

## **Die aktuellen Entscheidungen des BGH zur Mietminderung, den Kündigungsfristen und den Schönheitsreparaturen**

Bereits bei In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 war abzusehen, dass durch die Verwendung von Generalklauseln in der Neuregelung neuer Konfliktstoff geschaffen worden war. So waren so wesentliche Fragen wie:

- können Mietverträge über Wohnraum vertraglich befristet werden?
- gelten die jetzt geregelten Kündigungsfristen für die Wohnraummiete auch für Altverträge?

umstritten und wurden durch die Instanzgerichte unterschiedlich beantwortet. Selbst bei unverändertem Gesetzestext, wie zum Beispiel zur Problematik des Verlustes des Mietminderungsanspruchs bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Kenntnis eines Mangels, gab es kontroverse Diskussionen zur Anwendung der bisherigen, gefestigten Rechtsprechung.

Der BGH hat in Kenntnis dieser Unsicherheiten auch in der Rechtsprechung zwischenzeitlich eine Vielzahl von Streitigkeiten im Wohnungsmietrecht im Wege der Revision entschieden.

### **1. Mietminderung**

#### **BGH-Urteil vom 16.07.2003 – VIII ZR 274/02**

*Für nach dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes fällig gewordene Mieten scheidet eine analoge Anwendung des § 536b BGB, der an die Stelle des § 539 BGB a.F. getreten ist, aus. Insoweit beurteilt sich die Frage, ob und in welchem Umfang ein Mieter wegen eines Mangels der Wohnung die Miete mindern kann, ausschließlich nach § 536c BGB. Dies gilt auch für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen worden sind.*

Anders als die Rechtsprechung zum früheren § 539 BGB bezieht der BGH den § 536b BGB n.F. ausschließlich auf Mängel, die dem Mieter bei Vertragsabschluss bekannt waren. Entstehen Mängel erst während der Laufzeit des Mietverhältnisses und der Mieter zahlt zunächst die Miete vorbehaltlos ungemindert weiter, so kann er später die „überzahlten“ Beträge nicht zurück verlangen. Der Gesetzestext schließt es aber nicht aus, dass er für die Zukunft immer noch mindern kann, ohne durch sein bisheriges Verhalten (vorbehaltlose Zahlung) daran gehindert zu sein. Dies sei nach Auffassung des BGH bei einem anfänglichen Mangel anders, weil mit dem Unterlassen der rechtzeitigen Rüge das Minderungsrecht und alle anderen Gewährleistungsrechte des Mieters Kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung endgültig verloren gehen.

## **2. Kündigungsfristen/zeitliche Befristung von Wohnraummietverhältnissen**

### **BGH-Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 240/02**

*Eine Formulklausel in einem vor dem 01. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergibt, ist im Sinne des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB „durch Vertrag vereinbart“ worden und damit nicht nach § 573c Abs. 4 BGB unwirksam.*

Bekanntlich gilt seit 01.09.2001 gem. § 573c BGB n.F. für den Mieter eine generelle Kündigungsfrist von 3 Monaten. Ähnlich wie seinerzeit bei der Anwendung des BGB auf DDR-Altverträge stand hier nun wieder die Frage, wie bei vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Mietverträgen die darin genannten Kündigungsfristen zu werten und ob diese noch anzuwenden sind oder nunmehr bei jeder Kündigung von der 3-Monats-Frist auszugehen ist.

In dem zur Entscheidung stehenden Fall waren in einen Formularmietvertrag die früheren, gestaffelten Kündigungsfristen aufgenommen worden. Der 8. Senat hat – ohne eine Differenzierung der Vereinbarung hinsichtlich des Vorliegens eines eigenen Regelungswillens vorzunehmen – geurteilt, dass die längeren Kündigungsfristen anzuwenden waren.

Auch wenn in einem Formularmietvertrag wörtlich die seinerzeitigen gesetzlichen Kündigungsfristen übernommen worden seien, handle es sich um eine vertragliche Abrede. Im Übrigen fände hier auch § 573c Abs. 4 BGB, wonach eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung über Kündigungsfristen unwirksam ist, keine Anwendung. Vor dem 01. September 2001 abgeschlossene derartige Vereinbarungen würden von der Regelung nicht erfasst.

In der Urteilsbegründung hat der BGH dem Gesetzgeber eindeutig vorgehalten, dass – hätte er eine andere Auslegung der Frage gewollt – er die gesetzliche Regelung anders fassen müsste. Das Bundesjustizministerium erwägt derzeit eine nochmalige Gesetzesänderung.

Im Zusammenhang mit den Kündigungsfristen ist auch die Entscheidung

#### **BGH-Urteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03**

interessant. Damit wurde nämlich die nach dem Mietrechtsreformgesetz aufgekommene Frage entschieden, ob die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts für eine bestimmte Zeit eine Umgehung der Bestimmungen des § 575 BGB n.F., wonach Zeitmietverträge nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich sind, darstellt.

*Ein individual-vertraglich vereinbarter Ausschluss des gesetzlichen Kündigungsrechts ist auch nach dem ab 01. September 2001 geltenden Mietrechtsreformgesetz wirksam.*

Begründet wurde die Entscheidung insbesondere damit, dass nach § 557a Abs. 3 BGB im Fall einer Staffelmietvereinbarung das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens 4 Jahre ausgeschlossen werde. Auch hier liegt zumindest eine Unkorrektheit des Gesetzgebers vor, wenn er Vereinbarungen über einen Kündigungsausschluss nicht zulassen wollte.

Der Verzicht auf die Kündigung muss allerdings zeitlich befristet sein.

Der BGH hat sich in der Entscheidung nicht zu der Frage geäußert, ob ein zeitlich befristeter Kündigungsverzicht auch formularvertraglich vereinbart werden kann. Für die Praxis ist deshalb anzuraten, dass der Verzicht im Mietvertrag individuell vereinbart wird.

### 3. Schönheitsreparaturen

**BGH-Urteil vom 25.06.2003 – Az.: VIII ZR 335/02**

*Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei – und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung – kann sich aus dem Zusammenwirken zweier für sich gesehen wirksamer Klauseln ergeben, davon abgesehen aber auch dann, wenn eine dieser Klauseln schon für sich betrachtet unwirksam ist.*

Die Parteien hatten im vorliegenden Fall in einem Formularmietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen und für die einzelnen Räume der Wohnung eine Fristenregelung vereinbart. Des Weiteren wurde vereinbart, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räume im fachgerecht renovierten Zustand zurückzugeben hat. Zunächst wurde die Endrenovierungsvereinbarung schon deshalb für unwirksam erachtet, weil die Verpflichtung zur Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen eine unzulässige Benachteiligung des Mieters darstellt. Aber selbst wenn die Vereinbarung über die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam zustande gekommen wäre, so läge hier ein unzulässiger Summierungseffekt vor. Die Regelung über die Pflicht des Mieters zur turnusgemäßen Renovierung und zur Renovierung am Ende der Mietzeit seien eine Überforderung des Mieters, was zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung führe.