

Schönheitsreparaturen

Grundsätze und aktuelle Rechtsprechung

Fellbach, 19. November 2018

Dr. Dietrich Beyer
Richter am Bundesgerichtshof a.D.

Inhaltsübersicht

Schönheitsreparaturen – Rückblick und aktuelle Rechtsprechung¹

1. Unwirksamkeit der Klausel bei unrenoviert übergebener Wohnung; Definitionen „renoviert“ - „unrenoviert“; mögliche „Heilung“ (Kompensation); Beweislastfragen	2
2. Offene Fragen und aktuelle Diskussion nach den Urteilen vom 18. März 2015	2
a) Bemessung des angemessenen Ausgleichs des Vermieters	2
b) Freizeichnungsklauseln; Behandlung von sog. Havarieschäden	4
c) Was wird aus der Ausgleichsleistung im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses?	5
3. Aktuelle Instanzrechtsprechung	5
a) „Unproblematische“ Entscheidungen	5
b) Alles unklar und unwirksam? – Ein Urteil des LG Berlin vom 9.3.2017	5
4. „Zuschlag“ auf Grundmiete als Reaktion eines Vermieters auf die neue BGH-Rspr.	8
5. Unwirksame Schönheitsreparaturenklausel und einseitige Mieterhöhung gem. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV – zulässig oder treuwidrig?	13
6. Renovierungsvereinbarung und Schönheitsreparaturenklausel: BGH schafft Klarheit im Dreiecksverhältnis	17
7. Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB): Unwirksamkeit einer formularmäßigen Verlängerungsklausel	25
8. Schönheitsreparaturenklausel – Formulierungsvorschlag	31

¹ Die ältere BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel wegen eines starren Fristenplans bzw. wegen einer Ausführungs- oder Endrenovierungsklausel setze ich als bekannt voraus; auf die Darstellung habe ich deshalb in diesem Beitrag verzichtet.

Schönheitsreparaturen – Grundsätze und aktuelle Rechtsprechung

Die drei Urteile vom 18. März 2015, mit der der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen in zentralen Punkten aufgegeben bzw. einschneidend geändert hat, zählen jetzt nicht mehr zur aktuellen Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht. Für die Praxis wichtig ist allerdings nach wie vor die Frage, was jetzt bei den Schönheitsreparaturen „überhaupt noch geht“. Darüber hat es seit dem Sommer 2015 eine intensive Diskussion insbesondere zu dem Urteil gegeben, mit dem der BGH neue Regeln für die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausel aufgestellt hat.²

1. Unwirksamkeit der Klausel bei unrenoviert übergebener Wohnung; Definitionen „renoviert“ - „unrenoviert“; mögliche „Heilung“ (Kompensation); Beweislastfragen

Die Leitsätze zu dem genannten Urteil VIII ZR 185/14 lauten:

a) Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

2. Offene Fragen und aktuelle Diskussion nach den Urteilen vom 18. März 2015

a) Zur Bemessung des „angemessenen Ausgleichs“ des Vermieters bei Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand; Formulierungsvorschlag

Der Ausgleich muss den Mieter so stellen, *als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden*; er kann in einem zeitweisen Erlass oder einer zeitweisen Reduzierung der Miete, aber selbstverständlich auch in einer Barzahlung des Vermieters bestehen.

Gescheitert war diese Lösung in dem entschiedenen Fall an der ungenügenden Kompensation des Vermieters. Bei Mietbeginn waren, wie sich aus dem handschriftlichen Zusatz in § 12 Nr.2 des Mietvertrages ergibt, drei der vier Zimmer der Wohnung renovierungsbedürftig;

² VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = WuM 2015, 338 = Grundrentum 2015, 649 = ZMR 2015, 685

dass für die vom Mieter übernommene Renovierung dieser Räume der Erlass der Hälfte einer (Netto-) Monatsmiete, mithin rd. 252 €, „keine taugliche Kompensation“³ darstellten, liegt auf der Hand.

Die für Gerichte, Anwälte und die Praxis wichtige Frage, wie hoch die angemessene Kompensation ungefähr zu bemessen gewesen wäre, lässt das Urteil (leider) offen; im mietrechtlichen Schrifttum ist die Frage umstritten.⁴ Der Betrag muss m.E. jedoch entweder im Mietvertrag konkret benannt werden – das ist für beide Seiten die sicherste Lösung –, oder es muss eine Formulierung gefunden werden, die nachträglich die exakte Berechnung des Ausgleichs ermöglicht. Ein Formularmietvertrag, der dem Verfasser kürzlich zur Überprüfung vorgelegt wurde, enthält folgende Klausel:

„Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.“

Diese Klausel dürfte einer höchstrichterlichen Überprüfung kaum standhalten: Kann der Mieter beweisen oder ist es unstreitig, dass die Wohnung ganz oder teilweise bei Mietbeginn unrenoviert war, kann sich der Vermieter nicht mit Erfolg darauf berufen, er habe einen „angemessenen“ Ausgleich geleistet; denn der Begriff „angemessen“ ist ohne nähere Definition unklar, die Klausel ist deshalb insgesamt unwirksam (§ 307 Abs.1 Satz 2 BGB). Erst recht muss dies für die „umgekehrte“ Formulierung

„Ist die Wohnung dem Mieter in unrenoviertem Zustand übergeben worden, so ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (nur) verpflichtet, wenn der Vermieter ihm einen angemessenen Ausgleich geleistet hat.“

Billigerweise kann der Ausgleich *nur auf der Grundlage der Kosten für die Renovierung der Wohnung oder der renovierungsbedürftigen Räume durch eine Fachfirma* berechnet werden. Wenn der Mieter, wie ausgeführt, verlangen kann so gestellt zu werden, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden, muss er die Möglichkeit haben, mit dem Betrag des Ausgleichs – in welcher Form auch immer er geleistet wird – die Renovierung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen; auf eine Renovierung in Eigenleistung kann er auf keinen Fall verwiesen werden.⁵ Dafür spricht auch die Bemerkung des BGH, der „Nachlass im Umfang einer halben Monatsmiete“ stelle *„mit Rücksicht darauf, dass hier drei von vier Zimmern der Mietwohnung betroffen waren, keine taugliche Kompensation dar“*.⁶ Immerhin hätte man bei

³ aaO RNr. 37

⁴ vgl. dazu z.B. Artz, WuM 2017, 120; Beyer, WuM 2017, 122 m.w.N.

⁵ a.A. Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl., S. 35 RNr. 90; danach kann der Ausgleich ggf. auf der Grundlage einer (tatsächlichen oder fiktiven) Eigenleistung des Mieters ermittelt werden, weil es dem Mieter nicht erlaubt sein könne, mit der Ausgleichsleistung des Vermieters noch einen „Gewinn“ zu machen, wenn er selbst in Eigenleistung renoviert.

⁶ aaO RNr. 37

einem Nachlass in Höhe von 252 € die Frage diskutieren können, ob dieser Betrag für den Material- und Zeitaufwand⁷ einer Renovierung in Eigenleistung nicht ungefähr ausreichend gewesen wäre.

Ein m.E. praktikabler und wirksamer Formulierungsvorschlag folgt am Ende dieses Beitrags.

b) *Freizeichnungsklauseln; Behandlung von sog. Havarieschäden*

Für die Wohnungswirtschaft hat die neue Rechtsprechung des BGH einige Probleme mit sich gebracht. Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist für den Vermieter wegen des Erfordernisses des renovierten Zustandes der Wohnung oder der Leistung eines „angemessenen“ Ausgleichs mit erheblichen Aufwendungen verbunden. Es ist deshalb verständlich, dass man versucht, auf „legalem“ Weg diese Nachteile zu vermeiden. Dies kann z.B. durch eine sog. Freizeichnungsklausel im Mietvertrag geschehen. Nach h.M. können die Parteien in einer Formulklausel vereinbaren, dass *der Vermieter nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet* ist. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass er zur Instandsetzung verpflichtet bleibt, wenn auf Grund des Zustands der Wohnung *Schäden an der Substanz* eintreten (§ 535 Abs.1 S.2 BGB). Danach kann eine solche Klausel – vorbehaltlich des nachfolgenden Ergänzungsvorschlages – etwa folgendermaßen lauten:

„1. Die Wohnung wird unrenoviert vermietet. 2. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.“⁸

Meine früheren Bedenken gegen eine derartige Klausel wegen der Frage, ob damit auch die Instandhaltungspflicht des Vermieters bei Substanzschäden ausgeschlossen ist, halte ich nicht mehr aufrecht. Einer ausdrücklichen Klarstellung bedarf es nach h.M. insoweit nicht. Für zweckmäßig halte ich jedoch eine Klarstellung, dass *auch der Mieter zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet ist*, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben worden ist. Dies sollte durch folgenden anzufügenden Satz 3 geschehen:

„3. Der Mieter ist ebenfalls zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.“

Durch einen solchen Hinweis sind alle Zweifel, die evtl. beim Mieter auf Grund der Freizeichnung (nur) des Vermieters auftauchen können („... und ich?“), ausgeräumt.

Zwangsläufige Folge der Freizeichnung des Vermieters ist der *Ausschluss einer Mietminderung* wegen „Verschlechterung“ des Zustandes der Wohnung infolge des Mietgebrauchs. Die Regelung verstößt nicht gegen das Abweichungsverbot des § 536 Abs.4 BGB.⁹

⁷ wobei für eine Stunde Arbeitszeit ein Ansatz von 10 € realistisch erscheint.

⁸ Artz (im Anschluss an *Lehmann-Richter*) auf der DMT-Herbstveranstaltung 2015, NZM 2015, 801 unter VI 1; dort auch zum Ausschluss der Minderung (entg. *Lehmann-Richter*)

⁹ ebenso Artz, NZM 2015, 801 unter VI 1; *unklar* Lehmann-Richter, DMB-Bundesarbeitstagung in Fulda, Vortrag am 20. Mai 2016

Auf dem Mietgerichtstag 2016 wurde in diesem Zusammenhang auch die Frage diskutiert, ob in der Klausel ausdrücklich erwähnt werden muss, dass die Freizeichnung des Vermieters nicht für sog. *Havarieschäden* gilt, also Renovierungsarbeiten etwa nach einem Wasserrohrbruch oder einem Wohnungsbrand. Die Frage ist ohne weiteres zu verneinen. Die Beseitigung derartiger „Havarieschäden“ hat mit Schönheitsreparaturen im herkömmlichen Sinn nichts zu tun, sondern stellt, wie der BGH in seinem Urteil zu den rechtlichen Folgen eines Wohnungsbrandes völlig zu Recht betont hat, eine *reine Instandsetzungsmaßnahme* (Schadensbeseitigung) dar, die gemäß § 535 Abs.1 Satz 2 BGB ausschließlich dem Vermieter obliegt.¹⁰ Einer entsprechenden ausdrücklichen Klarstellung bedarf es nicht.

c) *Was wird aus der Ausgleichsleistung im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses?*

Nach der Begründung des Urteils vom 18. März 2015¹¹ soll der Mieter durch den Ausgleich so gestellt werden, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Daraus folgt, dass der Ausgleich zweckgebunden ist: *die Schönheitsreparaturenklausel ist wirksam*; es liegt also nicht im Belieben des Mieters, ob er den Wert der Leistung des Vermieters (Barzahlung, teilweiser Erlass der Miete oder in sonstiger Form) für die Renovierung der Wohnung einsetzt oder anderweitig verbraucht. Allerdings steht es ihm frei, ob er den Betrag vollständig für die Beauftragung einer Handwerksfirma ausgibt oder ob er in Eigenleistung „kostengünstig“ renoviert und den eingesparten Betrag behält. Auch ist es ihm freigestellt, ob er die erforderlichen Schönheitsreparaturen sogleich zu Beginn des Mietverhältnisses oder erst später vornimmt. Spätestens vor der Rückgabe der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses muss er jedoch renoviert haben, andernfalls kann der Vermieter den Betrag unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes zurückfordern (§§ 280, 281 BGB).

3. Aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte; Rückwirkung der neuen Rechtsprechung

Die Zahl der veröffentlichten Entscheidungen von Instanzgerichten, die sich mit den Konsequenzen der neuen BGH-Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturenklauseln befassen, hält sich in Grenzen.

a) *„Unproblematische“ Entscheidungen*

Die zeitlich unbegrenzte Rückwirkung der neuen Rechtsprechung begegnet erheblichen Bedenken, auch verfassungsrechtlicher Art. Der Wohnungswirtschaft werden wirtschaftliche Werte entzogen, die in Klauseln verkörpert waren, welche nach der bei ihrer Vereinbarung geltenden Rechtslage völlig unbedenklich und wirksam waren. Mehr als die ständige Beobachtung und Beachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist vom Vermieter und

¹⁰ Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13, BGHZ 203, 256; WuM 2015, 88 = Grundeigentum 2015, 181 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = ZMR 2015, 112, RNr. 39

¹¹ VIII ZR 185/14 aaO, RNr. 35

seinem Berater nicht zu verlangen; werden diese Grundsätze eingehalten, dann verdient der Vermieter einen entsprechenden Vertrauensschutz, der jedoch durch die jetzt praktizierte Rückwirkung zunichte gemacht wird. Ein praktisches Beispiel bietet ein Urteil des *LG Berlin* vom 9. Februar 2016¹²; in dieser Entscheidung hat das LG unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das BGH-Urteil vom 18. März 2015¹³ eine *Schönheitsreparaturenklausel* aus einem *im Jahr 1969 (!) abgeschlossenen Mietvertrag* mit der Begründung *für unwirksam erklärt*, die bei Beginn jenes Mietverhältnisses für die Übernahme der unrenovierten Wohnung an den Mieter gezahlte Vergütung von 200 DM stelle keinen angemessenen Ausgleich dar. Dass seinerzeit – bei Abschluss des betreffenden Mietvertrages – eine Ausgleichsleistung überhaupt nicht erforderlich gewesen wäre, spielte bei diesem Urteil keine Rolle.

Noch krasser lagen die Dinge in einem anderen Urteil des *LG Berlin*¹⁴, in dem sich das LG uneingeschränkt der Aussage des BGH zur *Beweislast des Mieters* angeschlossen hat, wenn dieser die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel mit der Begründung geltend macht, die Wohnung sei ihm bei Mietbeginn in unrenoviertem Zustand übergeben worden.¹⁵

Bemerkenswert ist in diesem Fall die *extreme Rückwirkung* der neuen BGH-Rechtsprechung. Der dem vom LG Berlin entschiedenen Fall zugrundeliegende *Mietvertrag war am 1. Dezember 1954 abgeschlossen*¹⁶, im Zeitpunkt des Berliner Berufungsurteils also bereits über 60 Jahre alt. Damals – im Jahr 1954 – konnten kein Vermieter und kein Mieter auch nur erahnen, dass die schon damals gebräuchlichen und völlig unbedenklichen Schönheitsreparaturenklauseln irgendwann im 21. Jahrhundert einmal sich „in Luft auflösen“ würden.

Mit der „Rettung“ einer Schönheitsreparaturenklausel durch einen angemessenen Ausgleich des Vermieters hat sich das LG Berlin in einem Urteil vom 2. Oktober 2015¹⁷ befasst. Den genauen Zustand der Wohnung bei Mietbeginn hat das Landgericht nicht festgestellt; es ist aber davon ausgegangen, dass der vom Vermieter gewährte *Erläss der ersten Monatsmiete* (deren Höhe ebenfalls nicht genannt ist) einen *angemessenen Ausgleich* für die Beseitigung der bei Mietbeginn vorhandenen Abnutzungsspuren darstellte und die Schönheitsreparaturenklausel deshalb auch nach der neuen BGH-Rechtsprechung wirksam war.

Weitere Beispiele für die „reibungslöse“ Übernahme der BGH-Rechtsprechung:

¹² 63 S 216/14, Grundeigentum 2016, 395

¹³ VIII ZR 185/14 aaO

¹⁴ vom 18. August 2015 – 63 S 114/14, Grundeigentum 2015, 1163 = NZM 2016, 46 = NJW 2016, 580
¹⁵ S. dazu BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = WuM 2015, 338 = Grundeigentum 2015, 649 = ZMR 2015, 685, RNr. 32

¹⁶ Urteil des AG Berlin-Schöneberg vom 12. März 2014 – 6 C 430/13 (nur in juris veröffentlicht)

¹⁷ 63 S 335/14, Grundeigentum 2015, 1404 = NJW 2016, 579 = NZM 2016, 124. Das Datum des Mietvertrages ist dem Urteil nicht zu entnehmen; die Vorentscheidung des AG Schöneberg ist nicht veröffentlicht.

LG Karlsruhe, Urteil v. 23. Juni 2016¹⁸: Beweislast des Mieters für unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn;

LG München I, Urteil v. 7. April 2016¹⁹: Unwirksamkeit einer Klausel über Kostenbeteiligung des Mieters bei Schönheitsreparaturen des Vermieters – „verdeckte“ Abgeltungsklausel;

LG Berlin, Urteil v. 12. Februar 2016²⁰: Beweislast des Mieters für unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn; Wirksamkeit der Klausel bei Renovierung durch Vermieter sechs Monate vor Mietbeginn;

LG Berlin, Urteil v. 12. Februar 2016²¹: Übernahme der BGH-Definitionen „renoviert“, „unrenoviert“; geringe oder unerhebliche Gebrauchsspuren; 200 DM sind kein angemessener Ausgleich bei unrenoviertem Zustand der Wohnung bei Mietbeginn;

LG Berlin, Urteil v. 2. Oktober 2015²²: Übernahme der BGH-Definitionen „renoviert“, „unrenoviert“; geringe oder unerhebliche Gebrauchsspuren; Erlass einer Monatsmiete ist angemessener Ausgleich bei unrenoviertem Zustand der Wohnung bei Mietbeginn.

Anmerkung: Bedenklich, Umfang des Renovierungsbedarfs und Höhe des Ausgleichsbetrages (eine Monatsmiete) sind aus dem Urteil nicht ersichtlich.

Das *LG Lüneburg* hat sich der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH auch für die *Gewerberaummiete* angeschlossen.²³

b) *Alles unklar und unwirksam? – Ein Urteil des LG Berlin vom 9. März 2017*

Mit einem bemerkenswerten, wenn auch nicht unbedingt überzeugendem Urteil vom 9. März 2017²⁴ hat das LG Berlin die neue Rechtsprechung des BGH zum Komplex Schönheitsreparaturen „fortgeführt“, allerdings wohl nicht in dem Sinn, den der VIII. Senat bei seiner Grundsatzentscheidung vom 18. März 2015 im Auge gehabt hat.

Der Leitsatz lautet:

Vom Vermieter gestellte Formulklauseln, in denen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnraummieter abgewälzt wird, sind – gemäß §§ 536 Abs. 4, 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB – auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mieter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde.“

Der Mietvertrag (vom 12. Juni 2001) enthielt u.a. folgende Klausel:

„Instandhaltung der Mieträume:

...

¹⁸ NJW 2016, 2897

¹⁹ NZM 2016, 382 = NJW 2016, 2047 = ZMR 2016, 548

²⁰ Grundeigentum 2016, 592

²¹ Grundeigentum 2016, 395

²² Grundeigentum 2015, 1403 = NJW 2016, 579 = NZM 2016, 124

²³ Urteil vom 4. August 2015 – 5 O 353/14, ZMR 2015, 929 = NJW 2016, 578 = NZM 2016, 126.

²⁴ 67 S 7/17, WuM 2017, 189 = Grundeigentum 2017, 416 = NZM 2017, 258 = ZMR 2017, 396

4. Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der – Mieter – Vermieter...“

Das Wort „Vermieter“ war durchgestrichen. – In der sehr ausführlichen Begründung geht das LG zunächst auf vom BGH längst entschiedene Einzelfragen ein, etwa die Bedeutung der Worte „die Kosten der...“; eine schiere unübersehbare Vielzahl weiterer Erwägungen schließt sich an. Reduziert man den hier interessierenden Kern des Urteils auf die Frage, wie der „*angemessene Ausgleich*“ zum bemessen ist, den der BGH als Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel bei Übergabe einer zu Mietbeginn unrenovierten Wohnung verlangt, dann sind die entsprechenden Argumente offensichtlich so zu verstehen: Der vom Vermieter zu leistende Ausgleich ist nicht angemessen, wenn er sich an den Kosten für die *einmalige* Renovierung der unrenovierten Wohnung oder einzelner Räume orientiert; denn

„der tatsächliche und wirtschaftliche Aufwand, der mit der Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturlast einer renovierten Mietsache verbunden ist, geht in der Regel bereits weit über den einer kompensationspflichtigen Anfangsrenovierung hinaus, weil die Durchführung von Schönheitsreparaturen... im Verlaufe eines häufig langlebigen Mietverhältnisses nicht nur einmalig, sondern mehrfach erforderlich wird. Die damit verbundene tatsächliche und wirtschaftliche Belastung des Mieters gebietet zur Vermeidung unangemessener Nachteile nicht anders als bei einer unrenoviert überlassenen Mietsache entweder eine kostenmäßige Begrenzung (...) oder die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter...“

Wird die Höhe des „angemessenen“ – und wohl abstrakt zu ermittelnden – Ausgleichs diesen Voraussetzungen nicht gerecht, ist die *Klausel nach Auffassung des LG wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam* – und zwar, um es zu wiederholen: *generell*, und nicht nur dann, wenn die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben wird.

Es wäre interessant gewesen zu erfahren, was der BGH zu diesem Urteil gesagt hätte. Leider ist die vom LG zugelassene Revision nicht eingelegt worden. Ein – m.E. äußerst unwahrscheinlicher – Erfolg hätte zwangsläufig die gesamte bisherige – und neue – Rechtsprechung des BGH zur Schönheitsreparaturenklausel umgeworfen.

4. „Zuschlag“ auf die Grundmiete als Reaktion eines Vermieters auf die neue BGH-Rechtsprechung vom 18. März 2015.

