

Schönheitsreparaturklauseln in Formular- Wohnraummietverträgen im Lichte der Rechtsprechung

I. Einleitung

Das Thema Schönheitsreparaturen ist aktueller denn je, in den letzten Jahren hat der BGH eine Vielzahl von Entscheidungen zu gängigen Schönheitsreparaturen-Klauseln gefällt. Mit dem merkwürdigen Wort Schönheitsreparaturen werden im Wesentlichen Malerarbeiten im Innenbereich der Wohnung bezeichnet.¹ Beim Auszug des Mieters aus einer Wohnung ist die Ausführung dieser Schönheitsreparaturen ein häufiger Streitpunkt mit dem Vermieter.

Gemäß § 535 Abs.1 Satz 2 BGB hat grundsätzlich der Vermieter die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und somit auch die Schönheitsreparaturen auszuführen. Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch mietvertragliche Klauseln ist heute jedoch Verkehrssitte geworden, die Parteien sehen es oft als selbstverständlich an.² Die Belastung des Mieters mit den Dekorationsarbeiten soll in aller Regel bei Kalkulation der Miete berücksichtigt worden sein.³ Der Mieter ist aber nur zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde.

II. Besonderheit Formularvertrag

Verwendet der Vermieter ein vorgedrucktes Mietvertragsformular, unterliegt der entsprechende Vertrag der Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB, die den Vertragspartner eines Verwenders von vorformulierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor überraschenden Klauseln und unangemessenen Benachteiligungen „im Kleingedruckten“ schützen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die

¹ Siehe Definition in § 28 IV 5 der II. Berechnungsverordnung.

² Zuerst BGH, NJW 1985, 480; zuletzt BGH NJW 2004, 2961.

³ BGH, WuM 2004, 529

Verträge echte AGB sind oder nur zur einmaligen Verwendung vorformuliert wurden, denn über § 310 Abs. 3 BGB gelten die genannten Regeln für alle Verbraucherverträge, zu denen Wohnraummietverträge regelmäßig zählen. Für individuell ausgehandelte Verträge gilt das Folgende aber natürlich nicht. Allerdings werden Formulklauseln auch nicht dadurch zu einer Individualvereinbarung, dass ein Formularmietvertrag durch eine Individualabrede verlängert wird.⁴

Grundsätzlich führt die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ebenso wie Vereinbarungen zur anteiligen Kostentragung bei noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen zum Vertragsende nicht unbedingt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters.⁵ Liegt aber eine unangemessene Benachteiligung durch die Klausel vor, so führt das zur Unwirksamkeit der ganzen Klausel und damit zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter.

Enthält eine Klausel neben der unangemessenen auch angemessene Einzelregelungen, kann die Unwirksamkeitsfolge trotz des Verbotes der geltungserhaltenden Reduktion auf die unangemessene Regelung beschränkt werden. Voraussetzung ist aber, dass beide Teile sprachlich und sachlich teilbar sind.⁶ Sprachlich teilbar sind sie, wenn nach Wegstreichen der unwirksamen Regelung ein aus sich heraus verständlicher Klauselrest verbleibt. Der sachlichen Teilbarkeit steht nicht entgegen, dass beide Teile den selben Regelungsgegenstand betreffen, Voraussetzung ist jedoch, dass der Klauselrest eine sinnvolle eigenständige Regelung bilden kann.

Es kommt bei der Prüfung und Auslegung von solchen Klauseln grundsätzlich nicht auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an, sondern darauf, ob die abstrakte Möglichkeit einer unangemessenen Benachteiligung besteht. Grundsätzlich gilt, dass dem Mieter nur

⁴ BGH GE 2005,

⁵ LG Köln, WuM 194, 19; LG Düsseldorf, NZM 2002, 779.

⁶ BGH NZM 2003, 754, NJW 1982, 178.

Renovierungen auferlegt werden dürfen, die dieser auch selber abwohnt bzw. abgewohnt hat.

II. Begriff/Umfang Schönheitsreparaturen

Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. Anstelle des Streichens der Fußböden gehört heute die wohl auch Reinigung des Teppichbodens dazu.⁷

Auch hinreichende Vorbereitung des zu bearbeitenden Untergrundes, z.B. durch die Beseitigung von Altanstrichen, zählt zu den Schönheitsreparaturen.⁸ Weiterhin zählen dazu die Beseitigung von Dübellöchern, Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen.⁹

Das Abschleifen und Neuversiegeln eines Parkettfußbodens zählt dagegen nicht zu den Schönheitsreparaturen.¹⁰ Gleiches gilt für die Entfernung des durch vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Bodenbelages.¹¹

Unwirksam ist auch eine Formulklausel, nach der der Mieter beim Auszug zum Entfernen der Tapeten und des Klebers an Wänden und Böden verpflichtet ist.¹² Eine individuell ausgehandelte Tapetenentfernungsklausel ist hingegen wirksam.¹³

Der Mieter darf die Schönheitsreparaturen grundsätzlich in Eigenarbeit durchführen. Eine Formulklausel, wonach der Mieter verpflichtet sein soll, die Schönheitsreparaturen "fachmännisch" durchzuführen, schließt eine entsprechende Eigenleistung nicht aus.

