



## **Mietrecht**

- Der „Dauerbrenner“: Schönheitsreparaturen!
- Das leidige Thema Schönheitsreparaturen!
- Achtung! Verfristete Betriebskostenabrechnung!
- Tierhaltung in der Mietwohnung - erlaubt oder nicht!

### **Der „Dauerbrenner“: Schönheitsreparaturen!**

Immer wieder führt das Thema „Schönheitsreparaturen“ zu Streit zwischen Vermieter und Mieter.

Auch der Bundesgerichtshof musste sich wieder einmal mit dieser Problematik beschäftigen und hat mit Urteil vom 12.09.2007 (Az. VIII ZR 316/06) entschieden, dass sog. isolierte Endrenovierungsklauseln unwirksam sind. Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses in Wohnraummietverträgen unwirksam sei, weil sie den Mieter unangemessen benachteilige.

Im zu entscheidenden Fall enthielt der Formularmietvertrag zu den Schönheitsreparaturen nur folgende Bestimmung: „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“ In der Anlage zum Mietvertrag stand folgendes: „Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.“

Der BGH hat festgestellt, dass diese Regelung in der Anlage zum Mietvertrag unwirksam ist. Grundsätzlich dürfen Schönheitsreparaturen dem Mieter nach Ansicht des BGH nur insoweit auferlegt werden, als nach dem Abnutzungsstand dafür ein Bedürfnis besteht. Bei obiger Regelung werde der Mieter aber auch dann verpflichtet am Ende des Mietverhältnisses zu renovieren, wenn er nur kurze Zeit dort gewohnt habe oder vor kurzem freiwillig renoviert habe.

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag, die den Mieter verpflichtet, laufende Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Mieträume am Ende des Mietverhältnisses, ohne Beachtung des Zeitpunktes der letzten Renovierung durch den

Mieter, renoviert zu übergeben, hatte der BGH bereits in einer anderen Entscheidung für unwirksam erklärt.

Falls Sie also wissen möchten, ob die Regelung zu den Schönheitsreparaturen in dem von Ihnen geschlossenen Mietvertrag wirksam ist, können Sie sich gerne an mich wenden. Selbstverständlich berate ich Sie auch vor Abschluss eines Mietvertrages, damit erst gar kein Ärger entsteht!

Ihre Carolin van der Mühlen-Landwehr, Rechtsanwältin

erschieden in: "Werther erleben" 10/2007

### **Das leidige Thema Schönheitsreparaturen!**

Das Thema Schönheitsreparaturen ist oftmals Streitpunkt zwischen Vermieter und Mieter.

Wer ist denn nun eigentlich für die Schönheitsreparaturen zuständig? Grundsätzlich obliegt die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen als Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten dem Vermieter.

Sie kann aber durch eine ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Die gängigen Formular-Mietverträge enthalten meist eine solche Regelung. Fehlt also eine solche Klausel zur Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter im Mietvertrag, ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter zur Vornahme dieser verpflichtet. Bei Fragen in Bezug auf diese Thematik, schauen Sie doch bitte erst einmal in Ihren Mietvertrag.

Was gehört aber nun zu den Schönheitsreparaturen?

Eigentlich handelt es sich bei den Schönheitsreparaturen um die Instandhaltung der Mietsache. Zu den Schönheitsreparaturen zählen das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken, das Streichen von Heizkörpern, Fußböden, Wohnungstüren, der Wohnungseingangstüren von innen und der Fenster von innen.

Schönheitsreparaturen sind demnach Maßnahmen, die notwendig sind, um Abnutzungserscheinungen in der Wohnung, die beim vertragsgemäßen Wohnen entstanden sind, zu beseitigen.