In einem Beschluss vom 30. Mai 2017²⁵ hat sich der VIII. Senat des BGH erstmals seit der einschneidenden Änderung seiner Rechtsprechung zum Komplex Schönheitsreparaturen wieder mit diesem Thema befasst. Die Entscheidung enthält keine tiefeschürfenden dogmatischen Erwägungen, ist für die Praxis aber sehr interessant, weil sie ein Modell „absegnet“, mit dem ein überregional tätiger Vermieter auf die Probleme reagiert, die sich bei der Umset-

²⁵ VIII ZR 31/17, Grundeigentum 2017, 886 = WuM 2017, 456 = NJW-RR 2017, 981 = DWW 2017, 248 = NZM 2017, 594

zung der recht strengen neuen Grundsätze für eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel mit der Verpflichtung des Mieters ergeben – Stichworte: Renovierungszustand der Wohnung bei Mietbeginn; angemessener Ausgleich bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung.²⁶

Der Fall:

Nach § 3 des am 4. Oktober 2015 (also rd. ein halbes Jahre nach den BGH-Urteilen vom 18. März 2015) abgeschlossenen Mietvertrages hatten die Mieter neben der „Grundmiete“ von rd. 422 € einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 97,07 € zu zahlen. In § 7 war bestimmt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür „in der Miete enthaltene Kostenansatz“ derzeit 0,87 €/m² betrage.

Die Mieter halten die Regelung über den „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ für unwirksam, weil es sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede handele, die einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht standhalte. Sie haben deshalb die Rückzahlung des in den Monaten November 2015 bis März 2016 geleisteten Zuschlags gefordert und die Feststellung beantragt, dass sie ab April 2016 nicht mehr zur Zahlung des Zuschlags verpflichtet sind. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat sie abgewiesen, jedoch die Revision zugelassen, weil eine „einheitliche Rechtsprechung“ zu dieser Frage nicht ersichtlich sei.

Die Entscheidung:

1) In dem Beschluss hat der BGH den Parteien mitgeteilt, dass er beabsichtigt, die Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen. Einen Grund für die Zulassung der Revision hat der BGH kurz und bündig mit der Begründung verneint, es sei nicht ersichtlich, dass die vom Berufungsgericht genannte Frage in der Instanzrechtsprechung oder im Schrifttum erörtert geschweige denn unterschiedlich beurteilt werde.

2) Die Revision biete auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht habe die Klausel in § 3 mit dem „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ zu Recht als *Preis(haupt)abrede* eingeordnet, die nicht der Kontrolle auf inhaltliche Angemessenheit unterliege (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB). Es handele sich dabei um ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht des Vermieters (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht), und zwar ungeachtet des besonderen Ausweises dieses Betrages.

Es liege auch kein Umgehungsgeschäft i.S.d. § 306a BGB vor; die Ausweisung des Zuschlags habe „für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung“ und stelle die Parteien nicht anders, als wenn sogleich eine entsprechend höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. Es handele sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis auf die interne Kalkulation des Vermieters, unabhängig von dem Aufwand, der dem Vermieter für die

²⁶ s. dazu insbesondere VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = Grund-eigentum 2015, 649 = WuM 2015, 338 = ZMR 2015, 685

Ausführung von Schönheitsreparaturen entstehe. Bei späteren Mieterhöhungen gehöre der Zuschlag zu der mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichenden Ausgangsmiete – ähnlich wie beim Wegfall einer Preisbindung für eine Wohnung mit einem gesondert ausgewiesenen Zuschlag für Schönheitsreparaturen.

An diesem Ergebnis ändert (selbstverständlich, möchte man sagen) auch die im Mietvertrag noch enthaltene, nach der Rechtsprechung des Senats ohnehin unwirksame Quotenklausel nichts. Die Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist in § 7 des Mietvertrages unmissverständlich geregelt.

Hinweis:

Nach dem Beschluss vom 30. Mai 2017 haben die Mieter ihre *Revision zurückgenommen*.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Überflüssige Quotenklausel*

Dass in dem Mietvertrag vom 4. Oktober 2015 noch eine *Quotenklausel* enthalten war, die früher, d.h. bis zum 18. März 2015, ohnehin nur in Verbindung mit der Schönheitsreparaturpflicht des Mieters einen Sinn machte und auch nur so vereinbart wurde, beruht offensichtlich auf einem – ohne weiteres vermeidbaren – *Versehen des Vermieters* bei der „Anpassung“ des Formularvertrages an die geänderte Rechtslage.

(2) *Praktikable und rechtssichere Schönheitsreparaturenregelung des Falles*

Die von der Vermieterin dieses Falles gefundene Lösung der Frage, wie man am besten mit der nicht einfachen neuen Rechtslage umgeht, erscheint *praktikabel und* sie ist – nach den klaren Aussagen des BGH in diesem Beschluss – *rechtlich sicher*. Sie vermeidet für den Vermieter das Risiko unerwarteter Kostenbelastung bei Unwirksamkeit einer „normalen“ Schönheitsreparaturenklausel und sie schafft Klarheit für beide Vertragsseiten. Fraglich ist nur, ob sie auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt überall durchsetzbar ist; das kann jedoch nur der Vermieter vor Ort beurteilen. Der Vermieter muss auch überlegen, ob es sinnvoll ist, die kalkulierten Kosten für die Schönheitsreparaturen offen auszuweisen oder vollständig in die Grundmiete einzurechnen; das dürfte aber eher eine psychologische Frage sein, rechtlich macht es, wie der Senat klarstellt, keinen Unterschied.

(3) *Berechnung des Zuschlages entsprechend §§ 28 Abs. 4 Satz 2, Abs. 5 i.V.m. mit § 26 Abs. 4 II. BV (Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex des Statist. Bundesamtes)*

Zum besseren Verständnis bleibt anzufügen, dass der vom Vermieter im konkreten Fall bei Vertragsabschluss im Oktober 2015 als Zuschlag *kalkulierte Betrag von 0,87 €/m² und Monat* auf der exakten „Fortschreibung“ des in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV genannten Betrages von ursprünglich 8,50 €/m² und Jahr und ab dem 1. Januar 2014 nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes hochgerechneten Betrag von 10,32 €/m² und Jahr be-

ruht (§ 28 Abs. 5a i.V.m. § 26 Abs. 4 II. BV). Rechnet man mit dem vom Statistischen Bundesamt für Oktober 2014 ermittelten Index von 1,2% (gegenüber Oktober 2013) weiter, kommt man für den Zeitraum ab 1. Januar 2015 auf einen Jahresbetrag von 10,44 € bzw. 0,87 €/m² und Monat.

(4) Miete mit (offenem oder eingerechneten) Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Grundlage für eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB

Für die Praxis nicht unwichtig ist auch der Hinweis auf spätere Mieterhöhung gem. § 558 BGB. *Der Zuschlag ist Bestandteil der Ausgangsmiete, die – wie sonst auch – mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.* In ähnlicher Weise hatte der Senat bereits in einem Urteil vom 9. November 2011²⁷ entschieden, dass ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 II. BV einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht berechtigt, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als "Marktmiete" geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen. Auf diese Entscheidung hat er auch hier Bezug genommen.

5. Unwirksame Schönheitsreparaturenklausele und einseitige Mieterhöhung gem. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV – zulässig oder treuwidrig?

Schönheitsreparaturenklausele können unwirksam sein, weil sie von Anfang an fehlerhaft waren oder weil sie auf Grund einer Änderung der BGH-Rechtsprechung nachträglich, aber rückwirkend unwirksam geworden sind. Im „Normalfall“, d.h. für den preisfreien Wohnraum, hat der Vermieter die wirtschaftlichen Folgen zu tragen, wenn sich die Unwirksamkeit der Klausel nachträglich herausstellt; dann tritt an ihre Stelle tritt die „passende“ gesetzliche Regelung – konkret: die Instandhaltungspflicht des Vermieters einschließlich der Schönheitsreparaturenlast, und zwar ohne wirtschaftlichen Ausgleich (§ 306 Abs. 2 BGB i.V.m. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Anders sieht es im Ergebnis für den preisgebundenen Wohnraum aus: Dort kann der Vermieter die (Kosten-)Miete nachträglich um den in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV genannten Satz von 8,50 €/m² und Jahr erhöhen, genauer: um den nach § 28 Abs. 5a i.V.m. § 26 Abs. 4 II. BV entsprechend dem Verbraucherpreisindex aktualisierten Satz von derzeit rd. 10,50 €/m² und Jahr. Dies kann sich „unter dem Strich“ für den Mieter recht ungünstig auswirken. Mit einer solchen Situation hatte sich der BGH in dem Urteil vom 20. September 2017²⁸ – nicht zum ersten Mal – zu befassen.

²⁷ VIII ZR 87/11, NJW 2012, 145 = WuM 2012, 27 = Grundeigentum 2012, 62 = NZM 2012, 803 = ZMR 2012, 180 = DWW 2012, 127

²⁸ VIII ZR 250/16, Grundeigentum 2017, 1339 = WuM 2017, 663 = NJW-RR 2017, 1356 = NZM 2017, 759 = ZMR 2018, 27

Der Fall:

Das Mietverhältnis betrifft eine preisgebundene Wohnung in Wiesbaden. Nach dem Mietvertrag ist der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet; allerdings ist diese vertragliche Regelung wegen einer Vorgabe über die Art und Weise der Renovierung („Ausführungsklausel“) und wegen einer zusätzlichen Endrenovierungsklausel unwirksam. Im Februar 2014 „begehrten“ die Vermieter – ersichtlich auf Grund der nachträglich erkannten Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel – unter Hinweis auf § 28 Abs. 4 II. BV die Erhöhung der Miete um 10,32€/m² und Jahr. Der Mieter zahlte die höhere Miete unter Vorbehalt und fordert nun die seiner Auffassung nach zu viel gezahlte Miete in Höhe von 670,32 € zurück. Die Vorinstanzen haben die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Erhöhung sei wirksam und sie sei auch nicht etwa treuwidrig, weil die Vermieter dem Mieter nicht zuvor die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausel angeboten hätten.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Revision des Mieters zurückgewiesen. Die Vermieter seien berechtigt gewesen, die Kostenmiete nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG zu erhöhen. Das „Erhöhungsverlangen“ sei nicht treuwidrig, und zwar auch nicht im Hinblick auf die vom Mieter im Laufe des Rechtsstreits angebotene, von den Vermietern jedoch abgelehnte Vertragsänderung.

