

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Elektrizitätsversorgung und andere Probleme im Altbau: Was kann der Mieter erwarten? Was kann in einer Formu- larklausel geregelt werden?

BGH, Urteil vom 10. Februar 2010 – VIII ZR 343/08

I. Der Fall: Der Mieter bewohnt seit 1985 eine Wohnung in einem Altbau. Wegen verschiedener technischer und baulicher Mängel mindert er ab Oktober 2005 die Miete. Der Vermieter hält die Minderung für unberechtigt und kündigt schließlich wegen der Mietrückstände das Mietverhältnis fristlos.

Die Klage des Vermieters auf Räumung der Wohnung und Zahlung der Mietrückstände bleibt beim Amtsgericht erfolglos; das Landgericht gibt ihr statt. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des unterlegenen Mieters lässt der VIII. Senat des Bundesgerichtshofes die Revision zu – angesichts der hohen gesetzlichen Hürden der ZPO und der sonst üblichen Zulassungsbereitschaft der Landgerichte eine seltene, hier aber notwendige Ausnahme.

II. Die Entscheidung: Des BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache zurück. Die Entscheidung enthält eine ganze Fülle wichtiger Aussagen zum Mindeststandard einer Altbauwohnung, zum Begriff des Mangels und zur Frage, wie weit die Rechte und Pflichten der Parteien bei einer Altbauwohnung durch Formulklauseln geregelt werden können.

1) Mindeststandard Elektrizitätsversorgung; unwirksame Reparaturklausel

Der Streit betrifft u.a. die Stromversorgung, die nach Auffassung des Mieters zu schwach ausgelegt ist. Der Mietvertrag enthält dazu folgende Formulklausel:

„Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht... Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).“

Ausgangspunkt ist der vom BGH bereits in einem Urteil vom 26. Juli 2004 (VIII ZR 281/03) entwickelte Grundsatz, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes (z.B. Waschmaschine) und *gleichzeitig* weiterer haushaltsüblicher Geräte wie z.B. eines Staubsaugers ermöglicht. Einen darunter liegenden Zustand braucht der Mieter nur dann zu akzeptieren, wenn er *eindeutig* vereinbart ist. Eine derartige Vereinbarung ver-

neint der BGH im vorliegenden Fall gleich aus zwei Gründen: Zum enthält die Klausel keine Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit der Elektroinstallation der Wohnung: die Formulierung „wenn und soweit die Kapazität... ausreicht“ sagt nichts über die ungenügende Stärke der Stromleitungen aus. Zum anderen stellt der zweite Satz der Formulklausel eine greifbar unangemessene Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 BGB) des Mieters dar, weil sie ihm ohne jede betragsmäßige Beschränkung die Kosten einer Reparatur infolge einer Überlastung der Installation aufbürdet. Reparaturklauseln in formularmäßigen Mietverträgen sind aber, wie der BGH schon „in grauer Vorzeit“ (zuletzt 1992 - VIII ZR 129/91, BGHZ 118, 194) entschieden hat, nur dann wirksam, wenn sie *gegenständlich und betragsmäßig* in dem gebotenen Umfang *beschränkt* sind. Mit diesem Grundsatz ist die vollständige Überwälzung der – u.U. ganz erheblichen – Kosten für die Reparatur und Verstärkung der Stromleitungen auf den Mieter unvereinbar.

2) Alterungs- und abnutzungsbedingte Mängel; Instandsetzungen

Überzogen ist auch die im Mietvertrag enthaltene Klausel zu Instandsetzungsmaßnahmen:

„Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderung und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln verpflichtet den Vermieter unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten...“

Auf diese Klausel kam es deshalb an, weil der Mieter den im Laufe der Mietzeit – immerhin 20 Jahre – baufällig gewordenen Balkon und den stark abgenutzten PVC-Belag hat erneuern lassen, nachdem der Vermieter dies abgelehnt hatte. Insoweit bedurfte es, wie der BGH mit spitzer Feder bemerkt, auch keiner näheren Darlegung des Mieters, dass bei diesem Zustand von Balkon und Fußboden die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch eingeschränkt war, „denn dies lag auf der Hand“. Daran ändert – selbstverständlich, möchte man hinzufügen – auch der Umstand nichts, dass es sich um einen Altbau handelt. Auch dort muss ein vorhandener Balkon ohne Lebensgefahr benutzbar und der Fußboden begehbar sein – das Stichwort „Mindeststandard“ passt auch hier exakt.

