

SPEISER & KISSEL

RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE

Neues vom Bundesgerichtshof

Branchentreff Fokus Immobilie

-Aktuelle Entscheidungen zum Miet- und WEG-Recht mit Bedeutung
für die Verwaltungspraxis-

Vortrag von Dr. Norbert Kissel - Branchentreff Fokus Immobilie -

Rechtsanwälte Speiser & Kissel, Kreuznacher Straße 30, 60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069/71 91 86 0; Fax. 069-71 91 86 10; www.speiser-kissel.de

Inhaltsverzeichnis

1. Mieterhöhung bei falscher Wohnfläche im Mietvertrag
BGH, Urteil vom 18.11.2015 (Az.: VIII ZR 266/14)
2. Anspruch auf Stellung Nachmieter
BGH, Urteil vom 07.10.2015 (Az.: VIII ZR 247/14)
3. Anforderung an formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung
BGH, Urteil vom 20.01.2016 (Az.: VIII ZR 93/15)
4. Heizkostenabrechnung bei Nutzergruppen
BGH, Urteil vom 20.01.2016 (Az.: VIII ZR 328/14)
5. Umlagefähigkeit von Pflegekosten für öffentlich zugängliche Gartenflächen
BGH, Urteil vom 10.02.2015 (Az.: VIII ZR 33/15)
6. Beschlüsse zur Kreditaufnahme und Grundstückserwerb durch WEG
BGH, Urteil vom 25.09.2015 und 18.03.2016 (Az.: V ZR 244/14 und V ZR 75/15)
7. Einwendung gegen Hausgeldklage
BGH, Urteil vom 29.01.2016 (Az.: V ZR 97/15)
8. Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss
BGH, Urteil vom 02.10.2015 (Az.: V ZR 5/15)
9. Bezugnahme im Beschluss auf außerhalb des Protokolls befindliches Dokument
BGH, Urteil vom 08.04.2016 (Az.: V ZR 104/15)
10. Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum
BGH, Urteil vom 25.09.2015 (Az.: V ZR 246/14)
11. Haftung der WEG für Grenzzaun
BGH, Urteil vom 11.11.2015 (Az.: V ZR 180/14)
12. Gewährleistungsanspruch gegen Bauträger
BGH, Urteil vom 25.02.2016 (Az.: V ZR 156/13)
13. Zugabe: Update zu Rauchwarnmeldern
BGH, Urteil vom 17.06.2015 (Az.: VIII ZR 216/14)
14. Weiter wichtig: Schönheitsreparaturklausel
BGH, Urteile vom 18.03.2015 (Az.: VIII ZR 242/13 und 185/14)

1. Mieterhöhung bei falscher Wohnfläche

Fall: Vermieter verlangt im Zustimmungsprozess Mieterhöhung auf Basis der Wohnfläche im Mietvertrag von 2004. Gutachten anhand Wohnflächenverordnung ergibt nach Aufmaß (Grundfläche Räume über 2 Metern zzgl. 50 % bei Raumhöhe 1-2 Meter zzgl. 25 % Balkon), dass tatsächliche Wohnfläche größer als im Vertrag angegeben. Parteien streiten um richtige Berechnung von Ausgangs- und Neumiete.

Lösung: BGH, Urteil 18.11.2015, VIII ZR 266/14

Während zur Frage einer Mietminderung der BGH in der Angabe im Mietvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung sieht, gilt für die Berechnung der Mieterhöhung, dass die tatsächlich geschuldete (nicht eine fiktiv berechnete) Altmiete der richtig berechneten Neumiete (pro m²/Wohnfläche und berechnet anhand der tatsächlichen Fläche) gegenüber zu stellen ist. Diese Berechnung ist auch bei Prüfung anhand der Kappungsgrenze (20 bzw. 15 %) maßgeblich.

Praxistipp:

Wegen der Relevanz der tatsächlichen Wohnfläche für Miethöhe (<10% Minderung), Nebenkosten (Grundkosten) und Mieterhöhung sollte bei Zweifeln ein tatsächliches Aufmaß erfolgen, spätestens bei Mieterwechsel. Sonst Gefahr Mietkürzung oder –rückforderung!

2. Anspruch auf Stellung eines Nachmieters

Fall: Bei einem Mietvertrag mit einem vereinbarten Kündigungsausschluss für 4 Jahre muss M beruflich bedingt seinen Wohnsitz verlegen und bittet um vorzeitige Beendigung gegen Nachmieterstellung. V ist dazu bereit. Bedingung: Bekanntgabe der Familienverhältnisse und Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung und zwar vor einem Besichtigungstermin mit N. Da (-), klagt V volle Miete ein.

