



Die Schönheitsreparaturklausel

**Verwalterstammtisch
9.7.2009**

1. Ausgangslage

a) Übertragung der Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen

Mit Urteil vom 23.6.04¹ erklärte der BGH die Verwendung von Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam, wenn diese starre Fristen für den Renovierungsturnus vorgeben. Sinngemäß argumentiert der VIII. Zivilsenat wie folgt: Dem Vermieter obliegt es, die Mietsache im **vertragsgemäßen Zustand** zu erhalten. Hierzu gehört auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen. Eine Renovierungspflicht entsteht für den Vermieter, wenn sich ein entsprechender **tatsächlicher Bedarf** an der Mietsache abzeichnet.

Der Vermieter kann die damit verbundenen Aufgaben auf den Mieter durch Vertrag übertragen. Wenn er dabei jedoch feste Fristen vorgibt, kann es sein, dass eine Renovierungsverpflichtung vertraglich begründet wird, obwohl tatsächlich **noch kein Bedarf** besteht. Damit überträgt der Vermieter mit einer starren Klausel im Zweifel mehr, als er selbst ursprünglich zu leisten verpflichtet gewesen wäre. Damit verstoßen starre Fristen gegen **wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung**, die zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen, § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Rechtsfolge besteht in der Unwirksamkeit der Klausel.

„Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf“ bieten nach den Ausführungen des BGH dabei die Fristen im Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums von 1976². Die dort formulierten Fristen haben nur Empfehlungscharakter und sind flexibel ausgestaltet:

Der Mustermietvertrag sieht folgende Klausel vor:

§ 7 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen¹ während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten

der Vermieter

der Mieter,

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören:²

(...)

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtung nach Satz 2 hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten

¹ BGH-Urteil vom 23.6.04 (VIII ZR 361/03) – alle genannten BGH-Urteile können unter www.bundesgerichtshof.de kostenlos als pdf.-Datei heruntergeladen werden

² Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22 von 1976

während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

1) Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

In Küchen, Bädern und Duschen: alle 3 Jahre

In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, und Toiletten: alle 5 Jahre

In anderen Nebenräumen: alle 7 Jahre

Damit gab der BGH seine bisherige Rechtsprechung³, die die Verwendung starrer Fristen in den Klauseln zuließ, auf. Es folgten in den nächsten rund 5 Jahren rund 30 Entscheidungen des BGH, die diese Rechtsprechung konkretisierten und ausweiteten.

Die nachfolgenden Urteile beschäftigten sich vor allem mit der Frage, ob die im Vertrag formulierten sogenannten „weichen“ oder „flexiblen“ Schönheitsreparaturklauseln, für den „verständigen Durchschnittsmieter“ als starre oder als flexible Regelung verstanden werden müssten. Die tatsächlich zu bemessende Frist sollte sich dabei am Abnutzungsgrad der Wohnung orientieren. Die Benennung von Fristen im Rahmen der Fälligkeitsbestimmung von Schönheitsreparaturen wurde als flexibel angesehen, wenn der Zusatz erfolgte, dass die Vornahme der Arbeiten innerhalb dieser Fristen „**im Allgemeinen**“⁴ oder „**i.d.R. spätestens**“⁵ erforderlich würden. Die Übertragung der Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen unter Verweis auf die „üblichen Fristen“⁶ wurde dagegen als starre Regelung angesehen und für unwirksam erklärt.

b) Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen werden für unwirksam erklärt, weil sie den Mieter nach § 307 BGB unangemessen benachteiligen. Die Nichtigkeitsfolge und die Voraussetzungen betreffen so genannte Allgemeine Geschäftsbedingungen, für die Regelungen der §§ 305 ff BGB einschlägig sind.

Von ihnen abzugrenzen sind individualvertragliche Regelungen, also Vereinbarungen, die für den Einzelfall als Ausfluss einer vertraglichen Verhandlung entstanden sind. Für sie gelten die weniger strengen allgemeinen Regelungen des BGB. So hat der BGH im Urteil vom 25.1.09⁷ festgehalten, dass eine Endrenovierungsverpflichtung wirksam begründet werden könne, wenn sie individuell, vereinbart wurde. Ob dies auch auf die Vereinbarung zuträfe, die die Mietvertragsparteien im Übergabeprotokoll festgehalten hatten, vermochte der Senat in seinem Urteil nicht zu entscheiden, weil hierfür von den Vorinstanzen keine ausreichenden tatsächlichen Feststellungen getroffen worden waren. Bestätigt wurde diese Rechtsansicht zwischenzeitlich im Urteil vom 18.3.09⁸, bei der neben der Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auch eine Endrenovierungsklausel individualvertraglich vereinbart war und als wirksam qualifiziert wurde.

Es bleibt damit aber der Grundsatz, dass eine solche Regelung wirksam im Übergabeprotokoll vereinbart werden kann. Indessen darf diese Rechtsprechung nicht zu der Fehlannahme verleiten,

³ BGHZ 92, 363, 368 f; 101, 253, 263f, BGH-Urteil vom 28.4.04 (VIII ZR 230/03)

⁴ BGH-Urteil vom 6.10.04 (VIII ZR 215/03), nicht ausreichend dagegen „regelmäßig“, KG Berlin, Urteil vom 22.5.08, WuM 2008, 398

⁵ BGH-Urteil vom 13.7.05 (VIII ZR 351/04)

⁶ BGH-Urteil vom 5.4.06 (VIII ZR 106/05) und BGH-Urteil vom 5.4.06 (VIII ZR 152/05)

⁷ BGH-Urteil vom 25.1.2009 (VIII ZR 71/08)

⁸ BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 200/06)

man könne diese Regelung standardmäßig im Übergabeprotokoll verwenden. Denn dann liegt wieder eine Allgemeine Geschäftsbedingung vor, die der Nichtigkeit anheim fällt.

c) Abgeltungsklausel

Abgeltungsklauseln als kompensatorischer Ersatz der unzulässigen, uneingeschränkten Endrenovierungsklauseln⁹ sind zulässig¹⁰. Auch die Abgeltungsklausel verwendet üblicherweise starre Fristen. Es war daher nur eine Frage der Zeit, bis dass der BGH auch hier seine bisherige Rechtsprechung¹¹ aufgab und auch für die finanzielle Abgeltung nicht abgewohnter Renovierungszeiten flexible Fristen forderte. Mit Urteil vom 5.4.06¹² erklärte der BGH Abgeltungsklauseln, die auf Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen verwiesen für unwirksam. Kurz darauf wurden auch eigenständig formulierte Fristen in Abgeltungsklauseln für unwirksam erklärt, wenn sie selbst starre Fristen aufwiesen¹³.

Die Vermieter reagierten und begannen Abgeltungsklauseln mit flexiblen Fristen zu formulieren. Es folgten zwei BGH-Urteile, die diese Klauseln für unwirksam erklärten, weil deren Berechnungsmodus mehrdeutig¹⁴ bzw. unverständlich¹⁵ formuliert sei. Ungeachtet der tatsächlichen Schwierigkeiten im Umgang mit flexiblen Fristen stellt sich zur Zeit das Problem, dass es noch keine BGH-Entscheidung gibt, die eine Abgeltungsklausel als wirksam „durchgewunken“ hat. Die damit verbundenen Unsicherheiten erscheinen aber aufgrund der ausführlichen Urteilsgründe beherrschbar.

d) Mieterhöhung

Die neue Rechtsprechung erlaubte für Mietvertragsneuabschlüsse nur noch marginale Handlungsspielräume. Die neuen flexiblen Fristen versprachen eher neuen Streit zwischen Vermieter und Mieter, als eine kostenmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen. Da die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nach der Rechtsprechung des BGH¹⁶ als Entgeltbestandteil der Miete gesehen wird, bemühten sich einige Vermieter mit unwirksamer Schönheitsreparaturklausel ersatzweise um eine Mieterhöhung. Dabei wurde argumentiert, dass die Mietspiegel im Rahmen ihrer statistischen Auswertung die üblichen Mietvertragsmuster zugrunde legten, die eine Übertragung der Schönheitsreparaturen vorsahen. Wenn der Mieter durch die Verwendung einer unwirksamen Klausel von diesem Aufwand befreit würde, dann könne man versuchen, diesen Verlust durch eine Mieterhöhung zu kompensieren. Dabei ging man davon aus, dass man auch mehr fordern könne, als die oberen Spannwerte der jeweiligen Mietspiegelklasse, weil die Mietspiegel bei der Datenerhebung von einer wirksamen Übertragung dieser Verpflichtung ausgingen.

Diese Rechtsansicht wurde mit BGH-Urteil vom 9.7.08¹⁷ Rechtsgeschichte. Der BGH lehnt die Zulässigkeit einer Mieterhöhung zur Kompensation einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel ab. Er bestätigte zwar, dass die Übernahme der Verpflichtung zur Ausführungen von

⁹ Endrenovierungsklauseln sehen vor, dass der Mieter ungeachtet des Zustandes zum Auszug renovieren muss. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen, weil er auch – ohne tatsächlichen Bedarf – renovieren müsste, wenn er nach z.B. schon nach 1,5 Jahren auszieht.

¹⁰ BGH-Urteil vom 26.5.2004, VIII ZR 77/03, bestätigt BGH-Urteil vom 18.10.06 (VIII ZR 52/06)

¹¹ BGHZ 105, 71, 76 ff

¹² BGH-Urteil vom 5.4.06 (VIII ZR 178/05)

¹³ BGH-Urteil vom 18.10.06 (VIII ZR 52/06)

¹⁴ BGH-Urteil vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06)

¹⁵ BGH-Urteil vom 5.3.08 (VIII ZR 95/07)

¹⁶ BGH-Urteil vom 28.4.04 (VIII ZR 230/03), BGHZ 105, 71, 79

¹⁷ BGH-Urteil vom 9.7.08 (VIII ZR 181/07)

Schönheitsreparaturen einen Aufwand darstelle, der Entgeltcharakter habe wie die Nettomiete auch. Das Vergleichsmietensystem der Mietspiegel würde aber bei einer Berücksichtigung im Rahmen einer Mieterhöhung indirekt Kostenelemente einbeziehen. Es sollten aber nicht Kosten, sondern nur das Marktgeschehen in die Beurteilung einer angemessenen Miete einbezogen werden. Ferner sei die Annahme nicht zwingend, dass die Mieten einen höheren Stand hätten, wenn es der Üblichkeit entspräche, die Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen NICHT auf den Mieter zu übertragen. Die Mietspiegel würden ein **tatsächliches** Marktgeschehen abbilden. Würde man die Frage der wirksamen Übertragung in die Mietpreisstatistik einbinden, würden tatsächliches mit **fiktiven** Marktgeschehen verquickt werden, was auch nicht dem Vergleichsmietensystem entspräche.

Auch anderweitig sieht der BGH keine Verletzung des Vertragsgefüges von Leistung und Gegenleistung und bezieht sich insoweit auf § 306 Abs. 2 BGB. Gleichwohl durch die unwirksamen Klauseln „Lücken“ im Vertrag entstanden sind, sei eine ergänzende Vertragsauslegung (§§ 133, 157 BGB) zur Lückenschließung nicht möglich¹⁸. Dies setzte voraus, dass die Lücke nicht durch dispositives Gesetzesrecht geschlossen würde. Genau das sei aber der Fall: der Vermieter müsse in der Folge die Schönheitsreparaturen ausführen¹⁹.

Schließlich trage der Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen das Risiko der Unwirksamkeit und der sich daraus ergebenden Folgen. Das gelte auch, wenn sich die Unwirksamkeit als Folge der Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ergebe²⁰. Eine Anpassung über die Regelungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) seien damit ausgeschlossen²¹.

2. Formulierung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel

Immerhin erkennt der BGH an, dass es für den Vermieter inzwischen schwierig geworden ist, eine wirksame Klausel zu formulieren. Bereits im Urteil vom 6.10.04²² heißt es:

„Die Verpflichtung den Klauselinhalt klar und verständlich zu formulieren, besteht nur im Rahmen des Möglichen. Gerade bei der Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln treten erhebliche Schwierigkeiten auf, die verschiedenen tatsächlichen und rechtlichen Umstände in die vorhandenen Kombinationsmöglichkeiten zu erfassen.“

a) Übertragung der Verpflichtung

Die Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist noch immer möglich.

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter²³. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

¹⁸ BGH-Urteil vom 28.6.06 (VIII ZR 124/05) (Raucherentscheidung), BGHZ 143, 103, 120

¹⁹ BGH-Urteil vom 9.7.08 (VIII ZR 181/07) und BGH-Urteil vom 9.7.08 (VIII ZR 83/07)

²⁰ BGH-Urteil vom 5.3.08 (VIII ZR 95/07)

²¹ BGH-Urteil vom 9.7.08 (VIII ZR 181/07) und BGH-Urteil vom 9.7.08 (VIII ZR 83/07)

²² BGH-Urteil vom 6.10.2004 (VIII ZR 215/03)

²³ Zulässig, 23.6.04 (VIII ZR 361/03), BGHZ 92, 363 (Grundsatzentscheidung), BGHZ 101, 253

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden²⁴, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen²⁵.

b) Fristenplan

Die Rechtsentwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Im Urteil vom 26.9.07²⁶ führt der BGH aus:

Allerdings wird im Schrifttum²⁷ (...) zunehmend – wie auch vom Berufungsgericht – die Dauer der Regelfristen von **drei, fünf und sieben Jahren** als unangemessen kurz kritisiert. Sie entsprechen dem Fristenplan, der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrages 1976 Fassung I, enthalten ist (...). Ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für **einzelne oder für alle Renovierungsarbeiten längere Regel-Fristen** geboten sind oder ob im Hinblick auf die Abhängigkeit des regelmäßigen Renovierungsbedarfs von der Art und Weise der jeweiligen Dekoration und dem konkreten Wohnverhalten kein Anlass für eine Verlängerung der Fristen besteht (...), bedarf keiner Entscheidung. **Jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge hält der Senat an seiner Rechtsprechung (...) fest**, dass der Fristenplan des Mustermietvertrags auch im Falle der formularvertraglichen Vereinbarung zulässig ist.

