

BGH, Urteile vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14 = NJW 2015, 1594 ff.; VIII ZR 242/13 = NJW 2015, 1871 ff.; VIII ZR 21/13 = NJW 2015, 1874 ff. [= jeweils [jurisbyhemmer](#)]

4 Neues zu den Schönheitsreparaturen

+++ Schönheitsreparaturen +++ Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen +++

Sachverhalt (zusammengefasst und abgewandelt): M hat von V eine Wohnung angemietet. Der Formularmietvertrag enthält dabei folgende Regelung:

§ 8 Schönheitsreparaturen an Böden, Heizkörpern, Fenstern und Türen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen an Böden, Heizkörpern, Fenstern und Türen (Schanponieren der Fußböden, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) auf eigene Kosten durchzuführen.
2. In der Regel werden diese Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.
3. **Abgeltung bei Auszug (Quotenklausel):** Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen i.S.d. § 8 noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im Allgemeinen nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen:

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen gerechnet ab Übergabe der Mietsache während der Mietzeit bei den Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33,33 % der Kosten; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 66,66 %.

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei allen anderen Nebenräumen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 14,28 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 28,56 %, bei mehr als 3 Jahren 42,84 %, bei mehr als 4 Jahren 57,12 %, bei mehr als 5 Jahren 71,40 %, und bei mehr als 6 Jahren 85,68 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 16,66 % der Kosten, nach 2 Jahren 33,33 %, nach 3 Jahren 50 %, nach 4 Jahren 66,66 %, nach 5 Jahren 83,33 %.

§ 9 Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken

Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken, in Küche, Bad und Duschräumen spätestens alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten spätestens alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen spätestens alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, durchzuführen.

Eine von den Mietvertragsparteien am selben Tag unterzeichnete Zusatzvereinbarung sieht vor:

„Der Mietvertrag wird per 01.10.2014 geschlossen. Eine Mietzahlung erfolgt erst ab dem 15.10.2014, da der Mieter noch Streifarbeiten an Decken, Wänden, Heizkörpern, Fenstern und Türen in allen Zimmern auf eigene Kosten vornimmt.“

Bearbeitervermerk:

Frage 1: Sind diese Klauseln wirksam?

Frage 2: Wie wäre die Rechtslage, wenn M eine renovierte Wohnung übernommen hätte?

A) Sounds

1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (*VIII ZR 185/14 = NJW 2015, 1594 ff.; Aufgabe von BGHZ 101, 253*).

a) 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.

b) 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.

c) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

2. Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 I BGB unangemessen und sind daher unwirksam, 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 (*VIII ZR 242/13 = NJW 2015, 1871 ff.; Aufgabe von BGH, NJW 2007, 3632*).

3. Die dem Mieter auferlegte Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist eine

einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht.

Dies hat zur Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (*VIII ZR 21/13 = NJW 2015, 1874 ff.; Bestätigung von BGH, NJW 2010, 674*).

B) Problemaufriss

Der 18. März 2015 war für Vermieter ein schwarzer Tag. Der BGH hat in zwei Urteilen die langjährige Zulässigkeit bestimmter Klauselformulierungen zur Überwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter (im Folgenden: „Vornahmeklauseln“) „gekippt“.

Um Ihnen den Einstieg in die Problematik zu erleichtern, wird im Problemaufriss der aktuelle Stand der Rechtsprechung wiedergegeben.

Anschließend wird in der „Lösung“ die neue Rechtsprechung des BGH dargestellt.

I. Definition „Schönheitsreparatur“

Bei Schönheitsreparaturen handelt es sich um Maßnahmen, welche die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen, für die der Mieter nach § 538 BGB nicht haftet.

Nach § 28 IV S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung umfassen Schönheitsreparaturen nur 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.

Anmerkung: Schönheitsreparaturen sind damit in erster Linie Malerarbeiten, die „mit etwas Farbe und Gips“ erledigt werden können.