1) *Einseitige Mieterhöhung bis zur zulässigen Höhe der Kostenmiete (§ 10 Abs. 1 WoBindG)*

Unproblematisch ist im Grundsatz die Befugnis des Vermieters, die Kostenmiete um den in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV genannten Betrag von zunächst 8,50 € und bzw. den gemäß §§ 28 Abs. 5a, 26 Abs. 4 II. BV nach dem Verbraucherpreisindex für das Jahr 2014 auf 10,32 € aktualisierten Betrag zu erhöhen, wenn er zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Verpflichtung – mangels einer von der gesetzlichen Instandhaltungspflicht des Vermieters abweichenden Vereinbarung – bereits von Beginn des Mietverhältnisses an von den Parteien gewollt war oder ob sie den Parteien – wie hier – erst nachträglich bewusst geworden ist, weil sie zunächst von der Wirksamkeit der vertraglichen Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters ausgegangen sind; im letzteren Fall errechnet sich nachträglich eine Erhöhung der Kostenmiete, die der Vermieter durch einseitige Erklärung geltend machen kann (§ 10 Abs. 1 WoBindG). Dies hat der BGH bereits in seiner ersten einschlägigen Grundsatzentscheidung vom 24. März 2010²⁹ klargestellt, und daran hält er in dem Urteil vom 20. September 2017 uneingeschränkt fest.³⁰

2) *Die Folge: „Nullsummenspiel“ für den Vermieter, wirtschaftlicher Nachteil für den Mieter*

Diesen rechtlichen Ausgangspunkt zieht auch der Mieter nicht in Zweifel. Er meint jedoch, der Vermieter hätte ihm zunächst die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparatu-

²⁹ VIII ZR177/09, BGHZ 185, 114; NJW 2010, 1590 = WuM 2010, 296 = NZM 2010, 396

³⁰ RNr. 12

renklausel anbieten müssen (§§ 242, 241 Abs. 2 BGB), weil dies dem ursprünglichen Regelungswillen der Parteien entspreche und ihm – dem Mieter – die Renovierung in (kostengünstiger) Eigenleistung oder Eigenregie ermögliche. Abgesehen davon werde über den nach § 306 Abs. 2 BGB möglichen Rückgriff auf § 28 Abs. 4 II. BV der AGB-rechtliche Schutzmechanismus in sein Gegenteil verkehrt, weil die Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung für den Vermieter folgenlos bleibe, für den Mieter jedoch eine höhere als die ursprünglich vorgesehene finanzielle Belastung bedeute.³¹ Beide Einwände lässt der BGH nicht gelten.

(a) Die *streitgegenständliche Formular Klausel* betrifft nur die Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter, enthält jedoch keinen Hinweis auf einen „andererseits“ möglichen Zuschlag zur Miete für die Kosten der Schönheitsreparaturen. Im Übrigen hat der Mieter nichts dafür vorgetragen, dass mit der Klausel der Zweck verfolgt worden sei, dem Mieter eine kostengünstige Renovierung in Eigenleistung zu ermöglichen und hierdurch den für preisgebundenen Wohnraum zulässigen teureren Mietzuschlag zu vermeiden.

(b) Eine *Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Abschluss einer wirksamen Schönheitsreparaturen Klausel anzubieten*, verneint der Senat sowohl im Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) als auch nach dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB).³² Eine derartige Verpflichtung kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil für den Vermieter *unklar* bliebe, *welchen konkreten Inhalt diese Verpflichtung bzw. die „nachgebesserte“ Klausel haben sollte*: Reduzierung auf das „gerade noch zulässige Maß“ (entgegen dem an sich geltenden Verbot der geltungserhaltenden Reduktion) oder mit einer weitergehenden Rücksichtnahme; Geltung nur für die Zukunft oder rückwirkend ab Vertragsschluss?

Abgesehen davon handelt es sich bei dem *Rücksichtnahmegebot* lediglich um eine Nebenpflicht, die grundsätzlich *nicht auf eine Vertragsänderung gerichtet* ist, wie sie der Mieter im vorliegenden Fall erstrebt.³³

(c) Auch das Argument des Mieters, der über § 306 Abs. 2 BGB erfolgende Rückgriff auf § 28 Abs. 4 II. BV verkehre den *AGB-rechtlichen Schutzmechanismus* in sein Gegenteil, weil (infolge der zulässigen Erhöhung der Kostenmiete) die Unwirksamkeit der Klausel für den Vermieter folgenlos bleibe, während der Mieter stärker belastet werde, akzeptiert der BGH nicht; die §§ 307 ff BGB hätten keinen über die Bestimmung des § 306 BGB hinausgehenden Sanktionscharakter. Die Folge einer möglichen stärkeren wirtschaftlichen Belastung des Vertragspartners des Verwenders sei grundsätzlich als Folge der die gegenseitigen Interessen berücksichtigenden gesetzlichen Regelung hinzunehmen. *Die Pflicht, die Verwendung*

³¹ RNR. 13

³² bei dem Zitat „§ 241 Satz 2 BGB“ in RNR. 15 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler

³³ RNR. 17

*unwirksamer Klauseln zu unterlassen, umfasst nicht das Gebot, dem Vertragspartner eine wirksame Klausel anzubieten.*³⁴

(d) Schließlich verweist der Senat auf den *Sinn und Zweck der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen*, den Vertragspartner des Verwenders vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht zu schützen, nicht jedoch den Verwender vor den nachteiligen Rechtsfolgen einer von ihm gestellten Regelung. Deshalb *kann es dem Verwender im Einzelfall verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit einer Klausel zu berufen*, wenn der Vertragspartner sie gegen sich gelten lassen will. Eben dies hat der Mieter hier jedoch nicht, insbesondere nicht „zeitnah“ geltend gemacht, vielmehr vom Vermieter die Zustimmung zu einer von der unwirksamen Klausel abweichenden Schönheitsreparaturenregelung gefordert, wozu der Vermieter jedoch nicht verpflichtet ist.

(e) Seine Erwägungen zum Zweck der gesetzlichen Regelung des § 306 Abs. 2 BGB schließt der Senat mit dem Hinweis ab, der Gesetzgeber habe hiermit *„bereits in sehr grundsätzlicher Weise einen angemessenen Interessenausgleich vorgenommen (...), denn die anstelle der unwirksamen vertraglichen Regelung zur Anwendung kommenden Normen berücksichtigen in der Regel die Interessen der von der jeweiligen Bestimmung betroffenen Parteien gleichermaßen.“*³⁵ Bezogen auf die konkrete Fallsituation wird dieser Interessenausgleich an der strikten Kostenbindung der Miete für preisgebundenen Wohnraum einerseits und der Möglichkeit des Zuschlags für die Kosten der Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 WoBindG andererseits gewahrt.

3) Keine Vorlage an den EuGH

Die vom Mieter als notwendig erachtete Vorlage der Sache an den EuGH zur Überprüfung der Rechtslage anhand der *EU-Klauselrichtlinie*³⁶ kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil die Richtlinie nur Verträge zwischen Verbrauchern und Gewerbetreibenden betrifft, im vorliegenden Fall jedoch keine Anhaltspunkte für die Annahme ersichtlich sind, die Vermieter hätten als Gewerbetreibende gehandelt.

Anmerkungen:

1) Sinn und Zweck des § 306 Abs. 2 BGB

Mit dem Urteil vom 20. September 2017 bleibt der Senat konsequent auf der Linie, die er mit der Grundsatzentscheidung vom 24. März 2010³⁷ eingeschlagen und in der Folgezeit mehr-

³⁴ RNr. 18

³⁵ RNr. 20

³⁶ Richtlinie 93/13/EWG vom 5. April 1993

³⁷ VIII ZR 177/09, BGHZ 185, 114

fach bestätigt hat.³⁸ Dort hat er insbesondere den Grundsatz betont, dass der Vertragspartner des Verwenders, konkret also *der Mieter, nur verlangen kann, so gestellt zu werden, wie wenn der Vermieter die Verwendung einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel unterlassen hätte*; ein Anspruch so gestellt zu werden, wie wenn der Vermieter eine wirksame Klausel verwendet hätte, besteht nicht.

2) Die „billige“ Lösung im Einzelfall (§ 242 BGB)

Allerdings hat der Senat bereits in einem Beschluss vom 31. August 2010³⁹ einen Hinweis gegeben, wie sich die aus dem Kostenzuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 WoBindG für den Mieter u.U. nachteiligen wirtschaftlichen Folgen vermeiden lassen:

„Dem Umstand, dass die (...) Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel den Mieter bei preisgebundenem Wohnraum auf Grund der Besonderheiten der Bildung der Kostenmiete stärker belasten kann als bei preisfreiem Wohnraum..., ist vielmehr dadurch Rechnung zu tragen, dass es dem Klauselverwender angesichts des mit der Inhaltskontrolle gemäß §§ 307 ff BGB verfolgten Schutzzwecks im Einzelfall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt sein kann, sich gegen den Willen seines Vertragspartners auf eine an sich gegebene Klauselunwirksamkeit zu berufen.“

Voraussetzung ist aber stets, dass der Mieter dem Vermieter gegenüber „zeitnah“ sein Interesse an einer solchen angemessenen und praktikablen Lösung deutlich macht oder ein Angebot des Vermieters zum Abschluss einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausel annimmt. An letzterem fehlte es beispielsweise in Fall, der dem Beschluss vom 31. August 2010 zugrundelag. Dort hatte die Vermieterin – sogar zweimal, allerdings erfolglos – der Mieterin ein solches Angebot unterbreitet. Dass unter diesen Umständen von einem treuwidrigen Verhalten des Vermieters, der den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 WoBindG geltend macht, keine Rede sein kann, liegt auf der Hand. Ähnlich lag der Sachverhalt des Beschlusses vom 12. Januar 2011.⁴⁰

3) Eine Klarstellung: Nachträglicher Zuschlag gem. § 28 Abs. 4 WoBindG ist keine Erhöhung i.S.d. § 8a Abs. 3 WoBindG

Die nachträgliche Erhöhung seiner Aufwendungen kann der Vermieter im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung für preisgebundenen Wohnraum nur geltend machen, soweit sie auf Umständen beruht, die er nicht zu vertreten hat (§ 8a Abs. 3 Satz 2 WoBindG). Diese Einschränkung greift hier jedoch schon deshalb nicht ein, weil der Vermieter – wäre ihm die Unwirksamkeit der Klausel bewusst gewesen – *von Beginn des Mietverhältnisses an den*

³⁸ Beschlüsse vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 281/09, WuM 2010, 635, vom 31. August 2010 – VIII ZR 28/10, Grundeigentum 2010, 1680 = WuM 2010, 750 = NZM 2010, 31, und vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 6/10, WuM 2011, 112 = Grundeigentum 2011, 478 = ZMR 2011, 457 = NZM 2011, 478

³⁹ VIII ZR 28/10, aaO RNr. 5

⁴⁰ VIII ZR 6/10, aaO RNr. 2

Zuschlag hätte fordern können, es sich mithin *nicht um eine nachträgliche Erhöhung* seiner Aufwendungen handelt.⁴¹ Davon abgesehen steht die Vorschrift der Geltendmachung des Zuschlages auch deshalb nicht entgegen, weil der Vermieter die Erhöhung als (gesetzliche) Folge der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel *nicht zu vertreten hat*.⁴²

4) Zur Rechtsnatur der Geltendmachung des Zuschlags gem. § 28 Abs. 4 WoBindG

Im Leitsatz b) und in den Entscheidungsgründen⁴³ des Urteils vom 20. September 2017 ist von dem „Erhöhungsverlangen“ des Vermieters die Rede; eine ähnliche Formulierung findet sich im Tatbestand⁴⁴, wenn es dort heißt, die Vermieter „begehrten“ eine Mieterhöhung unter Hinweis auf § 28 Abs. 4 WoBindG. Dabei handelt es lediglich um unglückliche Formulierungen, denn den Zuschlag kann der Vermieter durch *einseitige rechtsgestaltende Erklärung* geltend machen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG). Das zieht (selbstverständlich) auch der VIII. Senat nicht in Zweifel, wie sich aus den entsprechenden Formulierungen in Leitsatz a) und den Entscheidungsgründen⁴⁵ unmissverständlich ergibt.