Ungeachtet der Frage, ob man dem VIII. Zivilsenat hier folgen möchte, hat man sich zu vergegenwärtigen, dass die bisherigen flexiblen Fristen in Frage gestellt sind, auch wenn sie nur Empfehlungscharakter haben. Wohl dem, der richtig erahnt, welche Fristen der BGH künftig für angemessen halten wird. Will man einigermaßen sicher sein, sollte man die üblichen Fristen nicht nur um ein, sondern um 2 Jahre verlängern. Langenberg²⁸ will darüber hinaus die Frist für Nebenräume sogar auf 10 Jahre verlängert wissen.

Man kommt daher auf folgenden Fristenplan:

Der Mieter hat während der Mietzeit Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung durch den Vermieter nach Maßgabe des folgenden Fristenplanes auszuführen²⁹.

- **in Küchen, Bädern und Duschen: alle 5 Jahre**
- **in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, und Toiletten: alle 7 Jahre**
- **in anderen Nebenräumen: alle 10 Jahre**

Die Fristen beginnen ab Mietvertragsbeginn³⁰.

²⁴ Im BGH-Urteil vom 8.10.2008 (XII ZR 115/07) geht der Senat davon aus, dass die Definition insoweit nicht mehr zeitgemäß sei und anstelle des Streichens der Fußböden das Reinigen des (Teppichbodens) Fußbodens getreten sei.

²⁵ Formulierung Mustermietvertrag und in Anlehnung an § 28 Abs. 4 II. BV, Ohne die Einschränkung „von innen“ bewirkt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und ist unwirksam, BGH-Urteil vom 18.2.2009 (VIII ZR 210/08)

²⁶ BGH-Urteil vom 26.9.07, VIII ZR 143/06

²⁷ Langenberg WuM 2006, 122; Blank/Börstinghaus: Miete § 535 Rn 269, Artz NZM 2007, 264

²⁸ Langenberg WuM 2006, 122

²⁹ Formulierung aus Klausel im Urteil vom 16.2.05 (VIII ZR 48/04)

³⁰ Auf die letzte Renovierung kommt es nicht an, BGH-Urteil vom 28.4.04 (VIII ZR 230/03), BGHZ 101, 253

c) Flexibilisierung

Hinzu kommen muss die Erläuterung, dass diese Fristen flexibel sind. Hier lässt der BGH verschiedene Formulierungen zu. Die **vermieterfreundlichste** ist die im Urteil vom 16.2.05³¹ als wirksam bestätigte Klausel:

„Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der (...) vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen“.

Sie hat den Vorteil, dass es einer Handlung des Vermieters bedarf, um die Fristen zu verlängern oder zu verkürzen. Sie bietet daher die beste Gewähr dafür, dass der Mieter die vorgegebenen Fristen einhalten wird. Die Bestimmung steht nicht im Belieben des Vermieters. Die Bestimmung muss der Billigkeit entsprechen, andernfalls ist sie unwirksam. Die korrekte Ausübung des Bestimmungsrecht ist gerichtlich überprüfbar³².

Will man vorsichtiger formulieren, wählt man stattdessen die Formulierung im Urteil vom 6.10.04³³ (im Allgemeinen) :

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: (...) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle **je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten** unverzüglich auszuführen. **Im Allgemeinen** werden die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: (...)“

oder vom 13.7.05³⁴ („in der Regel spätestens“):

„Die Mieter haben während der Mietzeit die von ihnen gemäß § 3 Abs. 4a des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung durch den Vermieter nach Maßgabe des folgenden Fristenplanes auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, insbesondere (...) und zwar **i.d.R.** spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume (...)“

Noch vorsichtiger – im Sinne einer dauerhaft wirksamen Klausel - verfährt der Vermieter, wenn er dem Mieter einfach nur die Pflicht zur Durchführung der notwendig werdenden Schönheitsreparaturen überträgt³⁵. Die Pflicht wird dann fällig, **„sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht“**.³⁶

Wichtig ist jedenfalls, dass eine Abwälzung vorgenommen wird. Es mag dem Vermieter noch einleuchten, dass er auf seine Kosten renovieren muss, um die Vermietbarkeit der Wohnung zu ermöglichen oder zu erleichtern. Es wird jedoch bei lang andauernden Mietverhältnissen kaum den Vorstellungen des Vermieters entsprechen, auch im laufenden Mietverhältnis die Wohnung des Mieters renovieren zu müssen.

³¹ BGH-Urteil vom 16.2.05 (VIII ZR 48/04)

³² Zum Bestimmungsrecht durch eine Vertragspartei siehe §§ 315, 316 BGB

³³ BGH-Urteil vom 6.10.04 (VIII ZR 215/03) (vgl. Aufstellung über zulässige und unzulässige Klauseln)

³⁴ BGH-Urteil vom 13.7.05 (VIII ZR 351/04) (vgl. Aufstellung über zulässige und unzulässige Klauseln)

³⁵ Diese Variante schlägt der vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung in der vom Verband entwickelten Klausel vor, NZM 2008, 474

³⁶ BGH-Urteil vom 6.4.05 (VIII ZR 192/05)

3. Formulierung einer Abgeltungsklausel

a) Abhängigkeit Schönheitsreparaturklausel und Quotenklausel

Nach den Ausführungen des VIII. Zivilsenates im Urteil vom 23.6.04³⁷ bildet die Fristenklausel als Fälligkeitsregelung mit der Übertragung der Schönheitsreparaturen eine Einheit. Wenn die Fälligkeitsregelung unwirksam ist, ist auch die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen unwirksam.

Diese Rechtsprechung wurde durch Urteil vom 5.4.06³⁸ fortgeführt. Danach kann eine Abgeltungsklausel nicht wirksam sein, die hinsichtlich der Fristen auf die (starr und damit unwirksamen) Ausführungsfristen der Schönheitsreparaturklausel verweist. Wenn es keine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen gäbe, könne es auch keine hierauf aufbauende Abgeltung geben, argumentiert das Gericht zutreffend.

Um so erfreulicher war es, dass der BGH mit Urteil vom 18.6.08³⁹ hinsichtlich dieser Gesamtnichtigkeitsfeststellungen eine Grenze gezogen hat: Eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel hat danach nicht zur Folge, dass damit auch die Übertragung der Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen unwirksam wird. Die Formulierungsunsicherheiten sind für die Vermieterseite also insoweit etwas erträglicher geworden.

b) Beachtlichkeit des Zustandes der Wohnung bei Anmietung

Der BGH hat im Urteil vom 26.9.07⁴⁰ offen gelassen, ob eine Abgeltungsklausel überhaupt nur dann zulässig sein kann, wenn der Mieter die Wohnung renoviert überlassen erhielt. Die Ausführungen in den Urteilsgründen empfehlen jedoch für die Zukunft eine entsprechende Berücksichtigung in der Klausel.

c) Zulässige Formulierungsvarianten einer Quotenabgeltungsklausel

Die Formulierung einer Abgeltungsklausel fällt deutlich schwerer, da es bis dato noch keine Entscheidung des BGH gibt, in der eine Abgeltungsklausel auch im Lichte der neuen Rechtsprechung Stand gehalten hätte.

Eine Anweisung zur Formulierung gibt der BGH jedoch im Urteil vom 26.9.07⁴¹. Danach ist eine Abgeltungsklausel wirksam, wenn sie **„eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nachdem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestehen würde.“**

Voran stehen muss also, dass die Quote das tatsächliche Nutzungsverhalten berücksichtigt. Dies kann man, indem die Mietzeit ins Verhältnis gesetzt wird zur Zeitdauer, die bis zum Entstehen von Renovierungsbedarf verstrichen wäre, wenn der **betreffende Mieter** das Mietverhältnis fortgesetzt

³⁷ BGH-Urteil vom 23.6.04 (VIII ZR 361/03) und BGH-Urteil vom 28.6.06 (VIII ZR 124/05)

³⁸ BGH-Urteil vom 5.4.2006 (VIII ZR 178/05)

³⁹ BGH-Urteil vom 18.6.08 (VIII ZR 224/07)

⁴⁰ BGH-Urteil vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06)

⁴¹ BGH-Urteil vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06)

hätte. Man kann aber auch anstatt der tatsächlichen Mietzeit eine fiktive, dem Abnutzungsgrad entsprechende Mietdauer mit den Regelfristen ins Verhältnis setzen.

aa) Variante 1)

Die Klausel kann daher wie folgt formuliert werden:

Endet das Mietverhältnis bevor Renovierungsbedarf erstmals oder wiederholt entstanden ist, und ist seit der letzten Renovierung mehr als ein Jahr vergangen, hat der Mieter dem Vermieter die Kosten der später entstehenden Renovierungskosten zeitanteilig zu ersetzen, wenn er die Wohnung seinerseits bei Mietbeginn neu renoviert erhalten hatte.

Die zur Berechnung der zeitanteiligen Entschädigung dienende Quote wird wie folgt gebildet: Den Zähler bildet die tatsächliche Mietdauer des Mieters in Monaten seit der letzten Renovierung. Der Nenner wird gebildet aus der Zeitspanne in Monaten, zwischen der letzten Renovierung und dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintritts des entstehenden Renovierungsbedarfs, wenn der im Mietvertrag benannte Mieter das Mietverhältnis fortgesetzt hätte. Die Berechnung hat für jeden Raum gesondert zu erfolgen.

bb) Variante 2)

Nach Auffassung des BGH ist ein anderer Berechnungsmodus einfacher. Dabei kommen die Regelfristen zur Anwendung. Sie bilden den Nenner. Der Zähler bestimmt sich nicht nach der tatsächlichen Wohndauer, sondern nach der möglicherweise kürzeren Wohndauer, die sich durch die möglicherweise geringere Abnutzung abbildet. Beträgt etwa die Renovierungsfrist 5 Jahre und hat der Mieter 2 Jahre in der Wohnung gewohnt, wäre die Klausel starr berechnet, wenn man als Quotienten $2/5$ ansetzen müsste. Würde dagegen die Klausel zulassen, dass man statt der realen Wohndauer eine hypothetische Wohndauer ansetzt, die dem geringeren Abnutzungsgrad, z.B. von 1 Jahr entspricht, dann wäre die Klausel flexibel und der Quotient könnte auch $1/5$ ergeben. Die Klausel könnte also lauten:

Endet das Mietverhältnis bevor Renovierungsbedarf erstmals oder wiederholt entstanden ist, und ist seit der letzten Renovierung mehr als ein Jahr vergangen, hat der Mieter dem Vermieter die Kosten der später entstehenden Renovierungskosten zeitanteilig zu ersetzen, wenn er die Wohnung seinerseits bei Mietbeginn neu renoviert erhalten hatte.

Die zur Berechnung der zeitanteiligen Entschädigung dienende Quote wird wie folgt gebildet:

Den Zähler bildet die hypothetischen Wohndauer des Mieters, die dem aktuellen Abnutzungsgrad der Wohnung entspricht. Der Nenner wird aus den vorstehenden Regelfristen gebildet. Die Berechnung hat für jeden Raum gesondert zu erfolgen.

Ob das wirklich klarer ist, mag dahinstehen.

cc) Variante 3 (vhw)

Der Vhw, der Bundesverband für Wohnungseigentum und Stadtentwicklung e.V. schlägt folgende Formulierung vor⁴²:

„Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in Küche, Bad, Wohnräumen⁴³, Flur oder WC

- länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter entsprechend der Abnutzung der Wohnung im Allgemeinen 20% der Kosten aufgrund des vom Vermieter vorgelegten Kostenvoranschlags;
- liegen sie länger als 2 Jahre zurück, im Allgemeinen 40%,
- liegen sie länger als 3 Jahre zurück, im Allgemeinen 60%,
- liegen sie länger als 4 Jahre zurück, im Allgemeinen 80% der Kosten.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Abgeltungsquoten lediglich Regelwerte bei durchschnittlicher Abnutzung darstellen. Ist die Wohnung in geringerem Umfang abgenutzt, als es durchschnittlicher Abnutzung entspricht, reduziert sich der Abgeltungsbetrag in dem Verhältnis, in dem die Wohnung im Maßstab zur durchschnittlichen Abnutzung geringer abgenutzt wurde.“

dd) Variante 4 (Dr. Becker, stellv. Vorsitzender des VIII. ZS a.D.)

Daneben wird eine weitere Variante vom ehemaligen stellvertretenden Vorsitzenden des VIII. Zivilsenats für die Berechnung der Quote vorgeschlagen⁴⁴. Sie lautet wie folgt:

Bei durchschnittlicher Abnutzung beträgt die Quote je volles abgelaufenes Jahr seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung

- für Küchen, Bäder und Duschen: 20%
- für Wohn –und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 12% der veranschlagten vollen Renovierungskosten

Bei unterschiedlicher Abnutzung berechnet sich die Quote nach dem kürzeren Zeitraum, dem die Abnutzung entspricht. Bei überdurchschnittlicher Abnutzung findet keine Erhöhung der Quote statt.

Berechnungsbeispiele:

Bei einer Mietdauer von 4 Jahren und durchschnittlicher oder überdurchschnittlicher Abnutzung beträgt die Abgeltungsquote

- für Küchen, Bäder und Duschen: 80%
- für Wohn– und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 48% der veranschlagten vollen Renovierungskosten

Bei einer Mietdauer von 4 Jahren und unterdurchschnittlicher, einer Mietdauer von 2 Jahren entsprechenden Abnutzung beträgt die Abgeltungsquote:

⁴² NZM 2008, 475

⁴³ Besser: Wohn- und Schlafräumen

⁴⁴ NZM 2008, 468

- für Küchen, Bäder und Duschen: 40%
- für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 24 % der veranschlagten vollen Renovierungskosten

d) Berücksichtigung der älteren Rechtsprechung

Im Urteil vom 26.9.07⁴⁵ wird unter Bezugnahme auf BGHZ 105, 71 weiter an der Rechtsprechung festgehalten, wonach der Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäfts nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt wird und dem Mieter nicht untersagt sein darf, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zu entgehen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen „**in Kosten sparender Eigenarbeit**“ ausführt⁴⁶.

Fraglich ist auch, ob die ehemaligen Unter- und Obergrenzen der Entschädigungspflicht (1 Jahr⁴⁷ bzw. 99%⁴⁸) noch gelten oder ob die Quote rechtlich von 1 bis 99% reicht. Im Urteil vom 6.10.04⁴⁹ verlangt der BGH jedenfalls die Berücksichtigung üblicher Prozentsätze, so dass die Grenze bei 80% gezogen werden sollte. Diese Fragen wurden in der Entscheidung vom 5.4.06 mangels Entscheidungserheblichkeit offen gelassen.⁵⁰ Eine umsichtige Gestaltung sollte die Grenzen – freilich neu formuliert – einbauen.

