

§§ 307, 535 BGB

## Schönheitsreparaturen bei unrenoviert überlassener Wohnung und Renovierungsvereinbarung mit dem Vormieter

BGH, Urt. v. 22.08.2018 – VIII ZR 277/16, BeckRS 2018, 20922

### Fall

Der B war von Januar 2013 bis Ende Februar 2018 Mieter einer Wohnung der K, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Mit dieser hatte B wiederum eine Renovierungsvereinbarung getroffen, worin er sich gegen Übernahme einiger Gegenstände zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtete und zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärte. Der von K verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen. Der Vertrag beinhaltete dabei im Einzelnen folgende Klauseln:

„§ 4 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen.

...

(3) ...

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre.

Dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle acht Jahre durchzuführen,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre,

in anderen Nebenräumen

einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Nutzungszeit ...

(4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Absatz 3 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

...“

Am Ende der Mietzeit führte B Schönheitsreparaturen durch, die K als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb zu Kosten von 799,89 € nacharbeiten ließ. Wegen dieses Betrages begehrt K Schadensersatz wegen nicht bzw. mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Zu Recht?

### Leitsätze

1. Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 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 RÜ 2015, 417).

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.

## Lösung

K könnte gegen B einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung i.H.v. 799,89 € gemäß **§§ 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB** haben.

**I.** Ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB und damit ein **Schuldverhältnis** i.S.d. § 280 Abs. 1 BGB lag zwischen den Parteien vor.

**II.** B müsste durch die mangelhafte Durchführung der Schönheitsreparaturen eine **Pflichtverletzung** begangen haben. Das setzt voraus, dass er überhaupt die Durchführung solcher Reparaturen zu leisten hatte.

Nach Maßgabe des **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter nicht lediglich in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, sondern darüber hinaus sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehören auch Schönheitsreparaturen.

Nach der gesetzlichen Regelung läge mithin keine Pflichtverletzung des B vor. Allerdings wurde durch den von K verwendeten **Formularmietvertrag** die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf B übertragen. Fraglich ist, ob diese Klausel wirksam gemäß **§§ 305 ff. BGB** ist.

Da die Wohnung dem B in unrenoviertem Zustand übergeben wurde, könnte ein Verstoß gegen **§ 307 BGB** vorliegen.

„[20] ... [Die] **formularvertragliche Überwälzung** der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle 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, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt – jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.“

Etwas anderes könnte hier jedoch gelten, weil B mit seiner Vormieterin eine **Renovierungsvereinbarung** getroffen hatte, in welcher er sich zur Vornahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärte. Infolgedessen könnte B so gestellt gewesen sein, **als habe er eine renovierte Wohnung übernommen**, sodass die zu § 307 BGB gemachten Ausführungen dann ggf. nicht mehr greifen würden.

Eine solche Sichtweise würde allerdings verkennen, ...

„[22] ... dass die in einem Schuldverhältnis gewährten Rechte ebenso wie die dort übernommenen **Pflichten** – von Ausnahmen wie zum Beispiel §§ 328, 566 BGB abgesehen – **grundsätzlich relativ** sind, das heißt, sie sind in ihren Wirkungen auf die an dem jeweiligen Schuldverhältnis beteiligten Parteien beschränkt. Deshalb kann das Bestehen einer **Renovierungsvereinbarung** [der Vormieterin] mit dem neuen Mieter **grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wirksamkeit** der in dem Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen – hier **der Vornahmeklausel** – haben, insbesondere dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.“

[23] Wie bereits ausgeführt, liegt eine **unangemessene Benachteiligung** des Mieters durch die formularmäßige Abwälzung der nach der gesetzlichen Rege-

MünchKomm/Häublein, BGB, 7. Aufl.  
2016, § 535, Rn. 103, 114 ff.

Die **Definition der Schönheitsreparaturen** ergibt sich aus **§ 28 Abs. 4 S. 3 II. BV** (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung). Erfasst sind danach das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

BGH RÜ 2015, 417, 419

BGH RÜ 2015, 417, 418

lung dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen grundsätzlich dann vor, wenn der Mieter – dem Vermieter gegenüber – verpflichtet wird, gegebenenfalls auch Gebrauchsspuren eines Vormieters zu beseitigen. **So verhält es sich** aber, **wenn** der Vermieter dem Mieter – wie hier ... – eine **nicht renovierte Wohnung** übergibt **und ihn gleichzeitig** durch **Formularklausel** zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen verpflichtet, ohne ihm dafür einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. **Etwaige Verpflichtungen**, die der neue Mieter ... **gegenüber [der Vormieterin]** ... übernommen hat, **vermögen an der Unwirksamkeit** der im neuen Mietverhältnis enthaltenen Vornahmeklausel somit **nichts zu ändern.**“

Im Übrigen rechtfertigt es auch nicht ...

„[26] ... das ... Interesse des Vermieters, bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses in der Lage zu sein, verlässlich beurteilen zu können, ob die von ihm verwendete Vornahmeklausel wirksam ist, ... dem Vermieter eine Vereinbarung zugutekommen zu lassen, die der neue Mieter mit dem Vermieter geschlossen hat. Denn die **Beurteilung der rechtlichen Wirksamkeit einer** von ihm gestellten **Vornahmeklausel** ist dem Vermieter **unabhängig** von der Existenz etwaiger zweiseitiger Renovierungsvereinbarungen zwischen altem und neuem Mieter verlässlich **möglich.**“

Hierbei spielt es auch keine Rolle, ob dem Vermieter gegen den Vormieter ein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen zusteht. Dem Vermieter obliegt ...