⁷ Kraemer in: NZM 2003, 417, 418; a. A.: AG Braunschweig, WuM 1986, 310

⁸ LG Berlin, NZM 2001, 1075; GE 96, 1337.

⁹ LG Braunschweig, WuM 1986, 275

¹⁰ AG Köln, WuM 1984, 197

¹¹ OLG Stuttgart, NJW-RR 1995, 1101.

¹² LG Saarbrücken, NZM 2000, 1179

¹³ BGH, WuM 2006, 306.

Der Mieter schuldet dann fachgerecht durchgeführte Schönheitsreparaturen mittlerer Art und Güte.¹⁴ Eine Formulklausel, wonach die Schönheitsreparaturen durch einen Fachbetrieb auszuführen sind, wird überwiegend als unwirksam angesehen, weil dem Interesse des Vermieters hinreichend Rechnung getragen wird, wenn die Arbeiten fachgerecht sind.¹⁵

Unzulässig ist auch eine Klausel, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen „nach Weisung des Vermieters“ fachgerecht auszuführen hat.¹⁶

IV. Unterscheidung laufendes Mietverhältnis - Endrenovierung

Probleme im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen-Klauseln lassen sich einteilen in Klauseln, die die Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis regeln, und solchen, bei denen es um die Renovierung am Ende des Mietverhältnisses geht.

1. Klauseln, die das laufende Mietverhältnis betreffen

a) Die Freizeichnungsklausel

Für eine wirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist zunächst eine eindeutige Vereinbarung notwendig, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. „*Die Durchführung von Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter überlassen*“ erfüllt diese Voraussetzung nicht. Bei einer solchen Vertragsgestaltung wird § 535 BGB nur teilweise abbedungen. Der Vermieter zeichnet sich von der Verpflichtung zur Durchführung der regelmäßig fällig werdenden Renovierungsarbeiten frei. Diese Verpflichtung wird allerdings nicht auf den Mieter übertragen; vielmehr steht es im freien Belieben des Mieters, ob er Renovierungsarbeiten durchführt oder ob er sich mit „abgewohnten“ Räumen zufrieden gibt.

¹⁴ BGH, RE v. 6.7.1988.

¹⁵ LG Stuttgart, DWW 1989, 169; AG Freiburg, WuM 1989, 561.

¹⁶ OLG Celle, ZMR 2003, 314.

Die Abgrenzung zur Renovierungsklausel kann im Einzelfall schwierig sein. „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“¹⁷ ist eindeutig auch als eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu verstehen, ebenso wie „Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“¹⁸ oder auch nur „Der Mieter verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und zurückzugeben.“¹⁹,

b) Überlassung einer unrenovierten Wohnung

Der Umstand, dass dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird, steht der Wirksamkeit einer Formularvereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht entgegen. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass der Mieter zur Durchführung der ersten Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf der üblichen Renovierungsfristen verpflichtet ist und diese Fristen erst bei Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

Als unwirksam behandelt werden dagegen mietvertragliche Regelungen, die neben der Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen nach Fristenplan oder Bedarf auch zur Einbeziehung vorvertraglichen Renovierungsaufwands führen.²⁰ Das ist der Fall, wenn der Mieter nach Erhalt einer unrenovierten Wohnung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen bei Mietbeginn verpflichtet wird²¹ oder „nach Bedarf“ oder „bei Erforderlichkeit“ zu renovieren hat.²² Bei einer solchen Klausel muss der Mieter nämlich auch bei Vertragsbeginn renovieren, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Renovierungsbedarf besteht. Und da das Ende des Mietverhältnisses noch nicht absehbar ist, muss der Mieter hier potentiell über das hinaus renovieren, was er selbst abwohnt. Zulässig ist eine solche Regelung aber, wenn der Mieter

¹⁷ BGH, WuM 2004, 529.

¹⁸ OLG Karlsruhe, WuM 1992, 349

¹⁹ BGH, Urteil vom 14.07.2004 - VIII ZR 339/03

²⁰ BGH, NJW 1993, 532.

²¹ KG DWW 2005, 69.

²² OLG Stuttgart, WuM 1989, 121.

einen angemessenen Ausgleich, etwa eine mietfreie Überlassung für eine bestimmte Zeit, erhält.

c) Fristen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in sonstigen Nebenräumen alle sieben Jahre durchgeführt werden müssen.²³ Diese Fristen finden sich häufig in den vorgedruckten Mietverträgen. Es genügt aber auch, wenn vereinbart wird, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, denn bei fehlendem vertraglichem Fristenplan müssen diese Arbeiten nach Ablauf der üblichen Fristen durchgeführt werden.²⁴

Eine vertragliche Verlängerung der hier genannten Frist ist möglich. In diesem Fall sind die längeren Fristen maßgebend. Eine vertragliche Verkürzung verstößt gegen das Verbot der unangemessenen Benachteiligung und macht die Schönheitsreparaturklausel unwirksam.²⁵

aa) Starre Fristen

Nach einer sehr bekannt gewordenen Entscheidung des BGH²⁶ sind Klauseln jedoch wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie starre Fristen enthalten, nach deren Ablauf der Mieter die Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis in jedem Fall auszuführen hat.

