

Schönheitsreparaturen bei unrenoviert und ohne angemessenen Ausgleich übergebener Wohnung: Klausel unwirksam - wer renoviert? Wer zahlt? Zwei salomonische BGH-Urteile vom 8. Juli 2020

BGH, Urteile. vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18¹

In dem wohl allgemein bekannten Grundsatzurteil vom 18. März 2015 hat der BGH ausgesprochen, dass eine Formulklausel über eine Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters im Fall einer bei Mietbeginn unrenoviert übergebenen Wohnung grundsätzlich unwirksam ist, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.² Damit hatte der Senat seine langjährige Rechtsprechung aufgegeben, nach der auch bei einer unrenoviert überlassenen Wohnung eine Schönheitsreparaturenklausel wirksam vereinbart werden kann, die Renovierungsfristen in diesem Fall aber im Zweifel erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.³ Ungeklärt war merkwürdigerweise bislang immer noch die Frage, ob bei der gegebenen Fallkonstellation etwa der Vermieter im Rahmen seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht renovieren muss und wenn ja, ob und inwieweit der Mieter sich an den Kosten beteiligen muss. Die Ausgangssituation für den BGH war insofern interessant, als die beiden Parallelverfahren vom LG Berlin kamen und die beteiligten Kammern - die ZK 18 und die ZK 63 - genau entgegengesetzt entschieden hatten.

An dieser Stelle wird die - für die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehene - BGH-Entscheidung zu dem Urteil der ZK 18 vom 2. Mai 2018 dargestellt. Die Besprechung der Parallelentscheidung VIII ZR 270/18 folgt.

Der Fall:

Im Jahr 2002 mieteten die Mieter eine in Berlin gelegene unrenovierte Wohnung. Nach § 6 des Mietvertrages übernahm der Mieter die Schönheitsreparaturen; nach § 7 Nr.1 „gewährt (der Vermieter) den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand der Übergabe.“ Wegen der inzwischen eingetretenen Verschlechterung des Dekorationszustandes forderten die Mieter unter Beifügung eines Kostenvoranschlages die Vermieterin - erfolglos - u.a. zur Durchführung bestimmter Renovierungsmaßnahmen (Tapezierern, Anstricharbeiten) auf. Ihre Klage auf Zahlung eines entsprechenden Kostenvorschusses hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht war im wesentlichen der Auffassung, die Mieter hätten den unrenovierten Zustand der Wohnung als vertragsgemäß akzeptiert, und die Vermieterin sei auch im Rahmen ihrer Instandhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht gehalten, durch die geforderten Dekorationsarbeiten die Wohnung in einen besseren als den (bei Mietbeginn vorhandenen) vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Den Interessen und Vor-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 20. August 2020).

² VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = Grundeigentum 2015, 649 = WuM 2015, 538 = ZMR 2015, 685

³ Urteil vom 18. März 2015 aaO, Rn. 18 ff, 27

stellungen der Mietvertragsparteien käme es näher, die durch die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel entstandene „Vertragslücke“ unberührt zu lassen. Ansprüche der Mieter auf Verbesserung des Dekorationszustandes bestünden erst dann, wenn die Wohnung „verkommen“ sei.

Die Entscheidung

1) *Der Ausgangspunkt: Verschlechterung des Zustandes der Wohnung ist ein Mangel*

Dieses Ergebnis billigt der BGH nicht. Ausgangspunkt seiner Erwägungen ist der Umstand, dass die *Verschlechterung des Zustandes der Wohnung* im Vergleich zum vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn einen *Mangel i.S.d. § 536a BGB* darstelle, den der Mieter, wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug befinde, selbst beseitigen und hierfür einen entsprechenden Vorschuss verlangen könne.⁴

2) *Gesetzliche Regelung des § 306 Abs. 2 BGB i.V.m. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schließt ergänzende Vertragsauslegung aus*