Lösung: BGH, Urteil vom 07.10.2015 VIII ZR 247/14

Begehrt ein Mieter wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigem Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, Nachmieter zu stellen und dem Vermieter sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

Praxistipp:

Bei Verträgen mit längerer Kündigungsfrist als § 573c BGB ausnahmsweise Anspruch auf Nachmieterstellung bei schwerwiegenden, unverschuldeten Gründen (Beruflicher Wohnortwechsel, Familie, Gesundheit, Altersheim, etc.). Nachmieter muss wirtschaftlich in der Lage und bereit sein, das Mietverhältnis bei gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen zu den bisherigen Bedingungen unverändert fortzusetzen. V hat nach Benennung N Überlegungsfrist von bis zu 3 Monaten.

3. Anforderung an formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Fall: V rechnet eine Mehrhausanlage jeweils nach Gebäuden ab, wobei unter anderem Kosten für einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen vorab auf die einzelnen Gebäude verteilt und dann intern nach Fläche auf die Mieter umgelegt werden, ohne dass dieser Rechenschritt in der Abrechnung für M erkennbar ist. M verweigert die Nachzahlung.

Lösung: BGH, Urteil vom 20.01.2016 VIII ZR 93/15

Zur formellen Ordnungsgemäßheit genügt es zur Angabe der Gesamtkosten, wenn der Vermieter bei der Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch bei einer Vorabvereinbarung um nicht umlagefähige Kostenanteile, auch wenn dieser Rechenschritt zum angesetzten Gesamtbetrag für M nicht erkennbar ist.

Praxistipp

Um überhaupt eine Nachforderung geltend zu machen, muss die Abrechnung binnen Jahresfrist formell ordnungsgemäß sein (Zusammenstellung Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung Verteilungsschlüssel, Anteilsberechnung und Abzug Vorauszahlung). Anforderungen an formelle Ordnungsgemäßheit, Haftungsrisiken und Möglichkeit der Umlage von Kosten der Berechnung auf Mieter sprechen weiterhin für Einschaltung externer Dienstleister.

4. Heizkostenabrechnung bei Nutzergruppen

Fall: In einer Liegenschaft wird die verbrauchte Wärme in den Wohnungen z.T. durch Wärmemengenzähler und z.T. durch Heizkostenverteiler erfasst. Wegen unterschiedlicher Erfassungsgeräte in den Nutzergruppen wäre gesetzlich gem. § 5 II 1 HeizkV eine Vorerfassung notwendig. V macht Differenzabrechnung (Gesamtverbrauch – Verbrauch WMZ = Verbrauch HKV). M rügt Abrechnung als falsch und verlangt verbrauchsunabhängige Abrechnung.

Lösung: BGH, Urteil vom 20.01.2016 VIII ZR 328/14

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 II 1 HeizkV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht nach der Wohnfläche abzurechnen. Nur wenn Kostenanteil nicht bloß einfach fehlerhaft ermittelt worden ist und auch nicht mehr ermittelt werden kann (Messgeräte fehlen bzw. nicht abgelesen) reicht eine „annähernde, verbrauchsabhängige Berechnung“ nicht mehr. Mieter hat Kürzungsrecht von 15 % bzgl. ausgewiesenem Anteil der Gesamtkosten.

Praxistipp

Nicht am falschen Ende sparen. Bei Zweifel an ausreichender Geräteausstattung Fachkompetenz hinzuziehen, um Ausfälle und Kürzungen bei Abrechnungen zu vermeiden. Achtung: Mieter muss sich aktiv auf Kürzungsrecht nach § 12 HeizkV berufen! Recht vergleichbar Verjährungseinrede.

5. Umlagefähigkeit von Pflegekosten für öffentlich zugängliche Gartenflächen

Fall: Nach § 2 Nr. 10 BetrKV sind auch Pflegekosten gärtnerisch angelegter Flächen umlagefähige Betriebskosten. M verweigert Zahlung der Kostenposition, weil die Rasenfläche und der Spielplatz in der Mehrhausanlage auch von externen Personen genutzt werden.