Es ging um folgende Klausel: *„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. (...) Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“*

²³ Mustermietvertrag von 1976; BGH vom 20.02.2004

²⁴ BayObLG, RE v. 12.5.1997, BayObLGZ 1997, 26

²⁵ LG Berlin, GE 2004, 425; ZMR 2003, 487; WuM 2002, 668.

²⁶ BGH, Urteil vom 23.06.2004 - VIII ZR 361/03, WM 2004, 463

Der BGH führt dazu aus: „Eine unangemessene Benachteiligung ist ... im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Eine solche Abweichung ... liegt hier vor. ... Eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, (ist) mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde.“²⁷

Die unangemessene Benachteiligung folgt hier also daraus, dass der Vermieter bei der Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter diesem eine weitergehende Pflicht überträgt, als ihn selbst träfe, würde er die Renovierungspflicht nicht übertragen. Denn der Vermieter muss nach dem Gesetz nur bei Renovierungsbedarf renovieren, der Mieter soll dagegen zu Schönheitsreparaturen dem Wortlaut der Klausel nach unabhängig von einem tatsächlich bestehenden Bedarf renovieren müssen. Dem Mieter darf der Nachweis nicht abgeschnitten werden, dass die Räume infolge längerer Abwesenheit, hochwertiger Materialien oder besonders schonender Nutzung trotz Fristablaufs noch nicht renovierungsbedürftig sind. Hiervon ist aber auszugehen, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem Wortlaut der Klausel „mindestens ... in der nachstehenden Zeitfolge“ auszuführen sind, weil hierdurch eine Renovierungsverpflichtung begründet wird, die ausschließlich vom Zeitablauf abhängt.

Das ist insbesondere der Fall, wenn die Klausel bestimmt, dass die Schönheitsreparaturen „mindestens“ oder „spätestens“ nach Fristablauf fällig sind. Es reicht aber auch schon eine bloße Fristenregelung, die keine hinreichend deutliche Einschränkung enthält. Solche Beispiele für die Formulierung starrer Fristen sind:

²⁷ BGH, Urteil vom 23.06.2004 - VIII ZR 361/03, WM 2004, 463

„Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen innerhalb folgender Fristen auszuführen: ...“²⁸

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendigen Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. ... alle ... Jahre).“²⁹

Eine solche Regelung hat nach der Rechtsprechung des BGH nicht nur die Unwirksamkeit der Fristenvereinbarung zur Folge, vielmehr ist die gesamte Renovierungsvereinbarung unwirksam.³⁰

Gleiches gilt, wenn die Klausel lediglich eine Verkürzung, aber keine Verlängerung der Fristen vorsieht.³¹

bb) Flexible Fristen

Eine starre (und damit unwirksame) Fristenregelung liegt nicht vor, wenn die Klauselformulierung die Möglichkeit lässt, von dem vorgegebenen Fristenplan im Einzelfall abzuweichen. Das ist der Fall bei Formulierungen wie:

„Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: ...“³²

„Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten Schönheitsreparaturen auszuführen Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumen spätestens nach sieben Jahren zu tätigen.“³³

„Schönheitsreparaturen sind in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen,

²⁸ BGH, WuM 2006, 513.

²⁹ BGH, WuM 2006, 377; 308.

³⁰ BGH, NZM 2004, 653.

³¹ BGH, WuM 2004, 660

³² BGH, WuM 2004, 660; 333.

³³ BGH, WuM 2006, 306.

*Dielen ... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach sieben Jahren durchzuführen.*³⁴

Wird im Vertragstext eine an sich starre Fristenregelung mit der Verpflichtung oder Möglichkeit des Vermieters ergänzt, die Fristen je nach Grad der Abnutzung zu verlängern, ist ebenfalls von einer flexiblen Regelung auszugehen. Hierfür reicht es aus, wenn der Fristenplan vorsieht, dass der Vermieter die Fristen „nach billigem Ermessen ... verlängern kann“. In einem solchen Fall reduziert sich das Ermessen des Vermieters auf Null, wenn der Zustand der Wohnung keine Renovierung erfordert.

So wurde diese Regelung vom BGH als wirksam angesehen: *„Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen spätestens innerhalb folgender Fristen auszuführen: ... Lässt in Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen*“³⁵

Dagegen wurde jedoch eingewandt, eine solche Klausel müsse als unwirksam gelten, weil sie dem Vermieter auch bei fehlendem Renovierungsbedarf ein Ermessen hinsichtlich des „Ob“ der Verlängerung der Fristen einräumt und somit zu einer bedarfsunabhängigen Renovierungspflicht des Mieters führe.³⁶

Wer sich auf eine von den üblichen Fristen abweichende Fälligkeit beruft, muss die hierfür maßgeblichen Tatsachen substantiiert vortragen und gegebenenfalls beweisen.³⁷ Bezugspunkt ist jeweils derjenige Stand der Abnutzung, der bei üblichem Wohngebrauch nach Ablauf der regulären Fristen zu erwarten ist. Demgemäß muss der Vermieter darlegen, dass dieser Zustand bereits zu einem früheren

³⁴ BGH, Urteil vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04

³⁵ BGH, NZM 2005, 53.

