

Professor Dr. Carsten Herresthal, LL.M. (Duke), attorney at law (New York), Regensburg*

„Trautes Heim“

THEMATIK	Mietrecht, AGB, Schönheitsreparaturen, Kautions
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext BGB

■ SACHVERHALT

Informatikstudent Markus Meurer (M) ist seit 1.11.2020 Mieter einer nicht möblierten 1-Zimmer-Wohnung in Regensburg. Den Mietvertrag hat er persönlich mit dem Vermieter Vinzenz Villinger (V) abgeschlossen. Als Vorlage für den Vertrag diente ein altes Standardformular, welches V schon seit 1980 immer wieder verwendet hatte, da es ihm von einem

* Der Verfasser ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Europarecht und Rechtstheorie an der Universität Regensburg.

befreundeten Juristen für die Vermietung seiner zahlreichen Immobilien aufgesetzt worden war.

Der Mietvertrag enthält folgende Klauseln:

„§ 2: Das Mietverhältnis wird auf vier Jahre befristet. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist während dieser Zeit ausgeschlossen ...

§ 5: Der Mieter hat eine Kautions in Höhe von drei Nettokaltmieten (2.100 EUR) auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Kautions ist mit Beginn des Mietverhältnisses vollständig zu erbringen. Die Kautions wird frühestens vier Monate nach Ende des Mietverhältnisses zurückbezahlt. Sollten die Mieträume beschädigt werden oder der Mieter den fälligen Mietzins nicht bezahlen, kann die Kautions ganz oder teilweise einbehalten werden ...

§ 7: Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Streichen der Wände und Decken sowie der Heizkörper und Fensterläden) in den Mieträumen, sobald erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht durchzuführen ... Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“

M hatte zuletzt im November 2023 Schönheitsreparaturen in Küche und Bad vorgenommen. Professionelle Handwerker hatte er nicht beauftragt. Hilfe erhielt er ausschließlich von seinen Kommilitonen Franz und Xaver, die sich gegen Entlohnung von einem Kasten Bier und einer bayerischen Brotzeit überreden ließen, für sieben Stunden bei den Arbeiten zu helfen. Das notwendige Material hatte M in einem ortsansässigen Baumarkt für 120 EUR erworben.

Anfang des Jahres 2024 erhält M nach erfolgreichem Abschluss ein Stellenangebot in Hamburg, wo er zum 1.5.2024 anfangen könnte. Er beschließt, das Angebot anzunehmen und wendet sich am 14.1.2024 an V. Dieser ist wenig erfreut über die Pläne seines Mieters. Er beruft sich auf den Mietvertrag, nach welchem eine Kündigung innerhalb von vier Jahren ausgeschlossen ist. M müsse die Miete bis Oktober 2024 bezahlen. Er mache solche Mietverträge schließlich, um sich vor spontanen Auszugsplänen verwöhnter Studenten zu schützen.

Nun ist M erbost. Er hält V entgegen, dass solche Befristungen „nichtiger als nichtig“ seien. Außerdem verlange er Ersatz von 800 EUR für die durchgeführten Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen-Klausel sei unwirksam. Ferner verlangt er Rückzahlung der Kautions zum 1.5.2024.

V ist der Meinung, die Schönheitsreparaturklausel sei wirksam, da er – was zutrifft – die Wohnung nach Auszug des Vormieters frisch renoviert habe. Selbst wenn die Klausel unwirksam sei, könne M nicht 800 EUR Ersatz für die durchgeführten Malerarbeiten verlangen. So viel hätten professionelle Fachkräfte verlangt. Die Eigenarbeit von M und seinen Freunden sei höchstens 180 EUR wert (120 EUR Material und 60 EUR Arbeitskosten der drei Studenten). Hilfsweise rechne er, V, auf. Zum einen schulde M ihm im Falle der Unwirksamkeit der Klausel über die Schönheitsreparaturen einen höheren Mietzins. Nach seiner Ansicht seien 20 EUR pro Monat angemessen. Dies mache in drei Jahren 720 EUR. Außerdem habe M – was zutrifft – bei einer Feier Ende 2020 den Parkettboden der Wohnung beschädigt. Dadurch sei ein Schaden von 80 EUR entstanden.

M meint, für Ansprüche auf Schadensersatz habe der Vermieter die Kautions. Eine Aufrechnung sei insoweit unzulässig. Im Anschluss an dieses Gespräch übergibt M dem V eine schriftliche Kündigungserklärung, in der er das Mietverhältnis zum 30.4.2024 kündigt.

V hat nun genug von den juristischen Spitzfindigkeiten seines Mieters. Er wendet sich an Rechtsanwalt Wölfler und bittet um Auskunft über die Rechtslage zwischen ihm und M.