Die Kosten bestimmen sich nach einem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts. Legt der Mieter geringere Kosten dar, hat der Vermieter die Angemessenheit der Höhe der von ihm geltend gemachten Kosten nachzuweisen.

Ergibt die errechnete Quote, dass der Mieter mehr als 80% der voraussichtlichen Kosten der Schönheitsreparaturen tragen müsste, verbleibt es bei einer Quote von 80%.

e) Zur Farbwahlklausel

Der BGH hat mit Urteil vom 18.6.08⁵¹ die Formulierung einer sogenannten Farbwahlklausel nicht schlechterdings untersagt. Sie führt nur dann zu einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel, wenn sich die Farbwahleinschränkung auf das laufende Mietverhältnis bezieht. Zulässig soll dagegen sein, dass der Vermieter die Rückgabe in „**neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten**“ verlangt.

In den Urteilsgründen führt der Senat aus:

Die Farbwahlklausel „setzt dem Mieter zwar mit der Beschränkung auf helle, neutrale und deckende Farben vielleicht einen etwas engeren Rahmen, legt ihn aber nicht auf eine spezielle Dekorationsweise fest. Sie stellt auf eine Bandbreite ab, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist. Bezöge sie sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, läge eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht vor. Denn dieser **könnte während der Mietzeit nach Belieben dekorieren und so**

⁴⁵ BGH-Urteil vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06)

⁴⁶ BGH-Urteil vom 6.10.04 (VIII ZR 215/03)

⁴⁷ BGHZ 105, 71, 77 m.w.N. (Rechtsentscheide)

⁴⁸ Offen gelassen BGH-Urteil vom 5.4.2006 (VIII ZR 106/05) und BGHZ 105, 71, 77, Grenze bejaht LG Berlin, GE 1992, 1331, LG Berlin 1996, 1183, GE LG Berlin, GE 2001, 693

⁴⁹ BGH-Urteil vom 5.4.2006, (VIII ZR 106/05)

⁵⁰ BGH-Urteil vom 5.4.2006 (VIII ZR 106/05)

⁵¹ BGH-Urteil vom 18.6.08 (VIII ZR 224/07)

selbst entscheiden, ob er beispielsweise mit einem farbigen Anspruch in Kauf nehmen will, dass er am Ende des Mietverhältnisses einen Neuanstrich in neutralen Farben anbringen muss, obwohl die Dekoration noch nicht abgenutzt ist, oder er es vorzieht, die Schönheitsreparaturen schon während des Mietverhältnisses entsprechend der Farbwahlklausel in „hellen, neutralen, deckenden Farben“ auszuführen (...).“

Ebenfalls eine Farbwahlklausel hatte die Entscheidung vom 22.10.08⁵² zum Inhalt.

Streitig war folgende Klausel geworden:

„Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtöne gestrichen zurückgegeben werden.“

Der BGH erklärte die Klausel für wirksam. Die Klausel beschränke sich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache. Der Vermieter habe ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer Dekoration zurück zu erhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert würde. Eine auf die Rückgabe der Wohnung bezogene Farbwahlklausel, die den Mieter nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festlege, sondern ihm eine Bandbreite („neutrale, helle deckende Farben und Tapete“) vorgebe, benachteilige den Mieter nicht unangemessen. In Bezug auf die lackierten Holzteile fehle es zwar an einem derartigen Gestaltungsspielraum, weil sie den Mieter auf den allein zulässigen ursprünglichen – bei Vertragsbeginn vorgegebenen - Farbton festlege. Dies sei rechtlich aber nicht zu beanstanden, weil bei einer transparenten Lackierung oder Lasur – anders als bei einem deckenden Farbstrich – eine Veränderung des Farbtons entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in die Substanz der lackierten / lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden könne. Eine Veränderung der Mieträume, die eine Substanzverletzung zur Folge habe, sei dem Vermieter indessen nicht zuzumuten.

4. Zusammenführung der Klausелеlemente

Schönheitsreparaturen/Renovierung

a) Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Der Mieter hat während der Mietzeit Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung durch den Vermieter nach Maßgabe des folgenden Fristenplanes auszuführen.

- in Küchen, Bädern und Duschen: alle 5 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten: alle 7 Jahre
- in anderen Nebenräumen: alle 10 Jahre

Die Fristen beginnen ab Mietvertragsbeginn.

Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vorstehend vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.

⁵² BGH-Urteil vom 22.10.08 (VIII ZR 283/07)

Der Mieter ist in der Wahl der Farbe des Wandanstrichs bzw. der Tapeten frei. Die Wohnung ist aber jedenfalls wie bei der Übergabe an den Mieter in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten zurück zu geben.

Die je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlich gewordenen Renovierungsarbeiten sind spätestens bei Ende des Mietverhältnisses auszuführen⁵³, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters mit Fristsetzung⁵⁴ nach Ablauf der Frist zur Durchführung der Arbeiten Vorschuss⁵⁵ der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind⁵⁶. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

b) Abgeltungsquote bei vorfälligem Auszug

Endet das Mietverhältnis bevor Renovierungsbedarf erstmals oder wiederholt entstanden ist, hat der Mieter dem Vermieter die Kosten der später entstehenden Renovierungskosten quotal zu ersetzen, wenn er die Wohnung seinerseits bei Mietbeginn neu renoviert erhalten hatte.

Die zur Berechnung der zeitanteiligen Entschädigung dienende Quote wird wie folgt gebildet: Den Zähler bildet die tatsächliche Mietdauer des Mieters in Monaten seit der letzten Renovierung. Der Nenner wird gebildet aus der Zeitspanne in Monaten, zwischen der letzten Renovierung und dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintritts des entstehenden Renovierungsbedarfs, wenn der im Mietvertrag benannte Mieter das Mietverhältnis fortgesetzt hätte. Die Berechnung hat für jeden Raum gesondert zu erfolgen.⁵⁷

Die Kosten bestimmen sich nach einem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts. Legt der Mieter geringere Kosten dar, hat der Vermieter die Angemessenheit der Höhe der von ihm geltend gemachten Kosten nachzuweisen.

Ist seit der Anmietung weniger als ein Jahr vergangen, ist der Mieter von einer quotalen Entschädigung befreit. Ergibt die errechnete Quote, dass der Mieter mehr als 80% der voraussichtlichen Kosten der Schönheitsreparaturen tragen müsste, verbleibt es bei einer Quote von 80%.

Der Mieter kann seine Zahlungsverpflichtung abwenden, indem er die Arbeiten selbst fachgerecht ausführt.

5. Verarbeitung durch die Verlagspraxis

Die Neuabschlüsse von Mietverträgen erfolgt vielfach über Vertragsmuster, die verschiedene Verlage vertreiben. Einzelne von ihnen sollen nachfolgend ausgewertet werden.

- Siegel Mietvertrag MV 480

Hier wird folgende Klausel verwendet:

⁵³ So genannte eingeschränkte Endrenovierungsklausel, nach BGH-Urteil vom 28.4.04 (VIII ZR 230/03) zulässig

⁵⁴ Fristsetzung ist in Ergänzung zum Mustermietvertrag in Ansehung der Regelung in § 281 Abs. 1 BGB erforderlich, BGH-Urteil vom 6.4.2005 (VIII ZR 192/04)

⁵⁵ Der Mustermietvertrag wählt hier die Formulierung „Ersatz“. Dieser Begriff ist nicht mehr passend. Es ist ein Vorschuss.

⁵⁶ Vorschuss kann zulässig vereinbart werden, BGH-Urteil vom 6.4.05 (VIII ZR 192/04)

⁵⁷ Beispiel: Mietdauer: 5 Jahre; Voraussichtlicher Eintritt der Renovierungsbedürftigkeit, wenn der Mieter das Mietverhältnis fortgesetzt hätte: 8 Jahre. Voraussichtliche Renovierungskosten 2000 €./% x 2000 = 1250,00 €

8. Schönheitsreparaturen/Kleinreparaturen

Unter Berücksichtigung der in Punkt 3.1. festgelegten Miethöhe übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten der

- Vermieter
 Mieter.

Als Schönheitsreparaturen gelten (...).

Die Durchführung von Schönheitsreparaturen in den Mieträumen wird im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen angemessen und erforderlich sein: - für Küchen/Kochnischen/Bäder/Duschen alle 3 Jahre, für Wohn- und Schlafräume/Flure, Dielen, Toiletten alle 5 Jahre, für alle anderen Nebenräume alle 7 Jahre. Die vorgenannten Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem jeweiligen Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur. Die Fristen sind nicht zwingend, sie gelten nicht, wenn und soweit aufgrund des Zustandes der jeweiligen Räume die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht erforderlich ist.

Endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, anteilig die Kosten zu tragen, die ein im Falle des vollen Fristablaufes bei Ende des Mietverhältnis durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur verursacht hätte. Der zu zahlende Kostenanteil errechnet sich hinsichtlich der einzelnen Mieträume nach dem Verhältnis zwischen der im Fristenplan als erforderlich und angemessen vorgesehenen vollen Frist und dem Zeitraum, der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. sei der letzten ausgeführten Schönheitsreparatur bis zum Ende des Mietverhältnisses abgelaufen ist. Sofern sich aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Mieträume abweichende Fristen ergeben, sind diese maßgeblich. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.

Bewertung:

- Redaktionsschluss nicht ersichtlich, so dass nicht nachvollzogen werden kann, ob die aktuelle Rechtsprechung schon Berücksichtigung fand.
- Wenn der Haken im Kästchen vergessen wird, streicht der Vermieter
- Es finden noch die kurzen vom Mustermietvertrag ausgewiesenen Fristen Anwendung.
- Die Formulierung: *Sofern sich aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Mieträume abweichende Fristen ergeben, sind diese maßgeblich*, ist nicht hinreichend transparent, weil der Berechnungsmodus nicht entnommen werden kann.
- **Gesamturteil:** Schönheitsreparaturklausel wackelig, aber wirksam, Abgeltungsklausel unwirksam

- **RNK – Wohnungseinheitsmietvertrag, Verlagsnummer 599**

Der Vertrag sieht folgende Regelung vor:

§ 3 – Miete und Nebenkosten

(...)

6. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Vermieter Mieter auf eigene Kosten. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen regelmäßig und fachgerecht vorzunehmen.

Bewertung:

- Redaktionsschluss nicht ersichtlich, so dass nicht nachvollzogen werden kann, ob die aktuelle Rechtsprechung schon Berücksichtigung fand.
- Diese Klausel sieht überhaupt keine Fristen vor. Das ist zulässig, macht die außergerichtliche Durchsetzung nicht einfacher.
- Die Klausel könnte als überraschende Klausel unwirksam sein (§ 305 c BGB), weil der Leser unter der Überschrift „Miete und Nebenkosten“ nicht mit einer Regelung zur Schönheitsreparaturklausel rechnet.
- Es gibt keine Abgeltungsklausel.
- Wenn der Haken im Kästchen vergessen wird, streicht der Vermieter
- **Gesamturteil:** Schönheitsreparaturklausel wackelig und vermietenunfreundlich, Abgeltungsklausel fehlt

- RNK – Universalmietvertrag, Verlagsnummer 523

Der Vertrag sieht in Bezug auf die Schönheitsreparaturen folgende Regelungen vor:

§ 7 Miete und Nebenkosten

Die Schönheitsreparaturen übernimmt

- der Vermieter
 der Mieter auf eigene Kosten

Als angemessene Zeitabstände für Schönheitsreparaturen gelten im Allgemeinen entsprechend dem Stand der Abnutzung:

In Küchen, Bädern und Duschen	alle _____ Jahre,
In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten	alle _____ Jahre,
In anderen Nebenräumen	alle _____ Jahre.

Bewertung:

- Redaktionsschluss nicht ersichtlich, so dass nicht nachvollzogen werden kann, ob die aktuelle Rechtsprechung schon Berücksichtigung fand.
- Es besteht die Gefahr, dass Kostenträger (Mieter) nicht angekreuzt wird.
- Es besteht die Gefahr, dass die Fristen gar nicht oder zu kurze Fristen eingetragen werden.
- **Gesamturteil:** Schönheitsreparaturklausel nur wirksam, wenn richtige Fristen eingetragen werden, Abgeltungsklausel fehlt

- Zweckform Wohnraum – Mietvertrag 2859

Der Vertrag sieht in Bezug auf die Schönheitsreparaturen folgende Regelungen vor:

§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

6. Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen (...). Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, auszuführen:

Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in andern Räumen alle 7 Jahre; Lackieren von Heizkörpern und -rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle 6 Jahre.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf dieser Fristen, so kann der Vermieter auch wahlweise einen prozentualen Anteil der Renovierungskosten geltend machen. Dieser bemisst sich nach der seit der letzten Renovierung verstrichenen Zeit im Verhältnis zum vollen Renovierungsturnus. Ist seit dem Einzug des Mieters noch kein voller Turnus verstrichen, berechnet sich der Renovierungskostenanteil ab dem Datum des Einzugs. Im Allgemeinen gelten folgende anteilige Kostenprozentsätze: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20% der Renovierungskosten, länger als zwei Jahre 40%, länger als drei Jahre 60% und länger als vier Jahre 80%.

Die Renovierungskosten werden im Zweifel nach dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter benannten Malerfachgeschäfts ermittelt. Die Selbstdurchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter unbenommen.

Bewertung:

- Redaktionsschluss zumindest nicht ersichtlich.
- Es finden noch die kurzen vom Mustermietvertrag ausgewiesenen Fristen Anwendung.
- Es gibt zwar weiche Fristen. Bei der Abgeltungsklausel ist aber auch der Berechnungsmodus nicht dargestellt.
- **Gesamturteil:** Die Schönheitsreparaturklausel ist wirksam aber wackelig, die Abgeltungsklausel ist unwirksam.