Die Vornahme der Schönheitsreparaturen muss grundsätzlich durch den Vermieter erfolgen. Sie gehört zur Instandhaltungspflicht des Vermieters gem. § 535 I S. 2 BGB. Gleichwohl wird die Vornahme der Schönheitsreparaturen in der Regel auf den Mieter abgewälzt. Diese Vereinbarung ist grundsätzlich auch in Standardmietverträgen (AGB) wirksam.

Die Zulässigkeit dieser „**Vornahmeklauseln**“ ergibt sich aus folgender Überlegung: Müsste der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst ausführen, ließe er diese i.d.R. durch ein Renovierungsunternehmen durchführen.

Der Vermieter wäre gezwungen, diese Kosten auf die Miete aufzuschlagen, um noch wirtschaftlich vermieten zu können. Daher haben Mieter letztlich ein originäres Eigeninteresse daran, die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen zu dürfen. Auf diese Weise ist es möglich, die zu zahlende Miete geringer zu halten. Die Mieter werden also nicht rechtlos gestellt.

Zudem hat der Vermieter ein schutzwürdiges Interesse am sorgsamem Umgang mit der Mietwohnung. Muss der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen, behandelt er die Wohnung zwangsläufig sorgsamer als er dies tun würde, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen müsste.

II. Grenzen zulässiger Klauseln

Die Zulässigkeit der formularvertraglichen Überwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter (sog. „**Vornahmeklauseln**“) wurde aufgrund umfangreicher Rechtsprechung des BGH in den letzten Jahren deutlich eingegrenzt.

1. Malerarbeiten allgemein

Soweit es um Malerarbeiten geht, ist eine formalmäßige Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.

Inzwischen hat die Rechtsprechung auch die „Weiß-Klausel“ für den Fall des Auszugs des Mieters gekippt.¹

Die Farbvorgabe „weiß“ für einen Anstrich von Türen, Fenstern und Decken beim Auszug benachteiligt den Mieter unangemessen i.S.d. § 307 I BGB. Ein kostenbewusster Mieter kann

sich angesichts einer solchen Klausel nämlich schon während des laufenden Mietverhältnisses daran gehindert sehen, seine Wohnung in anderen dezenteren Farbtönen zu streichen.

Der Vermieter hat zwar ein berechtigtes Interesse, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und eine rasche Weitervermietung ermöglicht.² Dieses Interesse erfordert es aber nicht, den Mieter für den Zeitpunkt des Auszugs zwingend auf einen weißen Anstrich festzulegen, weil auch eine Dekoration in anderen dezenteren Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwert.

2. Malerarbeiten an Fenstern und Türen

Soweit es um Malerarbeiten an **Türen und Fenstern** geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung nur das Streichen der **Innentüren** sowie der Fenster und Außentüren **von innen**, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern.

Eine Formulklausel im Mietvertrag ist daher als unangemessene Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam, wenn sie dem Mieter auch den **Außenanstrich** der Fenster sowie der Wohnungseingangstür und der Balkontür auferlegt.³

3. Reinigungsarbeiten bei Böden

Nach § 28 IV S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung gehört zu den Schönheitsreparaturen auch das Streichen von Böden.

Die Vorschrift geht dabei von den kaum noch vorhandenen gestrichenen Holzdielenböden aus. Da die Schönheitsreparaturen die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen sollen, muss auch der Bodenbelag in einen ansehnlichen Zustand versetzt werden. Der redliche Mieter muss daher davon ausgehen, dass er an Stelle des Streichens die Maßnahme ergreifen muss, die für den vorhandenen Boden zu einer Auffrischung der Oberfläche führt. Nach Ansicht des BGH soll daher auch ohne ausdrückliche Vereinbarung **an die Stelle des nicht mehr zeitgemäßen Streichens** der Fußböden

¹ LG Kassel, Urteil vom 07.10.2010, 1 S 67/10, NJW 2010, 3666 f. = [jurisbyhemmer](#); AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 16.04.2010, 17b C 206/09, NJW 2010, 3666 f. = [jurisbyhemmer](#); BGH, Hinweisbeschluss vom 14.12.2010, VIII ZR 198/10, NJW 2011, 514 = [jurisbyhemmer](#).