Auswirkungen für die Praxis/Empfehlung:

Das Urteil vom 20. September 2017 stellt die Rechtslage für die Fälle der Mietpreisbindung, in denen sich nachträglich die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel herausstellt – sei es auch „nur“ auf Grund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung wie etwa durch das Urteil vom 18. März 2015⁴⁶ – einmal mehr unmissverständlich klar. Das gilt vor allem für die Frage, ob der Vermieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) oder im Hinblick auf das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme auf die Interessen des Vertragspartners (§ 241 Abs. 2 BGB) stets verpflichtet ist, dem Mieter den Abschluss einer wirksamen Klausel anzubieten, bevor er von der Erhöhungsmöglichkeit des § 28 Abs. 4 WoBindG Gebrauch macht. Eine solche generelle Pflicht verneint der BGH zu Recht und letztlich mit überzeugender Begründung, auch wenn die Argumente zweifellos unterschiedliches Gewicht haben.

Er zeigt aber zugleich – und das nicht zum ersten Mal – den Weg auf, wie die Parteien im Interesse eines unbelasteten Mietverhältnisses und entsprechend ihrem ursprünglichen Regelungskonzept das Problem lösen können. Danach *empfiehlt es sich für den Vermieter*, dem Mieter die „Reparatur“ der Klausel unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BGH anzubieten, und *der Mieter sollte dieses Angebot annehmen*. Auf die „Rosinentheorie“ – keine Mieterhöhung und keine Annahme des Angebots der Vereinbarung

⁴¹ Urteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 177/09, AAO RNr. 18

⁴² aaO RNr. 19

⁴³ RNr. 10

⁴⁴ RNr. 3

⁴⁵ RNr. 12, 13

⁴⁶ VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = Grundeigentum 2015, 649 = WuM 2015, 338 = ZMR 2015, 685

einer wirksamen Klausel –, auf die sich offensichtlich die Mieter in den den Beschlüssen vom 31. August 2010 und 12. Januar 2011 zugrundeliegenden Fällen eingestellt hatten, sollte er sich noch weniger als schon bisher verlassen.

6. Unrenovierte Wohnung, Renovierungsvereinbarung und Schönheitsreparaturen-klausel: BGH schafft Klarheit im Dreiecksverhältnis Vormieter – Neumieter – Vermieter

Seit den Urteilen vom 18. März 2015⁴⁷ zum Komplex Schönheitsreparaturen stellte sich In der Praxis verstärkt die Frage, was zu gelten hat, wenn der neue Mieter mit dem Vormieter eine sog. Renovierungsvereinbarung trifft, nach der er gegen eine – wie auch immer geartete – Leistung des Vormieters die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernimmt und auf diese Weise dessen Renovierungsverpflichtung ablöst. Für diese Fallgestaltung boten sich im Grunde zwei Lösungen an: Entweder hat der (neue) Mieter die vom Vormieter geschuldeten, nunmehr von ihm übernommenen Schönheitsreparaturen durchzuführen und muss sich deshalb so behandeln lassen, als habe er die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen, oder es ist ihm auf Grund der Renovierungsvereinbarung nach Treu und Glauben verwehrt, sich gegenüber dem Vermieter auf den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn zu berufen und damit die Schönheitsreparaturenklausel zu Fall zu bringen (§ 242 BGB). Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht den ersten Weg gewählt, hatte damit vor dem BGH allerdings keinen Erfolg. Das Urteil vom 22. August 2018⁴⁸ ist für die Praxis von erheblicher Bedeutung, weil es rechtliche Klarheit für dieses verbreitete „Renovierungsmodell“ schafft. Die „Notlösung“ über § 242 BGB ist damit künftig ausgeschlossen.

Der Fall:

Im November 2009 mietete der Mieter von der Vermieterin, einer Wohnungsgenossenschaft, ab dem 1. Januar 2010 eine Wohnung in C. (Celle). Der nach dem Mietrecht des BGB zu beurteilende genossenschaftliche Nutzungsvertrag enthielt eine formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel mit den üblichen Regelungen (fachgerechte Ausführung der Arbeiten, an § 28 Abs. 4 S. 2 II. BV angelehnte Definition des Begriffs der Schönheitsreparaturen, „weicher“ Fristenplan).

Vor der Übergabe der Wohnung traf der Mieter mit der Vermieterin, die die Wohnung von Juli 2007 bis Dezember 2008 gemietet hatte, eine Vereinbarung, nach der er von ihr verschiedene in die Wohnung eingebrachte Gegenstände, u.a. einen Teppichboden, gegen Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages übernahm und sich überdies bereiterklärte, an ihrer Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen.

⁴⁷ VIII ZR 185/14 aaO (Fn. 2)

⁴⁸ VIII ZR 277/16, Grundeigentum 2018, 1214 = WuM 2018, 635 = NJW 2018, 3302

Am 22. Dezember 2008 wurde die Wohnung dem Mieter in nicht renoviertem Zustand übergeben. Das Übergabeprotokoll enthält folgenden handschriftlichen, vom Mieter unterschriebenen Vermerk:

"Die Wohnung wurde mängelfrei... übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen."

Nachdem der Mieter das Mietverhältnis zum 28. Februar 2014 gekündigt hatte, fand am 6. Januar 2014 eine Wohnungsbegehung statt, bei der festgestellt wurde, dass Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen und Heizkörpern erforderlich waren; die Vermieterin forderte den Mieter auf, diese Arbeiten durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnung an die Vermieterin am 14. Februar 2014 und der noch am selben Tag erfolgten Übergabe der Wohnung an die neue Mieterin wurde festgestellt, dass die vom Mieter durchgeführten Renovierungsarbeiten nicht einwandfrei waren; nachdem auch ein Nachbesserungsversuch kein zufriedenstellendes Ergebnis erbrachte und der Mieter weitere Arbeiten abgelehnt hatte, ließ die Vermieterin die Nachbesserung durch einen Malerbetrieb durchführen; hierfür fielen Kosten in Höhe von 799,89 € an.

Diese Aufwendungen hat die Vermieterin gegenüber dem Mieter als Schadensersatz geltend gemacht; die daneben von beiden Seiten vorgenommenen Verrechnungen mit verschiedenen Forderungen (Genossenschaftsguthaben, Betriebskostenguthaben; Schadensersatz für Beschädigung eines Waschbeckens usw.) können hier ausgeklammert bleiben.

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Vermieterin wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen mit der Begründung bejaht, die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel bei Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand könnten im vorliegenden Fall letztlich nicht durchgreifen. Eine Vereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter, wie sie hier getroffen worden sei, sei nicht der Sphäre des Vermieters zuzuordnen, der deshalb auch nicht verpflichtet sei, dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. Seine Interessen seien durch die Renovierungsvereinbarung nicht berührt.

Da die Renovierungsvereinbarung das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht berühre, komme es auch nicht darauf an, ob der Mieter vom Vormieter einen angemessenen Ausgleich für die Übernahme der Renovierungsarbeiten erhalten habe. Die Vereinbarung habe daher auch keinen Einfluss auf die Wirksamkeit einer formularmäßigen Vornahmeklausel. Überdies könnten auch Gründe „jenseits einer Gegenleistung in Geld“, etwa eine private Bekanntschaft oder der Wunsch nach einer bestimmten farblichen Gestaltung der Wände, den neuen Mieter zur Übernahme erforderlicher Renovierungsarbeiten veranlasst haben. Dieser Interessenlage entspreche es, den Mieter, der zu Beginn des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vormieter durchführe, so

zu behandeln, als sei ihm die Wohnung vom Vermieter in renoviertem Zustand übergeben worden.

Die danach geschuldeten Arbeiten habe der Mieter nicht fachgerecht durchgeführt; er schulde deshalb der Vermieterin den für die Nachbesserung erforderlichen Betrag von 799,89 €.

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Mieters ergangen war, und hat unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage der Vermieterin abgewiesen.

(1) Bestätigung des Urteils vom 18. März 2015

Ausdrücklich bestätigt der Senat zunächst seine Entscheidung vom 18. März 2015 zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel bei Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung an den Mieter, „sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen“. Hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die weiteren Überlegungen des Berufungsgerichts teilt der BGH jedoch nicht.

(2) Der Ausgangspunkt: Strikte Trennung der Rechtsbeziehungen Vormieter – neuer Mieter und Mieterseite – Vermieter: keine Drittwirkung der Renovierungsvereinbarung

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH ist der Grundsatz, dass die Rechte und Pflichten aus einem Schuldverhältnis – von bestimmten Ausnahmen (z.B. §§ 328, 566 BGB) abgesehen – in ihren Wirkungen auf die Parteien jenes Schuldverhältnisses beschränkt sind. Deshalb hat eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und dem neuen Mieter enthaltenen Verpflichtungen, insbesondere also auch nicht „dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.“⁴⁹ An der Unwirksamkeit der Vornahmeklausel ändern die vom neuen Mieter gegenüber dem Vormieter übernommenen Verpflichtungen somit nichts.

(3) Besondere Interessen der beteiligten Mieter hinsichtlich der Renovierungsvereinbarung sind unerheblich; Interessen des Vermieters sind nicht berührt

a) Auch den Überlegungen des Berufungsgerichts zu den Interessen der Beteiligten und der hieraus gezogenen Schlussfolgerung, den neuen Mieter nur wegen der zwischen ihm und dem Vormieter geschlossenen Renovierungsvereinbarung so zu behandeln, als habe ihm der Vermieter eine renovierte Wohnung übergeben, folgt der Senat nicht. So rechtfertigt es beispielsweise der Wunsch des neuen Mieters nach einer bestimmten Farbwahl nicht, die

⁴⁹ Rn. 22

nach dem Gesetz dem Vermieter obliegende Renovierungsverpflichtung formularmäßig auf den Mieter abzuwälzen.

b) Das vom Berufungsgericht angeführte Interesse des Vermieters, die Wirksamkeit der von ihm verwendeten Vornahmeklausel zuverlässig beurteilen zu können, ist auch ohne eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter gewahrt. Bei der Rückgabe der Wohnung durch den Vormieter kann er prüfen, ob er diesem gegenüber einen Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen hat; diesen – von einer Renovierungsvereinbarung nicht berührten – Anspruch kann er ggf. durchsetzen und so „ohne weiteres“ sicherstellen, dass der neue Mieter eine renovierte Wohnung erhält mit der Folge der jedenfalls unter diesem Gesichtspunkt gegebenen Wirksamkeit der Vornahmeklausel.

c) Besteht dagegen ein Renovierungsanspruch gegenüber dem bisherigen Mieter nicht, bleibt für den Vermieter im Hinblick auf den Bestand einer Vornahmeklausel im neuen Mietverhältnis (nur) die Alternative, entweder die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen oder dem neuen Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Übergabe der nicht renovierten Wohnung zu leisten. Will der Vermieter keine dieser Alternativen umsetzen, besteht – so der BGH wörtlich – „auch kein Grund, ihn... allein deshalb besser zu stellen, weil der neue Mieter Verpflichtungen gegenüber dem Vormieter eingegangen ist, an denen der Vermieter nicht beteiligt ist und die ihm gegenüber keine rechtliche Wirkung entfalten.“⁵⁰

(4) Der Kern: Drittwirkung der Renovierungsvereinbarung nur bei Einbindung des Vermieters

Klarheit für alle Beteiligten schafft das Urteil schließlich mit der Aussage, eine Regelung zur schuldbefreienden Übernahme einer dem Vermieter gegenüber wirksam bestehenden Renovierungsverpflichtung (durch den neuen Mieter) „wird... nach § 415 Abs. 1, 2 BGB nicht ohne die Beteiligung des Vermieters erfolgen können.“⁵¹ Sache des Vermieters ist es so dann, im eigenen Interesse sicherzustellen, dass ein im Verhältnis Altmietler/Neumietler gewährter finanzieller Vorteil einerseits als angemessener Ausgleich für die Übernahme der Renovierungsverpflichtung (durch den neuen Mieter) angesehen werden kann und andererseits „in der gebotenen Gesamtschau“ wirtschaftlich so zu bewerten ist, als hätte ihn der Vermieter selbst als Ausgleich für die Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand gewährt.