- DMB-Mietvertrag unter www.Immobilienscout24.de

Bewertung:

- Keinerlei Regelungen zu Schönheitsreparaturen, mithin auch keine Übertragung der Verpflichtung auf den Mieter
- **Gesamturteil:** Für Vermieter unbrauchbar

6. Gewerbemietverträge

Der für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenat schloss sich im Urteil vom 8.10.08⁵⁸ der Rechtsansicht des VIII. Zivilsenats an. Starre Renovierungsfristen benachteiligen auch den Gewerbemieter unangemessen, so dass entsprechende Klauseln auch in Gewerbemietverträgen unwirksam sind.

7. Renovierung durch den Mieter

Besondere Probleme können entstehen, wenn der Mieter die Wohnung „in Kosten sparender Eigenarbeit“ durchführt. Mit der so genannten Verschlimmbesserung beschäftigt sich der BGH in seinem Urteil vom 18.2.2009⁵⁹.

Die im Mietvertrag formularmäßig von der Mieterin akzeptierte Schönheitsreparaturklausel war in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und damit unwirksam. So war der Farbton der Anstriche für die laufende Mietzeit ebenso vorgegeben wie auch eine Rückgabe in renoviertem Zustand vereinbart. Gleichwohl nahm das LG Dessau als Berufungsgericht an, dass die Klausel wirksam vereinbart worden sei. Die Vorinstanz verurteilte daher die Mieterin zum Schadensersatz, weil die von ihr durchgeführten Schönheitsreparaturen mangelhaft gewesen seien. So seien die Decken und Wände in einzelnen Bereichen „wolkig“ gestrichen und Silikonfugen unsachgemäß überstrichen worden. Den Vermietern seien für die Nachbearbeitung Kosten in Höhe von 434 € entstanden, die sie als Schadensersatz beanspruchen könnten.

Das sah der BGH anders. Da die Schönheitsreparaturklausel nichtig sei, könne es keinen Schadensersatzanspruch der Vermieter aus §§ 280 Abs. 1, 3, 281 BGB auf Erstattung der durch die Nacharbeiten erforderlichen Kosten geben. Eine andere Beurteilung sei nur dann geboten, wenn die mangelhafte Durchführung der nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen zusätzliche Schäden an Decken und Wänden verursacht hätten, so dass den Vermietern höhere Kosten entstanden wären, als wenn die Mieterin überhaupt keine Arbeiten ausgeführt hätte. Dies sei offensichtlich nicht der Fall, so dass die Klage abzuweisen war.

8. Renovierung trotz unwirksamer Klausel

Mit der Renovierung trotz unwirksamer Klausel beschäftigt sich der BGH im Urteil vom 27.5.09⁶⁰. Der Mieter hatte in der irrigen Annahme, zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, zum Auszug die Wohnung renoviert. Anschließend stellte er fest, dass die Klausel unwirksam ist und verlangt vom Vermieter den Ersatz seiner Aufwendungen.

Nach den Ausführungen des VIII. Zivilsenates stellt dem Mieter ein bereicherungsrechtlicher Ausgleichsanspruch nach §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB zu. Dabei hat der Vermieter die Kosten für Material (Farbe, Pinsel) und die aufgewendete Arbeitszeit zu ersetzen, wobei der Schaden vom Gericht gemäß § 287 ZPO geschätzt werden könne.

Der Rechtsstreit wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, da der Mieter von Beruf Maler ist. In diesem Fall kann er die volle Vergütung eines professionellen Malers vom Vermieter verlangen. Da

⁵⁸ BGH-Urteil vom 8.10.2008 (XII ZR 84/06)

⁵⁹ BGH-Urteil vom 18.2.2009 (VIII ZR 168/08)

⁶⁰ BGH-Urteil vom 27.5.09 (VIII ZR 302/07).

die Vorinstanz hierzu keine Feststellungen getroffen hatte, überließ der BGH den Fall erneut der Vorinstanz, um die angemessenen Preise zu ermitteln.

Ob in der Verwendung einer unwirksamen Klausel durch den Vermieter zudem eine Pflichtverletzung zu sehen sei, die eine Schadensersatzpflicht auslöse, ließ der BGH im konkreten Fall offen, da dem Vermieter kein individueller Vorwurf gemacht werden konnte. Die Wohnung war bereits 1999, also vor dem Paradigmenwechsel in der Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel vermietet worden.

Dennoch stellte der Senat fest, dass die Verwendung einer unwirksamen Klausel grundsätzlich Schadensersatzansprüche auslöse⁶¹. Hinsichtlich der zu ersetzenden Schäden bezieht sich der Senat auf verschiedene Meinungen in der Lehre⁶². Dabei werden nur Renovierungsaufwendungen ausdrücklich als möglicher Schaden benannt.

9. Konsequenzen des BGH-Urteils vom 27.5.2009

Mit der Feststellung des bereicherungsrechtlichen Anspruchs des Mieters enden nicht die Konsequenzen für die Vermieterseite. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Schadensersatzanspruch sich – wie der bereicherungsrechtliche Anspruch – auf die entstandenen Renovierungskosten beschränkt. Die Haftung des Vermieters wegen der Verwendung einer unwirksamen Vertragsklausel gründet auf § 311 Abs. 2 i.V.m. § 280 BGB. Dabei handelt es sich um die Normierung des vorkonstitutionell schon von der Rechtsprechung entwickelten Haftungsgrundes der culpa in contrahendo (Verschulden bei Vertragsverhandlungen).

Nach dieser Rechtskonstruktion hat sich der Vertragspartner schon beim Vertragsschluss so zu verhalten, dass dem anderen Vertragspartner kein Schaden erwächst. Pflichtwidrig in diesem Zusammenhang ist es, eine Vertragsklausel zu verwenden, die unwirksam ist. Eine Schadensersatzpflicht setzt aber ferner voraus, dass die Pflichtwidrigkeit in vorwerfbarer Weise, also schuldhaft erfolgte.

Im Urteil vom 27.5.09 konnte dem Vermieter kein Vorwurf gemacht werden, weil den Vertrag bereits 1999 abgeschlossen hatte. Zu dieser Zeit erachtete der BGH die Verwendung von Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen als wirksam⁶³.

Vermieter, die Mietverträge nach Mitte/Ende 2004 abgeschlossen haben, können dieses Privileg für sich nicht in Anspruch nehmen. Bei diesen Verträgen stellt sich die Frage, welche weitergehenden Haftungen – als Kosten für einen Malerfachbetrieb oder für Farbe und Freizeit – entstehen können.

a) Bereicherung auch für die älteren bzw. laufenden Schönheitsreparaturen

Es stellt sich die Frage, ob der Mieter auch Ansprüche gegen seinen Vermieter auf Ersatz der Kosten, die schon vor Jahren für die Durchführung laufender Schönheitsreparaturen ersetzt verlangen kann.

⁶¹ BGHZ 99, 101, 107 (kaufrechtliche Entscheidung)

⁶² U.a.: Börstinghaus WuM 2005, 675, Lehmann-Richter, WuM 2005, 747, Sternel ZMR 2008, 501, Langenberg: Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. A, Rz. I 268.

⁶³ Der BGH bezieht sich im Urteil insoweit ausdrücklich auf seine Entscheidung vom 3.6.1998, WuM 1998, 592

Nach den Feststellungen im Urteil vom 27.5.09 besteht die Bereicherung nicht in der Verbesserung der Mietsache durch Steigerung des objektiven Ertragswertes⁶⁴ gesehen werden, sondern im Wert der ersparten Aufwendungen für Werk- und Dienstleistungen Dritter.

Urteile kennen keinen Einführungs- oder Übergangsregelungen. Sie stellen die Rechtslage wie sie ist, fest. Die Bereicherung besteht mithin auch in so genannten Altfällen, bei denen der Mieter schon vor Jahren eine Renovierung durchgeführt hat.

Die einzige Grenze wird durch das Verjährungsrecht gezogen. Bei beendeten Mietverträgen gilt § 548 BGB, so dass Verjährung 6 Monate nach Rückgabe (unabhängig vom Zeitpunkt der Vertragsbeendigung) eintritt. Bei noch laufenden Mietverträgen gilt die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren, § 195 BGB. Der Fristbeginn ist nach § 199 Abs. 1 BGB nicht auf den Zeitpunkt der BGH – Entscheidung vom 27.5.09 hinausgeschoben, da für den Fristbeginn nicht die Kenntnis einer bestimmten Rechtslage erforderlich sind. Erforderlich ist nur die Kenntnis der TATSÄCHLICHEN (also nicht der rechtlichen) Voraussetzungen des Anspruchs und die Kenntnis des Schuldners.

b) Schadensersatzforderungen

Nach §§ 311 Abs. 2, 280 BGB haftet der Schädiger auf das so genannte negative Interesse. Er hat den Geschädigten wirtschaftlich so zu stellen, als wäre die Schädigung nicht erfolgt. Er hat ihm also seine Renovierungsaufwendungen zu ersetzen, wenn er renoviert hat. Das dürfte auch im Fall der so genannten Verschlimmbesserung⁶⁵ sein. Hier liegt zwar keine Bereicherung des Vermieters, aber gleichwohl ein Schaden des Mieters vor.

Zu ersetzen wäre in diesem Zusammenhang auch die Kosten für die Beratung eines Anwaltes hinsichtlich der Wirksamkeit der Klausel zumindest ab dem Zeitpunkt, in dem der Mieter von einer Renovierungsbedürftigkeit ausgehen durfte. Gleiches gilt in Bezug auf die Beauftragung eines Anwaltes zur Abwehr der Forderung des Mieters Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Klausel unwirksam ist⁶⁶.

Auch die Fallgestaltungen aus dem Gewerbemietrecht sind zu beachten, etwa Schäden durch misslungene Untervermietung oder Untervermietung zu geringeren Entgelten und sonstiger Verdienstausschluss⁶⁷.

Schließlich ist festzustellen, dass auch die Beschädigung von Körper und Leben von diesen Ansprüchen erfasst werden kann⁶⁸. Der Vermieter kann sich daher ggf. auch Schadensersatz- und Schmerzensgeldansprüchen ausgesetzt sehen, wenn der Mieter in Ansehung einer (tatsächlich unwirksamen) Schönheitsreparaturklausel auf eine Leiter steigt, um zu streichen und dabei herunter fällt und sich das Bein bricht.

Die Reichweite der Haftung ist dabei letztlich eine Kausalitätsfrage, die in der Rechtsprechung durch verschiedene Konstruktionen eingeschränkt wird. Die Äquivalenztheorie geht von der Gleichwertigkeit aller Ursachen aus, so dass die unwirksame Klausel zu einer Haftung des Vermieters führt. Diese Theorie hat den Nachteil, dass über sie sehr lange Kausalketten gebildet werden können, so dass uferlose Haftungsketten geschaffen werden. Eingrenzungen erfolgen über die Adäquanztheorie, die Lehre vom

⁶⁴ So indessen LG Berlin GE 2007, 517

⁶⁵ BGH-Urteil vom 18.2.2009 (VIII ZR 168/08)

⁶⁶ Börstinghaus WuM 2005, 675, BGH-Urteil vom 16.1.2009 (V ZR 133/08)

⁶⁷ Börstinghaus WuM 2005, 675

⁶⁸ RGZ 78, 239 (Linoleumrolle), BGH NJW 1962, 32 (Salatblatt), BGH NJW 1976, 712 (Gemüseblatt)

Schutzzweck der Norm und die Lehre vom Allgemeinen Lebensrisiko. Die ausführliche Erörterung dieser Theorien führt an dieser Stelle zu weit. Bezüglich der nahe liegenden Annahme der Verwirklichung des Allgemeinen Lebensrisikos sei nur darauf hingewiesen, dass dieser Einwand nur dann greift, wenn der Schaden genauso gut auch ohne die Pflichtwidrigkeit hätte geschehen können. Das wird man bejahen müssen, wenn der Mieter einen Verkehrsunfall mit dem Auto verursacht, während der die Farbe kauft, denn Auto fahren – wenn auch nicht zu dieser Stunde zu diesem Ort – würde er auch ohne die unwirksame Vertragsklausel. Indessen würde er sich nicht mit einer Malerrolle und einem Eimer Farbe auf eine Leiter begeben. Hier realisiert sich nicht das allgemeine Lebensrisiko, sondern die irrije Annahme zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein.

c) Probleme in Bezug Abgeltungsklauseln

Der bereicherungsrechtliche Anspruch mag vom Vermieter grundsätzlich mit Gelassenheit konstatiert werden. Ereilt ihn doch letztlich nur das Schicksal, dass ihn ereilen würde, wenn er in Ansehung der unwirksamen Klausel selbst für eine Renovierung gesorgt hätte. Dem Vermieter mit unwirksamer Klausel bleibt immer noch die Möglichkeit „es zu versuchen“ indem er den Mieter im Glauben lässt, er müsse renovieren.

Problematisch wird die Bereicherung indessen, wenn eine Renovierung noch nicht erforderlich ist und der Mieter beim Auszug zur Abwendung der Abgeltungszahlung die Wohnung streicht. Die einschlägigen Klauseln sehen schließlich die Möglichkeit vor, dass der Mieter statt Abgeltung zu bezahlen auch in Kosten sparender Eigenleistung streichen kann.

Dabei kann es bei den Verträgen, die nach Mitte /Ende 2004 geschlossen wurden dahin stehen, ob der Vermieter um die ganzen aufgewendeten Kosten eine Bereicherung darstellen. Sie stellen jedenfalls einen Schaden beim Mieter dar, so dass der Vermieter die Aufwendungen ersetzen muss. Ein Vermieter mit hoher Fluktuation erlebt dann ggf. ein häufiges Streichen, dass er aber angesichts der dabei anfallenden Kosten gar nicht haben möchte. Einzig die kurze Frist von 6 Monaten in § 548 BGB kommt ihm hier Kosten senkend zugute⁶⁹.