Nicht zu den üblichen Schönheitsreparaturen zählen daher die Putz- und Isolierarbeiten, Maurerarbeiten, Arbeiten, die eine Reparatur der Mietsache erfordern, Glasarbeiten, Arbeiten an der elektrischen Anlage und an Türschlössern. Die Erneuerung des Teppichbodens, den der Vermieter verlegt hat oder das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens gehört ebenfalls nicht zu den Schönheitsreparaturen.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Schäden z.B. am Parkett, nicht auf normaler Abnutzung beruhen, sondern auf einem Verschulden des Mieters. Dann muss der Mieter hierfür auch haften und für den Schaden aufkommen.

Wichtig für Mieter: Falls das Parkett wegen normaler Abnutzung ohnehin erneuert werden muss, dann ist ein vom Mieter verschuldeter zusätzlicher Schaden am Parkett regelmäßig unbeachtlich!

Falls Sie weitere Fragen zu den Schönheitsreparaturen haben, können Sie sich selbstverständlich an mich wenden. Gerne berate ich Sie auch in allen anderen rechtlichen Angelegenheiten.

Ihre Carolin van der Mühlen-Landwehr, Rechtsanwältin

erschieden in: "Werther erleben" 03/2007

### **Achtung! Verfristete Betriebskostenabrechnung!**

In diesen Tagen "flattern" wieder oftmals die Betriebskostenabrechnungen für Mietwohnungen in den Briefkasten. Passen Sie aber genau auf, ob diese nicht verfristet sind.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten, wie etwa Grundsteuer, Wasser, Heizungs- und Warmwasserkosten, ist jährlich abzurechnen. Grundsätzlich muss eine Betriebskostenabrechnung den Abrechnungszeitraum, die einzelnen Kostenarten, die Gesamtbeträge dieser einzelnen Kostenarten, den Verteilerschlüssel und die Kosten der einzelnen Mietpartei aufweisen, um überhaupt ordnungsgemäß zu sein.

Auch muss der Vermieter die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugehen lassen.

Falls der Abrechnungszeitraum vom 1.1. bis zum 31.12. lauten sollte, müsste die Abrechnung von z.B. 1.1.2005 bis 31.12.2005 jetzt grundsätzlich bis zum 31.12.2006 vorgelegen haben. Da der 31.12.2006 aber ein Sonntag war, verschiebt sich das Fristende auf den nächsten Werktag, mithin auf den 02.01.2007. Betriebskostenabrechnungen, die Ihnen am 03.01.2007 zugegangen sein sollten, sind daher im Regelfall verfristet und sie müssen dann nicht nachzahlen. Ausnahme: Die Verspätung ist nicht vom Vermieter verschuldet! Ein Fehlen der Jahresabrechnung des Verwalters oder der Abrechnungsfirma genügt hierfür jedoch nicht.

Beachten Sie aber: Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach deren Zugang dem Vermieter mitteilen.

Wenn Sie nun doch auf eine verfristete Betriebskostenabrechnung gezahlt haben sollten, dann können Sie in der Regel bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen und ihr Geld zurückfordern, so urteilte der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Bei weitergehenden Fragen, gerade im Hinblick auch auf die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sowie deren Ausschlussfristen, können Sie sich gerne an mich wenden.

Selbstverständlich berate ich Sie auch in allen anderen rechtlichen Belangen.

Ihre Carolin van der Mühlen-Landwehr, Rechtsanwältin

erschieden in: "Werther erleben" 02/2007

## **Tierhaltung in der Mietwohnung - erlaubt oder nicht!**

„Darf ich in meiner Mietwohnung einen Hund halten?“, werde ich immer wieder gefragt. Eine Frage, die juristisch nicht einfach zu beantworten ist, da hierüber keine Gesetze existieren. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an. Mieter und Vermieter sollten also auf jeden Fall einen entsprechenden Passus in den Mietvertrag aufnehmen.

Falls der Mietvertrag die Tierhaltung erlaubt:

Dann dürfen Sie als Mieter übliche Haustiere, wie etwa Hunde und Katzen halten. Ungewöhnliche Tiere, wie Gift- und Würgeschlangen werden von einer solchen Regelung nicht erfasst.