³⁶ Klimke, Ermessen des Vermieters ..., NZM 2005, 134.

³⁷ Harsch, Schönheits- und Kleinreparaturen im Mietverhältnis, Rdn. 323.

Zeitpunkt erreicht worden ist, während der Mieter vortragen muss, dass sich die Räume in einem besseren Zustand befinden. Insoweit ist ein Tatsachenvortrag auf hohem Niveau erforderlich. Bloße Floskeln ("völlig verwohnt"), Werturteile ("renovierungsbedürftig") oder die Verwendung von Begriffen ohne präzisen Inhalt reichen nicht aus. Teilweise wird demgegenüber aber auch vertreten, die Beweislast für den objektiven Renovierungsbedarf liege durch die flexiblen Fristen beim Vermieter.³⁸

2. Klauseln für das Ende des Mietverhältnisses

Wie schon angedeutet, stellt sich das Problem mit den Schönheitsreparaturen in der Praxis meistens erst am Ende eines Mietverhältnisses. Neben den bisher besprochenen Klauseln sind daher besonders jene wichtig, die eine Schlussrenovierung oder eine entsprechende Kostenbeteiligung an den Renovierungskosten regeln.

a) Endrenovierungsklausel

Ganz grundsätzlich kann dem Mieter formularvertraglich die Endrenovierung auferlegt werden.³⁹ Dabei ist aber zu beachten, dass solche Klauseln in Formularverträgen wegen unangemessener Benachteiligung ungültig sind, die dem Mieter eine Renovierungspflicht beim Auszug unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung aufbürden.⁴⁰ Denn nach ihrem Wortlaut verpflichten sie den Mieter auch dann zur Renovierung beim Auszug, wenn er erst seit kurzen in der Wohnung wohnt oder grade erst routinemäßig renoviert hat.

Ungültig sind also Regelungen wie „Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter die Wohnung renoviert zu übergeben.“⁴¹ oder erst recht „Der Mieter ist verpflichtet, rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung auf seine Kosten renovieren zu lassen.“⁴² Denn für Veränderungen und

³⁸ Wiek, WuM 2006, S.318.

³⁹ BGH, WuM 1987, 306.

⁴⁰ BGH WuM 2006, 308; 310.

⁴¹ Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, H 364.

⁴² OLG Frankfurt, WuM 1981, 77.

Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, hat nach dem gesetzlichen Leitbild der Mieter bei Rückgabe der Mietsache nicht einzustehen. Deshalb braucht der Mieter auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses außerhalb der vereinbarten Fristen nicht zu renovieren.

Dabei hat der Mieter aber die Beweislast dafür, dass Fristen noch nicht verstrichen sind, dass heißt, er muss im Einzelnen vortragen und beweisen, welche Schönheitsreparaturen wann und in welcher Art und Weise ausgeführt worden sind.⁴³

Eine Regelung, die die Bezugfähigkeit der Räume fordert – *„Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit regelmäßig zu renovieren und diese bei Beendigung der Mietzeit in bezugsfertigem Zustand herauszugeben.“* beinhaltet hingegen keine Endrenovierungspflicht, denn bezugsfertig bedeutet nicht, dass die Räume frisch renoviert sein müssen.⁴⁴

Die Endrenovierungsklausel muss also klarstellen, dass die Endrenovierung nur dann vorzunehmen ist, wenn die – wirksam vereinbarten – Renovierungsfristen seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung bereits abgelaufen sind.

Aber auch ohne eine entsprechende Klausel schuldet der Mieter eine Endrenovierung, wenn es eine wirksame Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit gibt und er bisher nicht renoviert oder sich nicht an die Renovierungsfristen gehalten hat und diese abgelaufen sind.⁴⁵ Eine Endrenovierungsklausel kann also nur einen rein deklaratorischen Zweck haben.

⁴³ BHG NJW 1998, 3114.

⁴⁴ BGH, WuM 191, 550.

⁴⁵ BGH, NJW 1998, 3114.

b) Quotenklausel

Sinn der so genannten Quoten- oder Abgeltungsklausel ist es, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an den auf Basis eines Kostenvoranschlags eines Malerfachbetriebes zu zahlenden Renovierungskosten für die Abnutzung seit der letzten Renovierung bzw. seit Einzug zu sichern. Eine solche Klausel ist grundsätzlich zulässig.⁴⁶

aa) Wirksamkeitsvoraussetzungen

Die Rechtsprechung hat jedoch nicht unerhebliche Wirksamkeitsvoraussetzungen an eine solche Kostenbeteiligungsklausel gestellt.