(5) Das Ergebnis: Kein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen mangelhafter Renovierung

Da es im vorliegenden Fall jedoch an einer solchen Einbeziehung des Vermieters in die zwischen Vormieter und neuem Mieter getroffenen Renovierungsvereinbarung fehlt, mithin allein von dem tatsächlichen Ablauf, nämlich der Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter

⁵⁰ Rn. 29

⁵¹ Rn. 30

in unrenoviertem Zustand (mit der Folge der Unwirksamkeit der Vornahmeklausel) auszugehen ist, scheidet ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen nicht fachgerecht ausgeführter Renovierungsarbeiten schon dem Grunde nach aus.

Leitsatz:

1. *Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35)*
2. *Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag - mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind - daran nichts zu ändern.*

Anmerkungen:

Das Urteil vom 22. August 2018 berührt zwei zentrale Fragen, die sich aus der Entscheidung vom 18. März 2015⁵² ergeben: Zum einen die rechtlichen Konsequenzen einer zwischen Vormieter und neuem Mieter – ohne unmittelbare Beteiligung des Vermieters – getroffenen sog. Renovierungsvereinbarung für die Wirksamkeit einer im neuen Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturenklausel, zum anderen – am Rande – aber auch die Frage, wie der „angemessene Ausgleich“ konkret zu bemessen ist, den der BGH als unverzichtbare Voraussetzung für die Wirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel in Fallgestaltungen der vorliegenden Art bezeichnet. Während die erste Frage mit der Entscheidung – jedenfalls in rechtlicher Hinsicht – als beantwortet angesehen kann, harret der zweite Punkt weiterhin einer höchstrichterlichen Klärung, weil es nach Auffassung des BGH hierauf nicht mehr ankam.

1) *Strikte Trennung der Rechtsbeziehungen der Beteiligten*

Der rechtliche Ausgangspunkt der Entscheidung – die strikte Trennung der Rechtsbeziehungen zwischen den beiden beteiligten Mietern einerseits sowie zwischen den Mietern und dem Vermieter andererseits – schafft zunächst einmal die notwendige Klarheit, und er ist die Grundlage für alle weiteren Erwägungen des BGH. Er wird konsequent ergänzt und abgerundet durch den Hinweis auf das Institut der Schuldübernahme gemäß § 415 Abs. 1 und 2

⁵² VIII ZR 185/15 aaO (Fn. 2)

BGB⁵³ – konkret: durch die Möglichkeit des Vermieters, im eigenen Interesse auf die *Leistung eines angemessenen Ausgleichs des Vormieters für die Schuldübernahme des neuen Mieters* hinzuwirken und damit die Wirksamkeit der formularmäßig vereinbarten Schönheitsreparaturenverpflichtung des neuen Mieters sicherzustellen. Diesen Vorgang fasst der BGH in einer etwas „weichen“, aber durchaus sachgerechten Formulierung zusammen, auf diese Weise könne „in der gebotenen Gesamtschau“ erreicht werden, dass ein im Vertragsverhältnis Altmietler/Neumietler gewährter finanzieller Vorteil „wirtschaftlich so zu bewerten ist, als hätte ihn der Vermieter als Ausgleich für die unrenoviert übergebene Wohnung selbst gewährt“.⁵⁴ Mit einem solchen Ergebnis wäre zweifellos den Interessen aller drei Beteiligten am besten gedient.

2) *Renovierungsvereinbarung als Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)?*

Aus den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanzen, wie sie im Tatbestand des BGH-Urteils wiedergegeben sind, ergibt sich allerdings ein Detail, auf das der Senat leider nicht eingegangen ist. Das von einem – ersichtlich entsprechend bevollmächtigten – Vertreter der Vermieterin erstellte Übergabeprotokoll vom 22. Dezember 2008 enthält, wie bereits erwähnt, immerhin folgenden, vom (neuen) Mieter unterschriebenen Vermerk:

"Die Wohnung wurde mängelfrei... übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen."

Danach dürfte kein Zweifel bestehen, dass die Vermieterin über die Renovierungsvereinbarung und die damit unmittelbar verbundene Berührung ihrer Interessen informiert war, und dass sie der Vereinbarung konkludent zugestimmt hat. Dieser Umstand spricht für die Annahme eines (echten) Vertrages zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB - mit der Folge, dass die Vermieterin aus jener Vereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter unmittelbare Rechtsfolgen für sich herleiten könnte.⁵⁵ Der BGH hat diese Möglichkeit offensichtlich ausschließen wollen. Eine kurze Klarstellung in dieser Richtung wäre dennoch sinnvoll und hilfreich gewesen.

3) Fazit

Wie die vorliegende Entscheidung zeigt, können Dreiecksverhältnisse kompliziert sein; das ist im Mietrecht nicht anders als im täglichen Leben. Diesen Bedenken hat *Börstinghaus* in einem Beitrag auf der Jahrestagung 2016 des Evangelischen Bundesverbandes für Immobilienwesen⁵⁶ Rechnung getragen, wenn er – übrigens in Übereinstimmung mit den Diskussionsbeiträgen im Anschluss an sein Referat – das folgende Fazit aus den mit einer Renovierungsvereinbarung verbundenen Komplikationen zieht:

⁵³ Rn. 30

⁵⁴ Rn. 30

⁵⁵ so *Börstinghaus*, PiG Bd. 103, S.109, 117 unter a)

⁵⁶ PiG Bd. 103, S. 109

"Die rechtlichen Risiken einer direkten Weitergabe der Wohnung vom Vormieter an den Nachmieter überwiegen... die Vorteile um ein Vielfaches... Da sind mir die üblichen formularvertraglichen Zweierbeziehungen zwischen Vermieter und Vormieter und Vermieter und Nachmieter dann doch lieber."

Auswirkungen für die Praxis

Nach dem Urteil vom 22. August 2018 gibt es für die Praxis nur folgende Konsequenzen, will man Komplikationen und ein letztlich unbefriedigendes Ergebnis wie im vorliegenden Fall vermeiden:

(1) Vorweg: Klärung einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

Zuerst sollte sich der Vormieter zuverlässig vergewissern, ob er überhaupt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, und, wenn ja, in welchem Umfang. Enthält sein Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel mit einem „weichen“ Fristenplan und weist die Wohnung keine ungewöhnlichen Abnutzungsspuren auf, kann er sich problemlos am Fristenplan orientieren. Hat er beispielsweise die Wohnung drei Jahre lang genutzt, werden in aller Regel keine Schönheitsreparaturen erforderlich sein, und der Abschluss einer Renovierungsvereinbarung erübrigt sich ohne weiteres.

Im vorliegenden Fall erschließt sich der Sinn der Renovierungsvereinbarung ohnehin nicht von selbst: Wenn die Vormieterin die Wohnung rd. 18 Monate – von Juli 2007 bis zum 22. Dezember 2008 – genutzt hat, fragt man sich, weshalb sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sein soll und deshalb ein Interesse an der Ablösung einer solchen Verpflichtung gehabt haben kann; auch von einer Ende 2008 (nach damaliger BGH-Rechtsprechung⁵⁷) noch grundsätzlich „haltbaren“ Quotenklausel ist nicht die Rede. Geht man von diesem, vom BGH zugrundegelegten Sachverhalt⁵⁸ aus, bestand für die Vormieterin von vorherein kein Anlass für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und eine entsprechende Entlastung durch Abschluss einer Renovierungsvereinbarung.

(2) *Renovierungsvereinbarung sinnvoll allenfalls bei einer Mietdauer von fünf Jahren oder länger*

Die Frage nach dem Sinn einer Renovierungsvereinbarung stellt sich überhaupt nur dann, wenn das Mietverhältnis fünf Jahre oder länger gedauert hat und deshalb bei normaler Abnutzung einzelne Räume oder die ganze Wohnung zu renovieren sind. Ist dies nicht der Fall, sind Vermieter und neuer Mieter selbstverständlich nicht gehindert zu vereinbaren, dass der

⁵⁷ zuletzt Urteil vom. 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12, Grundeigentum 2013, 997 = NJW 2013, 2505 = WuM 2013, 478 = NZM 2013, 573 = DWW 2013, 249 = ZMR 2013, 791, Rn. 13

⁵⁸ Rn. 4, 5

neue Mieter vom Vormieter einzelne Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände gegen Entgelt übernimmt – nur eben ohne jeglichen Bezug zu einer Renovierungsmaßnahme.

(3) *Rechtssichere Renovierungsvereinbarung nur im Dreiecksverhältnis*

Die Alternative – Abschluss einer rechtssicheren Renovierungsvereinbarung – hat der Senat unmissverständlich am Ende der Entscheidungsgründe wie folgt umschrieben:

"Haben der scheidende Mieter und der neue Mieter ein wie auch immer geartetes Interesse daran, eine Regelung zur schuldbefreienden Übernahme einer im alten Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter wirksam bestehenden Renovierungsverpflichtung zu treffen, wird dies nach § 415 Abs. 1, 2 BGB nicht ohne Beteiligung des Vermieters erfolgen können."⁵⁹

Sache des Vermieters ist es sodann, die Angemessenheit des Ausgleichs für den neuen Mieter sicherzustellen, sie es durch eine entsprechende Einflussnahme auf den bisherigen Mieter, sei es durch die eigene vollständige oder – im Zusammenwirken mit dem Altm Mieter – teilweise Übernahme der Ausgleichsleistung. Entscheidend ist in jedem Fall die strikte, klar dokumentierte Einbindung des Vermieters in den Abschluss der Renovierungsvereinbarung.

(4) *Ausgleichsleistung des Vermieters fällig auch ohne konkreten Renovierungsbedarf: „unrenovierter“ Zustand der Wohnung begründet Ausgleichspflicht*

Nur zur Klarstellung: Zur Ausgleichsleistung ist der Vermieter auch dann verpflichtet, wenn nach allgemeinen Grundsätzen ein Renovierungsbedarf noch nicht besteht; ausschlaggebend ist allein, ob die Wohnung insgesamt oder einzelne Räume Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweisen. Umfassend und unmissverständlich hat der BGH dies im Leitsatz 1 des Urteils vom 18. März 2015⁶⁰ folgendermaßen formuliert:

"Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln."

In den Entscheidungsgründen⁶¹ hat der Senat diese Aussage wie folgt ergänzt:

"Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist."

