

## **BGH kippt Pflicht zu Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnungen und Quotenabgeltungsklauseln**

Der für Mietrecht zuständige Achte Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Rechte von Mietern im Bereich Schönheitsreparaturen gestärkt und in diesem Zusammenhang seine frühere Rechtsprechung geändert. Sowohl formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln als auch die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung seien unwirksam (Urteile vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13).

### **Schönheitsreparaturen in Mietverträgen**

Der BGH stellte zunächst klar, dass heute in den allermeisten Mietverträgen durch Renovierungsklauseln (auch als Vornahme- oder Abwälzungsklauseln bekannt), die als Teil der Instandhaltungspflicht nach § 535 BGB grundsätzlich dem Vermieter obliegende Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird. Quoten-Abgeltungsklauseln erlegten dem Mieter die Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten der Schönheitsreparaturen für den Fall auf, dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen aber nach dem in der Renovierungsklausel festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind.

### **BGH hält an früherer Rechtsprechung nicht mehr fest**

Der BGH hat nunmehr – wie bereits im Hinweisbeschluss vom 22.01.2014 (BGH, BeckRS 2014, 02862) erwogen – zum einen seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch AGB-Klauseln auf den Mieter übertragen werden können (NJW 1987, 2575). Auch an seiner weiteren Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln (BGH, NJW 1988, 2790) hält der BGH nicht mehr fest.

### **Unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Klausel**

Weiterhin maßgeblich sei der Ausgangspunkt auch der früheren Rechtsprechung des Senats, dass der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er dürfe zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung - jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter - formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind. Bei Erlass der oben genannten Rechtsentscheide aus den Jahren 1987 und 1988 habe es noch der Praxis des Bundesgerichtshofs entsprochen, den Anwendungsbereich Allgemeiner Geschäftsbedingungen unter Rückgriff auf den Grundsatz von Treu und Glauben aus § 242 BGB in einer Weise einzuschränken, die nach heutiger Sichtweise als unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Klausel auf den gerade noch zulässigen Inhalt eingestuft würde. Dem damaligen Verständnis liege die Vorstellung zugrunde, dass der Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde, wenn die «üblichen» Renovierungsfristen im Fall der Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mietbeginn anknüpfen.

### **AGB-Inhaltskontrolle verschärft**

Angesichts der weiteren Entwicklung der BGH-Rechtsprechung zu den Maßstäben der Inhaltskontrolle für AGB könne heute nicht mehr an dieser Spruchpraxis festgehalten werden, so die BGH-Richter weiter. Insbesondere durch die ab 2004 einsetzende Rechtsprechung des Senats zum Erfordernis ei-

nes flexiblen Fristenplans (BGH, NJW 2004, 2586) und durch die Anwendung der kundenfeindlichsten Auslegung auch im Individualprozess (BGH, NJW 2013, 2505) seien die Maßstäbe der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen erheblich verschärft worden. Gemessen daran sei eine Formular Klausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlege, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Denn eine solche Klausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vermieters und führe – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe.

#### **Nachlass einer halben Monatsmiete ungenügender Ausgleich für Renovierungsverpflichtung**

Ausgehend von dieser Rechtslage hat der BGH in dem ersten verhandelten Verfahren (Az.: VIII ZR 185/14), in dem die Vorinstanzen der auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gerichteten Klage überwiegend stattgegeben hatten, unter Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts abschließend entschieden, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird. Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die beklagten Mieter sei unwirksam, denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren bei Mietbeginn in drei Zimmern Streicharbeiten erforderlich, so dass die Mieter bei Nutzungsbeginn eine unrenovierte Wohnung übernommen hatten. Der ihnen zu Mietbeginn gewährte Nachlass von lediglich einer halben Monatsmiete stelle in diesem Fall keinen angemessenen Ausgleich dar.

#### **Berufungsgericht in zweitem Fall muss Zustand der Wohnung bei Mietbeginn ermitteln**

In dem zweiten Verfahren (Az.: VIII ZR 242/13), in dem das Berufungsgericht dem Vermieter den begehrten Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen zugesprochen hatte, hat der BGH die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit die vom Mieter zu beweisende Frage geklärt werden kann, ob die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben worden und die Abwälzung der Schönheitsreparaturen deshalb unwirksam ist. Dabei komme für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert letztlich darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

#### **BGH kippt Quotenabgeltungsklausel**

Ferner hat der Senat in diesem Verfahren entschieden, dass ein – von der klagenden Vermieterin hilfsweise geltend gemachter - Anspruch auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht. Auch bei der Quotenabgeltungsklausel hatte der Senat in der früheren Rechtsprechung eine Bemessung des vom Mieter zu tragenden Anteils nach starren Fristen für zulässig erachtet und dies später (BGH, NJW 2007, 3632) dahin modifiziert, dass derartige Klauseln (nur dann) der Inhaltskontrolle standhalten, wenn sie den vom Mieter zu zahlenden Anteil nach dem Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum bemessen, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

#### **Kostenbelastung kann nicht verlässlich ermittelt werden**

Im Hinweisbeschluss vom 22.01.2014 (BeckRS 2014, 02862)) hatte der Senat bereits Bedenken angedeutet, ob eine Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils an den Renovierungskosten anhand einer hypothetischen Fortsetzung seines bisherigen Wohnverhaltens der Inhaltskontrolle standhält. Diese Bedenken hat der Senat nunmehr für durchgreifend erachtet und unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass eine - zur Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB führende - unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liege, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden könne und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich sei, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zu-

komme. Dies gelte unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

### **Starre Fristen führen zu Unwirksamkeit der Klausel**

In dem dritten Verfahren (Az.: VIII ZR 21/13) hat der BGH die Entscheidung des Berufungsgerichts bestätigt, das eine Schadensersatzpflicht des Mieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen schon deshalb verneint hatte, weil die verwendete Formulklausel zum Teil auf starre Fristen abstellte und deshalb insgesamt unwirksam war. Auf die Frage, ob die Wohnung bei Vertragsbeginn renoviert übergeben worden war, kam es laut BGH aus diesem Grund in diesem Verfahren nicht mehr an.

Quelle: Beck-Online. Redaktion Beck aktuell, beclink 1037794  
beck-aktuell-Redaktion, Verlag C.H. Beck, 19. März 2015.