² BGH, **Life & Law 02/2014, 85 ff.** = NJW 2014, 143 ff. = [jurisbyhemmer](#).

³ BGH, **Life & Law 04/2009, 280** = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW-RR 2012, 907 f. = [jurisbyhemmer](#).

bei vom Vermieter verlegtem **Teppichboden** dessen **gründliche Reinigung** treten.⁴

4. Fachhandwerkerklauseln

Nach Ansicht des BGH benachteiligen sog. „Fachhandwerkerklauseln“ in Formularymietverträgen, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen **„ausführen zu lassen“**, den Mieter unangemessen und sind deshalb unwirksam, weil sie dem Mieter die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nehmen.⁵

5. Unzulässigkeit starrer Fristen

Unstrittig ist, dass das Vorsehen von **Regelfristen** („in der Regel alle fünf Jahre“ oder „regelmäßig“⁶ bzw. „bei gewöhnlicher Nutzung“ oder „im Allgemeinen“) für die Vornahme von Schönheitsreparaturen zulässig ist.

Anmerkung: In der Vertragspraxis üblich sind Klauseln, nach denen die Schönheitsreparaturen bei Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, bei Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und bei anderen Nebenräumen alle sieben Jahre vorzunehmen sind. Diese Fristen sind jedenfalls ein Anhaltspunkt, selbst wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden.

Allerdings sind nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des BGH sog. „**starre Fristenpläne**“ in Formularymietverträgen gem. § 307 I, II Nr. 1 BGB **unwirksam**.⁷

Der Vermieter darf zwar eine Fristenregelung treffen, muss das Überschreiten dieser Fristen aber gestatten, wenn der Wohnraum sich nach Ablauf der Fristen eben noch nicht in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Umgekehrt kann aber auch eine frühere Vornahme vereinbart werden, wenn der Wohnraum (vor Ablauf der Fristen) schon in besonders starkem Maße abgenutzt ist.

Anderenfalls bestünde eine Pflicht zur Schönheitsreparatur auch dann, wenn nach den genannten Fristen gar kein Renovierungsbedarf

besteht. Die Abwälzung auf den Mieter könnte daher dazu führen, dass dieser einer höheren Instandhaltungspflicht unterliegt, als der Vermieter ihr unterläge, wenn er selbst die Schönheitsreparaturen auszuführen hätte.

6. Unzulässigkeit starrer Abgeltungsklauseln

Unzulässig und nach § 307 I S. 1, II BGB unwirksam ist auch eine sog. Quotenabgeltungsklausel, in der der Mieter im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der starren Fristen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet wird.

Eine Verpflichtung des Mieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses einen allein vom Zeitablauf abhängigen Anteil der Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen **nach feststehenden Prozentsätzen** zu zahlen, benachteiligt den Mieter unangemessen. Der Mieter ist nämlich auch dann zur Zahlung verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf auf Grund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit starrer Abgeltungsquote).⁸

Anmerkung: Eine Abgeltungsklausel ist auch dann unwirksam, wenn als Berechnungsgrundlage für die vom Mieter zu zahlenden Beträge „ein **Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts**“ dient. Bei der Prüfung der Wirksamkeit der Abgeltungsklausel ist diejenige Auslegung zugrunde zu legen, nach der dem vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag verbindliche Wirkung zukommt und es dem Mieter verwehrt ist, hiergegen Einwendungen zu erheben. Dass der Kostenanschlag nur dann verbindlich sein soll, wenn er der Billigkeit entspricht, darf in die Klausel nicht hineingelesen werden. Vielmehr muss der Abgeltungsklausel im Hinblick auf das Transparenzgebot (§ 307 I S. 2 BGB) deutlich zu entnehmen sein, dass der Kostenvoranschlag unverbindlich ist. Anderenfalls ist die Klausel unzulässig.⁹

⁴ BGH, **Life & Law 04/2009, 281** = NJW, 2009, 510 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁵ BGH, **Life & Law 2010, 647 ff.** = MDR 2010, 916 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁶ BGH, NJW-RR 2012, 907 f. = [jurisbyhemmer](#).

