SRF-Newsletter 7/2020

Stefan Frütsche
Fachanwalt für Erbrecht
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

Testamentsentwurf stellt keinen Widerruf eines Ursprungstestaments dar

Das OLG Hamburg hatte mit Beschluss vom 30.01.2020 (2 W 85/19) über die Frage zu entscheiden, ob ein Testament durch einen späteren Testamentsentwurf widerrufen werden kann. Im Streitfall setzte die Erblasserin in einem Testament aus dem Jahr 2010 ihren Sohn zum befreiten Vorerben und eine Stiftung zum Nacherben ein. Sodann verstarb der Sohn und die Erblasserin fertigte in Rücksprache mit einer Anwältin im Jahr 2018 einen neuen Testamentsentwurf. Außerdem hat Sie auch Dritten gegenüber geäußert, dass Sie der Stiftung nichts mehr vererben wolle.

Die beiden in Betracht kommenden gesetzlichen Erben beantragten im Ergebnis erfolglos einen Erbschein, weil sowohl das Nachlassgericht als auch das OLG Hamburg der Auffassung sind, dass das Testament durch den Entwurf nicht widerrufen wurde. Das ursprüngliche Testament selbst enthält keine Anhaltspunkte dafür, wer Ersatzerbe für den Fall des Vorversterbens des als Erben eingesetzten Sohnes werden sollte. Daher gilt nach der gesetzlichen Zweifelsregelung des § 2102 BGB, dass der Nacherbe und damit die Stiftung als Ersatzerbe eingesetzt ist. Ein wirksamer Widerruf ist nicht erfolgt. Der spätere Sinneswandel der Erblasserin ist unerheblich, wenn das frühere Testament weder widerrufen noch durch ein neues Testament ersetzt wird. Die Fertigung eines Testamentsentwurfs oder mündliche Erklärungen der Erblasserin stellen keinen wirksamen Widerruf des früheren Testaments dar.

Der Fall zeigt, dass ein Erblasser, der Änderungen an seinem Testament vornehmen will, damit nicht zu lange zögern darf und insbesondere ein bereits im Entwurf befindliches Testament zeitnah umgesetzt werden sollte. Soweit der Erblasser auf einen Termin bei einem Notar wartet, kann die geplante Verfügung auch bereits durch ein handschriftliches und vom Erblasser unterschriebenes Dokument vorgezogen werden, oder zumindest ein unliebsames Testament durch ein Widerrufstestament widerrufen werden.

OLG Hamburg, Beschluss vom 30.01.2020 - 2 W 18/19

Teilungsversteigerung des Familienheimes und Suizidgefahr

Es hatte der Bundesgerichtshof in einem Beschluss vom 7. November 2019 - V ZB 135/18 (NZM 2020, 476) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach eine Ehe im Jahr 2012 geschieden wurde, nach der Trennung die Ehefrau im Wohnhaus geblieben ist, welches in hälftigem Miteigentum steht. Im Jahre 2007 hatte der Ehemann den Antrag auf Teilungsversteigerung gestellt. Vor einer Versteigerung wurde das Verfahren wegen akuter Suizidgefahr einstweilen eingestellt. Nach der Einschätzung des Beschwerdegerichts (Landgericht Darmstadt) bestand zwar die akute Suizidgefahr der früheren Ehefrau und Miteigentümerin weiterhin. Es wurde jedoch ausgeführt, dass bei einer Verfahrensdauer von zehn Jahren und einem Alter des Antragstellers von mittlerweile 74 Jahren diesem bei weiterer Einstellung der Teilungsversteigerung wahrscheinlich nie mehr zu Lebzeiten das in der Immobilie gebundene Vermögen zu seiner Lebensführung zur Verfügung stehen wird. Deshalb hatte die Vorinstanz die erneute einstweilige Einstellung abgelehnt.