Lösung: BGH, Urteil vom 10.02.2016 VIII ZR 33/15

Grundsätzlich sind Pflegekosten umlagefähig, auch wenn es um Beseitigung von Verunreinigungen geht, die durch Dritte verursacht worden sind. Allerdings kein Bezug zur Mietsache (§ 556 I 2 BGB) und damit keine Umlagefähigkeit, wenn Gartenflächen/Spielplatz durch bauplanerische Bestimmungen oder vom Vermieter selbst für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit gewidmet sind.

Praxistipp:

Nach BGH ist der Gesamteindruck der Anlage entscheidend und allein das Fehlen von Einzäunungen nicht ausreichend für eine Qualifizierung als öffentliche Anlage. Zur Vorbeugung gegen entsprechende Mietereinwendungen sollte allerdings durch einfache Abgrenzungen oder das Aufstellen von Schildern der notwendige Bezug zur Mietsache hergestellt werden (Privatanlage).

6. Beschlüsse zur Kreditaufnahme und Grundstückserwerb

Fall: Eine WEG will zur Finanzierung einer notwendigen Fassadensanierung einen langfristigen Kredit mit einem Volumen von über 1 Million aufnehmen. Eine andere WEG möchte einen Beschluss fassen, wonach ein bislang schon kraft öffentlich-rechtlicher Baulast als Parkplatz genutztes Nachbargrundstück von der WEG angekauft wird. Geht das? Und wie?

**Lösung: BGH, Urteil vom 25.09.2015 V ZR 244/14 (Kreditaufnahme)
BGH, Urteil vom 18.03.2016 V ZR 75/15 (Grundstückserwerb)**

Beide Maßnahmen sind nach den neueren Urteilen des BGH möglich und können ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, was anhand konkreter Umstände des Einzelfalles unter Abwägung der Interessen festzustellen ist. Probleme und Risiken sind in der Eigentümerversammlung zu erörtern und sollten im Protokoll niedergelegt werden.

Praxistipp:

Bei Aufnahme eines langfristig hohen Kredits ist insbesondere das Risiko einer Nachschusspflicht der WEG vor Beschlussfassung ausreichend zu erörtern, d.h. mögliche höheren Beiträge der Eigentümer bei Ausfall einzelner oder auch einer Sonderumlage bei nachträglicher Finanzierungslücke. Beim Grundstückserwerb kann es sich um eine ordnungsgemäße Verwaltungsmaßnahme handeln, wenn das Grundstück für die WEG-Anlage von Beginn an bereits eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte, die mit dem Erwerb aufrecht erhalten werden soll. Verband wird neuer Eigentümer, nicht Gemeinschaftseigentum. Urteile vor Beschlussfassung lesen!

7. Einwendungen gegen Hausgeldklage

Fall: E hatte dem Verwalter eine Lastschrift zur Abbuchung des Hausgeldes erteilt. Aufgrund angeblicher Gegenforderungen ist E jetzt der Auffassung, V dürfe nur einen Teil des im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Hausgeldes einziehen. Im Übrigen rechne E auf. V kündigt Lastschriftabrede und erhebt Klage.

Lösung: BGH, Urteil vom 29.01.2016 V ZR 97/15

Gegen Beitragsforderungen der WEG kann ein Eigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Ein Hausverwalter kann eine vereinbarte Lastschriftabrede kündigen und auf Zahlung klagen, wenn der Eigentümer an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung aufrechnen zu können und daraus weitere Konflikte drohen.

Praxistipp:

Um Liquidität der WEG sicherzustellen grundsätzlich Klageempfehlung. Verweis des E wegen zweifelhafter Gegenansprüche auf Widerklage. BGH hat in der neuen Entscheidung aber offen gelassen, ob von dem Aufrechnungsverbot Forderungen auszunehmen sind, die auf einer Notgeschäftsführung oder auf der Inanspruchnahme des E durch einen Gläubiger der WEG gem. § 10 VIII WEG beruhen.

8. Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss

Fall: Eine Teilungserklärung regelt etwas unklar, wer für Feuchtigkeitsschäden an einer Terrasse haftet. E will nicht warten und ist mit entsprechenden Kosten in Vorlage getreten. Er verlangt nunmehr Zahlung durch WEG, welche Negativbeschluss fasst und Zahlungspflicht ablehnt. E erhebt Anfechtungsklage.

Lösung: BGH, Urteil vom 02.10.2015 V ZR 5/15

Wird ein von einem Eigentümer gegen den Verband gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, besteht regelmäßig das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage. Im Rahmen der Begründetheit der Klage ist aber zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, weil der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet ist.