Bei den Verträgen, die vor Mitte 2004 abgeschlossen wurden, kommt kein Schadensersatzanspruch in Betracht. Hier stellt sich die Frage, ob der Vermieter um die aufgewendeten Kosten vollständig bereichert ist oder nur um die Kosten, insoweit sie zu einer Vermögensmehrung bei ihm führen. Mit dieser Rechtsfrage hat sich der BGH im Urteil vom 27.5.2009 beschäftigt. Es kommt nicht darauf an, welche Marktwertsteigerung die Immobilie erfahren hat. Diese Steigerung ist tatsächlich eingeschränkt, weil die Durchführung von Schönheitsreparaturen gerade noch nicht erforderlich war. Die Relation von Einsatz und Wirkung sind mithin schlechter, als bei einer abgewohnten Immobilie. Darauf wird aber nach den Ausführungen des BGH nicht abgehoben. Relevant sind die Kosten, die für die Ausführung der Arbeiten entstanden sind. Der Vermieter ist also auch bei Verträgen, die vor Mitte 2004 abgeschlossen wurden in Höhe der vollen Kosten bereichert.

d) Aufklärungspflicht des Vermieters

Angesichts der vorstehenden Problematik stellt sich für den Vermieter die Frage, ob er vorsorglich gehalten ist, den Mieter auf die Unwirksamkeit der betreffenden Vertragsklausel (n) hinweisen muss oder nicht. Hinsichtlich möglicher Aufwendungen in Unkenntnis der Unwirksamkeit wird man diese Frage bejahen müssen. Die Aufklärung stellt insoweit aber nur eine Obliegenheit dar. Der Vermieter nimmt seine Interessen wahr, um in Entstehung befindliche Verbindlichkeiten

⁶⁹ Ebenso: Klinke, Lehman-Richter, WuM 2006, 653

gegenüber dem Mieter zu vermeiden. Das ist jedoch nur eine Seite der Betrachtung. Im Gegenzug gilt es abzugrenzen, inwieweit die Wahrnehmung der Obliegenheit auch Nachteile mit sich bringt. Zumindest bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel tritt das Problem auf, dass der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und keine Möglichkeit hat, den Vertrag nachzubessern, bis ein Mieterwechsel stattfindet.

Eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Aufklärung, deren Verletzung ihrerseits Haftungen auslöst wird man in Ansehung der Ausführungen des BGH im Urteil vom 27.5.09⁷⁰ verneinen können. Denn im Urteil wurde eine Schadensersatzpflicht des Vermieters verneint, weil der Mietvertrag bereits 1999 abgeschlossen wurde. In der Folge hätte eine Haftung wegen mangelnder Aufklärung erörtert werden müssen⁷¹.

Umgekehrt stellt sich auch die Frage, ob der Vermieter pokern darf und sich im Rahmen der Vertragsbeendigung auf die (unwirksame) Vertragsklausel berufen darf. Die Verwendung einer unwirksamen Klausel stellt eine Pflichtwidrigkeit dar. Die Haftung im zugrunde liegenden Fall entfiel nach Auffassung des BGH nur, weil dem Vermieter individuell ein Schuldvorwurf nicht gemacht werden konnte, weil er die Änderung der Rechtsprechung nicht vorhersehen konnte. Dieser Schuldvorwurf müsste indessen wieder erhoben werden, wenn sich der Vermieter die Unwirksamkeit der Klausel zunutze macht und einen Anspruch behauptet, der überhaupt nicht besteht. Der Vermieter begründet in diesem Fall seiner Haftung erst Recht durch die wahrheitswidrige Behauptung.

Das Pokern hilft auch insoweit nicht weiter, als dass mit der Ausführung der Schönheitsreparaturen kein deklaratorisches Schuldanerkennnis⁷² des Mieters begründet, das ihm die Berufung auf die Unwirksamkeit der Klausel abschneiden würde⁷³.

e) Haftung des Mietverwalters

Einigkeit besteht darin, dass der Hausverwalter nach § 280 Abs. 1 BGB dem Vermieter auf Schadensersatz haftet, wenn er unwirksame Klauseln (Schönheitsreparaturklauseln) im Mietvertrag verwendet⁷⁴.

f) Weitere Konsequenzen

Als weitere Konsequenz besteht die Gefahr der Vertragskündigung durch den Mieter. Die Unwirksamkeit der Klausel allein wird hierzu noch nicht genügen, da mit dem Entfall der Renovierungsverpflichtung wirtschaftliche Vorteile für den Mieter verbunden sind. Auch soweit der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit Arbeiten ausgeführt hat, ergibt sich per se kein Nachteil. Die aufgewendeten Kosten kann er auch im Wege der Aufrechnung relativ leicht gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Indessen drohen dem Vermieter vorzeitige Vertragsbeendigungen, wenn er selbst nicht erkennt oder negiert, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. Fordert der Mieter den Vermieter zu Recht auf, Schönheitsreparaturen durchzuführen, ohne dass dieser tätig wird, entsteht ein Mangel an der Mietsache. Dem Mieter sind dann alle Rechte nach § 536a BGB ff eröffnet. Er kann den Vermieter in Verzug setzen und nach §§ 536c Abs. 2 Nr. 3, 543 Abs. 3 BGB außerordentlich

⁷⁰ BGH-Urteil vom 27.5.09 (VIII ZR 302/07)

⁷¹ Im Ergebnis ebenso: Artz in NZM 2007,265, 272

⁷² So aber noch KG Berlin WuM 2006, 436 in Bezug auf Fristverlängerungsantrag zur Durchführung von Mieter

⁷³ BGH-Urteil vom 27.5.09 (VIII ZR 302/07)

⁷⁴ KG Berlin ZMR 2007, 692, AG Lichtenberg, Urteil vom 17.4.08 (12 C 283/07)

kündigen. Insbesondere bei Gewerbemietverhältnissen können sich hier erhebliche Schäden ergeben, wenn eine Fehlbewertung des Vermieters oder Verwalters zu Streitigkeiten mit dem Mieter führen.

Anlagen:

BGH- Urteil vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06)

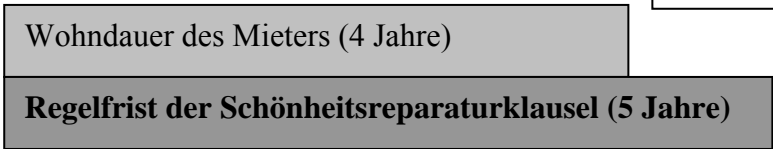
Mietvertrag

3, 5, 7 – Jahre Fristen

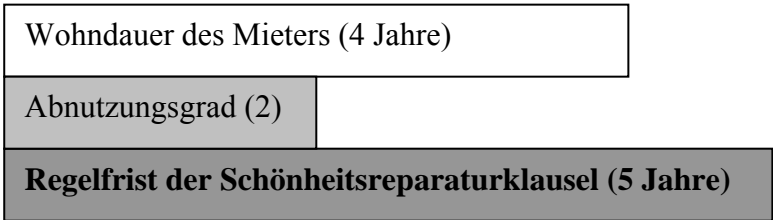
Von den Fristen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert. (weiche Klausel)

Die Höhe des Kostenansatzes (...) entspricht dem Verhältnis der (...) festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.

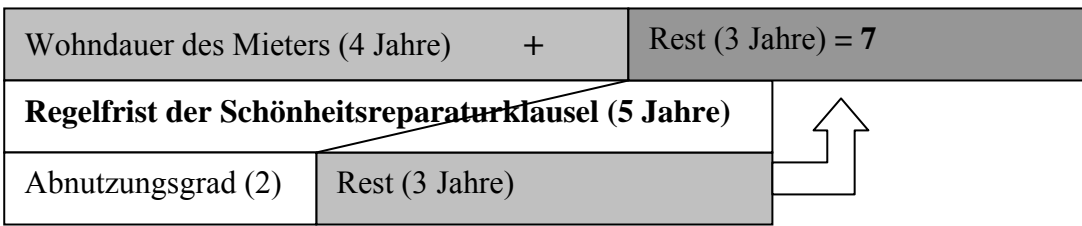
Quotenvariante 1: 4/5 (starr = unwirksam)



Quotenvariante 2: 2/5 (Auslegung der Klausel im Urteil = wirksam)

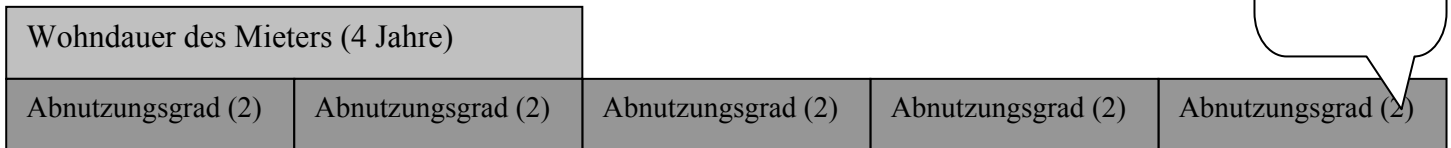


Quotenvariante 3: 4/7 (2. Auslegungsmöglichkeit macht Klausel unwirksam)



Tatsächlicher Renovierungsbedarf

Quotenvariante 4: 4/10 = 2/5 (Zulässige Regelungsmöglichkeit nach BGH)



Quotenvariante 5: 2/5 (Auch zulässige Regelungsmöglichkeit nach BGH)



Übersicht der BGH – Rechtsprechung zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Datum	Inhalt	Aktenzeichen	ZIV
28.04.04	Flexible Schönheitsreparaturklausel (SRK) mit eingeschränkter Endrenovierungsklausel (ERK) zulässig	VIII ZR 230/03	2004, 61
23.06.04	Starre Fristenplan für SRK - Grundlagenentscheidung zu starren Fristen „mindestens aber“	VIII ZR 361/03	2004, 72
14.07.04	„Der Mieter trägt die Kosten der SR“ ist zulässig	VIII ZR 339/03	-
22.09.04	Längere Fristen als im BMJ-Vertrag helfen nicht	VIII ZR 360/03	2004, 79
06.10.04	„Im Allgemeinen werden SR nach (...) erforderlich“ ist zulässig	VIII ZR 215/03	-
16.02.05	Billige Veränderung starrer Fristen durch VM zulässig	VIII ZR 48/04	2005, 12
06.04.05	Fälligkeit bei fehlender Fristenklausel	VIII ZR 192/04	2005, 22
13.07.05	„Diese Arbeiten sind i.d.R. spätestens nach (...) Jahren zu tätigen“, ist wirksam.	VIII ZR 351/04	2005, 65
05.04.06	Keine Pflicht zur Entfernung von Alttapeten	VIII ZR 109/05	2006, 41
05.04.06	„übliche Fristen“ sind unwirksam	VIII ZR 106/05	2006, 41
05.04.06	Wie VIII ZR 106/05	VIII ZR 152/05	s.o.
05.04.06	i.d.R. mit individueller ERK ist zulässig	VIII ZR 163/05	2006, 41
05.04.06	Abgeltungsklauseln, die auf starre SRK verweisen, sind unwirksam	VIII ZR 178/05	2006, 31
28.06.06	Raucherentscheidung	VIII ZR 124/05	2006, 71
18.10.06	Starre Abgeltungsklauseln sind unwirksam	VIII ZR 52/06	2006, 70
12.09.07	Uneingeschränkte Endrenovierungsklausel unwirksam	VIII ZR 316/06	2007, 53
26.09.07	Unwirksam sind mehrdeutige Abgeltungsklauseln	VIII ZR 143/06	2007, 54
05.03.08	Unwirksam sind unklare Abgeltungsklauseln „angelaufene Renovierungsintervalle“	VIII ZR 95/07	2008, 15
05.03.08	Raucher II	VIII ZR 37/07	2008, 16
18.06.08	Farbwahlklausel nur für Rückgabe wirksam	VIII ZR 224/07	2008, 44
09.07.08	Keine Mieterhöhung wegen unwirksamer SRK	VIII ZR 181/07	2008, 44
09.07.08	wie VIII ZR 181/07	VIII ZR 83/07	s.o.
08.10.08	Starre SRK-Fristen sind auch im Gewerbemietvertrag unwirksam	XII ZR 84/06	2008, 60
08.10.08	Schönheitsreparaturen umfassen auch Grundreinigung Teppich	XII ZR 15/07	2009, 6
22.10.08	Vorgabe der Farbe bei Schönheitsreparaturen (Rückgabe)	VIII ZR 283/07	2008, 60
25.01.09	Wirksamkeit einer nachträglich vereinbarten Endrenovierung	VIII ZR 71/08	2009, 5
18.02.09	Unwirksamkeit der SRK wegen Außenanstrich Fenster	VIII ZR 210/08	2009, 7
18.02.09	Verschlimmbesserung bei Renovierung mit unwirksamer SRK	VIII ZR 168/08	2009, 19
18.03.09	Individuelle Endrenovierungsklausel im Gewerbemietvertrag	XII ZR 200/06	2009, 20
27.05.09	Bereicherungsrechtlicher und SE-Anspruch bei unwirksamer SRK	VIII ZR 302/07	2009, 29

Flexible Schönheitsreparaturfristen und eingeschränkte Endrenovierungsklausel

Eine Mietvertragsklausel zur Tragung der Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter, wonach die schlichte Abwälzung derselben flankiert wird mit der Fußnote:

„Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre“

die kombiniert ist mit der Klausel

„Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet.“

ist wirksam. Diese Klausel berücksichtigt in angemessener und ausgewogener Weise sowohl die Belange des Mieters, von einer starren, über den eigenen Abnutzungszeitraum hinausreichenden Renovierungslast verschont zu bleiben, als auch das Interesse des Vermieters, an der Erlangung einer rechtlich und wirtschaftlich als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung anzusehenden Leistung des Mieters. Allerdings hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zahlung eines anteiligen Kostenbeitrags durch den Mieter bei noch nicht abgelaufenen Fristen. Die Klausel spricht ausdrücklich nur davon, der Mieter habe **„die erforderlichen Arbeiten auszuführen“**.

Die Verpflichtung des Mieters zur Endrenovierung soll nur dann greifen, wenn zuvor die Fristen für die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen „unerledigt“ abgelaufen sind. Wenn der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – schon nicht die turnusmäßigen Erhaltungsarbeiten vornimmt, soll er jedenfalls bei Beendigung des Mietverhältnisses seine vertragliche Renovierungspflicht erfüllen. Andernfalls würde er entgegen den mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarungen ungerechtfertigt bereichert und dem Vermieter entginge ein Teil des kalkulierten Entgelts für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung. (BGH, Urteil vom 28.04.2004, [VIII ZR 230/03](#))

Starrer Fristenplan für Schönheitsreparaturen

Der BGH hat entschieden, dass eine Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wonach Schönheitsreparaturen wenn erforderlich, **„mindestens aber“** in der Zeitfolge von 2 Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von 5 Jahren in allen anderen Räumen vom Mieter auszuführen sind. Diese Klausel stellt eine „starre“ Fälligkeitsregelung dar. Aus Sicht eines verständigen Mieters kann die Klausel nur die Bedeutung haben, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und Toilette nach 2 Jahren und in allen übrigen Räumen spätestens nach 5 Jahren verpflichtet ist, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. Ein Interesse des Vermieters, den Mieter zur Renovierung der Wohnung zu verpflichten, obwohl ein tatsächlicher Renovierungsbedarf tatsächlich noch nicht besteht, ist nicht schützenswert.

Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf in Wohnräumen bietet der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministeriums der Justiz Mustermietvertrag 1976, Fassung I enthaltene und in der Praxis anerkannte Fristenplan. Dies sind die allgemein bekannten Fristen,

wonach die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen alle 3 Jahre in Küchen, Bädern und Duschen, alle 5 Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten und in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre erforderlich werden. Bereits von diesen Fristen weicht die kritisierte Klausel zum Nachteil des Mieters ab. Zum anderen soll der kritisierte Fristenplan nicht nur für den Regelfall des „**im Allgemeinen**“ entstehenden Renovierungsbedarfs gelten, sondern er schreibt die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vor. Damit benachteiligt der Fristenplan den Mieter unangemessen und ist unwirksam (BGH, Urt. Vom 23.06.04, [VIII ZR 361/03](#)).

Längere starre Fristen helfen auch nicht

Mit Urteil vom 22.9.04 ([VIII ZR 360/03](#)) hat der BGH seine neue Rechtsprechung zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln fortgeführt.

Im streitigen Mietvertrag war die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Die einzelnen Ausgestaltungen dieser Pflichten, etwa auch der Fristenplan war in verschiedenen Klauseln des Mietvertrages enthalten. Der BGH hatte dabei die Frage zu beantworten, ob hierdurch die generelle Pflicht überhaupt Schönheitsreparaturen durchzuführen, erhalten bleibt. Bisher hatte er die Klausel insgesamt für nichtig erklärt, so dass der Mieter überhaupt keine Arbeiten mehr ausführen musste. Ferner berief sich der Vermieter auf eine Wirksamkeit, weil er zwar starre Fristen vereinbart habe, diese aber großzügiger bemessen seien als die (nicht starren) Fristen im vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag.

Auch für diesen Fall erklärte der BGH, dass es keine geltungserhaltende Reduktion von nichtigen Klauseln gäbe, auch wenn die Regelung geteilt sei und an zwei Stellen des Vertrages untergebracht sei. Die Klausel sei als einheitliche Regelung zu betrachten und deshalb insgesamt nichtig. Auch die Wahl großzügigerer Fristen half dem Vermieter nicht weiter. Die Klausel wurde insgesamt für nichtig erklärt, der Mieter hatte zu Recht keine Schönheitsreparaturen am Haus im Werte von 22.000 € durchgeführt.

Billige Verlängerung starrer Fristen durch Vermieter zulässig

Auch in diesem Jahr setzt der BGH seine Rechtsprechung zu starren Fristen von Schönheitsreparaturen fort. Dabei ist eine leichte Aufweichung der wenig begrüßten Rechtsprechung festzustellen. Streitig war eine Schönheitsreparaturklausel, die ein Streichen (usw.) „**spätestens**“ nach vier Jahren vorsah. Dabei war eine Ergänzung wie folgt vorgenommen: „**Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.**“ Die Klausel sei wirksam, urteilte der VIII. Zivilsenat. (BGH-Urteil vom 16.2.2005, [VIII ZR 48/04](#)).

Zur Fälligkeit von Schönheitsreparaturen

Sieht der Mietvertrag keinen Fristenplan bei mieterseitig übernommenen Schönheitsreparaturen vor, werden sie fällig, sobald aus Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. In dem vom BGH mit Urteil vom 06.04.2005 ([VIII ZR 192/04](#)) entschiedenen Fall hatte der Vermieter den Mieter unter Fristsetzung zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen

aufgefordert. Als der Mieter sich weigerte, ließ er einen Kostenvoranschlag erstellen und fordert mit seiner Klage einen Kostenvorschuss in dieser Höhe. Dieser stehe dem Vermieter nach der Entscheidung des BGH auch zu, wenn die Schönheitsreparaturen anstehen und fällig seien. Dies sei wiederum der Fall, wenn objektiv Renovierungsbedarf bestehe und zwar unabhängig davon, ob bereits eine Substanzgefährdung der Wohnung drohe.

Zulässige Schönheitsreparaturklausel in Wohnraummietverträgen

Nach der Entscheidung des BGH vom 13. Juli 2005 ([VIII ZR 351/04](#)) genügt bei einem Fristenplan, wie er in zahlreichen Wohnraummietverträgen enthalten ist, der Zusatz **"in der Regel sind Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Toiletten nach 3 Jahren, in Wohnräumen Schlafräumen, Dielen spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumen spätestens nach 7 Jahren durchzuführen"** um eine unangemessene Benachteiligung der Mieter und damit die Unwirksamkeit der Klausel zu vermeiden.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter wegen nicht ordnungsgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen gegen den Mieter auf Schadensersatz geklagt. Der abgeschlossene Mietvertrag enthält die Regelung, Schönheitsreparaturen seien ab Mietbeginn in der Regel spätestens nach 3 in Küchen... , bzw. 5 in Wohnräumen ... bzw. 7 Jahren in sonstigen Räumlichkeiten zu tätigen. Der BGH sieht darin keine starre Fristenregelung, da der Zusatz **"in der Regel"** dem durchschnittlichen Mieter verdeutliche, dass die Fristen bei normaler Abnutzung gelten und die Regelung Raum für eine Anpassung der Intervalle an das objektiv Erforderliche lasse. Die Formulierung sei gleichzusetzen mit der Formulierung in Mustermietverträgen **"im Allgemeinen"** .

Pflicht zur Entfernung von Tapeten bei Vertragsende

Der Mieter hatte einen Mietvertrag mit Schönheitsreparaturklausel mit starren Fristenplan unterzeichnet. Der Mietvertrag sah darüber hinaus vor, dass der Mieter **„bei Auszug die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen habe und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- und Deckenputz zu beheben“** habe.

Nach dem Mietvertragsende verrechnete der Vermieter die Kosten hierfür mit der Kautions. Der Mieter klagte und gewann schließlich vor dem BGH (Urteil vom 5.4.2006, [VIII ZR 109/05](#)).

Das erkennende Gericht führte aus, dass die Regelung den Mieter entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteilige und daher gemäß § 307 BGB unwirksam sei. Denn letztlich sei die Regelung nichts anderes als eine Endrenovierungsklausel, die dazu führe, dass der Mieter unabhängig von der Mietdauer verpflichtet sei, die benannten Arbeiten auszuführen. Ferner komme es zu einer unangemessenen Benachteiligung aufgrund des Summierungseffektes, der dadurch entstehe, dass der Mieter sich zur Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet habe und zusätzlich die formulierten Endrenovierungsarbeiten auszuführen habe.

Hinweis auf übliche Fristen sind auch „starre Fristen“

Die formularmäßige Klausel in einem Mietvertrag: **„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3**

Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)“ enthält nach Auffassung des BGH einen starren Fristenplan.

Nach Auffassung des Senates könne die Wendung, wonach der Mieter die „notwendig werdenden“ Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat, aus der Sicht eines verständigen Mieters nicht allein die Bedeutung haben, dass er nur dann renovieren müsse, wenn ein tatsächlicher Bedarf bestehe. Denn der nachfolgende Zusatz der Klausel stelle klar, dass die üblichen Fristen einzuhalten seien. (Urteil vom 5.4.2006, [VIII ZR 106/05](#)).

Wirksame und unwirksame Teilregelung

Mit der Kombination eines unwirksamen mit einem wirksamen Teils einer Schönheitsreparaturklausel setzte sich der BGH im Urteil vom 5.4.2006 ([VIII ZR 163/05](#)) auseinander. Der Mietvertrag sah eine wirksame Schönheitsreparaturregelung vor („...**in der Regel** ...“), die bereits im Urteil vom 13.7.05 für wirksam erklärt wurde. Daneben gab es eine individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel: **„Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber zu verlassen. Außerdem sind die Tapeten zu entfernen und die Decken und Wände zu streichen.“**

Ferner unterzeichnete der Mieter im Übergabeprotokoll folgende Regelung: **„Der Mieter verpflichtet sich, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung ordnungsgemäß und mangelfrei an den Vermieter zu übergeben“**.

Der VIII. Senat stellte fest, dass die Regelung zur Überwälzung der laufenden Durchführung von Schönheitsreparaturen wegen der individuell vereinbarten Endrenovierungsvereinbarung aufgrund des hierdurch entstehenden Summierungs-effektes unwirksam werden. Die Unwirksamkeit dieser Klausel tangiere wiederum aber nicht die Wirksamkeit der individuell ausgehandelten Endrenovierungsklausel. An dem Ergebnis ändere auch die Regelung im Übergabeprotokoll nichts. Hierin sei keine konkretisierende Vereinbarung zu sehen, weil dies voraussetze, dass eine wirksame Grundlage vorhanden sei. Die sei aber gerade nicht gegeben.

Gegen die individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel erhob das Gericht – isoliert betrachtet – keine Bedenken. Ob ein Fall des § 139 BGB (Teilnichtigkeit bewirkt Gesamtnichtigkeit, es sei denn die Parteien wollten etwas anderes) mit der Folge vorliegt, dass auch die Endrenovierungsklausel nichtig sei, ließ das Gericht offen. Der hierauf gestützte Schadensersatzanspruch war nämlich schon aufgrund eines Formfehlers des Klägers nicht gegeben.

Starre Fristen und Abgeltungsklauseln bei Schönheitsreparaturen

Erneut hat sich der BGH mit dem Thema Schönheitsreparaturen auseinandergesetzt und im wesentlichen seine bisherigen Entscheidungen bestätigt und noch weiter differenziert.

In dem vom BGH mit Urteil vom 06.04.2006 ([VIII ZR 178/05](#)) entschiedenen Fall wurde erneut die Unwirksamkeit starrer Fristen für Schönheitsreparaturen bestätigt. Im zugrunde liegenden Fall enthielten die Fristen keinerlei Zusätze wie „**mindestens**“ und „**spätestens**“. Der BGH sah darin aber dennoch starre Fristen, da der durchschnittliche Mieter auch darin einen unabänderlichen Renovierungsrhythmus sehen müsse. Zusätze wie „mindestens“ und „spätestens“ würden dies lediglich noch verstärken. Etwas anderes gelte nur, wenn die Formulierung eine flexible Handhabung zulasse, etwa durch Zusätze wie „**in aller Regel**“ oder „**im Allgemeinen**“.

Weiter besagt die Regelung, dass **„nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen habe.“**

Der BGH sieht in der Formulierung „nach dem Grad der Abnutzung“ keine Aufweichung der starren Fristenregelung, da auf diese wiederum ausdrücklich verwiesen wird. Aus diesem Grund sei die Klausel im Gesamtzusammenhang der Regelung ebenfalls unwirksam.

Die zu überprüfende Regelung enthält des weiteren eine sogenannte Abgeltungsklausel, nach der der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses anteilig den Betrag an den Vermieter zu zahlen habe, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde. Die Klausel verweist ausdrücklich auf den zuvor genannten Fristenplan und steht damit wieder in engem Zusammenhang zu der zuvor getroffenen Regelung. Es handelt sich daher um eine einheitliche Gesamtregelung. Die Unwirksamkeit der starren Fristenregelung führt damit auch zur Unwirksamkeit der Verpflichtung zur anteiligen Abgeltung.

Rauchen in der Wohnung ist grundsätzlich zulässig

Mit einer viel beachteten Entscheidung wartete der VIII. Senat mit Urteil vom 28.6.06 ([VIII ZR 124/05](#)) auf. Der Vermieter machte gegen seinen ehemaligen Mieter insgesamt Kosten von 9218 € klageweise geltend, weil dieser die fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt habe und zudem Schäden durch Rauchen in der Wohnung verursacht habe. Schließlich sei die Wohnung in verschmutztem Zustand zurückgegeben worden, insbesondere die Fenster waren mit einem einheitlichen Nikotinfilm überzogen.

Die Schönheitsreparaturen waren in dem Rechtsstreit schnell geklärt. Der Vermieter hatte einen Mietvertrag mit „starrten Fristen“ hinsichtlich der auszuführenden Schönheitsreparaturen verwandt, so dass die Verpflichtung hierzu insgesamt gem. § 307 I BGB nichtig war.

Streitig und das macht die Entscheidung interessant war die Rechtsfrage, ob eine zum Schadensersatz (Schadensersatz statt der Leistung gem. §§ 280 I, III, 281 BGB) verpflichtende vertragswidrige Nutzung darin zu sehen ist, dass die Wohnung durch das Rauchen verschmutzt wurde. Der BGH führte aus, dass soweit das Rauchen mietvertraglich nicht verboten sei diese Nutzung keine Vertragsverletzung darstelle und daher auch keinen Schadensersatzanspruch auslösen könne. Interessant ist hier auch die Einschränkung hinsichtlich der fehlenden Vereinbarung. Man könnte geneigt sein hieraus zu lesen, dass der BGH eine solche Vereinbarung für zulässig erachten könnte. Die Rechtsfrage muss man dennoch als offen bezeichnen. Denn insbesondere das Bundesverfassungsgericht hat immer wieder betont, wie stark die Rechtsposition des Mieters ist, die ähnlich wie Eigentum Verfassungsrang genieße. Begründet wird dies damit, dass die Wohnung das sozial abgesicherte Refugium mit Rückzugsmöglichkeit für den Mieter darstellte, das unbedingten Schutz auch des Staates bedürfe. Ob mit diesen Eckwerten eine derartige Einschränkung des Grundrechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 GG) verbunden sein darf, kann auch angesichts der Tatsache bezweifelt werden, dass der Verfasser dieser Zeilen Nichtraucher ist. Doch zurück zur Entscheidung. Der BGH lies zudem ausdrücklich offen, ob eine andere Entscheidung in der Sache gerechtfertigt wäre, wenn es sich um exzessives Rauchen mit erheblichen Renovierungsbedarf nach kurzer Zeit handele.