Durch den Bundesgerichtshof wurde im Ergebnis ausgeführt, dass der Lebensschutz durch staatliche Organe, hier das Zwangsversteigerungsgericht, vorrangig ist. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn vorrangig für den Lebensschutz zuständige andere staatliche Organe nicht handeln oder nicht handeln können. Weiter kommt es nach Auffassung des Bundesgerichtshofes nicht darauf an, ob sich der in der Immobilie weiter befindliche Miteigentümer einer Therapie verweigert, auch dadurch letztlich eine Versteigerung verhindert. Demgemäß wurde die Teilungsversteigerung weiter eingestellt, ohne zeitliche Beschränkung, mit dem Verweis auf eine vorrangige Verpflichtung auch des Zwangsersteigerungsgerichtes, den Lebensschutz zu gewährleisten. Es sei insoweit nicht Aufgabe des Zwangsversteigerungsgerichts eine Abwägung zwischen den Grundrechtsgütern (Eigentum und Lebensschutz) vorzunehmen.

BGH, Beschluss vom 07.11.2019 - V ZB 135/18

Stefan Frütsche
Rechtsanwalt
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

IT-RECHT bekommen

Eine Servicenummer muss auch in die Widerrufsbelehrung

Das OLG Schleswig hat mit Urteil vom 10.01.2019 (6 U 37/17) bestätigt, dass ein Unternehmer, der eine Servicetelefonnummer für die Kundenkommunikation nutzt, diese in der Widerrufsbelehrung anzugeben hat. Im Streitfall verfügte der beklagte Unternehmer zwar über eine Service-Hotline, hat es aber versäumt, diese Telefonnummer in die Widerrufsbelehrung aufzunehmen. Er wurde deshalb von einem Wettbewerber abgemahnt und vom Landgericht Kiel zur Unterlassung verurteilt. Das OLG Schleswig hat diese Entscheidung nunmehr bestätigt.

Denn nach den Gestaltungshinweisen zur Muster-Widerrufsbelehrung sind neben dem Namen und der Anschrift des Unternehmers "soweit verfügbar" die Telefonnummer, die Telefaxnummer und die E-Mail-Adresse des Unternehmens anzugeben. Das Gesetz fordert an dieser Stelle also nicht, dass ein Unternehmen über eine Telefonnummer oder Faxnummer verfügt, steht eine solche aber zur Verfügung, muss sie auch in der Widerrufsbelehrung ergänzt werden. Dies gilt jedenfalls für solche Nummern, die für die Kommunikation mit (potentiellen) Kunden eingerichtet ist. Die Entscheidung darüber, welche Kontakdaten in der Widerrufsbelehrung angegeben werden, darf nicht dem Unternehmer überlassen werden, vielmehr ist es Sache des Verbrauchers, welchen Übermittlungsweg er wählt. Eröffnet ein Unternehmer im Zusammenhang mit dem Abschluss oder dem Service in Bezug auf geschlossene Verbraucherverträge eine telefonische Kontaktmöglichkeit, so muss er über diesen Kommunikationsweg auch einen etwaigen Widerruf entgegennehmen und ist damit auch verpflichtet, die Telefonnummer in die Widerrufsbelehrung mitaufzunehmen.

Unternehmen, die über eine Service-Hotline verfügen, sollten also zwingend dafür Sorge tragen, dass die Rufnummer auch in der Widerrufsbelehrung ergänzt wird. Ansonsten besteht nicht nur die Gefahr einer Abmahnung, sondern auch die Möglichkeit eines Widerrufs durch den Kunden bis zur Höchstfrist von einem Jahr und 14 Tagen.

OLG Schleswig, Urteil vom 10.01.2019 - 6 U 37/17

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

Umlageschlüssel im gewerblichen Mietrecht

Häufig versuchen Vermieter, Großmieter bei der Nebenkostenumlage dadurch zu bevorzugen, dass sie Flächen gewichten. Einen derartigen Fall, der im Einkaufszentrum Mall of Berlin spielt, hatte das Kammergericht Berlin mit Urteil vom 15.08.2019 - 8 U 209/16 zu beurteilen. Im formularmäßigen Mietvertrag war folgende Klausel enthalten:

„Die Verteilung und Abrechnung der allgemeinen Nebenkosten (nicht verbrauchsabhängige) erfolgt im Verhältnis der angemieteten Flächen zur Gesamtmietfläche. Die Gesamtmietfläche wird wie folgt berechnet: Alle Laden- und Gastronomieflächen werden zusammengezählt und dabei werden Ladenflächen größer als 1.000 m² mit max. 1.000 m² bei der Berechnung berücksichtigt. Des Weiteren werden Ladenflächen, welches sich über zwei Geschosse erstrecken, nur mit 50 % der Mietfläche in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt. Der Vermieter behält sich Änderungen des Umlageschlüssels nach billigem Ermessen vor."

Der Vermieter verteidigt die Sachgerechtigkeit der Klausel und die damit zwangsläufig verbundene Privilegierung großflächiger Mieter damit, dass dem Mietvertrag ein nicht zu beanstandendes Umlagekonzept zugrunde liege. Die Meinung des Mieters, das Umlagekonzept weiche von wesentlichen Grundlagen der gesetzlichen Regelung ab, sei nicht überzeugend, denn es werde übersehen, dass es im Gewerberaummietrecht für die Umlage von Nebenkosten kein gesetzliches Leitbild und keine wesentlichen Grundgedanken gibt. § 556a BGB, der eine flächenanteilige Umlage vorsieht, betreffe nur die Wohnungsmiete. Und auch dort seien abweichende Vereinbarungen gestattet. Die Umlageregelung sei auch sachgerecht. Denn die Kleinmieter profitieren in unverhältnismäßiger Art und Weise davon, dass es Großmieter gibt. Gäbe es in einem Einkaufszentrum keinen Großmieter, würde das Einkaufszentrum niemand besuchen und niemand würde bei den kleinen Mietern einkaufen. Nur durch die Großmieter könnten die Mieter kleinerer Flächen also überhaupt einen bestimmten Umsatz und Gewinn erarbeiten und erwirtschaften. Letztendlich dürfe nicht übersehen werden, dass es auch vollkommen egal sei, wie die Belastung

der Kleinmieter erfolgt. Es mache keinen Unterschied, ob diese kleinen Mieter eine höhere Grundmiete oder höhere Nebenkosten zahlen. Da die Umverteilung innerhalb des Einkaufszentrums über die Grundmiete unzweifelhaft zulässig sei, muss dies auch für die Nebenkosten gelten.