„[27] ... [am] Ende eines Mietverhältnisses ... mit Blick auf das auslaufende Vertragsverhältnis mit dem bisherigen Mieter im eigenen Interesse die Prüfung, ob er gegen diesen einen Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen hat. Ist dies der Fall, kann er diesen **Anspruch**, der durch eine etwaige zweiseitige Renovierungsvereinbarung zwischen neuem Mieter und Vormieter nicht untergeht, **geltend machen und** so ohne weiteres **sicherstellen, dass** er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben kann mit der Folge, dass die **Wirksamkeit einer** im neuen Mietverhältnis vereinbarten **Vornahmeklausel** jedenfalls aus diesem rechtlichen Gesichtspunkt **nicht in Frage steht.**“

[28] **Besteht ein Anspruch** auf Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den bisherigen Mieter hingegen **nicht, obliegt es** ohnehin **dem Vermieter**, mit Blick auf den Bestand einer Vornahmeklausel im neuen Mietverhältnis, entweder die ihm **notwendig erscheinenden Maßnahmen selbst durchzuführen**, um dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben zu können **oder dem neuen Mieter einen angemessenen Ausgleich** für die Übergabe einer nicht renovierten Wohnung **zu gewähren.**“

Der Vermieter hat es infolgedessen in beiden Konstellationen in der Hand, das für eine Wirksamkeit der Vornahmeklausel – im Vertrag mit dem Nachmieter – Nötige zu veranlassen. Ihn trifft mithin keine Rechtsunsicherheit.

„[29] **Entscheidet sich der Vermieter hingegen dafür**, dem neuen Mieter weder eine renovierte Wohnung noch einen angemessenen Ausgleich zu gewähren, besteht auch **kein Grund, ihn** als Verwender einer formularmäßigen Vornahmeklausel 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.

[30] **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 die Beteiligung des Vermieters erfolgen können.** Mit Blick auf die Wirksamkeit einer im neuen Mietverhältnis formularmäßig vereinbarten Vornahmeklausel **ob-**

*liegt es dabei dem der Schuldübernahme zustimmenden Vermieter im eigenen Interesse, in geeigneter Weise sicherzustellen, dass ein im Vertragsverhältnis Altmietler/Neumietler eventuell gewährter finanzieller Vorteil zum einen als angemessene Kompensation für die Übernahme der Renovierungsverpflichtung angesehen werden kann und zum anderen in der gebotenen Gesamtschau jedenfalls wirtschaftlich so zu bewerten ist, als hätte ihn der Vermieter als Ausgleich für die von ihm unrenoviert übergebene Wohnung selbst gewährt.“*

Nach alledem ändert die Renovierungsvereinbarung mit der Vormieterin also nichts an der Unwirksamkeit der Vornahmeklausel gemäß § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. **Es bleibt** somit nach Maßgabe des **§ 306 Abs. 2 BGB** bei der gesetzlichen Regelung des **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB**.

Infolgedessen liegt keine Pflichtverletzung des B vor.

K hat gegen B keinen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung i.H.v. 799,89 € gemäß §§ 280 Abs. 1 u. 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB.

---

Mit dieser Entscheidung stärkt der BGH weiter die Rechte der Mieter. Nachdem er im Jahre 2015 in einem Grundsatzurteil (BGH RÜ 2015, 417) bereits entschieden hatte, dass eine formularvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer unrenoviert überlassenen Wohnung ohne finanziellen Ausgleich der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, stellt das Gericht in der hier vorgestellten Entscheidung zusätzlich klar, dass auch auf die Renovierung bezogene interne Abreden zwischen Vor- und Nachmieter daran nichts zu ändern vermögen.

Im Grundsatz bleibt die Übertragung dieser Arbeiten auf den Mieter in AGB bei Wohnraum freilich zulässig (MünchKomm/Häublein, BGB, 7. Aufl. 2016, § 535, Rn. 117).

Ein anderes in diesem Kontext relevantes Thema sind sog. **Quotenabgeltungsklauseln**. Diese sollen den Mieter verpflichten, bei Vertragsende einen Anteil der (hypothetischen) Renovierungskosten zu tragen, wenn die Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt nicht fällig sind.

Solche Klauseln hielt der BGH lange Zeit für grundsätzlich zulässig. Nunmehr geht das Gericht davon aus, dass sie den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen benachteiligen und daher unwirksam sind, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (vgl. BGH RÜ 2015, 417).

Des Weiteren hat der BGH eine Unwirksamkeit von Klauseln angenommen, die **starre Fristen** für die Ausführung von Schönheitsreparaturen vorsehen. Es kommt nach der Rspr. des BGH darauf an, dass ein angegebener Zeitraum durch Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder ähnliche Wendungen für den Mieter erkennbar so flexibel geregelt ist, dass dementsprechend im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich ist (auch hierzu vgl. BGH RÜ 2015, 417, m.w.N.).

**Dr. Matthias Hünert**