⁷ Vgl. BGH, **Life & Law 2004, 807 ff.** = NJW 2004, 2586 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2006, 1728 f. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2006, 2113 f. = [jurisbyhemmer](#); BGH, **Life & Law 2006, 521 ff.** = NJW 2006, 2115 f. = [jurisbyhemmer](#).

⁸ Vgl. BGH, **Life & Law 2007, 94 ff.** = NJW 2006, 3778 ff. = [jurisbyhemmer](#).

⁹ **Life & Law 09/2013, 637 ff.** = [jurisbyhemmer](#).

7. Rechtsfolge bei unzulässigen Klauseln

a) Ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen wegen starrer Fristen oder zu großen Umfangs unzulässig, so ist die gesamte Klausel mangels Teilbarkeit unwirksam. An die Stelle tritt die gesetzliche Regelung, §§ 306 II, 535 I S. 2 BGB, die den Vermieter zur Instandhaltung verpflichtet.

Der Mieter muss in diesem Fall also gar nichts machen, außer die Mieträume besenrein und ohne Beschädigung an den Vermieter zurückgeben.

b) Erfährt der Vermieter während des Bestehens des Mietverhältnisses, dass die Klausel in dem Vertrag unwirksam ist, so kann der Vermieter nicht nachträglich eine Mieterhöhung über die ortsübliche Miete hinaus begehren, um einen Ausgleich der ihm zusätzlich anfallenden Kosten zu erlangen.¹⁰

c) Ist eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam und hat der Mieter die Schönheitsreparaturen dennoch durchgeführt, so steht dem Mieter ein Anspruch auf Wertersatz zu.

Hätte der Vermieter die Unzulässigkeit der Schönheitsreparaturklausel erkennen können, so schuldet er dem Mieter Schadensersatz gem. §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB.

Aufgrund der Unwirksamkeit der Endrenovierungsklausel hat der Mieter die Arbeiten jedenfalls **ohne Rechtsgrund geleistet**, § 812 I S. 1 Alt. 1 BGB. Da diese Leistung nicht in Natur herausgegeben werden kann (§ 818 I BGB), ist der Vermieter gem. § 818 II BGB zum Wertersatz verpflichtet.

hemmer-Methode: Ein Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt aber nach umstrittener Ansicht des BGH kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. Der Mieter will nämlich eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist. Ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen steht dem Mieter daher nicht unter dem Gesichtspunkt der GoA zu, §§ 683, 670 BGB.¹¹

¹⁰ BGH, **Life & Law 10/2008**, 654 ff. = [jurisbyhemmer](#).

¹¹ BGH, **Life & Law 08/2009**, 505 ff. = NJW 2009, 2590 ff. = [jurisbyhemmer](#); Tyroller, Das Verhältnis der GoA beim „auch fremden Geschäft“ zu anderen Anspruchsgrundlagen, **Life & Law 03/2013**, 214, 218 f.

Sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt (§§ 280 I, 311 II BGB bzw. §§ 812 I S. 1, 818 II BGB), verjähren gem. **§ 548 II BGB** sechs Monate nach Beendigung des Mietvertrags und nicht nach §§ 199, 195 BGB.¹²

Die kurze Verjährung des § 548 II BGB findet ihre Rechtfertigung zum einen darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll. Zum anderen dient die in § 548 II BGB getroffene Spezialregelung auch dem Zweck, das laufende Mietverhältnis nicht unnötig mit Auseinandersetzungen zu belasten.

8. Urteile vom 18. März 2015

In den nun zu besprechenden drei Entscheidungen hatte sich der BGH mit der Frage zu befassen, ob bzw. wie eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vereinbart werden kann, wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen hat.