Falls der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet:

Ein vollständiger formularmäßiger Ausschluss der Tierhaltung im Mietvertrag ist nicht zulässig mit der Folge, dass diese Vereinbarung unwirksam ist. Grund hierfür ist, dass dann auch die Haltung sogenannter Kleintiere, wie etwa Wellensittiche, verboten wäre. Falls sich nun eine solche unwirksame Regelung in Ihrem Mietvertrag finden sollte, darf der Vermieter eine Hundehaltung nur dann verbieten, wenn er konkrete Störungen durch das Haustier nachweist.

Falls in Ihrem Mietvertrag eine Vereinbarung stehen sollte, dass der Mieter keine Tiere halten darf, mit Ausnahme von Kleintieren (Zierfische, Ziervögel u.Ä.), dann gilt diese. Lediglich in besonderen Ausnahmefällen, wie etwa bei einem Blindenhund, kann ein solches Verbot unwirksam sein.

Falls der Mietvertrag die Zustimmung des Vermieters verlangt:

Dann kann sich der Vermieter grundsätzlich frei entscheiden, ob er die Tierhaltung duldet oder nicht. Falls der Mieter in einem solchen Falle einen Hund ohne Erlaubnis angeschafft haben sollte, kann der Vermieter unter Umständen verlangen, dass der Mieter das Tier wieder abgibt.

Aufgrund einer solchen Regelung im Mietvertrag wird der Vermieter über die Zulässigkeit einer Tierhaltung aber nicht generell, sondern im Einzelfall entscheiden. Falls nicht gewichtige Gründe, wie etwa die Allergie des Nachbarn, entgegenstehen, ist davon auszugehen, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilen wird. Der Vermieter darf auch nicht willkürlich handeln. Das ist z.B. dann der Fall, wenn der Vermieter bereits mehreren Parteien im Haus die Haltung eines Hundes oder einer Katze erlaubt hat und nur dem neuen Mieter die Haltung eines Hundes nicht erlaubt.

Wenn der Vermieter der Hunde- oder Katzenhaltung einmal zugestimmt hat, kann er seine Zustimmung nicht ohne einen triftigen Grund wieder widerrufen, auch wenn im Mietvertrag stehen sollte „Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Tierhaltung jederzeit widerrufen“. Gelegentliches Bellen des Hundes stellt grundsätzlich noch keinen solchen triftigen Grund dar.

Falls im Mietvertrag keine Angaben zur Tierhaltung enthalten sind:

Wenn Angaben zur Tierhaltung gänzlich im Mietvertrag fehlen, sollte der Mieter den Vermieter um Erlaubnis bitten, bevor er sich z.B. einen Hund anschafft, da nicht geklärt ist, ob die Hundehaltung zum sogenannten „vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache“ gehört. Diese Frage wird von der Rechtsprechung sehr unterschiedlich beurteilt, so dass der Mieter den Vermieter besser vor Anschaffung eines Tieres um Erlaubnis bitten sollte.

Zum Schluss noch ein Tipp: Kleintiere werden von der hier behandelten Thematik regelmäßig nicht erfasst. Unter Kleintiere fallen Ziervögel, Aquarienfische, Hamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen usw. Der Mieter benötigt also zur Haltung solcher Tiere keine Erlaubnis des Vermieters. Geht aber zum Beispiel von einem Vogel eine Lärmbelästigung aus, die über den üblichen Rahmen hinausgeht, kann der Vermieter die Abschaffung des Tieres verlangen.

Bei Fragen rund um das Mietrecht können Sie sich gerne an mich wenden.

Selbstverständlich berate ich Sie auch in allen anderen rechtlichen Belangen.

Ihre Carolin van der Mühlen-Landwehr, Rechtsanwältin

erschienen in: "Werther erleben" 12/2006 & 01/2007