

Feststellungsinteresse: Kann man die Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel schon vor Vertragsende klären lassen?

Der Mieter kann schon während des laufenden, ungekündigten Mietverhältnisses auf Feststellung klagen, dass er nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Ein ausreichendes Feststellungsinteresse besteht sogar schon vor Ablauf der Renovierungsfristen. (LS der Verf.)

LG Berlin, U. v. 25.6.2007 – 62 S 341/06 – GE 2007, 1125

zur Frage der Wirksamkeit der betreffenden Schönheitsreparaturklausel, s. Info M 2008, 117

Der Fall: Der Mieter mietet eine Wohnung in Berlin. Nach dem Formularmietvertrag soll er die Schönheitsreparaturen in den Fristen 3/5/7 auszuführen (zum genauen Wortlaut der Klausel, vgl. Info M 2008, 117 (in dieser Ausgabe)). Wenige Monate später ergibt eine Klauselprüfung, dass die fragliche Klausel unwirksam ist. Daraufhin fordert der Mieter die Hausverwaltung auf, die Unwirksamkeit zu bestätigen. Die Hausverwaltung lehnt ab. Nunmehr klagt der Mieter auf Feststellung, dass dem Vermieter kein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen zustehe. Der Vermieter bezweifelt das Feststellungsinteresse: Die Renovierungsfristen seien noch gar nicht abgelaufen. Das Amtsgericht folgt dieser Argumentation und weist die Klage wegen Unzulässigkeit ab. Hiergegen richtet sich die Berufung des Mieters.

§ 256 ZPO Feststellungsklage

(1) Auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses, auf Anerkennung einer Urkunde oder auf Feststellung ihrer Unechtheit kann Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis oder die Echtheit oder Unechtheit der Urkunde durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde. [...]

Die Entscheidung: Mit Erfolg! Das Landgericht hält die Feststellungsklage für zulässig (zur Begründetheit, vgl. Info M 2008, 117 – in dieser Ausgabe). Der Mieter habe das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche rechtliche Feststellungsinteresse. Ein rechtliches Interesse an der Feststellung, dass ein Recht nicht besteht, sei gegeben, wenn eine gegenwärtige, drohende Unsicherheit besteht und das erstrebte Feststellungsurteil geeignet ist, diese Unsicherheit zu beseitigen. Die drohende Gefahr liege in der Regel darin, dass sich die beklagte Partei des entsprechenden Anspruchs berüht (Verweis auf *BGH*, 10.10.1991 – IX ZR 38/91 – NJW 1992, 436). Hierfür genüge es, wenn der negierende Standpunkt des Klägers ernsthaft bestritten wird.

Dass die Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen sind und der Vermieter erklärt hat, derzeit nicht gegen den Mieter vorgehen zu wollen, sei unerheblich. Denn es komme nicht darauf an, dass der Gegner behauptet, aktuell einen durchsetzbaren Anspruch zu haben (Verweis auf *BGH*, a.a.O.). Vielmehr spreche gerade der Hinweis auf die noch nicht abgelaufenen Fristen dafür, dass der Vermieter von einem künftigen Anspruch auf Durchführung der Renovierung ausgeht. Schon vorher habe der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Klärung. Grund:

Er müsse vorab wissen, ob er ggf. Rücklagen für die Renovierungskosten bilden und während oder nach Ablauf des Vertrages renovieren muss. Schon die Entscheidung, die Wohnung zu behalten oder zu wechseln, werde von der Unsicherheit beeinträchtigt.

Zwar fehle das Feststellungsinteresse regelmäßig, wenn Klage auf Leistung möglich und zumutbar ist (Verweis auf Zöller (*Greger*), ZPO, 26. Aufl. 2006, § 256 ZPO Rdn. 7a). Bei Vertragsbeginn habe der Mieter aber kein Interesse daran, dass der Vermieter die Wohnung renoviert, und ein Feststellungsurteil kann den Streit endgültig beseitigen.

Im Übrigen sei die 3-Jahre-Frist für Küche etc. inzwischen abgelaufen, so dass das Feststellungsinteresse jetzt vorliegt (Verweis auf *LG Berlin*, 18.3.2003 – 64 S 133/02 – MM 2004, 169).

Praxishinweis: Für eine frühzeitige Klärung spricht:

- Man kann derzeit für bestimmte Fallgruppen einigermaßen verlässliche Entscheidungsprognosen abgeben. Diese relative Stabilität kann sich bald wieder ändern. Die Rechtskraft eines heutigen Urteils bleibt aber erhalten.
- Wenn erst bei Vertragsende gestritten wird, erhöht sich das Prozessrisiko, weil der protestierende Mieter die Reparaturen verweigert und der Vermieter zusätzlich zu den verauslagten Reparaturkosten regelmäßig auch einen Mietausfall geltend machen wird.

Der Vermieter ist gut beraten, in hoffnungsvollen Fällen keine Prozesse zu riskieren, weil sich ein Misserfolg rasch herumspriecht. Er müsste das Urteil bei einem etwaigen Verkauf auch dem Käufer offenbaren. Vorteilhafter ist es, mit dem Mieter über eine Nachtragsvereinbarung zu verhandeln.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de