Praxistipp:

Bei Beschlussfassung zur Zahlungsforderung des Eigentümers entspricht ein positiver Beschluss nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn freiwillige Erfüllung wegen unzweifelhaft gegebenen Anspruchs naheliegt. Im Zweifel Eigentümer auf Zahlungsklage verweisen, da Negativbeschluss ohnehin keine Bindungswirkung und Anfechtungsklage bei fehlender Eindeutigkeit unbegründet.

9. Bezugnahme in Beschluss auf außerhalb des Protokolls befindliches Dokument

Fall: WEG fasst 2016 einen Beschluss, wonach für einzelne Kostenpositionen in der Abrechnung der Verteilungsschlüssel Anwendung finden soll, wie er einer Abrechnung in 2007 zugrunde lag. E macht mit Anfechtungsklage geltend, der Beschluss sei nichtig, da weder im aktuellen Beschluss der genaue Verteilerschlüssel genannt wird, noch dem Protokoll der nur in Bezug genommene Beschluss beigefügt war. Beschlussinhalt (Verteilerschlüssel) sei daher unklar.

Lösung: BGH, Urteil vom 08.04.2016 V ZR 104/15

In einem Beschluss der WEG kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist. Nur dann ist sichergestellt, dass jeder Rechtsnachfolger eines Eigentümers dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. Für die Inbezugnahme anderer Beschlüsse ist Publizität durch die Aufnahme in die Beschlussammlung gewährleistet.

Praxistipp:

Anfechtungsklagen haben immer wieder Erfolg, weil entgegen dem Postulat der Bindung eines Sonderrechtsnachfolgers nach § 10 IV WEG Beschlüsse nicht ausreichend inhaltlich bestimmt oder klar sind. Nagelprobe jeder Beschlussformulierung, ob für einen außenstehenden Dritten der Beschluss eindeutig wäre!

10. Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

Fall: Trotz erheblichem Sanierungsstau in einer WEG stellt diese eine aktuell noch nicht zwingende Sanierung der Kellersohle zurück. Eigentümer der Souterrain-Wohnung wird auf eigene Kosten in seinem Bereich tätig und verlangt Erstattung durch WEG.

Lösung: BGH, Urteil vom 25.09.2015 V ZR 246/14

Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen. Hätte die Maßnahmen aufgrund Beschlusses oder Dringlichkeit durchgeführt werden müssen, haftet die WEG. Wenn dagegen im Zeitpunkt der Instandsetzung die Maßnahme erst noch hätte beschlossen werden müssen, haften die anderen Wohnungseigentümer.

Praxistipp:

Kein Anspruch aus Notgeschäftsführung, welche nur vorläufige Maßnahmen zur Beseitigung der Gefahrenlage und bei sofortigem Handlungsbedarf deckt. Auch kein Anspruch aus GOA aufgrund entgegenstehendem Willen der anderen Eigentümer. Es verbleibt aber denkbarer Anspruch § 812 BGB, wenn Instandsetzung jetzt ohnehin notwendig und kein Ermessen der WEG bezüglich Aufschub.

11. Haftung der WEG für Grenzzaun

Fall: Ein Nachbar der WEG macht Ansprüche aus § 1004 I BGB auf Beseitigung eines Grenzzauns geltend, welchen ein unbekannter Eigentümer am Rand des Gemeinschaftseigentums auf dem Nachbargrundstück errichtet hatte. WEG lehnt ab und rügt fehlende Zuständigkeit.

Lösung: BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 180/14

Die Entscheidung über Einfriedung, Nichteinfriedung oder Grenzzaunbeseitigung eines gemeinschaftlichen Grundstücks ist eine „gemeinschaftsbezogene Pflicht“, die ein gemeinsames Vorgehen erfordert, sodass die WEG für entsprechende Pflichten der Eigentümer passiv Prozessführungsbefugt ist (§ 10 VI WEG).

Praxistipp:

Im Einzelfall bei entsprechenden Problemlagen mögliche Zuständigkeit der WEG wegen gemeinschaftsbezogener Pflicht prüfen. Im Übrigen Anspruch aber möglicherweise verjährt (3 Jahre zum Jahresende ab Kenntnis der Errichtung des Zaunes, §§ 195, 199 BGB).