⁵⁹ Rn. 30

⁶⁰ VIII ZR 185/14 aaO

⁶¹ Urteil vom 18. März 2015 aaO, Rn. 30

(5) Formulierungsvorschlag Renovierungsvereinbarung

Nach dem Urteil vom 22. August 2018 erscheint ein Formulierungsvorschlag für die bisher übliche zweiseitige Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter, so praktisch diese Lösung auf den ersten Blick auch erscheinen mag, nicht sinnvoll. Für die vom BGH als grundsätzlich möglich bezeichnete *Alternative einer dreiseitigen Vereinbarung* von Vormieter, neuem Mieter und Vermieter bietet sich für den Fall einer teilweisen Renovierungsverpflichtung des bisherigen Mieters – etwa nach einer fünfjährigen Nutzungsdauer und normaler Abnutzung – folgende Fassung an:

"1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass vor der Rückgabe der Wohnung durch den bisherigen Mieter N.N. Schönheitsreparaturen in der Küche und im Badezimmer erforderlich sind. Nach dem Kostenvoranschlag der Fa. X.Y. vom ..., der den Beteiligten bekannt ist, belaufen sich die Kosten für diese Arbeiten auf 500,- €.

2. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass der neue Mieter A.B. die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernimmt und der bisherige Mieter N.N. zur Ablösung seiner Schönheitsreparaturenverpflichtung 500,- € an den Vermieter zahlt; die Zahlung ist bei der Rückgabe der Wohnung fällig.

3. Der Vermieter zahlt an den Mieter A.B. als Ausgleich für die Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand 2.000,- €. Grundlage für diese Zahlung ist ebenfalls der Kostenvoranschlag der Fa. X.Y. vom ..."

Es empfiehlt sich, diese Vereinbarung als Anlage zum Mietvertrag mit dem künftigen Mieter A.B. zu nehmen und in der Schönheitsreparaturenklausel (oder in einer Schlussbestimmung) hierauf hinzuweisen.

7. Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB): Unwirksamkeit einer formularmäßigen Verlängerungsklausel

In der Praxis scheinen Formularklauseln, mit denen die kurzen sechsmonatigen Verjährungsfristen für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB) auf ein Jahr verlängert werden, gar nicht so selten zu sein. Die Wirksamkeit einer derartigen Klausel war bislang umstritten. Der BGH hat diese Frage nun in einem Urteil vom 8. November 2017⁶² geprüft und verneint.

Der Fall:⁶³

Die Mieterin hatte das seit 2003 bestehende Mietverhältnis zum 28. Februar 2015 gekündigt, die Wohnung aber bereits am 29. Dezember 2014 an die Vermieterin zurückgegeben. Im

⁶² VIII ZR 13/17, WuM 2017, 703 = NJW 2017, 3707 = Grundeigentum 2018, 1545 = NZM 2018, 841.

⁶³ Der Sachverhalt ist zum besseren Verständnis teilweise durch die in der Pressemitteilung Nr. 176/2017 vom 8. November 2017 enthaltenen Angaben ergänzt; der für die Entscheidung maßgebende Tatbestand ist dadurch nicht betroffen. Zu dieser Entscheidung s. auch *Hartmann*, WuM 2018, 65

Januar 2015 forderte die Vermieterin die Mieterin u.a. zu Instandsetzungsarbeiten in der Dusche der Wohnung auf; in einem von der Vermieterin eingeholten Kostenvoranschlag war hierfür ein Betrag von 6.842,50 € genannt.

Mit ihrer im Juni 2015 beim Amtsgericht eingereichten, jedoch erst am 1. Oktober 2015 nach Einzahlung eines Kostenvorschusses zugestellten Klage forderte die Vermieterin von der Mieterin Schadensersatz in Höhe von insgesamt rd. 16.315 €. Die von der Mieterin unter Hinweis auf § 548 Abs. 1 BGB erhobene Einrede der Verjährung wies die Vermieterin zurück und nahm hierbei zur Begründung auf eine Klausel in § 24 des von ihr verwendeten Formularmietvertrages Bezug, die folgendermaßen lautet:

"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

Amts- und Landgericht haben die Klage wegen Verjährung des Schadensersatzanspruchs mit eingehender Begründung abgewiesen.

Die Entscheidung:

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der BGH zurückgewiesen. Der Schadensersatzanspruch der Vermieterin ist gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BGB *verjährt*. Auf die als Allgemeine Geschäftsbedingung zu beurteilende Regelung in § 24 des Mietvertrages kann die Vermieterin sich nicht berufen, weil die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterin unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Unstreitig hat die Mieterin die Wohnung am 29. Dezember 2014 an die Vermieterin zurückgegeben; demzufolge sind die von der Vermieterin geltend gemachten Schadensersatzansprüche *mit Ablauf des 29. Juni 2015 verjährt*.

(1) *Keine Hemmung der Verjährung durch Einreichung der Klage (§ 253 Abs. 1 ZPO)*

In der gebotenen Kürze stellt der VIII. Senat zunächst klar, dass die Einreichung der Klage der Vermieterin (am 25. Juni 2015) nicht die Verjährung des Schadensersatzanspruchs gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt hat. Die Erhebung der Klage erfolgt durch die *Zustellung* an den Beklagten (§ 166 Abs. 1 ZPO). Eine *Rückwirkung* (i.S. einer Hemmung der Verjährung) *auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage* tritt (nur) dann ein, wenn die *Zustellung* „*demnächst*“ erfolgt (§ 167 ZPO). Das war hier ersichtlich nicht der Fall, weil die Vermieterin den am 6. Juli 2015 angeforderten Gerichtskostenvorschuss erst am 21. September 2015 (!) und somit erheblich zu spät eingezahlt hat mit der Folge, dass die *Zustellung der Klage am 1. Oktober 2015 nicht mehr „demnächst“* (nach Einreichung der Klage) erfolgt war.⁶⁴

⁶⁴ Urteil v. 8. November 2017 aaO, Rn. 18

(2) Keine Verlängerung der Verjährungsfrist durch die Klausel in § 24 des Mietvertrages

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH bei der Prüfung der Formulklausel in § 24 des Mietvertrages ist der Umstand, dass der Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache gegenüber der gesetzlichen Regelung *in zweifacher Hinsicht* erschwert wird. *Zum einen wird die Frist*, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, *von sechs auf zwölf Monate verdoppelt*. *Zum anderen* verändert die Klausel *zusätzlich den Beginn des Fristlaufs*, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte sind *mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren* und stellen bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar mit der Folge der Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

a) Grundsätzliches zur Prüfung formularmäßiger Verjährungsklauseln

In diesem Zusammenhang sieht sich der Senat veranlasst, den Begriff der unangemessenen Benachteiligung noch einmal in Kürze, aber ganz grundsätzlich dahin zu definieren, dass sie dann vorliegt, wenn der Verwender durch *einseitige Vertragsgestaltung* missbräuchlich *eigene Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchzusetzen versucht*, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen; dies ist im Zweifel schon dann anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist – so ausdrücklich § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB.⁶⁵

Maßgebend ist insoweit der „Charakter“ der *betreffenden gesetzlichen Regelung*, genauer: ob sie auf die Interessen beider Parteien berücksichtigenden *Gerechtigkeitserwägungen* oder auf reinen *Zweckmäßigkeitserwägungen* beruht.⁶⁶ Gesetzliche Verjährungsregelungen weisen „einen hohen Gerechtigkeitsgehalt“ auf, der bei der Inhaltskontrolle einer einschlägigen Formulklausel „zu respektieren ist.“⁶⁷ *Formularmäßige Verlängerungen* sind deshalb *nur dann zu akzeptieren, wenn sie sachlich gerechtfertigt und maßvoll sind*; es spricht für die Ausgewogenheit einer derartigen Klausel, wenn die Begünstigung des Verwenders durch Vorteile für den Vertragspartner kompensiert wird.

b) Kompensation einer Verjährungsverlängerung zugunsten des Vermieters durch gleichartige Regelung zugunsten des Mieters?

Der in der Rspr. der Instanzgerichte und im Schrifttum teilweise vertretenen – und an sich naheliegenden – Auffassung, die Verlängerung der in § 548 BGB geregelten Verjährungsfris-

⁶⁵ aaO Rn. 21 unter Hinweis auf die st. Rspr. der BGH-Zivilsenate

⁶⁶ Rn. 22

⁶⁷ Rn. 23 m.w.N.

ten sei unbedenklich, wenn sie gleichermaßen für Ansprüche sowohl des Vermieters als auch des Mieters gelte⁶⁸, schließt sich der Senat nicht an und begründet dies mit durchweg überzeugenden Argumenten:

(aa) Vorweg: Keine sachliche Rechtfertigung für die Verlängerung der Verjährungsfrist zugunsten des Vermieters

Es fehlt schon an einer sachlichen Rechtfertigung für eine Verlängerung der Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters. Durch die – für den Verjährungsbeginn maßgebende – Rückgabe der Mietsache wird der *Vermieter* in die Lage versetzt, sich *Klarheit über etwaige Ansprüche gegen den Mieter zu verschaffen* und sie ggf. innerhalb der regelmäßig ausreichenden Verjährungsfrist in verjährungshemmender Weise geltend zu machen.⁶⁹ Überdies dient die kurze Verjährungsfrist den *berechtigten Interessen des Mieters*, der nach der Rückgabe der Mietsache keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann. Dies gilt umso mehr, als bei der regelmäßig „zeitnahen“ Überlassung an einen anderen Mieter oder einer Nutzung durch den Vermieter selbst mit einer Veränderung des maßgeblichen Zustandes der Mietsache zu rechnen ist und das Erinnerungsvermögen etwaiger Zeugen mit der Zeit deutlich abnehmen wird. Allein dadurch werden wesentliche Interessen des Mieters beeinträchtigt – *ungeachtet der Frage, ob die Verdoppelung der Verjährungsfrist auf 12 Monate überhaupt noch als „maßvoll“ anzusehen ist.*⁷⁰

(bb) Sinn und Zweck des § 548 BGB als Argument gegen eine Verjährungsverlängerung

Mit den kurzen Verjährungsfristen des § 548 BGB wollte der Gesetzgeber *„zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache... erreichen.“*⁷¹ – ein Gesichtspunkt, den der Senat in seiner einschlägigen Rechtsprechung bisher stets besonders betont hat.

cc) Ergebnis: Verjährungserschwerung ist weder sachgerecht noch gesetzeskonform

Aus den genannten Gründen ist eine formularvertragliche Erschwerung der Verjährung durch die Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus *weder sachgerecht noch mit dem „gesetzgeberischen Anliegen“ einer möglichst raschen Klärung der gegenseitigen Ansprüche zu vereinbaren.*

(dd) Keine ausreichende Kompensation durch spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfristen zugunsten des Mieters

Die Verlängerung der Verjährungsfrist für Ansprüche auch des Mieters *ändert nichts an dem berechtigten Interesse des Mieters* an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Miet-

⁶⁸ Nachweise Rn. 25

⁶⁹ Rn. 27

⁷⁰ Rn. 28

⁷¹ BT-Drucks. 14/4553, S. 45; Urt. v. 8. November 2017 aaO Rn. 29

sache gebundenen Verjährung. Auch die *unterschiedliche praktische Bedeutung* von Ansprüchen des Vermieters einerseits und – in der Praxis eher seltenen – Forderungen des Mieters andererseits spricht gegen eine Ausgewogenheit der vorliegenden Regelung.

c) *Unangemessene Benachteiligung des Mieters durch späteren Verjährungsbeginn von Ansprüchen des Vermieters*