Auch den vom Berufungsgericht erwogenen Weg über eine ergänzende Vertragsauslegung schließt der BGH unter Hinweis auf die gesetzliche Folge der Unwirksamkeit einer Formulklausel - im vorliegenden Fall mithin die Geltung der Instandhaltungspflicht des Vermieters gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB - aus (§ 306 Abs. 2 BGB). Mangels einer Regelungslücke scheidet damit eine ergänzende Vertragsauslegung aus, abgesehen davon, dass das vom Berufungsgericht angedachte, allein den Vermieter begünstigende Ergebnis eines beiderseitigen Verzichts auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen mit dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbaren wäre.⁵

3) *Keine „automatische“ Renovierungspflicht des Vermieters wegen Unwirksamkeit der Klausel*

Im nächsten Schritt stellt der Senat sodann klar, dass der vertragsgemäße unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung - entgegen einer im Schrifttum teilweise vertretenen Ansicht - nicht etwa zur Folge hat, die Wohnung müsse (bedarfsabhängig) komplett renoviert werden, um die vom Vormieter verursachten Gebrauchsspuren zu beseitigen. Insbesondere *„führt die Unwirksamkeit der Klausel gerade nicht dazu, dass sich die in ihr statuierte Pflicht gleichsam „umdrehte“ und nunmehr den Vermieter eine entsprechende Verpflichtung träfe.“* Es bleibt vielmehr bei der gesetzlichen Regelung des § 306 Abs. 2 BGB und der danach eingetretenen Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB über den Inhalt und Umfang der Vermieterpflichten.⁶

⁴ Rn. 13, 14

⁵ Rn. 17 ff, 22

⁶ Rn. 28, 29

4) *Renovierungspflicht des Vermieters bei wesentlicher Verschlechterung des Zustandes der unrenoviert überlassenen Wohnung; Ausgleich durch Kostenbeteiligung des Mieters (§ 242 BGB)*

Da sich der bei Mietbeginn unrenovierte Zustand der Wohnung im Laufe der Zeit weiter verschlechtern kann, kann der Vermieter entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durchaus zur Instandhaltung - konkret: zur Durchführung von Schönheitsreparaturen - verpflichtet sein; allerdings - und das darf nicht übersehen werden - entsteht diese Pflicht erst, wenn sich der Zustand *wesentlich verschlechtert* hat. Darauf weist der Senat nicht nur in den Entscheidungsgründen⁷, sondern ausdrücklich auch im Leitsatz b), Satz 2 hin.

Dem Umstand, dass dadurch der Dekorationszustand gegenüber dem anfänglichen (vertragsgemäßen) Zustand verbessert wird, ist dadurch Rechnung zu tragen, dass *sich der Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) in angemessenem Umfang an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat.*⁸

Da die Wiederherstellung des ursprünglichen Dekorationszustandes i.d.R. nicht praktikabel, zumindest wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb auch nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist *allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.*⁹ Der entsprechende Anspruch des Mieters ist jedoch von vornherein eingeschränkt durch seine Verpflichtung zur Kostenbeteiligung.¹⁰

5) *Das Ergebnis: Kostenbeteiligung des Mieters nach den Umständen des Einzelfalls, in der Regel zur Hälfte; Hinweis für den Tatrichter: Schätzung gem. § 287 ZPO*

Die Bemessung der Kostenbeteiligung des Mieters ist eine „originäre“ Aufgabe des Tatrichters, dem hierbei auch die Möglichkeit einer *Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO* zur Verfügung steht. In einem Klammerzusatz weist der Senat in diesem Zusammenhang auf das Urteil vom 27. Mai 2007¹¹ hin, indem er zur Bemessung des Aufwands des Mieters bei eigener Renovierungstätigkeit Stellung genommen hat. Wörtlich schließt der Senat seine Erwägungen mit folgendem Satz ab:

*„Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlage von Vermieter und Mieter wird, soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.“*¹²

Zur Feststellung der Erforderlichkeit der vom Mieter geltend gemachten Kosten hat der Senat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

