter durch eine zusätzliche Freizeichnungsklausel abwenden. Eine solche Freizeichnungsklausel, die den Vermieter (für den Fall der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel) von der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen freistellt, stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters (i.S.v. § 307

BGB) dar und ist daher grundsätzlich wirksam (LG Karlsruhe, Beschluss v. 23.06.2016, 9 T 56/16, NZM 2016 S.638).

Wirksam ist auch die Vereinbarung eines neben der Grundmiete gesondert ausgewiesenen Zuschlags, wenn die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter durchzuführen sind. Ein solcher separat ausgewiesener Zuschlag stellt die Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn von Anfang an eine um den Zuschlag höhere Grundmiete vereinbart worden wäre. Der Zuschlag ist letztlich nur ein Hinweis auf die Mietpreiskalkulation des Vermieters und unterliegt als Preis (haupt)abrede nicht der AGB-Kontrolle (BGH, Beschluss v. 30.05.2017, VIII ZR 31/17, WuM 2017 S.456).

Heizkostenverordnung

Abrechnung bei ungedämmten Leitungen

§ 7 Abs.1 S.3 Heizkostenverordnung bestimmt, dass in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik (gemäß Beib-

latt Rohrwärme zur Richtlinie VDI 2077) bestimmt werden kann.

Der BGH hatte die Frage zu entscheiden, ob dies auch dann gilt, wenn die ungedämmten Leitungen nicht freiliegend, also z.B. im Estrich oder unter Putz verlaufen. Dies hat der BGH verneint mit der Begründung, dass der Wortlaut

des § 7 Abs.1 S.3 dies nicht vorsieht und eine analoge Anwendung dieser Bestimmung mangels Vorliegen einer Regelungslücke nicht in Frage kommt. Die Beschränkung des Verordnungsgebers auf freiliegende Leitungen sei nämlich bewusst erfolgt (BGH, Urteil v. 15.03.2017, VIII ZR 5/16, ZMR 2017 S.462).