Das Kammergericht Berlin folgt der Argumentation des Vermieters nicht und entscheidet, dass eine formularmäßige, vom Vermieter gestellte Betriebskostenumlageklausel, welche die Flächen von Mietern nur bis zur Größe von 1.000 m² und der zweigeschossigen Mietflächen mit 50 % der tatsächlichen Fläche berücksichtigt, den flächenbezogenen Abrechnungsmaßstab zugunsten dieser Mieter verzerrt und wegen unangemessener Benachteiligung der kleinen Mieter nach § 307 BGB unwirksam ist. Folge der Unwirksamkeit ist eine Umlage nach dem Verhältnis der tatsächlichen Gesamtmietfläche des Einkaufszentrums zu den tatsächlichen einzelnen Mietflächen. Die Umlageklausel ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter geringer Flächen nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Es gehört zu den wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts, dass der Mieter nicht in erheblichem Umfang mit Kosten belastet wird, die er nicht verursacht hat und die auch nicht seinen Mieträumen zugeordnet werden können (vergleiche etwa zur Unzulässigkeit der Abwälzung von Kosten, die auf Leerstandsflächen entfallen, BGH NJW 2010, 3645 Tz 13, 23; ferner BGH NJW 2009, 2058 Tz 16 zur Überschreitung der Grenze zumutbarer generalisierender Betrachtungsweise, wenn der Mieter mit Kosten eines Aufzugs belastet wird, der sich in einem anderen Bauteil befindet und ihm daher keinen auch nur theoretischen Nutzungsvorteil bietet). Nicht anders liegt es bei der vorliegenden Klausel, der ein (so bezeichnetes) „Umlagekonzept" zugrunde liegt, das zu einer erheblichen Mehrbelastung kleinerer Mietflächen mit den gesamten (verbrauchsunabhängigen) Betriebskosten führt, während sie im Gegenzug Großmieter ohne sachlichen Grund durch einen fiktiven Ansatz ihrer Mietfläche nur bis zu 1.000 m² bzw. bei zweigeschossigen Mietflächen mit 50 % der tatsächlichen Fläche bevorzugt und entlastet. Der Flächenmaßstab, der nach der gesetzgeberischen Entscheidung (§ 556a BGB) ein ohne Rücksicht auf einzelne Verursachungsbeiträge grundsätzlich angemessener Maßstab zur Nebenkostenumlage ist (vergleiche BGH NJW 2006, 3557 Tz 20; NJW 2006, 2771 Tz 14; Palandt, BGB, § 556a Rn. 5) wird damit bewusst verzerrt, um einzelne Mieter zu entlasten. Die stellt eine unangemessene Benachteiligung der anderen Mieter dar (ebenso Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, § 556a Rn. 28; siehe auch Rn. 69: grundsätzlich keine Umlage nach der Zahl der Mietobjekte anstatt ihrer Größe). Die hiergegen vorgebrachten Ausführungen des Vermieters überzeugen nicht. Dass § 556a BGB für Gewerbemietverträge nicht gilt, ist unerheblich, da dies nichts daran ändert, dass die Umlage nach dem Anteil der tatsächlichen Mietflächen ein Gebot der Kostengerechtigkeit ist. Dass nicht „der gerechteste" Maßstab gewählt werden muss, rechtfertigt nicht, einen unbilligen und ungerechten Maßstab zu wählen. Dass eine AGB-Kontrolle nicht möglich sei, weil es für den Umlageschlüssel kein gesetzliches Leitbild gebe, von dem abgewichen werden könne, ist unzutreffend. Das gesetzliche Leitbild des § 535 BGB besagt, dass der Vermieter die Betriebskosten zu tragen hat (Palandt, § 535 Rn. 87). Wenn er diese auf den Mieter abwälzt, setzt dies einen billigen und sachgerechten Maßstab voraus. Es gehört zu den „wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts", dass der Vermieter die auf einen Leerstand entfallenden Kosten zu tragen hat (vergleiche BGH NJW 2010, 3645 Tz 13, 17, 43, 28; NJW 2006, 2771 Tz 13). Der Bundesgerichtshof hat dementsprechend entschieden, dass es zwar keine absolute Verteilungsgerechtigkeit geben kann, jedoch ein objektiver Abrechnungsmaßstab für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gelten muss. Die Beschaffenheitsvereinbarung zur Fläche, die mit einzelnen Mietern getroffen wird, scheidet als tauglicher Abrechnungsmaßstab daher aus (BGH NJW 2018, 2317 Tz 22, zur Maßgeblichkeit der tatsächlichen und nicht der im Mietvertrag vereinbarten Wohnungsgröße). Die Klausel ist auch nicht deshalb angemessen, weil die „kleinen Mieter" in besonderer Weise davon profitieren, dass es "Großmieter" gibt. Sollte der Erfolg des Centers (der Mall of Berlin) von dieser Mieter-Struktur abhängen, wäre es in gleicher Weise das Interesse des Vermieters, das hiermit verfolgt und gewahrt wird. Es besteht dann jedoch kein Grund, die übrigen Mieter mit den Kosten der Sonderzusage zu belasten. Es liegt somit kein besonderer Vorteil gerade der Mieterschaft vor, welcher die AGB-rechtliche Durchbrechung allgemeiner Grundsätze der Verteilungsgerechtigkeit als angemessen erscheinen lassen könnte. Der Überlegung, dass es keinen Unterschied machen könne, ob die kleinen Mieter eine höhere Grundmiete oder höhere Nebenkosten zahlen, ist ebenfalls nicht zu folgen. Die Grundmiete ist in jedem Fall - sowohl für Klein- als auch für Großmieter - Vereinbarungssache, sie kann sich somit im Laufe der Zeit auch ändern, und muss für die Großmieter ohnehin nicht die gleiche Höhe haben wie für Kleinmieter. Dass der Vermieter ohne die Kappungsklausel gegenüber kleinen Mietern eine höhere Grundmiete hätte durchsetzen können, ist nicht feststellbar, sodass dieser Aspekt einer Unangemessenheit im Sinne von § 307 BGB nicht entgegensteht.

