

UNWIRKSAME KLAUSELN ÜBER SCHÖNHEITSREPARATUREN – HAFDET DER VERWALTER?

Kammergericht Berlin, Urteil vom 13.10.2006 — Aktenzeichen: 3 U 3/06

Leitsatz

Mietverwalter haften wegen unwirksamer Klauseln über Schönheitsreparaturen auf Schadensersatz.

Sachverhalt

Die Verwalterin schließt im Namen und mit Vertretungsmacht des Vermieters von ihr gestaltete Mietverträge ab. Die Verträge sehen vor, dass die Mieter zur Endrenovierung verpflichtet sind; laufende Schönheitsreparaturen sind nicht vereinbart. Der Mieter sollte die Mieträume unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung endrenoviert übergeben.

Diese Klausel ist unwirksam (z.B. BGH, Urteil 14.5.2003, VIII ZR 308/02).

Die Verwalterin nimmt den Vermieter auf Zahlung des Verwalterhonorars in Anspruch. Der Vermieter rechnet mit Schadensersatzansprüchen auf, die er in Form zusätzlicher Renovierungskosten aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel habe.

Entscheidung

Das Kammergericht stärkt die Position des Vermieters. Der Verwalterin habe es obliegen, Mietvertragsklauseln zu verwenden, die der Rechtsprechung stand halten. Diese Pflicht sei hier verletzt worden. Die Verwalterin habe daher dem Vermieter die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen vor Neuvermietung zu ersetzen.