In der zweiten Entscheidung ging es um die Frage, ob der Mieter anteilig an den Renovierungskosten beteiligt werden kann (sog. „Quotenklausel“), wenn die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietvertrags noch nicht fällig waren.

Die dritte Entscheidung befasst sich mit der Frage, inwieweit sich eine unzulässige Klausel auf eine sprachlich hiervon getrennte, an sich zulässige Klausel auswirkt.

Um den Blick auf das Wesentliche nicht zu verstellen, konzentriert sich die Darstellung in der **Life & Law** lediglich auf die Zulässigkeit der verwendeten Klauseln und blendet die übrigen Probleme aus.

C) Lösung

Frage 1: Sind diese Klauseln wirksam?

Fraglich ist, ob die in § 8 und § 9 des Formularmietvertrags, bei welchen es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. § 305 I BGB handelt, wirksam sind.

¹² BGH, **Life & Law 2011**, 525 f. = [jurisbyhemmer](#) sowie LG Kassel, **Life & Law 2011**, 233 ff. = NJW 2010, 3666 f. = [jurisbyhemmer](#); AG Berlin-Schöneberg, **Life & Law 2011**, 233 ff. = NJW 2010, 3666 f.

I. Wirksamkeit der Klausel § 8

Nach der seit dem Urteil vom 23.06.2004 ständigen Rechtsprechung des BGH halten als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehende vorformulierte Vertragsklauseln - wie hier § 8 des Mietvertrags -, die dem Mieter die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen übertragen (sog. Vornahmeklauseln), der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB nur stand, wenn und soweit die in der Vornahmeklausel enthaltenen Renovierungsfristen nicht unveränderbar sind, sondern durch ihre flexible Gestaltung Raum lassen, den konkreten Renovierungsbedarf der angesprochenen Mieträume zu berücksichtigen.

Die genannten Fristen dürfen damit letztlich nur den Charakter einer Richtlinie oder unverbindlichen Orientierungshilfe haben.¹³

Anmerkung: Vgl. dazu den Problemaufriss!

Durch die Formulierung, dass der Mieter die „**erforderlich werdenden**“ Schönheitsreparaturen durchzuführen hat (§ 8 Nr. 1) und durch die Formulierung in § 8 Nr. 2, dass die Schönheitsreparaturen „**in der Regel**“ alle 3, 5 bzw. 7 Jahre ...“ durchzuführen seien, wird der Mieter lediglich verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nur dann innerhalb des Fristenplanes vorzunehmen, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf tatsächlich zu dieser Zeit besteht.

Die Klausel sagt mit für jeden durchschnittlichen und verständigen Mieter hinreichender Klarheit aus, dass bei normaler Abnutzung der Räume die Schönheitsreparaturen in dem genannten Zeitabstand vorzunehmen sind, der Mieter jedoch bei einem geringeren Grad der Abnutzung eine längere Renovierungsfrist in Anspruch nehmen kann.

Damit haben § 8 Nr. 1 und 2 des Mietvertrags für sich genommen lediglich den Charakter einer unverbindlichen Orientierungshilfe zur Bestimmung des im konkreten Fall maßgebenden Renovierungsintervalls.

Zwischenergebnis: Die Vornahmeklausel des § 8 BGB stellt daher grds. keine unangemessene Benachteiligung dar und ist mit § 307 BGB vereinbar.

¹³ Vgl. BGH, **Life & Law 2004**, 807 ff. = NJW 2004, 2586 ff. = **jurisbyhemmer**.

II. Zulässigkeit sog. Vornahmeklauseln bei unrenovierten Wohnungen

Die Zulässigkeit der Vornahmeklausel erscheint vorliegend aber im Hinblick auf die getroffene Zusatzvereinbarung problematisch, weil sich aus dieser ergibt, dass M eine **unrenovierte Wohnung übernommen** hat.