So darf der Kostenvoranschlag, den der Vermieter einholt, nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt werden.⁴⁷ Es muss aber auch nicht darauf hingewiesen werden, dass der Kostenvoranschlag nicht verbindlich ist.⁴⁸

Weiterhin muss dem Mieter die Möglichkeit verbleiben, bei Mietende einer anteiligen Zahlung durch Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen abzuwenden.⁴⁹

Außerdem müssen sich die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen – wobei eine Pauschalierung üblich und zulässig ist – orientieren, dürfen erst ab Mietvertragsbeginn laufen und es muss klargestellt sein, dass die

⁴⁶ BGH, NZM 2004, 615; 903; WuM 2004, 663.

⁴⁷ BHG, WuM 2004, 6663.

⁴⁸ Haufe Vermieterlexikon, S 23

⁴⁹ BGH 1988, 294.

Quote nur zum Tragen kommt, wenn der Mietvertrag vor Fälligkeit der Renovierungspflicht endet.⁵⁰

Überdies darf die Klausel keine Abgeltungsquote von 100 % enthalten⁵¹, denn bei dieser Vertragsgestaltung würde § 281 BGB umgangen. Danach erwirbt der Vermieter grundsätzlich nur dann einen Schadensersatzanspruch in Geld, wenn dem Mieter zuvor erfolglos eine Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen gesetzt worden ist.

Schließlich darf die Kostenbeteiligungspflicht frühestens nach Ablauf des ersten Mietjahres beginnen.⁵²

bb) BGH-Urteil vom 18.10.2006

In einem mit Spannung erwarteten Urteil hat der BGH im Jahr 2006 nun aber die zuvor dargestellten Grundsätze zur Unwirksamkeit eines starren Fristenplans voll auf die Abgeltungsklauseln übertragen.⁵³ Es kann auch objektiv betrachtet keinen Sinn machen, zwischen Quoten am Ende des Mietverhältnisses und vorgegebenen Renovierungszeiträumen während des Mietverhältnisses in der Weise zu unterscheiden, dass bei ersteren starre Fristen zulässig sind, welche bei letzteren aber eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen.

So führt der BGH aus: „Auch eine „starre“ Abgeltungsregel führt bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung dazu, dass der Mieter mit höheren zeitanteiligen Kosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung entspricht.“⁵⁴

Die Klausel hatte folgenden Wortlaut: *„Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er*

⁵⁰ Specht in Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, H373 ff.

⁵¹ LG Berlin, GE 1995, 1083.

⁵² Specht in Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, H 383 ff.

⁵³ BGH, WuM 2006, 677; GE 2006, 1542.

⁵⁴ ebenda

seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.

*Räume gemäß Ziff. 3a Ziff. 3b Ziff. 3c
nach einer Nutzungsdauer von mehr als*

<i>6 Monaten</i>	<i>17 %</i>	<i>10 %</i>	<i>7,14 %</i>
<i>12 Monaten</i>	<i>33 %</i>	<i>20 %</i>	<i>14,28 %</i>
<i>24 Monaten</i>	<i>66 %</i>	<i>40 %</i>	<i>28,50 %</i>
<i>36 Monaten</i>		<i>60 %</i>	<i>42,85 %</i>
<i>48 Monaten</i>		<i>80 %</i>	<i>57,00 %</i>
<i>60 Monaten</i>			<i>71,40 %</i>

Die Nutzungsdauer beginnt mit dem Anfang des Mietverhältnisses, bzw. mit dem Zeitpunkt der letzten Renovierung durch den Mieter. (...)

Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung eines Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen frei, wenn er, was ihm unbenommen ist, dieser anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen selbst durchführt. (...)"

Diese Entscheidung wurde von vielen erwartet, denn „soweit der BGH in 2004 noch eine Quotenabgeltungsklausel für wirksam erachtet hat, die in einem Mietvertrag mit starrer Quotenabgeltungsklausel enthalten war, ist diese Entscheidung nach dem Urteil vom 23.6.2004 nicht mehr haltbar. Vom BGH ist diesbezüglich informell zu vernehmen, dass man heute wohl nicht noch einmal so entscheiden würde.“⁵⁵

Kritisiert wurde an dieser Entscheidung, dass der BGH eine Quotenabgeltungsklausel noch im Jahr 2004 für wirksam gehalten hat, es wäre zumindest eine Vertrauensschutzregelung angemessen gewesen.⁵⁶

Gegen diese Entscheidung wird weiter vorgebracht, es läge bei einer solchen Klausel keine unangemessene Benachteiligung vor, weil der

⁵⁵ Börstinghaus, Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht, in NZM 2005, S. 772.