⁷ Rn. 31

⁸ Rn. 35, 37, 40, 41, 43

⁹ Rn. 38

¹⁰ Rn. 44

¹¹ VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188; WuM 2009, 395 = Grundeigentum 2009, 901 = NZM 2009, 541 = ; NJW 2009, 2590 = DWW 2009, 302 = ZMR 2009, 829

¹² Rn. 45

Anmerkungen

1) *Eine überzeugende Entscheidung*

Die Begründung des Urteils ist m.E. dogmatisch nicht unbedingt zwingend; das zeigen auch bereits die beiden vorausgegangenen Berufungsurteile des LG Berlin, die einen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nahezu identischen Sachverhalt genau entgegengesetzt entschieden haben - hier mit der Verneinung, dort mit der Bejahung der Renovierungsverpflichtung des Vermieters. Dennoch überzeugt die vom BGH gefundene Lösung; in den Gründen werden alle relevanten Gesichtspunkte erörtert und gegeneinander abgewogen. Der Rückgriff auf die „originäre“ gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters nach der Verschlechterung des vertragsgemäßen Anfangszustandes (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) über die AGB-rechtliche Regelung des § 306 Abs. 2 BGB und schließlich die Kostenbeteiligung des Mieters als Ausgleich für die „überobligatorische“ Verbesserung des Dekorationszustandes nach dem bewährten Grundsatz von Treu und Glauben stellen eine konsequente Begründung für die Lösung des Problems dar.

Kurz gefasst: Das Ergebnis ist rechtlich überzeugend und ausgesprochen praktikabel.

Dass auch der VIII. Senat diesem Urteil eine Grundsatzbedeutung beimisst, zeigt bereits die beabsichtigte Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ, von der der Senat im Allgemeinen nur recht zurückhaltend Gebrauch macht.

2) *Zwei Fragen bleiben:*

a) *Wann liegt eine „wesentliche“ Verschlechterung des Renovierungszustandes vor?*

Die heute üblichen Renovierungsfristen von 5, 8 und 10 Jahren¹³ können schon deshalb kein Anhaltspunkt sein, weil sie mit der letzten Renovierung zu laufen beginnen, an der es aber in den hier interessierenden Fällen gerade fehlt, und weil als Vergleichsgrundlage allein der unrenovierte Zustand bei Mietbeginn in Betracht kommt. Ein allgemeiner zeitlicher Maßstab wird sich kaum finden lassen, auch der BGH schweigt hierzu aus gutem Grund. Nicht erforderlich ist, dass die Wohnung einen „verkommenen“ Eindruck macht - was das Berufungsgericht als Maßstab angenommen hatte.¹⁴ Andererseits kann auch die durch eine Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters entstandene Verschlechterung („Verwahrlosung“) nicht ausschlaggebend sein. Entscheidend ist letztlich nur die durch einen normalen, vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung eingetretene „wesentliche“, d.h. *deutlich erkennbare* Verschlechterung des Zustandes, der naturgemäß auch von der Zahl und dem Lebensalter der Bewohner abhängt.

¹³ Langeberg/Zehlein aaO, II 239ff (S. 82)

¹⁴ Rn. 12; Rn. 31 und Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13, NZM 2015, 424 = WuM 2015, 343 = Grundeigentum 2015, 721 = NJW 2015, 1871 = ZMR 2015, 690, Rn. 18

b) *Wann ist eine andere Kostenteilung gerechtfertigt? Insbesondere: Kosten einer (fiktiven) Eigenleistung des Mieters?*

