

In unserem Newsletter 07/2013 berichten wir von einer neueren Entscheidung des Bundesgerichtshof und einer Gesetzesänderung:

- I. In der ersten Entscheidung beschäftigte sich der BGH mit für den Wohnraummietvertrag sehr beliebten Klauseln, die er in diesem Zusammenhang als unwirksam erklärte.
- II. Weiter berichten wir über das Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs, das insbesondere für geschlossene Immobilienfonds Neuerungen bringt.

#### Inhalt:

- I. Klausel zu Schönheitsreparaturen in Wohnraummietverträgen
- II. Neue Regelungen für geschlossene Immobilienfonds

### **I. Klausel zu Schönheitsreparaturen in Wohnraummietverträgen**

Der BGH entschied in einem aktuellen Urteil seines 8. Senates (Az. VIII ZR 285/12), dass eine in den Wohnraummietverträgen beliebte formularmäßige Klausel unwirksam ist. Dabei ging es um eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, wonach sich der Mieter verpflichtete, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (so genannte Quotenabgeltungsklausel). Weiter war in der Klausel für die Berechnung solcher Abgeltungsbeträge folgende Regel vorgesehen: „Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“.

Der BGH stellte fest, dass dieses Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist und änderte damit seine Rechtsprechung aus dem Jahre 1988 (vgl. dazu Senatsbeschluss vom 06. Juli 1988, Az. VIII ARZ 1/88, gleich BGHZ 105, 71, 79 sowie Urteil vom 06. Oktober 2004, Az. VIII ZR 215/03).

In dem zu entscheidenden Fall verlangte die Klägerin, die Eigentümerin einer Wohnung, von ihrem Mieter nach Auszug die Zahlung eines Abgeltungsbetrages unter Bezugnahme auf die oben genannte Klausel im Mietvertrag. Der Bundesgerichtshof entschied, dass dem Vermieter ein solcher Anspruch nicht zusteht, da die im Mietvertrag vorgesehene Klausel unwirksam ist. Er begründet das damit, dass die im Mietvertrag enthaltene Quotenabgeltungsklausel die Mieterin unangemessen be-

nachteiligt. Denn die Klausel bestimmt, dass der Bemessungsabgeltungsbetrag aus der Grundlage des Kostenvoranschlages eines von der Vermieterin ausgewählten Malergeschäftes zu erfolgen hatte. Die verwendete Quotenabgeltungsklausel diene dazu, von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen zu können, aber wenigstens einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen. Eine solche Klausel ist grundsätzlich angemessen, weil sie die Abwälzung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen zulässigerweise überträgt.

Die inhaltliche Gestaltung einer solchen Quotenabgeltungsklausel ist aber auf die berechtigten Belange des Mieters abzustellen. Das war nicht erfolgt. Denn die hier vorgesehene Klausel konnte so ausgelegt werden, dass der Mieter gar keine Möglichkeit hatte, den Kostenvoranschlag des vom Vermieter ausgewählten Handwerkers auf Richtigkeit und Angemessenheit zu prüfen und dies auch einwendend vorzubringen. Allein die Tatsache, dass ein Malerfachgeschäft einen solchen Kostenvoranschlag erstelle, besage noch nichts über die Billigkeit der daran aufgeführten Kostenpositionen.

Die verwendete Klausel konnte so ausgelegt werden, dass für die Bemessung der von der Mieterin zu zahlenden Abgeltungsbeträge der Kostenvoranschlag auch dann verbindlich ist, wenn der ausgewählte Fachbetrieb einen unzutreffenden hohen Renovierungsaufwand zu Grunde legt und damit überhöhte Preise ansetzt. Eine solche Regelung verstößt allerdings gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

## II. Neue Regelungen für geschlossene Immobilienfonds

Am 22. Juli 2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft treten. Dies bringt erhebliche Neuerungen für die Anbieter geschlossener Immobilienfonds.

1. Mit der Einführung des KAGB soll die AIFM-Richtlinie (englisch AIFMD für Alternative Investment Funds Manager Directive; Nr. 2011/61/EU vom 08. Juni 2011) umgesetzt werden. Diese Richtlinie war bis zum 22. Juli 2013 in nationales Recht umzusetzen.

Ziel ist es, den so genannten grauen Kapitalmarkt strenger zu regeln und Anleger besser zu schützen. Die Aufleger solcher Immobilien-

fonds müssen ihre Angebote anders konzipieren.

2. In der Praxis stellt sich aber nunmehr eine gewisse Verwirrung heraus, die es gilt zu klären. So hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN) ein Schreiben veröffentlicht, aus dem man entnehmen kann, dass das KAGB vor allem für Immobilienfonds mit konkreten Objekten gelte, also für Angebote mit ohnehin eingeschränkten Risiken. Wie die FAZ in ihrer Beilage Immobilienmarkt (FAZ Nummer 165, Seite 45) vom 19. Juli 2013 resümierte: „Ein Gesetz tritt in Kraft und niemand weiß genau, was es eigentlich regelt“.

Wir raten erst nach genauer Prüfung diese Regelungen in die Praxis umzusetzen. Experten der Fondsbranche sind mit dem Gesetz so unzufrieden, dass sie bereits eine Reform dieses Gesetzes in wenigen Jahren prognostizieren.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Jasper.

#### Ihre Ansprechpartner:

Dr. Dieter Jasper  
Dr. Hans Waldeyer  
Axel Kötteritzsch

Inselstraße 24  
D-40479 Düsseldorf

Tel.: +49 (0) 211 492590  
Fax: +49 (0) 211 490786  
mail@jasper-law.com  
www.jasper-law.com.