

Mietrecht

Lfd.-Nr. MietR 02/07/2010

Kann der Mieter auf Feststellung klagen, dass sein Mietverhältnis an einem bestimmten Tag endet und dass die in seinem Formularymietvertrag enthaltene Renovierungsklausel unwirksam ist ?

(eigener) Leitsatz :

Schweigt der Vermieter auf eine diesbezügliche Anfrage des Mieters, so kann der Mieter berechtigt sein, die Rechtslage gerichtlich feststellen zu lassen.

BGH, Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 351/08

Der Fall : Die Parteien hatten im Wohnraummietvertrag vereinbart, dass sich das bis zum 30.09.2001 befristet abgeschlossene Mietverhältnis im Anschluss um jeweils 1 Jahr verlängert, wenn nicht eine Partei 6 Monate zuvor kündigt. Später wurde einvernehmlich vereinbart, dass sich die Kündigungsfrist auf 3 Monate verkürzt. Der Mieter kündigte zum 31.07.2006 und forderte den Vermieter unter Fristsetzung auf, sein Einverständnis zu bestätigen. Als dieser nicht reagierte, erhob der Mieter eine Feststellungsklage, dass das Mietverhältnis am 31.07.2006 endet.

Des weiteren forderte der Mieter von dem Vermieter eine Bestätigung, dass dieser anlässlich der Beendigung des Mietvertrages nicht die Ausführung von Renovierungsarbeiten verlangen wird. Als der Vermieter schwieg, erhob der Mieter eine Feststellungsklage, dass er nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen „in der Restlaufzeit des Mietvertrages oder anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses“ auszuführen.

Die Lösung : Entscheidend ist, ob der Vermieter eine nach Treu und Glauben dem Mieter geschuldete Erklärung zurückhielt (BGH, 16.9.2008 – VI ZR 244/07 -).

Nach Auffassung des BGH fehle dem Mieter das für die Zulässigkeit der Klage notwendige Feststellungsinteresse. Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2006 bestreite und weitergehende Mietzinsansprüche geltend machen werde, seien nicht ersichtlich. Der Mieter habe

Mietrecht

angesichts der vertraglich vereinbarten und von ihm eingehaltenen 3-monatigen Kündigungsfrist nicht befürchten müssen, dass das Schweigen des Vermieters als Ablehnung zu verstehen ist. Er habe deshalb von dem Vermieter auch nicht eine ausdrückliche Einverständniserklärung verlangen können.

Hinsichtlich der möglicherweise unwirksamen Schönheitsreparaturklausel habe der Mieter aber sehr wohl von dem Vermieter eine Erklärung verlangen können, ob noch Renovierungsarbeiten verlangt werden oder nicht. Schließlich habe der Mieter anlässlich der bevorstehenden Beendigung des Mietverhältnisses finanziell und zeitlich disponieren müssen, ob er die Arbeiten kostenmindernd in Eigenleistung durchführt oder ob dies entbehrlich ist. Der Mieter müsse sich aber nicht dem Risiko aussetzen, dass der Vermieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses eine Fachfirma mit der Nachholung der Renovierungsarbeiten beauftragt und ihn dann mit hohen Schadensersatzforderungen überzieht. Das Feststellungsinteresse des Mieters an einer rechtzeitigen Klärung sei deshalb in diesem Falle gegeben.

Hinweise : Ein rechtlich durchsetzbares Interesse an der alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist nur gegeben, wenn dem Kläger eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist ausweislich der beiden vorstehenden Fälle schwierig zu beurteilen.

Höchstrichterlich noch nicht entschieden ist, ob der Mieter auch während des ungekündigten Mietverhältnisses auf Feststellung klagen kann, dass die vertragliche Renovierungsklausel unwirksam ist.

RA Bernhard C. Koch, JH, Köln