Eine nicht unwichtige weitere Frage stellt sich: Unter welchen Voraussetzungen ist eine Abweichung von der für den Regelfall bejahten hälftigen Kostenteilung des Mieters gerechtfertigt? Man könnte daran denken, dass der Mieter einen höheren Anteil leisten muss, wenn die Wohnung bei Mietbeginn besonders stark abgenutzt war und dementsprechend der Vorteil des Mieters durch die vollständige Renovierung schwerer wiegt als im „Normalfall“ einer mittelmäßigen Abnutzung. Der BGH hat eine solche „individuelle“ Kostenregelung offensichtlich nicht im Auge; sonst hätte er bei der recht unterschiedlichen Nutzungsdauer ab Mietbeginn - im ersten Fall rd. 14 Jahre, im zweiten Fall immerhin 23 Jahre - möglicherweise hieran angeknüpft. Diese einheitliche Lösung hat sicher auch für die Parteien den Vorteil einer gewissen Kalkulierbarkeit des Ergebnisses einer rechtlichen Auseinandersetzung.

Bemerkenswert ist allerdings der in diesem Zusammenhang eingefügte Hinweis¹⁵ des Senats auf die *Bemessung des Aufwands bei eigener Renovierungstätigkeit des Mieters* in dem Urteil vom 27. Mai 2009.¹⁶ Dort hat er folgendes ausgeführt:

In diesem auch hier gegebenen Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen (...). Den Wert der von den Klägern erbrachten Eigenleistungen, der im Allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrages ausmacht, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen, wird das Berufungsgericht gemäß § 287 ZPO zu schätzen haben (...).

Überträgt man diese grundsätzliche Aussage auf den vorliegenden Fall, dann ist der Kostenanteil des Mieters deutlich zu reduzieren, und zwar in der Regel auf die Hälfte des (fiktiven) Wertes einer in Eigenleistung durchgeführten Renovierung. Anders ausgedrückt: Der Mieter kann einwenden, wenn er selbst renoviert hätte, wäre hierfür lediglich ein anrechenbarer Betrag von 2.000 € (geschätzt, 287 ZPO) angefallen, deshalb schulde er dem Vermieter lediglich 1.000 €.

Auswirkungen für die Praxis

1) *Empfehlung insbesondere für die Vermieterseite:*

Zur Vermeidung unnötiger Belastungen des Mietverhältnisses sollten die einmal mehr bestätigten BGH-Grundsätze für die *Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand oder die Leistung eines angemessenen Ausgleichs* unbedingt beachtet werden. Eine Ausnahme ist nur für eine abweichende Individualvereinbarung denkbar, deren rechtliche Hürden jedoch

¹⁵ Rn. 45

¹⁶ VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188; WuM 2009, 395 = Grundeigentum 2009, 901 = NZM 2009, 541 = NJW 2009, 2590 = DWW 2009, 302 = ZMR 2009, 829, Rn. 24

insbesondere in der Rechtsprechung des VIII. Senats relativ hoch angesetzt sind und für die der Vermieter, wenn er sich auf eine entsprechende Klausel beruft, darlegungs- und beweisbelastet ist.

2) *Ein Nachtrag: Wann ist der Ausgleich für den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn „angemessen“? Was gilt bei der Renovierung in Eigenleistung des Mieters?*

In dem Grundsatzurteil vom 18. März 2015¹⁷, auf das er in der aktuellen Entscheidung Bezug nimmt¹⁸, hat der Senat ausgeführt, dass der Mieter durch den Ausgleich (wirtschaftlich) *so gestellt werden muss, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden*.¹⁹ Davon konnte in jenem Fall, in dem es um die Renovierung von drei Zimmern und den Nachlass einer halben Monatsmiete ging, keine Rede sein („keine taugliche Kompensation“).²⁰ Angemessen ist der Ausgleich vielmehr nur dann, wenn er dem Mieter die Renovierung durch eine Fachfirma ermöglicht - wobei es, wie sonst auch, dem Mieter freigestellt ist, ob er eine Firma einschaltet oder selbst (fachgerecht) renoviert und die Kostendifferenz einspart.²¹

¹⁷ VIII ZR 185/14, aaO (Fn. 2)

¹⁸ Leitsatz a) und Rn. 15, 16

¹⁹ aaO Rn. 35

²⁰ aaO Rn. 37

²¹ a.A. Langeberg/Zehelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl., I B 90 (S. 35)