Folge der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Umlageklausel ist, dass eine Umlage nach der

tatsächlichen Gesamtmietfläche des Einkaufscenters zu erfolgen hat. Entweder man kann die mietvertragliche Umlageregelung insoweit aufrechterhalten, als diese eine flächenanteilige Umlage vorsieht oder man nimmt die Gesamtunwirksamkeit der Umlageregelung an und schließt die dann bestehende Vertragslücke gemäß §§ 133, 157 BGB im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch den angemessenen Maßstab der Umlage nach der Gesamtmietfläche. Die Begründung ist juristische Hochseilakrobatik. Entscheidend ist aber das Ergebnis. Ist eine formularmäßige Umlageregelung unangemessen benachteiligend, dann tritt an deren Stelle eine Umlage der verbrauchsunabhängigen Kosten nach Flächenanteilen.

KG Berlin, Urteil vom 15.08.2019 - 8 U 209/16

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Fiktive Schadenabrechnung beim Fahrzeugschaden - Kürzungsmöglichkeiten**

Im Falle eines Unfallschadens mit Beschädigung eines Kraftfahrzeugs besteht die Möglichkeit der fiktiven Schadenabrechnung, auf Grundlage eines Schadengutachtens oder Kostenvoranschlags, ohne Ausführung der Reparatur oder Ersatzbeschaffung. Hinsichtlich der Berechnung des erforderlichen Kostenaufwandes ist es mittlerweile gefestigte Rechtsprechung, dass ohne gewichtige Interessen des Geschädigten, welche dem entgegenstehen, der Schädiger bzw. sein Versicherer auf eine für den Geschädigten mühelos erreichbare, qualitativ einer herstellergebundenen Fachwerkstatt entsprechende, jedoch günstigere Reparaturmöglichkeit verweisen darf. Regelmäßig ist eine solche Verweisung ausgeschlossen, soweit das unfallgeschädigte Fahrzeug noch keine drei Jahre alt ist, dies aufgrund einer Herstellergarantie, deren Erhalt.

Es war nunmehr durch den Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 18.02.2020 - VI ZR 115/19 darüber zu entscheiden, für welchen Zeitpunkt die aufgrund Verweisung auf eine günstigere Reparaturmöglichkeit relevanten Stundenverrechnungssätze heranzuziehen sind. Entgegen der Vorinstanz wurde durch den Bundesgerichtshof entschieden, dass bei nicht oder nicht vollständiger Regulierung regelmäßig die zum Schluss der mündlichen Verhandlung in der letzten Tatsacheninstanz geltenden Stundenverrechnungssätze zu berücksichtigen seien. Weder wurde ein Verstoß gegen die Schadenminderungspflicht, bei entsprechend aufgeschobener Reparatur, angenommen, noch wurden Schwierigkeiten für die letzte Tatsacheninstanz, zur kurzfristigen Ermittlung der relevanten Stundenverrechnungssätze akzeptiert, insoweit wurde insbesondere auf die Möglichkeit der schriftlichen Zeugenaussage durch diese Werkstattalternative verwiesen.