⁵⁶ Beyer, GE 2007, 122 (130).

durch die starren Quoten entstehende finanzielle Nachteil des Mieters, der die Wohnung unterdurchschnittlich nutze und z.B. eine Quote von 50 % statt 66 % geltend mache, im Bagatellbereich liege.⁵⁷ Der Autor bezog sich bei der Begründung auch auf das Aufzugurteil des BGH⁵⁸, wonach sich aus Gründen der Praktikabilität auch der Erdgeschossmieter an den Kosten eines Aufzuges beteiligen muss. Es sei nicht einzusehen, warum in Bezug auf die Betriebskosten eine nicht unerhebliche, regelmäßig wiederkehrende und mit Sicherheit nicht sachlich veranlasste Belastung des Mieters aus Praktikabilitätsgründen keine unangemessene Benachteiligung darstellen, eine nur möglicherweise eintretende, einmalige und nicht umfangreiche Mehrbelastung bei der quotenmäßigen Abgeltung dagegen schon.⁵⁹

Im Weiteren wird Kritik daran vorgebracht, dass bei der nun geltenden Rechtslage bei einem Streit die Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen stehen. Denn können sich Mieter und Vermieter – was die Regel sein dürfte – nicht über den Abnutzungsgrad und damit über die Abgeltungsquote einigen, so wäre diese nur durch ein teures Sachverständigengutachten zu ermitteln. Bei einem Streit um 100 € entstünden so Kosten von über 1.000 €.⁶⁰

Folgende Abgeltungsklauseln werden unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung vorgeschlagen: *"Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen, der dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen."*⁶¹

⁵⁷ Beyer, GE 2007, 122 (132).

⁵⁸ BGH, NJW 2006, 3557.

⁵⁹ Beyer, GE 2007, 122 (132).

⁶⁰ Beyer, GE 2007, 122 (132).

⁶¹ Haufe Musterformulierung

„Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zu Wohnzwecken geeigneten Zustand zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem solchem Zustand zu erhalten.“⁶²

Neben der Kritik an der Einschränkung der Quotenklausel gibt es aber auch Stimmen, die eine Quotenklausel grundsätzlich als unzulässig ablehnen. Sie sei auch deshalb unwirksam, weil es für den auf Zahlung gerichteten Anspruch des Vermieters keine Rechtsgrundlage gebe. Denn der Mieter schulde die Schönheitsreparaturen erst bei Fälligkeit. In der Zeit davor könne es keinen stetig wachsenden Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Zahlung geben. Das gelinge auch nicht mit der Annahme, dass der Mieter wegen der Schönheitsreparaturen eine niedrigere Miete zahle und gleichsam die Bereicherung herausgebe, wenn er vor Fälligkeit der Renovierungsarbeiten ausziehe. Denn es gäbe im Mietrecht nun mal keine Vorfälligkeitsentschädigung wie etwa im Kreditrecht (§ 490 Abs. 2 BGB).⁶³

An die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als Teil des Mietentgeltes knüpft auch eine andere Argumentation an, die die Quotenklausel grundsätzlich in Frage stellt. Diese Sichtweise sei die einzige Rechtfertigung für die Quotenklausel. Die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist noch dadurch gerechtfertigt, dass sie ihm die Möglichkeit gebe, die von ihm bewohnte Wohnung nach seinen Wünschen zu gestalten, ein Argument, das bei der Quotenklausel nicht zum Tragen komme. Ob die Rechtfertigung der Quotenklausel allein über die Schönheitsreparaturen als Teil des Mietentgeltes noch der Lebenswirklichkeit entspreche, sei jedoch fraglich. Denn der Vermieter würde stets den höchstmöglichen auf dem Markt erzielbaren Preis durchzusetzen versuchen, unabhängig von der Schönheitsreparatur-Klausel. Außerdem: Sieht man die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als Teil des Mietentgeltes an, dann sei die

⁶² Hensen, AGB-Recht, Rn. 605.

⁶³ Hensen, AGB-Recht, Rn. 604.

Situation so, dass der Vermieter im Vertragsformular einen höheren Preis einträgt, als in der Offerte angegeben und auf den man sich geeinigt hat.⁶⁴

Weiterhin trüge die Quotenklausel dem Grundsatz nicht hinreichend Rechnung, dass die Schönheitsreparaturen nur entsprechend der Abwohnzeit vom Mieter zu leisten sind, weil sie dazu führe, dass der Vermieter, der die Wohnung nicht renoviert, umso mehr verdiene, je häufiger ein Mieterwechsel stattfindet.⁶⁵ Außerdem liefe die Quotenklausel faktisch auf eine unzulässige Endrenovierung hinaus, weil die Eigenrenovierung den Mieter nur mit einem Bruchteil der Kosten belastet, die ein Malerfachgeschäft verursacht. Je länger die Abwohnzeit dauere, desto unwirtschaftlicher sei es für den Mieter, die Quote zu zahlen.⁶⁶

cc) Quotenklausel bei Umbaufällen

Die Abgeltungsklausel verpflichte den Mieter auch dann zur Kostentragung, wenn der Vermieter die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses umbauen will.⁶⁷ Allerdings soll der Mieter, dem in einem solchen Fall die Möglichkeit der Selbstvornahme genommen wird, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nicht einen Anteil an den Kosten eines Malergeschäftes, sondern nur an dem Wert seiner fiktiven Eigenarbeit zahlen müssen.⁶⁸

Ausnahmsweise kann ein Zahlungsanspruch des Vermieters nach der Abgeltungsklausel in besonders gelagerten Einzelfällen entfallen, wenn durch Schlechtleistung des Vormieters z.B. wegen mehrerer übereinander geklebter Tapetenschichten, derart umfangreiche Vorarbeiten erforderlich gewesen wären, dass deren Kosten nicht mehr als von der Quotenklausel umfasst angesehen werden können.⁶⁹

⁶⁴ LG Kiel, WuM 2006, 312 (313).

