

Neues aus der Rechtsprechung

Schönheitsreparaturklausel unwirksam, wenn der Zustand der Mietsache beim Beginn des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt oder die Wohnung renovierungsbedürftig vermietet wird

Die Regelung im Mietvertrag: „Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter“, ist unwirksam. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin (67 S 140/15) sind Vertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen grundsätzlich unwirksam, wenn der Zustand der Mietsache beim Beginn des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt wird. Die formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Mietvertrag ist aber zumindest dann unwirksam, wenn die Wohnung dem Mieter beim Vertragsbeginn – ohne angemessenen Ausgleich – unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wurde. Das hatte letztlich schon der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 185/14) entschieden, vgl. Newsletter 2015/12. Nach Ansicht der Berliner Richter ist die Wohnung nicht erst dann unrenoviert oder renovierungsbedürftig, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist allein, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum, das heißt einem früheren Mietverhältnis, aufweist. Lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren, die nicht weiter ins Gewicht fallen, bleiben außer Acht. Entscheidend ist, ob die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Das ist nicht der Fall, wenn – wie hier – die Wohnungsfenster nicht frisch gestrichen sind und zudem Lackabplatzungen aufweisen.

Aktuelle Infos

Bevölkerungsprognose

Bis zum Jahr 2035 wird die Einwohnerzahl in Deutschland um rund 2,3 Millionen Menschen auf dann nur noch 78.428.000 sinken, schätzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die „Raumordnungsprognose 2035“ des BBSR geht von 80,5 Millionen Einwohnern im Jahr 2012 aus und legt hier die nicht unumstrittenen Volkszählungsdaten des Zensus 2011 zugrunde. Zwischen 1990 und 2012 habe es noch einen Bevölkerungszuwachs von rund 770.000 Personen gegeben. Die gesunkenen Geburtenzahlen und eine steigende Anzahl der Sterbefälle (Sterbeüberschuss: 2,7 Millionen) wurden durch internationale Zuwanderung mehr als kompensiert, es gab Wanderungsgewinne von 3,4 Millionen Menschen. Zwischen 2012 und 2035, so die Prognose, werden die Geburtenzahlen weiter sinken und die Sterbefälle weiter steigen, so dass es zu einem Sterbeüberschuss von 7 Millionen Menschen kommt. Bei einem unterstellten Zuwanderungssaldo von 200.000 Personen pro Jahr ergibt sich ein Wanderungsgewinn von 4,9 Millionen Menschen, der nicht ausreicht, den Sterbeüberschuss auszugleichen.

Allerdings sind die Prognosezahlen für die Zuwanderung nicht unangreifbar. Die angenommenen 200.000 sind ein Durchschnittswert der letzten Jahre. Aktuell beträgt das Zuwanderungssaldo 400.000. Setzt sich das in den nächsten Jahren fort, würden die Zuwanderungsgewinne bis zum Jahr 2035 fast 10 Millionen betragen und die Sterbezahlen mehr als ausgleichen. Die Bevölkerungszahl würde dann sogar wachsen.

Mieter-Tipp

Bohrlöcher

Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dass der Mieter Dübel setzt und Kacheln, insbesondere in Bädern und Küchen, anbohren darf. Schadensersatzansprüche hat der Vermieter in diesem Fall nicht. Die Grenze für das Gebrauchsrecht des Mieters, das heißt die Frage, wie viele Bohrlöcher der Mieter im Bad setzen darf, ist das verkehrsübliche Maß. Das Amtsgericht München (473 C 32372/13) akzeptierte 59 Bohrlöcher. Das Amtsgericht Dortmund (425 C 2787/14) ließ diese Frage offen, stellte aber fest, dass – soweit nicht vorhanden – Mieter Halterungen für die üblichen Installationsgegenstände, wie Spiegel, Konsole, Handtuchhalter, Seifenschale usw., anbringen dürfen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)