1. Bisherige Rechtsprechung des BGH

Der BGH hat in der Vergangenheit entschieden, dass „Vornahmeklauseln“ auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen der Inhaltskontrolle nach § 307 I, II Nr. 1 BGB jedenfalls dann standhalten, wenn der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet wird.¹⁴ In der Folgezeit hat der BGH diese Rechtsprechung zu den „Vornahmeklauseln“ mehrfach bestätigt.¹⁵

2. Urteil vom 18.03.2015 (VIII ZR 185/14)

An dieser Sichtweise hält der BGH unter Berücksichtigung der Entwicklung einer strengeren Kontrolle der Vornahmeklauseln nicht mehr fest.

Anmerkung: Der BGH führt hier ausführlich die Entwicklung der Kontrolle der Vornahmeklauseln aus. Ein wichtiges Datum war dabei der 23.06.2004. Seit diesem Urteil sind starre Fristenpläne für die Durchführung von Schönheitsreparaturen unzulässig (vgl. Problemaufriss).

Im Examen erwartet von Ihnen kein Korrektor diese „historischen Ausführungen“, sodass diese Entwicklung in den Problemaufriss verlagert und dort der aktuelle Stand der Rechtsprechung erklärt wurde.

Nach Ansicht des BGH ist eine Formulklausel, die dem Mieter einer **unrenoviert oder renovierungsbedürftig** übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, nach § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB unwirksam.

Anmerkung: Der BGH führt an dieser Stelle noch aus, was unter einer renovierungsbedürftigen Wohnung zu verstehen ist.

¹⁴ BGHZ 101, 253 ff. = **jurisbyhemmer**.

¹⁵ BGH, NJW 2004, 2087 = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2004, 3042 = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2005, 425 = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2005, 1426 = **jurisbyhemmer**; BGH, WuM 2009, 36 = **jurisbyhemmer**.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist lediglich, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist.

Um eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, 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. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt dies einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.¹⁶

Nach dieser Maßgabe war **im vorliegenden Fall** die von M gemietete Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert. V hat dem M die Wohnung bei Mietbeginn mit Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum übergeben, weil in allen Zimmern noch Streicharbeiten vorzunehmen waren.

¹⁶ **Hinweis für Referendare:** Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für tatsächliche Umstände, aus denen sich die Unwirksamkeit einer AGB-Regelung ergibt, trägt im Prozess der sich auf die Unwirksamkeit der Klausel berufende Vertragspartner des Verwenders (BGH, NJW 1996, 388 = [jurisbyhemmer](#); Palandt, 74. Auflage, § 307 BGB, Rn. 9).

Zwar kann dies Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stellt. Jedoch stehen dem Mieter insoweit verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten.

Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden.

a) Allgemeine Grundsätze zur Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden, §§ 133, 157 BGB.¹⁷

Verbleiben nach Ausschöpfung aller danach in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel und sind zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar, kommt die Unklarheitenregel des § 305c II BGB zur Anwendung.¹⁸

Hiernach gehen Zweifel bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders.

hemmer-Methode: Vgl. hierzu zuletzt BGH, **Life&Law 03/2015, 151 (153)**.

b) Auslegung im vorliegenden Fall

Fraglich ist, wie § 8 des Mietvertrags in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung nach diesen Grundsätzen auszulegen ist.

aa) Wortlaut

Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme während des Mietverhältnisses anfallender Schönheitsreparaturen lässt sich bereits nach dem Wortlaut nicht auf die nach Mietbeginn entstehenden Abnutzungsspuren beschränken.

§ 8 des Mietvertrags stellt nämlich nicht auf den Zeitpunkt der Verursachung, sondern auf den Zeitpunkt der Renovierungsbedürftigkeit ab und schließt damit den vom Vormieter mitverursachten Renovierungsbedarf ein.

In der für einen Mieter als Gegner des Klauselverwenders ungünstigsten Auslegung könnte der Mieter bei entsprechendem Zustand der Mieträume sogar bereits unmittelbar nach Mietbeginn zur Renovierung verpflichtet sein, obwohl die Abnutzung der Wohnung nicht auf ihn zurückgeht.