⁶⁵ LG Kiel, WuM 2006, 312 (313).

⁶⁶ LG Kiel, WuM 2006, 312 (315).

⁶⁷ LG Düsseldorf, WuM 1992, 431.

⁶⁸ LG Potsdam, GE 2004, 821.

⁶⁹ LG Berlin, GE 2003, 257.

V. Auswirkungen der Klauselkombination

Zu würdigen ist immer nicht nur die einzelne Klausel, sondern vielmehr der gesamte Vertragsinhalt. Eine Klausel kann für sich genommen wirksam sein, im Verbund mit anderen Klauseln (oder auch Individualregelungen) kann dann jedoch eine unangemessene Benachteiligung vorliegen – der so genannte Summierungsseffekt.⁷⁰ Dieser wirkt unabhängig davon, ob die Regelungen miteinander verbunden sind oder für sich betrachtet werden können. Denn wegen des aus § 307 Abs. 1 BGB folgenden Transparenzgebotes wäre es nicht zulässig, nur die für sich betrachtet wirksame Klausel gelten zu lassen.

Der Summierungsseffekt kommt beispielsweise zum Tragen, wenn sich eine an sich zulässige Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter zusammen mit einer unzulässigen – z.B. weil ohne Rücksicht auf die letzte Renovierung – Endrenovierungsklausel im Vertrag findet.⁷¹ Beide Klauseln summieren sich zu einer unangemessenen Benachteiligung und sind somit beide unwirksam. Die Schönheitsreparaturklausel für die laufenden Schönheitsreparaturen wird sogar unwirksam, wenn die Endrenovierungsklausel individuell vereinbart wurde.⁷²

Die Unwirksamkeit der Regelung über laufende Schönheitsreparaturen zieht immer die Schlussrenovierungs- oder Quotenklausel mit in die Unwirksamkeit,⁷³ weil diese mit dem Wegfall der Renovierungspflicht ihre Grundlage verliert. Es liegt ein innerer Sachzusammenhang vor.

Besonders praxisrelevant ist heute die Frage, wie sich die Unwirksamkeit einer Quotenklausel auf die Klausel zur Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen auswirkt. Hier ist der BGH der

⁷⁰ BGH, WuM 2003, 436.

⁷¹ BGH, WuM 2006, 308; 310.

⁷² BGH, WuM 2006, 306.

⁷³ BGH, WuM 2006, 248.

Meinung, dass die Unwirksamkeit einer Quotenklausel nicht die an anderer Stelle des Mietvertrages vereinbarte Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen infiziert, letztere also wirksam bleibt. Denn beide Klauseln stellen eine eigenständige Regelung dar.⁷⁴

Sieht der Mietvertrag wirksam die Pflicht des Mieters zur laufenden Renovierung vor und gleichzeitig die unwirksame Pflicht zum Abschleifen und Versiegeln des Bodens, so bleibt Wirksamkeit der Renovierungspflicht ebenfalls bestehen.⁷⁵

VI. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln

1. Ansprüche des Mieters

a) Erfüllungsanspruch

Durch die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel fällt die Renovierungspflicht aus § 535 Abs. 1 BGB natürlich an den Vermieter zurück. Der Mieter kann bei Renovierungsbedürftigkeit auch während des Mietverhältnisses vom Vermieter die Renovierung verlangen gegen diesen sogar gemäß § 536 BGB einen Vorschuss- oder Aufwendungsersatzanspruch gelten machen.⁷⁶

b) Minderung und Kündigung

Unterlässt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, so kann der Mieter natürlich auch die Miete mindern oder nach Fristsetzung ohne Abhilfe sogar kündigen.⁷⁷

⁷⁴ BGH, GE 2006, 1542.

⁷⁵ LG Berlin, GE 1999, 1427.

⁷⁶ Lörrach, MietRB2005, 130 (131).

⁷⁷ Börstinghaus, WuM 2005, 675 (676).

c) Bereicherungsrecht

Hat der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt, so steht ihm ein Anspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Vermieter aus § 818 Abs. 2 Satz 1 BGB auf Wertersatz zu.⁷⁸ Die Höhe bestimmt sich nicht nach der Endreicherung – also den Aufwendungen – des Mieters, sondern nach der objektiven Bereicherung des Vermieters. Wonach diese bestimmt wird, ist umstritten. Die einen stellen auf den durch die Renovierung erhöhten Ertragswert der Wohnung ab, andere auf die vom Vermieter ersparten Aufwendungen.⁷⁹ Letzteres führt jedoch oft zu unbefriedigenden Ergebnissen (etwa bei Weitervermietung zum selben Preis), weshalb vertreten wird, dass der Mieter über § 242 BGB doch die Kosten der Renovierung ausgeglichen bekommt.⁸⁰