Schließlich wurde noch abgehandelt, ob die Fensterreinigung nicht auch über die Klausel, dass die Wohnung „besenrein“ zu übergeben sei, vom Mieter verlangt werden könne. Auch dies verneinte der BGH. Damit trat er der Auffassung des Mieters entgegen, wonach „besenrein“ nur die

Reinigung horizontaler (Fußböden) und nicht vertikaler Flächen (Fenster) umfasse. Vielmehr sei die Klausel dahingehend auszulegen, dass nur eine Grobreinigung (aller Bestandteile der Wohnung) notwendig sei. Diese sei vorliegend mit Ausnahme von Spinnenweben im Keller erfolgt.

Schönheitsreparaturklausel: Starre Abgeltungsklauseln unwirksam

Einen vorläufigen Schlusspunkt zur neueren Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel hat der BGH mit Urteil vom 18.10.2006 ([VIII ZR 52/06](#)) gesetzt. Begonnen hatte alles vor ziemlich genau 2 Jahren mit dem Urteil vom 23.6.2004 (VIII ZR 361/03), in dem die Vereinbarung von „**starren Fristen**“ in Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt wurde. Mit Urteil vom 6.4.2006 (VIII ZR 178/06) erklärte der BGH Abgeltungsklauseln für unwirksam, die hinsichtlich der Abgeltungsberechnung auf eine Schönheitsreparaturklausel im Vertrag verwies, deren Fristen starr formuliert waren. Nunmehr erklärt der BGH auch solche Abgeltungsklauseln für unwirksam, die selbst starre Fristen formulieren.

Der Mieter war nach 2 Jahren ausgezogen. Der Vermieter verrechnete die Kautionsanteile mit den anteiligen Kosten einer Schönheitsreparatur. Laut Vertrag sollte der Mieter für eine Nutzungsdauer von mehr als 2 und weniger als 3 Jahren für Küche und Bad 66%, für Wohn- und Schlafzimmer 40% und für Nebenräume 42,5% der voraussichtlichen Kosten der Durchführung von Schönheitsreparaturen tragen. Der Mieter verlangte schließlich sein Geld klageweise zurück und obsiegte letztinstanzlich. Der BGH verwies darauf, dass die Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel vollinhaltlich auf Abgeltungsklauseln entsprechend anzuwenden sei.

Uneingeschränkte Endrenovierungsklausel unwirksam

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthielt zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung: "**Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.**" Der BGH entschied im Urteil vom 12.9.07 ([VIII ZR 316/06](#)), dass die Klausel unwirksam mit der Folge sei, dass die Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dieser Wohnung nicht verpflichtet seien. Als uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung ist die Formularbestimmung unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam sei, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Danach benachteiligt eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft. Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde.

Mehrdeutige Schönheitsreparaturklauseln sind unwirksam

Gewisse Neuerungen zur rechtlichen Einordnung von Schönheitsreparaturklauseln brachte die Entscheidung vom 26.9.07 ([VIII ZR 143/06](#)). Der Senat setzt sich hier mit dem Problem der so genannten weichen Abgeltungsklauseln auseinander. Zur Erinnerung: Zuerst hatte der BGH

entschieden, dass starre Renovierungsklauseln unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Der Mieter müsse nach diesen Klauseln auch dann renovieren, wenn der Abnutzungsgrad eine Renovierung überhaupt nicht erforderlich mache. Damit würde der Vermieter mehr auf den Mieter abwälzen, als ihn selbst im Rahmen der gesetzlich gebotenen Erhaltungspflicht der Mietsache zukomme. Wenig später entschied der BGH, dass Quotenabgeltungsklauseln, die auf starre Renovierungsfristen verweisen, ihr Schicksal teilen und auch nichtig sind. Schließlich wurde entschieden, dass Quotenabgeltungsklauseln mit eigenen starren Fristen ebenfalls nichtig sind (Urteil vom 18.10.06, VIII ZR 52/06).

Im nunmehr zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter bereits auf diese Rechtsprechung reagiert und eine „flexible Abgeltungsklausel“ vereinbart und scheiterte wegen Mehrdeutigkeit dennoch. Sie sei unwirksam, weil sie dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich mache, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist, und damit gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot verstoße. Die Klausel lautete:

"Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziff. 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziff. 2 bis 4 (Anmerkung: Flexible Fristen), sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereit erklärt oder die Kosten hierfür übernimmt.

Die Höhe dieses Kostenersatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziff. 2 bis 4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen."

Die Regelung des Mietvertrags ermöglichte bei der Berechnung der Abgeltungsquote die zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gebotene Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung. Denn sie knüpft ausdrücklich an die im Mietvertrag geregelten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen an und erklärt für die Abgeltungsquote das Verhältnis dieser Fristen zu der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen für maßgeblich. Versteht man die Quotenabgeltungsklausel dahin, dass die bisherige Wohndauer ins Verhältnis zu setzen ist zu der Zeit, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde, sind die Interessen des betreffenden Mieters gewahrt. Endet das Mietverhältnis zum Beispiel nach vier Jahren, hat aber der Mieter die Wohnung nicht stärker abgenutzt, als es nach zwei Jahren zu erwarten wäre, besteht ausgehend von einem üblichen Renovierungsintervall von fünf Jahren für Wohnräume Renovierungsbedarf voraussichtlich erst nach insgesamt zehn Jahren. Werden dem Mieter in diesem Fall 4/10 der Renovierungskosten auferlegt, hat er nicht mehr zu leisten, als es dem Grad seiner Abnutzung entspricht (tatsächliche Wohndauer/voraussichtlicher Renovierungsbedarf).

Die verwendete Quotenabgeltungsklausel benachteilige den Mieter aber deshalb unangemessen, weil dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich werde, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen sei. Die Klausel verstoße deshalb gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot. Einem nicht juristisch gebildeten Vertragspartner erschließe sich schon nicht ohne Weiteres, dass die Maßgeblichkeit der **"Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4"** dem Mieter auch bei der Berechnung der Quote den Einwand offen halten solle, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich genutzt. Vor allem aber

bleibt zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffer 2 bis 4 zu bestimmen sei. Da die Anwendbarkeit der Quotenabgeltungsklausel voraussetzt, dass die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, kann es nur auf den Zeitraum ankommen, nach dem eine Renovierung in Zukunft voraussichtlich erforderlich sein wird. Es liegt nahe, diesen Zeitraum in der Weise zu bestimmen, dass das Wohnverhalten des bisherigen Mieters hypothetisch fortgeschrieben und festgestellt wird. Der Wortlaut der Klausel ermöglicht im Beispielsfall nach der Rechtsprechung des BGH auch folgende Berechnungsvariante (nach obigen Beispiel), die ihn unangemessen benachteiligt:

Der Fristenzeitraum gemäß Mietvertrag kann bei der Berechnung der Quote nämlich auch in der Weise bestimmt werden, dass zu der tatsächlichen Wohndauer des Mieters (4 Jahre) derjenige Zeitraum addiert wird, der sich ergibt, wenn man von der Regelfrist für die Renovierung (5 Jahre) die der Abnutzung durch den Mieter entsprechende fiktive Mietdauer (2 Jahre) abzieht. Im Beispielsfall beträgt die Regelfrist des Renovierungsintervalls fünf Jahre. Hat der Mieter davon nach dem Abnutzungsgrad der Wohnung zwei Jahre abgewohnt, verbleibt eine Restlaufzeit von drei Jahren. Damit ergäbe sich ein (neuer, dem Wohnverhalten des Mieters angepasster) Renovierungsintervall von sieben Jahren, wenn zur vierjährigen Mietzeit lediglich diese drei Jahre hinzuge-rechnet werden. Bei einer sich hieraus ergebenden Beteiligungsquote von 4/7 müsste der Mieter mehr als die Hälfte der Renovierungskosten tragen, obwohl er durch sein Wohnverhalten tatsächlich nur 2/5 des Renovierungsaufwands verursacht hat.

Unklare Abgeltung: Angelaufene Renovierungsintervalle

Der BGH hat zur Quotenabgeltungsklausel eine weitere Entscheidung mit Urteil vom 5.3.08 getroffen. Die streitgegenständliche Klausel lautete: **„Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter.“**

Diese Klausel ist nach Auffassung des obersten Zivilgerichts unwirksam. Sie sei intransparent und damit nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Sie sei schon deswegen nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden könne, was unter einem **„angelaufenen Renovierungsintervall“** zu verstehen sei und wie in der Folge die Abgeltungsquote ermittelt werden solle. ([VIII ZR 95/07](#)).

Der BGH stellt dabei fest, dass auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes die Klausel als unwirksam zu behandeln sei. Dies gelte gleichwohl der Senat entsprechende Klauseln 10 Jahre zuvor noch als wirksam einstufte (BGHZ 105, 75, Urteil vom 3.6.1998, VIII ZR 317/97). Er schreibt hierzu (Tz 20) :

„Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen (vgl. BGHZ 132, 6, 12). Höchststrichterliche Urteile sind kein Gesetzesrecht und erzeugen damit keine vergleichbare Rechtsbindung. Gerichtliche Entscheidungen, die die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts betreffen, wirken schon ihrer Natur nach auf einen in der Vergangenheit liegenden, in seiner rechtlichen Bewertung noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt ein. Für diese grundsätzlich zulässige so genannte unechte Rückwirkung können sich zwar im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes Schranken aus dem Prinzip der Rechtssicherheit ergeben. Das Risiko, dass eine zunächst

unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird, trägt aber grundsätzlich der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen (BGHZ, aaO). Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird (BGHZ, aaO).“

Noch einmal: BGH zur Vertragswidrigkeit von Rauchen in Wohnungen

Der BGH hat neuerlich eine Raucherentscheidung gefällt. Viel Neues findet sich darin jedoch nicht. Der VIII. Senat stellt in seiner Entscheidung fest, dass Rauchen eine Vertragsverletzung des Mietvertrages darstellen kann. Diese sei immer dann anzunehmen, wenn die Beschädigungen über das hinaus gingen, was mit den so genannten Schönheitsreparaturen beseitigt werden kann (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Ecken, Streichen der Heizkörper, und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen), liege eine Sachbeschädigung vor, die einen Schadenersatzanspruch nach sich ziehe. (Urteil vom 21.3.08, [VIII ZR 37/07](#)).

(Un)-wirksame Farbwahlklausel für laufenden Mietvertrag

Der BGH führt seine Rechtsprechung zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln weiter fort. Im Urteil vom 18.6.08 ([VIII ZR 224/07](#)) stellte er fest, dass die formularvertragliche Klausel, die verlange, dass der Mieter die auf ihn wirksam abgewälzten Schönheitsreparaturen in „**neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen**“ habe, unwirksam sei. Der Mieter werde durch diese Vertragsgestaltung unangemessen benachteiligt. Sie greife unzulässig in den Ermessensspielraum des Mieters bezüglich der Gestaltung seiner Wohnung, mithin seines „intimen Lebensbereichs“ ein.

Zwar habe der Vermieter vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer „Dekoration“ zurück zu erhalten, die von möglichst vielen potentiellen Mietinteressenten akzeptiert werde. Die Klausel verstand der BGH jedoch in dem Sinne, dass der Mieter auch verpflichtet sei, „neutrale“ Farben zu verwenden, wenn er während der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchführe. Nur das sei eine unzulässige Einengung. Nicht unzulässig sei eine entsprechende Rückgabeklausel. Der Mieter könne dann selbst entscheiden, ob er bei den Schönheitsreparaturen während der Mietzeit neutrale Farben verwende oder aber er keine neutralen Farben verwende und er dann ab zum Ende des Mietverhältnisses eine neutrale Farbgebung herstellen müsse.

Nebenbei stellte der VIII. Senat auch fest, dass die Quotenabgeltungsklausel wegen Verwendung starrer Fristen unwirksam gewesen sei, dies aber nicht die Wirksamkeit der Abwälzung der eigentlichen Schönheitsreparaturverpflichtung tangiere.

Keine Mieterhöhungsmöglichkeit aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Mit ZIV-Expressmeldung (Presseerklärung) wurde bereits vom BGH-Urteil vom 9.7.2008 ([VIII ZR 181/07](#)) berichtet. Nunmehr liegen auch die Urteilsgründe vor, die zum Verständnis auf Vermieterseite nur wenig beitragen dürften. Der BGH erkennt an, dass nach überwiegender Instanzrechtsprechung der Vermieter einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen

könne, wenn entgegen der üblichen Vertragsgestaltung die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter getragen werden müssen, sondern beim Vermieter verbleiben. Dabei bestehe kein Unterschied, ob die Parteien sich hierfür bewusst entschieden hätten oder dies durch die Änderung der Mietrechtsprechung entstanden sei, weil die entsprechende Klausel nichtig sei. Nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers bilden bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB die Marktverhältnisse den Maßstab für die Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig sei oder nicht. Wenn die Frage der Durchführung der Kostentragung der Schönheitsreparaturen bei der Bewertung der Angemessenheit des Mietzinses herangezogen würde, würden Kostenelemente (nämlich die Kosten für die Schönheitsreparaturen) in das Vergleichsmietensystem einbezogen werden. Nicht mehr die Marktverhältnisse allein würden über die Angemessenheit entscheiden, sondern auch Fragen der Kostenverteilung und Kostenhöhe.

Auch sei die Parallele zur Rechtsprechung der Teilinklusive miete nicht rechtserheblich. Richtig sei, dass bei der Teilinklusive miete der Betriebskostenanteil herauszurechnen sei, damit man überhaupt eine mit dem Mietspiegel vergleichbare Nettomiete erhalte. Anders als bei den Betriebskosten (§ 556 BGB), sehe das Gesetz keine Überwälzung dieser Kosten vor.

Als letztes Argument führt der BGH noch an, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen mittlerweile die Regel am Mietmarkt geworden sein dürfte. Diese Übung werde möglicherweise auch bei den Verhandlungen der Miethöhe einbezogen. Sicher sei dies aber keineswegs. Man könne nicht annehmen, dass die Mieten höher seien, wenn üblicherweise die Schönheitsreparaturen vom Vermieter durchgeführt würden. Wollte man eine Mieterhöhung zulassen, würde fiktives Marktgeschehen in reale Mietmarktverhältnisse übertragen, was das Gesetz nicht vorsehe.