12. Gewährleistungsansprüche gegen Bauträger

Fall: Bei dem nach Werksvertragsrecht zu beurteilenden Erwerbsvertrag vom Bauträger ist die Befugnis einzelner Erwerber zur Geltendmachung von Gewährleistungsrechten ausgeschlossen, wenn die WEG wegen Mängeln gemeinschaftlich vorgeht. Gilt dies auch, wenn ein Erwerber 3 Jahre nach Errichtung einer vermieteten Eigentumswohnung vom Bauträger erwirbt und es um kaufvertragliche Ansprüche geht?

Lösung: BGH, Urteil vom 25.02.2016 VII ZR 156/13

Die WEG kann kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gegen den Bauträger gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.

Praxistipp:

Bei Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aufgrund Verträgen einzelner Eigentümer mit Bauträger oder Ersterwerber (vgl. dazu auch BGH V ZR 167/14) ist vor Beschlussfassung immer die Berechtigung zur gemeinschaftlichen Geltendmachung, die Frage des jeweiligen Anspruchs und eine mögliche Verjährung zu prüfen. Wenn der Vertrag Ansprüche auf Beseitigung eines Sachmangels am Kaufobjekt (insgesamt) vorsieht, besteht auch voller Nacherfüllungsanspruch.

13. Zugabe: Update zu Rauchwarnmeldern

Fall: Die WEG hat nach Einholung von Vergleichsangeboten den Beschluss gefasst, dass sämtliche Wohnungen nach Maßgabe der LBO mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und V beauftragt wird, entsprechenden Servicevertrag extern abzuschließen, wobei ergänzend auch Beschlüsse über die Finanzierung und Umlage gefasst werden. E, der vor kurzer Zeit selbst Rauchwarnmelder angeschafft hat, erhebt Anfechtungsklage.

Lösung: BGH, Urteil vom 17.06.2015, VIII ZR 216/14

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der RWM für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, dass zu einer nachhaltigen Verbesserung führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der dadurch erreicht ist, dass ein Mieter von ihm ausgewählte RWM bereits eingebaut hat.

Praxistipp:

Nach Ansicht LG Düsseldorf (25 S 167/14) und neuerdings AG Bochum (Urteil 26.01.2016, 95 C 44/15) gilt das BGH Urteil aus 2015 bezüglich Mietrecht auch für Duldungspflicht des Eigentümers einer WEG. Nach einem Urteil des 5. Zivilsenats aus 2013 ist dagegen jeweils eine Abwägung der Interessen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung geboten. Tipp: Diskussion und Abwägung in Protokoll dokumentieren, z.B. Vorteil fachkundige jährliche Überprüfung, Sicherheit bzgl. Versicherungsschutz, starker Haftungsgegner bei Verletzung Kontrollpflicht, Umlagefähigkeit von Wartungs- und ggf. auch Mietkosten (LG Magdeburg, 1 S 171/11).

14. Weiter wichtig: Schönheitsreparaturklausel

Fall: V streitet mit Mietern bzgl. vereinbarter Übernahme der Kosten von Schönheitsreparaturen bei Auszug. Bei Mieter A war die Wohnung dem Mieter zum Mietbeginn mit Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum überlassen worden. Bei Mieter B war eine Quotenklausel vereinbart, die eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters vorsieht, welche sich nach dem Zeitraum seit Verstreichen der letzten Renovierungsmaßnahmen bemisst.

Lösung: BGH, Urteile vom März 2015, VIII ZR 242/13 bzw. 185/14

In beiden Urteilen hat der BGH entschieden, dass die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unwirksam ist: Es sei unangemessen, wenn die Wohnung mehr als unerhebliche Gebrauchsspuren aus einem Zeitraum mit dem Vormieter aufweist, d.h. die Wohnung bei Einzug renovierungsbedürftig war (Beweislast: Mieter) und kein Ausgleich dem Mieter gewährt wurde. Ebenso sind Quotenabgeltungsklauseln unwirksam, weil sie vom Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der evtl. bei Vertragsbeendigung auf ihn zukommenden Kostenbelastungen mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, was ihm nicht möglich ist.

Praxistipp:

Im Einzugsprotokoll sollte man jedenfalls vermerken, dass keine Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum bestehen. Alternativ besteht die Möglichkeit eines Ausgleichs hierfür (Mietnachlass), was ebenfalls zu vermerken wäre. Ansonsten genügt die Regelung, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt bzw. auf seine Kosten auszuführen hat. Jeder Zusatz (Farbwahlklausel, starre Frist, Kombinationen oder Sonderregelungen bei Auszug etc.) kann die Wirksamkeit der Übertragung auf den Mieter gefährden. Konsequenz: V bleibt verpflichtet.