Stellt der schlechte Zustand von Balkon und Fußboden demnach einen (alterungs- und abnutzungsbedingten) Mangel der Wohnung dar, ist der Vermieter, da eine Haftung des Mieters nicht in Betracht kommt (§ 538 BGB), zur Instandsetzung verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung trotz entsprechender Aufforderung des Mieters nicht nach, kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB den Mangel selbst beheben und vom Vermieter Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Dieser Ersatzanspruch ist ihm aber durch die Klausel, jedenfalls bei der nach AGB-rechtlichen Grundsätzen (§ 305c BGB) gebotenen „kundenfeindlichsten“ Auslegung, genommen, wenn der Mieter ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters tätig wird – wiederum ein geradezu klassischer Fall der unangemessenen Benachteiligung des Mieters mit der zwangsläufigen Folge der Unwirksamkeit der Klausel.

III. Hinweise für die Praxis

1) Elektroinstallation: Es steht außer Frage und wird auch vom BGH ausdrücklich anerkannt, dass der Mieter einer Altbauwohnung nicht denselben Ausstattungsstandard wie in einem Neubau erwarten kann. Vertragsgemäß ist die Wohnung grundsätzlich so, wie sie der Mieter besichtigt hat. Einen unzeitgemäßen und unbrauchbaren Zustand der Elektroinstallation aber kann der „normale“ Mieter bei der Besichtigung *nicht erkennen* und er *muss auch nicht damit rechnen*. Will der Vermieter unnötigen Ärger vermeiden, bleiben ihm daher nur zwei Möglichkeiten: entweder er bringt die Elektroinstallation auf einen zeitgemäßen (Mindest-)Standard, was sich auch aus Sicherheitsgründen ohnehin empfehlen dürfte. Oder er weist den Mieter vor Vertragsabschluss unmissverständlich – aus Beweisgründen: schriftlich – auf die beschränkte Belastbarkeit der Installation hin. Dann ist es Sache des Mieters, ob er sich darauf einlässt. Vom Gebrauch „dehnbarer“ Freizeichnungsklauseln ist, wie der vorliegende Fall zeigt, dringend abzuraten.

2) Äußerer Zustand einer Altbauwohnung: Es ist den Parteien unbenommen, einen Mietvertrag auch über eine „heruntergekommene“ Wohnung abzuschließen: Unrenovierter Zustand der Wände und Decken, abgenutzter, verschmutzter Fußboden, zerkratzte Türen usw. stehen dem nicht entgegen, sollten jedoch unbedingt schon bei der Besichtigung, spätestens aber bei der Übergabe der Wohnung sorgfältig dokumentiert werden (Fotos, Übergabeprotokoll).

Um derartige Mängel ging es in dem entschiedenen Fall jedoch nicht, sondern um typische Alterungs- und Abnutzungserscheinungen, die erst *im Laufe des Mietverhältnisses* aufgetreten waren. Diese Mängel hat der Vermieter im Rahmen seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) zu beheben, falls die Parteien nicht etwas Anderes – wie üblicherweise für die Schönheitsreparaturen – vereinbart haben.

3) Problem Formulklauseln: Die Rechtsprechung des BGH zu Formulklauseln in Wohnraummietverträgen ist bekanntlich recht streng. Für den Vermieter empfiehlt es sich dingend, diese Rechtsprechung ständig zu beobachten und den eigenen Klauselbestand immer wieder auf seine „Haltbarkeit“ zu überprüfen. Im Übrigen: Bei beiden in der Entscheidung geprüften Klauseln hat der BGH die „kundenfeindlichste“ *Auslegung* vorgenommen und ist auf diesem Weg zur Unwirksamkeit der Klausel gelangt. Das ist keine mieterfreundliche/vermieterfeindliche „Marotte“ des VIII. Senats, sondern schlichte Gesetzesanwendung. Nach § 305c Abs. 2 BGB gehen Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders, und das ist nun einmal in der Praxis der Vermieter. Daher sollte auf „glasklare“ Formulierungen stets größter Wert gelegt werden.

Bemerkenswert ist die Entscheidung schließlich auch deshalb, weil sie seit sehr langer Zeit erstmals wieder auf die (schon fast vergessenen) *Grundsätze zur Reparaturklausel* hinweist.

Für ein näheres Eingehen auf diese Regeln ist hier kein Raum; die Lektüre des BGH-Urteils vom 6. Mai 1992 (VIII ZR 129/91, BGHZ 118, 194; NJW 1992, 1759; WuM 1992, 355) lohnt sich aber auf jeden Fall.