Starre Schönheitsreparaturfristen auch im Gewerbemietvertrag unwirksam

Schönheitsreparaturklauseln mit starren Renovierungspflichten sind nach einer Entscheidung des BGH vom 8.10.08 ([XII ZR 84/06](#)) auch bei Gewerbemietverträgen unwirksam. Der Gewerbemieter hatte für 15 Jahre ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei angemietet. Der Vertrag sah folgende Schönheitsreparaturklausel vor: **„Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten mindestens alle drei Jahre in Küche, Bad, Dusche und Toiletten und alle fünf Jahre in allen übrigen Räumen die Schönheitsreparaturen (...) auf eigene Kosten durch Fachhandwerker ausführen zu lassen.“**

Der für das Gewerbemietrecht zuständige XII. Senat schloss sich der schon ausgiebigen Rechtsprechung des VIII. Senats für Wohnraummietverhältnisse an. Starre Schönheitsreparaturklauseln verstießen gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung und seien daher nach § 307 Abs. II Nr. 1 BGB unwirksam. Der Vermieter müsse nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand erhalten. Dazu gehöre bei Bedarf auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Starre Fristen orientierten sich demgegenüber nicht am Bedarf, sondern an Fristvorgaben. Hierdurch übertrage der Vermieter im Zweifel mehr, als ihm selbst zur Last falle.

Schönheitsreparaturen umfassen auch die Grundreinigung des Teppichs

Die Gewerbemieterin mietete bei der Klägerin eine Fläche von 4000 Quadratmetern zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts für die Dauer von 10 Jahren an. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Instandsetzung und Instandhaltung der Mieträume einschließlich der Durchführung der Schönheitsreparaturen Sache der Mieterin sei. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sollte die Mieterin verpflichtet sein, die Mieträume ordnungsgemäß gereinigt an die Klägerin zu übergeben.

Die Mieträume waren mit einem von der Vermieterin eingebrachten Teppichboden ausgestattet. Die Vermieterin verlangte nach der Beendigung des Mietverhältnisses von der Mieterin die Erneuerung des Teppichbodens. Die Mieterin lehnte dies ab. Die Vermieterin leitete daraufhin ein selbständiges Beweisverfahren ein und erneuerte anschließend auf Wunsch der Nachmieterin den Teppichboden.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte fest, dass die Reparatur kleinerer Beschädigungen des Teppichs (Bohrlöcher, Stolperkanten) Kosten von rund 1600 € und die Grundreinigung des Teppichs Kosten von rund 10.000 € verursachen würde. Die Vorinstanzen sprachen jeweils die Erstattung der Kosten für die Beseitigung der Beschädigungen zu und lehnten eine Kostenerstattung der Grundreinigung ab. Der BGH hatte auf die Revision der Vermieterin somit nur über die letzteren Kosten zu befinden.

Im Urteil vom 8.10.08 geht der für Gewerbemietsachen zuständige XII. Zivilsenat davon aus, dass die Regelung im Mietvertrag hinsichtlich der Rückgabe der gesamten Mietsache im gereinigten Zustand keine rechtliche Grundlage für eine abschließende Grundreinigung des Teppichs böte. Diese Regelung begründe nicht die Verpflichtung zu einer Abschlussreinigung, sondern nur die Verpflichtung zu einer laufenden Reinigung (Staubsaugen) des sich durch die laufende Nutzung ansammelnden Schmutzes. Sollte es zu Vertragsverletzungen in diesem Bereich gekommen sein, wäre die Mieterin nicht schadensersatzpflichtig, weil die Vermieterin ihr nie eine Aufforderung unter Fristsetzung zur Teppichreinigung habe zukommen lassen, sondern stets nur den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangt habe. Diese Form der Teppichreinigung unterfalle nicht dem Begriff der Schönheitsreparaturen. Hierzu sei an sich der Vermieter verpflichtet, der aber diese Aufgaben durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen könne. Die laufende Reinigung sei vielmehr eine geborene Pflicht des Mieters, die er im Rahmen seiner Obhuts- und Sorgfaltspflichten für die überlassenen Räume zu übernehmen habe.

Anders verhielte es sich indessen hinsichtlich der abschließenden Grundreinigung in Verbindung mit der vereinbarten Durchführung von Schönheitsreparaturen. Zwar enthielten die in § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung legaldefinierten Schönheitsreparaturen nicht auch Teppichreinigungen.

Dort sei nur geregelt, dass Schönheitsreparaturen nur das **„Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“** umfasse.

Die Definition sei nicht mehr zeitgemäß, da das Streichen von Holzfußböden faktisch entfallen sei. An seine Stelle sei vielmehr das gründliche Reinigen von Teppichboden getreten.

Dem Sachverständigengutachten des selbständigen Beweisverfahrens war nicht zu entnehmen, ob eine Grundreinigung des Teppichbodens zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich und damit schon fällig war. Der Rechtsstreit wurde daher zur Feststellung dieser Tatsachen an die Vorinstanz zurückverwiesen. ([XII ZR 15/07](#))

Vorgabe der Farbe bei Schönheitsreparaturen (Holzteile) – für Rückgabe

Mit Urteil vom 22.10.08 ([VIII ZR 283/07](#)) setzte der BGH seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen fort. Die Parteien stritten um die Wirksamkeit folgender Klausel im Mietvertrag: **„Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben,**

wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtöne gestrichen zurückgegeben werden.“

Der BGH erklärte die Klausel für wirksam. Die Klausel beschränke sich entgegen dem Fall, der dem Urteil vom 18.6.08 zugrunde lag (ZIV 2008, 44 – vorherige Ausgabe) auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache. Der Vermieter habe ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer Dekoration zurück zu erhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert würde. Eine auf die Rückgabe der Wohnung bezogene Farbwahlklausel, die den Mieter nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festlegt, sondern ihm eine Bandbreite („**neutrale, helle deckende Farben und Tapete**“) vorgebe, die den Mieter nicht unangemessen benachteilige. In Bezug auf die lackierten Holzteile fehle es zwar an einem derartigen Gestaltungsspielraum, weil sie den Mieter auf den allein zulässigen ursprünglichen bei Vertragsbeginn vorgegebenen Farbton festlege. Dies sei rechtlich aber nicht zu beanstanden, weil bei einer transparenten Lackierung oder Lasur anders als bei einem deckenden Farbanstrich eine Veränderung des Farbtons entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in die Substanz der lackierten / lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden könne. Eine Veränderung der Mieträume, die eine Substanzverletzung zur Folge habe, sei dem Vermieter indessen nicht zuzumuten.

Wirksamkeit einer nachträglich vereinbarten Endrenovierung

Eine möglicherweise wirksame Endrenovierungsvereinbarung behandelte der BGH im Urteil vom 25.1.2009 ([VIII ZR 71/08](#)). Der Mieter hatte in seinem Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel mit starren Fristen. Nachdem der Mietvertrag unterzeichnet war, kam es zur Übergabe der Mietwohnung. Es wurde ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem folgende Vereinbarung getroffen wurde: „**Herr U. übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.**“ Der BGH stellte fest, dass die Klausel dann wirksam wäre, wenn sie individuell ausgehandelt worden wäre. Ob es sich um ein für die Wiederverwendung bestimmte vorformulierte Klausel des Vermieters handelte oder um eine ernsthaft verhandelte Individualklausel war streitig. Der Rechtsstreit wurde daher zur Ermittlung dieser entscheidungserheblichen Tatsache an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen Außenanstrich Fenster

Dem BGH lag folgende Klausel zur Entscheidung vor: „**Schönheitsreparaturen trägt der Mieter einschließlich das Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia**“. Die Klausel ist nach Auffassung des Wohnraummietensats unwirksam. Schönheitsreparaturen seien in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung legaldefiniert. Darin fände sich nicht das Streichen der Außenseiten von Fenstern und Türen oder einer Loggia. Der Mieter werde daher durch die Klausel unangemessen benachteiligt (§ 307 BGB). Die Unwirksamkeit erfasse dabei die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag. Die Mieterin sei daher nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. (Urteil vom 18.2.09 ([VIII ZR 210/08](#))).

„Verschlimmbesserung“ durch Renovierung der Wohnung bei unwirksamer Klausel

Dem Urteil des BGH vom 18.2.09 ([VIII ZR 168/08](#)) lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Vermieter Schadensersatz von seiner Mieterin wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen

forderte. Die im Mietvertrag formularmäßig von der Mieterin akzeptierte Schönheitsreparaturklausel war in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und damit unwirksam. So war der Farbton der Anstriche für die laufende Mietzeit ebenso vorgegeben wie auch eine Rückgabe in renoviertem Zustand vereinbart. Gleichwohl nahm das LG Dessau als Berufungsgericht an, dass die Klausel wirksam vereinbart worden sei. Die Vorinstanz verurteilte daher die Mieterin zum Schadensersatz, weil die von ihr durchgeführten Schönheitsreparaturen mangelhaft gewesen seien. So seien die Decken und Wände in einzelnen Bereichen „wolkig“ gestrichen und Silikonfugen unsachgemäß überstrichen worden. Den Vermietern seien für die Nachbearbeitung Kosten in Höhe von 434 € entstanden, die sie als Schadensersatz beanspruchen könnten.

Das sah der BGH anders. Da die Schönheitsreparaturklausel nichtig sei, könne es keinen Schadensersatzanspruch der Vermieter aus §§ 280 Abs. 1,3, 281 BGB auf Erstattung der durch die Nacharbeiten erforderlichen Kosten geben. Eine andere Beurteilung sei nur dann geboten, wenn die mangelhafte Durchführung der nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen zusätzliche Schäden an Decken und Wänden verursacht hätten, so dass den Vermietern höhere Kosten entstanden wären, als wenn die Mieterin überhaupt keine Arbeiten ausgeführt hätte. Dies sei offensichtlich nicht der Fall, so dass die Klage abzuweisen war.

Individuelle Endrenovierungsklausel im Gewerbemietvertrag

Sozusagen als Ergänzung zur Entscheidung vom 25.1.2009 (VIII ZR 71/0) zum Wohnraummietrecht (ZIV 2009, S. 5) traf der BGH im Urteil vom 18. März 2009 ([XII ZR 200/06](#)) eine parallele Entscheidung zur Gewerbemiete. Der XII. Senat stellt darin fest, dass eine Endrenovierungsklausel auch neben der Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen wirksam ist, wenn sie individuell ausgehandelt wurde. Hierfür erforderlich sei, dass der Vermieter die betreffende Klausel ernsthaft zur Disposition gestellt und so dem Vertragspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Gestaltung der Vertragsbedingungen eingeräumt habe. Das sei vorliegend erfolgt. Die Endrenovierungsklausel war mithin wirksam vereinbart.

Leider, so muss man konstatieren war dies vorliegend der Fall. Denn die Mieterin hatte zunächst in diesem Sinne Schönheitsreparaturen ausgeführt. Wenig später besann sie sich eines anderen und verlangte von der Vermieterin Ersatz der Aufwendungen für die Schönheitsreparaturen, weil die vertragliche Regelung unwirksam sei. Das LG Berlin lehnte - noch mit anderen Rechtsgründen versehen - einen Zahlungsanspruch ab. Eine Geschäftsführung ohne Auftrag läge nicht vor, weil der hierfür erforderliche Wille ein fremdes Geschäft zu führen nicht bei der Mieterin vorlag, als sie die Schönheitsreparaturen durchführte. Sie wollte vielmehr eine eigene vertragliche Pflicht erfüllen. Es könne ferner dahin stehen, ob in der Ausführung der Arbeiten ein Anerkenntnis liege oder ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegeben sei. Voraussetzung für einen entsprechenden Zahlungsanspruch wäre jedenfalls, dass ein Wertzuwachs beim Vermieter eingetreten sei. Die Mieterin habe indessen nicht vorgetragen, dass der Ertragswert des Mietobjekts durch die Schönheitsreparaturen gestiegen sei. Ob der BGH diese Rechtsausführungen für zutreffend erachtet, kann dem Urteil leider nicht entnommen werden, weil er das Urteil des LG Berlin nur im Ergebnis mit anderer Begründung (s.o.) für richtig erachtete.

Weitreichendes Urteil zur Schönheitsreparaturklausel

Eine in der Instanzrechtsprechung umstrittene Frage zum Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel hat der BGH mit Urteil vom 27.5.09 ([VIII ZR 302/07](#)) geklärt. Schon in der Entscheidung des für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenates

(Urteil vom 25.1.09 – ZIV 2009, 20) stand diese Rechtsfrage an. Ihre Beantwortung konnte dort jedoch offen bleiben. Nunmehr war endlich zu entscheiden, ob der Mieter, der irrtümlich von einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ausging, einen Erstattungsanspruch hat, wenn sich herausstellt, dass die Schönheitsreparaturklausel tatsächlich unwirksam ist. Die Rechtsfrage wurde von den fünf Mietrichtern bejaht. Dem Mieter stünde ein bereicherungsrechtlicher Ausgleichsanspruch zu, §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB.

Noch spannender war indessen die Frage, wie dieser Bereicherungsanspruch zu berechnen ist. So wurde die Auffassung vertreten, dass die Bereicherung in der Steigerung des Ertragswertes des Mietobjekts (s.o. Gründe in der Entscheidung des XII. ZS) bestehe. Dies wäre für den Mieter in einer Klage nur schwer zu quantifizieren. Nach der anderen, im neuerlichen Urteil vertretenen Rechtsauffassung hat der Vermieter die Kosten und die aufgewendete Arbeitszeit zu ersetzen, wobei der Schaden vom Gericht gemäß § 287 ZPO geschätzt werden kann.

Der Rechtsstreit wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, da der Mieter von Beruf Maler ist. In diesem Fall kann er die volle Vergütung eines professionellen Malers vom Vermieter verlangen. Da die Vorinstanz hierzu keine Feststellungen getroffen hatte, verwies der BGH die Sache zurück, damit die angemessenen Preise ermittelt werden können.

Die Entscheidung dürfte auch Konsequenzen für die Abgeltungsklausel haben, wenn der Mieter in der Annahme einer wirksamen Endrenovierungsklausel vor Ablauf der Renovierungsfristen in Kosten sparender Eigenarbeit die Wohnung renoviert und sich dann herausstellt, dass die Klausel unwirksam ist.