Zunächst wurde durch dieses Urteil für den Bereich des Kfz-Schadenfalles die Möglichkeit der fiktiven Abrechnung durch den Geschädigten, ohne Verpflichtung zur Vorlage einer Rechnung, bestätigt. Weiter ergeben sich aus der Entscheidung gewichtige Argumente gegen eine Kürzung der erforderlichen Reparaturkosten bei fiktiver Abrechnung, da ohne vollständige Abrechnung Preissteigerungen zu Lasten des Schädigers/seines Versicherers gehen. Es bleiben jedoch durch diese Entscheidung noch in erheblichem Umfang offene Fragen, beispielsweise im Falle der anderweitig, beispielsweise durch Fotos dokumentierten vollständigen Reparatur, oder wegen des fortschreitenden Alters des Fahrzeuges. Zunächst kann jedoch die Entscheidung für Geschädigte bei fiktiver Abrechnung gegen Kürzungen der Ersatzleistung herangezogen werden.

BGH Urteil vom 18.02.2020 - VI ZR 115/19

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WEG-RECHT bekommen

- **Lärmschutz bei Auswechslung des Teppichbodens durch Fliesen**

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft, das Haus wurde 1962 errichtet, die Wohnung des Beklagten im Dachgeschoss wurde 1995 zu Wohnraum ausgebaut und mit Teppichboden ausgestattet. 2008 ließ der Beklagte den Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Der Kläger macht geltend, seit dem komme es in seiner darunterliegenden Wohnung zu unzumutbaren Lärmbelästigungen durch Trittschall. Ein im Jahr 2013 von der Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten hat ergeben, dass die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mit dem Fliesenbelag nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht. Der Kläger verlangt vom Beklagten wieder den Teppichboden oder einen der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 dB zu verlegen, hilfsweise

durch geeignete Maßnahmen einen Normtrittschallpegel von 53 dB herzustellen.

Der Bundesgerichtshof gibt dem Kläger Recht. Maßstab ist der § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen (demnach auch dem Oberbelag) nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Ein solcher Nachteil ist aber dem Kläger entstanden. Der zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche. Anders kann es nur sein, wenn bei einer mangelhaften Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümer keine zumutbare Abhilfemöglichkeit hat. Wenn aber dieser mit zumutbaren Maßnahmen an seinem Sondereigentum die Mindestanforderungen einhalten kann (wozu auch ein schalldämpfender Teppichboden gehört), kann der andere Wohnungseigentümer die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums verlangen. Nachdem im vorliegenden Fall der Trittschallpegel die Grenzwerte der DIN Norm 4109 (Ausgabe 1989) von 53 dB um 14 dB überschreitet, liegt eine solche Beeinträchtigung des Wohnungseigentums des Klägers vor. Dem Beklagten ist auch die Einhaltung der Mindestanforderung an den Trittschall zumutbar, da durch vergleichsweise einfache Maßnahmen dieser zu erreichen ist. Es muss lediglich ein Teppichboden verlegt oder zusätzlicher Bodenbelag auf die bestehenden Fliesen angebracht werden. Demgegenüber ist die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums viel aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden, sodass der Kläger gegen den Beklagten einen entsprechenden Anspruch auf Lärmschutz hat.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 26.06.2020 - V ZR 173/19

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Mieter sind an den Kosten für Schönheitsreparaturen zu beteiligen**

Der Bundesgerichtshof hat bereits 2015 entschieden, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam ist, wenn ihm eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde und kein angemessener Ausgleich hierfür erfolgt ist (VIII ZR 185/14). In den neuesten Urteilen des Bundesgerichtshofes vom 08.07.2020 hatte dieser über die Rechtsfolgen einer derartigen Unwirksamkeit zu entscheiden. Der Mieter verlangte nämlich aufgrund der unwirksamen Schönheitsreparaturverpflichtung die Durchführung von Schönheitsreparaturen, obwohl vertraglich vereinbart war, dass dem Mieter nur eine unrenovierte Wohnung zur Verfügung zu stellen ist. Der Bundesgerichtshof entscheidet zwar, dass eine Durchführung grundsätzlich gegen den Vermieter durchgesetzt werden kann, da die Übertragung auf den Mieter unwirksam ist. Dieser Anspruch besteht aber erst, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat. Zum anderen muss sich der Mieter an den Kosten beteiligen und wenn Besonderheiten nicht vorliegen, wird regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung des Mieters anzunehmen sein.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.07.2020 - VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18