d) Schadensersatz

Daneben wird ein Schadensersatzanspruch des Mieters in Erwägung gezogen, wenn der Vermieter schuldhaft eine unwirksame Renovierungsklausel verwendet hat. Dieser folgt aus §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 280 Abs. 1 BGB, denn der Vermieter ist im Rahmen des vormietvertraglichen Schuldverhältnisses verpflichtet, im Mietvertrag keine Klauseln zu verwenden, die den Mieter unangemessen benachteiligen. Hat der Vermieter allerdings einen von informierter Seite – etwa dem Grundeigentümerverband – vorformulierten Standardvertrag verwendet, dürfte es regelmäßig an seiner Schuldhaftigkeit fehlen. Ebenso scheidet ein Verschulden aus, solange die Unwirksamkeit einer bestimmten Regelung bei deren Verwendung noch nicht geklärt war. Erfährt allerdings der Vermieter nach Vertragsschluss von der Unwirksamkeit der Klausel und verlangt trotzdem die Renovierung, ist er schadensersatzpflichtig. Der Anspruch

⁷⁸ Lörrach, MietRB2005, 130 (131).

⁷⁹ Börstinghaus, WuM 2005, 675 (677).

⁸⁰ Lörrach, MietRB2005, 130 (131).

richtet sich auf Ersatz der Sachleistung, eine Kompensation der geleisteten Arbeit ist mangels Vermögensschaden nicht möglich.⁸¹

e) GoA

Ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677 ff. BGB) scheidet nach weitreichender Meinung mangels Fremdgeschäftsführungswillen des Mieters aus,⁸² ist vom BGH aber anerkannt worden. Denn Fremdgeschäftsführungswille sei auch gegeben, wenn der Geschäftsführer irrig von seiner Verpflichtung zur Leistung ausgeht.⁸³ Dieser Anspruch hat für den Mieter den Vorteil, dass er den Ersatz seiner Aufwendungen verlangen kann.

2. Ansprüche des Vermieters

Hat der Vermieter die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter abgewälzt, so darf er bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Zuschlag zu den Werten des Mietspiegels – die von einer Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter als Regelfall ausgehen – vornehmen.⁸⁴ Dies gilt auch bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels, wenn diesem Mietverträge zugrunde liegen, bei denen der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.⁸⁵ Bei diesen beiden Fällen war es aber so, dass die Schönheitsreparaturen von Anfang an nicht auf den Mieter abgewälzt werden sollten.

Interessanter ist jedoch die Frage, ob diese Rechtsprechung auch anwendbar ist, wenn die Abwälzung der Schönheitsreparaturen eigentlich gewollt war, wegen der Unwirksamen Klausel aber nicht stattgefunden hat. Diese Frage ist sehr umstritten⁸⁶ und noch nicht gerichtlich geklärt. Jedenfalls darf der Mieter im Rahmen einer

⁸¹ Lehmann-Richter, WuM 2005, 747, 748

⁸² Lehmann-Richter, WuM 2005, 747, 748, Börstinghaus, WuM 2005, 675 (677).

⁸³ BGH, NJW 2006, 1983.

⁸⁴ OLG Koblen, WM 1985, 15.

⁸⁵ LG Frankfurt, NJW-RR 2003, 1522.

⁸⁶ Ausführliche Darstellung des Streits mit Lösungsvorschlag: Börstinghaus, WuM 2005, 675 und bei Hemming, WuM 2005, S.165.

Mieterhöhung bei Unwirksamkeit der Abwälzung aber nicht schlechter gestellt werden, als er bei der ihm immer zustehenden Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen stünde.⁸⁷ Daraus folgt, dass ein solcher Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur den Wert des bei Eigenarbeit eingesetzten Kapitals, nicht jedoch die Kosten eines Malerfachgeschäftes berücksichtigen dürfte.

Zu bedenken ist auch, dass ein Vermieter, der etwa mit einer Mieterhöhung einen Zuschlag wegen nicht wirksam abgewälzter Schönheitsreparaturen verlangt, rechtsmissbräuchlich in Form des „venire contra factum proprium“ handeln würde, denn er setzte sich entgegen § 242 in Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten, indem er sich auf die Unwirksamkeit seiner eigenen Vertragsklausel beruft.⁸⁸

VII. Sonderregelung neue Bundesländer

Eine Besonderheit gilt für das Gebiet der ehemaligen DDR. Ist der Mietvertrag dort vor dem 3.10.1990 abgeschlossen worden, so richten sich die jeweiligen Verpflichtungen nach der Ausgestaltung des Mietvertrags. Nach der gesetzlichen Regelung in § 104 Abs. 1 ZGB waren die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vom Mieter auszuführen. Diese Regelung ist mit Wirkung vom 3.10.1990 ersatzlos entfallen. Dies hat zur Folge, dass die Schönheitsreparaturen entsprechend der Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter obliegen. Ist dagegen im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, so gilt diese Regelung als vertragliche Verpflichtung fort. Der Mieter muss also auch nach dem 3.10.1990 Schönheitsreparaturen ausführen.

Februar 2007 Florian Lahrmann, Rechtsanwalt

⁸⁷ von der Osten, NZM 2007, 76 (80).

⁸⁸ BGH, NZM 2003, 974.