



Nr. 02/11/2003

Liebes Mitglied,

Nach der positiven Resonanz auf unseren ersten *Mieterbrief*, möchten wir auch in unserer neuen Ausgabe zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht besprechen. Die Urteile betreffen das Minderungsrecht des Mieters und die Renovierung.

Zur **Mietminderung** wurde entschieden, dass der Mieter auch dann noch seine Miete mindern kann, wenn ein Mangel länger als sechs Monate zurückliegt und er in dieser Zeit immer die volle Miete gezahlt hat, BGH VIII ZR 274/02

Die Entscheidung ist von großer praktischer Bedeutung. Aus der Beratung wissen wir, dass viele Mieter im Vertrauen auf eine rasche Mangelbeseitigung durch den Vermieter auf rechtliche Hilfe verzichtet haben. Bislang wurde die Geduld mit dem Verlust des Minderungsrechts für die Zukunft bestraft. Nach dem Urteil kann der Mieter auch noch mindern, wenn er länger als sechs Monate mit einer Mietminderung gewartet hat.

Doch Vorsicht! In dem Urteil ist ausdrücklich erwähnt, dass nach wie vor ein Verlust für die Zukunft möglich ist. Nur eben nicht mehr nach sechs Monaten. Die Frage nach dem neuen Zeitraum wurde ausdrücklich offen gelassen und den Landgerichten zur Entscheidung zugewiesen. Sobald uns hierzu neue Urteile vorliegen, werden wir sie darüber informieren.

Zu den **Schönheitsreparaturen** wurde entschieden, dass der Mieter keine Renovierungen vornehmen muß, wenn im Vertrag zwei Formulklauseln enthalten sind, nach denen der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen (z.B. alle 3 Jahre, alle 5 Jahre) und zusätzlich eine Auszugsrenovierung durchzuführen hat, BGH VIII ZR 308/02.

Aufgrund der Häufung von Renovierungsregelungen im Mietvertrag (sog. „Summierungseffekt“) liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nach dem Verbraucherschutzgesetz vor, die dazu führt, dass überhaupt keine Arbeiten durch den Mieter geschuldet werden.

Das Urteil bedeutet aber nicht automatisch, dass die Renovierungspflicht immer wegfällt, wenn laufende Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierung zusammentreffen! Die Auszugsrenovierung kann auch individuell vereinbart werden. Dies geschieht in der Regel am Ende des Mietvertrags oder in einer Zusatzvereinbarung. Auf eine Individualvereinbarung und eine Formulklausel ist das Urteil nicht ohne weiteres anwendbar. Eine abschließende Entscheidung liegt noch nicht vor.

Viele Landgerichte gehen in Ihren Urteilen aber jetzt schon davon aus, dass auch dann ein unzulässiger Summierungseffekt vorliegt, wenn die Auszugsrenovierung individuell vereinbart ist. Informieren Sie sich im Streitfall über Ihre örtliche Rechtsprechung und lassen Sie Ihren Mietvertrag durch eine fachkundige Stelle prüfen.

Ihr Interessenverband Mieterschutz e.V./
Rechtsabteilung

PS.: Mitglieder, die uns Ihre E-Mail Adresse mitgeteilt haben, erhalten die jeweils aktuelle Ausgabe automatisch zugesandt. Alle übrigen Mitglieder können den Mieterbrief kostenlos gegen Einsendung eines Freiumschlags über die Geschäftsstelle beziehen.