Die *Anknüpfung des Verjährungsbeginns* von Ansprüchen des Vermieters *an die Rückgabe der Mietsache*, und zwar unabhängig von der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses, ist – wie erwähnt – *sachgerecht und sie entspricht dem Zweck des § 548 BGB*, weil der Vermieter von diesem Zeitpunkt an die Mietsache untersuchen kann, überdies eine möglichst rasche Klärung etwaiger Ansprüche gewährleistet ist und die berechtigten Interessen des Mieters, der nach der Rückgabe keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann, gewahrt bleiben.

d) *Eine wichtige Klarstellung zum Senatsurteil vom 15. März 2006*⁷²

In dem Urteil vom 15. März 2006 hatte der Senat bereits grundsätzlich entschieden, dass der *Zeitpunkt der Rückgabe* der Mietsache für den Beginn der Verjährung von etwaigen Ansprüchen des Vermieters gem. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB *auch dann maßgebend ist, wenn das Mietverhältnis erst später rechtlich endet*. In diesem Zusammenhang hatte er allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Vermieter – abgesehen von einer verjährungsunterbrechenden Klageerhebung auf Vornahme unterlassener Schönheitsreparaturen (§§ 204, 213 BGB) – auch die Möglichkeit habe, für den Fall einer vorzeitigen Rückgabe der gemieteten Wohnung bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung mit dem Mieter die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB in den Grenzen des § 202 Abs. 2 BGB zu erschweren, um damit Ersatzansprüche auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen zu können.⁷³ Zu dieser Formulierung stellt er nun ausdrücklich klar, dass sie sich lediglich auf eine mögliche *Individualvereinbarung* bezogen habe und dass, soweit sie auch auf eine formularvertragliche Vereinbarung bezogen werden könne, der Senat an dieser Aussage nicht mehr festhalte.⁷⁴

e) *Zuletzt: Was gilt, wenn der Mieter die Wohnung verspätet zurückgibt?*

In ihrer Revision hatte die Vermieterin – nicht ganz unrealistisch – schließlich eingewandt, die Klausel in § 24 des Mietvertrages könne sich auch *zugunsten des Mieters* auswirken; wenn er die Wohnung erst nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückgebe, so dass im Extremfall die Ansprüche des Vermieters bei der Rückgabe bereits verjährt seien. Eine Kompensation (mit der Folge der Wirksamkeit der Klausel) ergibt sich hieraus jedoch nicht,

⁷² VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 = Grundeigentum 2006, 640 = WuM 2006, 319 = NZM 2006, 503 = ZMR 2006, 507, Rn. 9 ff

⁷³ aaO Rn. 38; Urteil v. 15. März 2006 aaO, Rn. 13

⁷⁴ aaO Rn. 38 a.E.

weil bzw. wenn der Mieter sich „zwingend vertragswidrig“ verhält, um in den Genuss dieser „Sachverhaltskonstellation“ zu kommen.⁷⁵

f) Der Leitsatz enthält in seiner komprimierten Form die zentralen Aussagen des Urteils:

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularymietvertrag enthaltene Bestimmung "Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

(1) Bei der vorliegenden Entscheidung handelt es sich um eine für die Praxis außerordentlich wichtige Grundsatzentscheidung. Die umfassende, sowohl die grundlegenden dogmatischen wie auch die praktischen Aspekte einer formularmäßigen Verjährungsverlängerung berücksichtigenden Begründung überzeugt in jeder Hinsicht: Für die Auslegung des § 548 Abs. 1 BGB greift der VIII. Senat des BGH vor allem auf den Sinn und Zweck der Regelung zurück, wie sie sich insbesondere aus der – hier wörtlich wiedergegebenen – Begründung des Mietrechtsreformgesetzes vom 1. September 2001 ergeben. Auch in seiner bisherigen einschlägigen Rechtsprechung hat der BGH entscheidend auf diesen Gesichtspunkt abgestellt.⁷⁶

(2) Dass der Mieter durch die – zweifache – Verlängerung der Verjährungsfrist, nämlich einmal durch die Verdoppelung der Frist von 6 auf 12 Monate und zum anderen durch den späteren Beginn der Frist unangemessen benachteiligt wird, liegt auf der Hand. Das Risiko, dass der Vermieter Schadensersatzansprüche erst lange Zeit nach der Rückgabe der Wohnung und damit zu einem Zeitpunkt geltend macht, in dem der Mieter irgendwelche relevanten Feststellungen nicht mehr treffen kann und sich deshalb gegen Schadensersatzansprüche nur schwer verteidigen kann, wächst mit zunehmender Dauer nach der Besitzaufgabe des Mieters. Gerade dies soll aber die Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB verhindern.

(3) Bemerkenswert an der Begründung des Urteils ist darüber hinaus die Aussage, dass sich an der unangemessenen Benachteiligung des Mieters auch dadurch nichts ändert, dass nach der Klausel die Verjährungsfrist für etwaige Aufwendungsersatzansprüche des Mieters (§ 548 Abs. 2 BGB) „spiegelbildlich“ ebenfalls verlängert wird. Sie gleicht die Beeinträchtigung des Mieters und seines Interesses an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der

⁷⁵ aaO Rn. 39; s. dazu auch nachfolgend die Anmerkungen unter (4)

⁷⁶ z.B. Urteil vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12, WuM 2013, 729 = Grundeigentum 2013, 1647 = NZM 2014, 128 = NJW 2014, 684 = ZMR 2014, 270, Rn. 13

Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist nicht aus. Hinzu kommt die unterschiedliche praktische Bedeutung der beiden Regelungen, die bei Ersatzansprüchen des Vermieters größer ist als bei den wohl eher seltenen Ansprüchen des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen.

(4) Zu den Ausführungen des Senats unter Rn. 39 (vorstehend unter ee) bleibt als zusätzlicher Einwand anzumerken, dass das dort unterstellte Verhalten des Mieters (Verjährungseinrede nach verspäteter Rückgabe der Wohnung) widersprüchlich und deshalb grob treuwidrig (§ 242 BGB), somit *rechtlich unerheblich* (irrelevant) wäre.

Empfehlung Vermieter/Mieter:

Mit dem Urteil vom 8. November 2017 dürfte die Rechtslage hinreichend geklärt sein; *Vermieter* sollten deshalb für die Zukunft solche Klauseln *ersatzlos streichen bzw.* im „Bedarfsfall“ *von ihrer Anwendung absehen*. Auf die Möglichkeit, die Klausel durch eine Qualifizierung als Individualvereinbarung vor dem „scharfen Schwert“ der AGB-Kontrolle gemäß § 307 BGB zu retten, können sie angesichts der insoweit zu Recht strengen Rechtsprechung gerade des VIII. Senats nicht vertrauen.

Mieter sollten, wenn der Vermieter mehr als sechs Monate nach der Rückgabe der Wohnung noch Ansprüche wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, wegen Schäden an der Wohnung oder aus einem ähnlichen Grund („Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache“, § 548 Abs.1 S. 1 BGB) geltend macht, ihm schlicht und einfach die Einrede der Verjährung (§ 214 Abs. 1 BGB) entgegenhalten und auf das vorliegende Urteil verweisen.

8. Formulierungsvorschlag Schönheitsreparaturenklausel

(1) Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer.

(2) 1. Ist die Wohnung dem Mieter ganz oder teilweise in unrenoviertem Zustand übergeben worden, so ist der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen insoweit nur verpflichtet, wenn der Vermieter ihm einen angemessenen Ausgleich (Satz 3 und 4) gewährt. 2. Der Umfang des Renovierungsbedarfs ist aus dem Übergabeprotokoll ersichtlich. 3. Der Ausgleich ist auf der Grundlage der Kosten für die Renovierung der unrenoviert übergebenen Räume durch eine vom Vermieter auszuwählende Fachfirma zu ermitteln. 4. Hat der Mieter Bedenken gegen die Auswahl der Firma oder gegen die Angemessenheit der angesetzten Kosten, so kann er selbst den Kostenvoranschlag einer Fachfirma beibringen, [der sodann für die Bemessung des Ausgleichs verbindlich ist].

(3) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und die Grundreinigung von Teppichböden. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

(4) Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

- a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre,
- b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre,
- c) in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre.

(5) Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

(6) Ist die Wohnung dem Mieter mit neutralen Farben frisch renoviert übergeben worden, so müssen bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses die Wände und Decken in hellen, neutralen und deckenden Farben gestrichen sein.

Es ist nicht zu verkennen, dass die Klausel recht umfangreich ausfällt; das ist jedoch angesichts des vom BGH vorgegebenen, aber nicht näher definierten Begriffs des „angemessenen Ausgleichs“ leider nicht zu vermeiden. Für die Erstellung des Kostenvoranschlages sind die Grundsätze heranzuziehen, die der BGH für die Berechnung der Abgeltungsquote entwickelt hat. Danach muss dem Mieter die Möglichkeit offenstehen, den Kostenvoranschlag überprüfen zu lassen; dies muss für ihn aus dem Wortlaut der Klausel unmissverständlich zu erkennen sein, seine frühere „großzügigere“ Linie, dass – mangels gegenteiliger Anhaltspunkte – die Überprüfungsmöglichkeit im Zweifel jedenfalls stillschweigend und für den Mieter erkennbar vereinbart sei, hat der BGH mit einem Urteil vom 29. Mai 2013 aufgegeben.⁷⁷

Klarzustellen bleibt, dass der Mieter die Renovierung der Wohnung – wie sonst auch – entgegen einer in der Literatur teilweise vertretenen Auffassung naturgemäß auch in Eigenleistung vornehmen und den ersparten Betrag für sich behalten kann. Das ist seine persönliche Entscheidung, vorausgesetzt, er führt die Arbeiten fachgerecht aus.

Schluss

Fasst man die aktuelle Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH zur Wohnraummiete zusammen, so kann man davon ausgehen, dass nach den drei Urteilen vom 18. März 2015 die praxisrelevanten Fragen zu *Schönheitsreparaturenklausel* weitgehend geklärt sind – mit Ausnahme der nicht unwichtigen Frage, wie der „angemessene“ Ausgleich des Vermieters bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mieter und gleichzeitiger Vereinbarung einer Schönheitsreparaturenklausel zu bemessen ist; unklar ist auch noch, was zu gelten hat, wenn die Wohnung teilrenoviert übergeben, aber keinerlei Ausgleich vom Vermieter geleistet wird: ist dann nach dem Prinzip der Unteilbarkeit der Klausel („Verbot der geltungserhaltenden Reduktion“) die Klausel insgesamt unwirksam oder nur hinsichtlich der unrenovierten Räume?. Sog. Freizeichnungsklauseln sind nach h.M. unbedenklich, sollten zur Klarstellung aber auch die (deklaratorische) Freizeichnung des Mieters erwähnen. Für die Wohnungswirtschaft und andere Vermieter – einschließlich ihrer anwaltlichen Berater – empfiehlt es sich dringend, diese Urteile in ihren Formularverträgen umzusetzen.

⁷⁷ VIII ZR 285/12, Grundeigentum 2013, 997 = NJW 2013, 2505 = WuM 2013, 478 = NZM 2013, 573 = ZMR 2013, 791 unter II 3 (RNr. 13 ff)