Noch deutlicher würde die Benachteiligung des Mieters, wenn die Wohnung bei der Übergabe an diesen bereits so abgewohnt oder verbraucht ist, dass eine weitere Verschlechterung während der Vertragslaufzeit schon aus diesem Grund praktisch nicht mehr in Betracht kommt.

¹⁷ BGH, NJW 2013, 291 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2014, 2269 ff. = [jurisbyhemmer](#).

¹⁸ BGH, NJW 2012, 2270 = [jurisbyhemmer](#).

Führt der Mieter in diesem Fall bei Vertragsbeginn eine Renovierung durch, zu der er nicht verpflichtet ist, müsste er spätestens bei Vertragsende gleichwohl renovieren, obwohl sich die Wohnung in keinem schlechteren Zustand befindet, als sie ihm bei Nutzungsbeginn überlassen worden war. Auch diese Konstellation ist nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung zugrunde zu legen und führt zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, weil diese dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die Wohnung gegebenenfalls in einem gegenüber dem Vertragsbeginn verbesserten Zustand zurückzugeben.

Flexible Fristen stellen auf den tatsächlichen Erhaltungszustand beziehungsweise einen bestehenden Renovierungsbedarf ab. Der Mieter ist bei einer flexiblen Renovierungsfrist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, sobald es der (abgenutzte) Erhaltungszustand der Dekoration erfordert, und zwar unabhängig davon, inwieweit dieser vom Mieter oder seinem Vormieter verursacht worden ist.

Zwischenergebnis: § 8 des Mietvertrags ist daher grundsätzlich gem. § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB unwirksam, weil dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde.

Anmerkung: Nach Ansicht des BGH muss in der Vornahmeklausel aber nicht ausdrücklich geregelt sein, dass die Schönheitsreparaturverpflichtung nur für renovierte Wohnungen gilt. Es genügt für die Zulässigkeit, dass dem Mieter tatsächlich eine renovierte Wohnung überlassen wurde.

Hätte der BGH anders entschieden, gäbe es in Deutschland wohl keinen Mietvertrag mit einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausel.¹⁹

bb) **Aber:** Gewährung eines angemessenen Ausgleichs kann Benachteiligung kompensieren

Allerdings kann die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung gleichwohl wirksam vereinbart werden, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird,

als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden.²⁰

Die Parteien können sich etwa dafür entscheiden, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat.²¹

Nach Ansicht des BGH fehlt es im vorliegenden Fall an einem mit Rücksicht auf den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn genügenden Ausgleich der Benachteiligung.

Laut Sachverhalt mussten Anfang Oktober 2014 Streifarbeiten in allen Räumen vorgenommen werden. Im Gegenzug haben die Parteien vereinbart, dass die Miete erst zur Monatsmitte zu entrichten ist. Das entspricht einem Nachlass im Umfang einer halben Monatsmiete. Dieser stellt mit Rücksicht darauf, dass hier alle Zimmer der Mietwohnung betroffen waren, keine taugliche Kompensation dar.

Anmerkung: Selbst wenn die Wohnung nur in einzelnen Räumen renovierungsbedürftig gewesen wäre, wäre die „Vornahmeklausel“ insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit kann nicht auf diejenigen Teile der Wohnung beschränkt werden, die dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden sind. Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klauseln kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht.

Ergebnis: Die Vornahmeklausel in § 8 Nr. 1 und Nr. 2 war gem. § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB unwirksam, weil dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde und diese unangemessene Benachteiligung nicht durch Gewährung eines angemessenen Ausgleichs kompensiert wurde.

Dies gilt - mangels Vertrauensschutz des Klauselverwenders - auch für Verträge, die vor dem 18.03.2015 geschlossen wurde. Zwar hat der BGH in früheren Entscheidungen Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen als wirksam erachtet. Aber selbst in Fällen, in denen eine vergleichbare Klausel zuvor nicht beanstandet worden ist, hat ihr Verwender grds. das Risiko zu tragen, dass die Klausel in späteren

²⁰ vgl. BGH, NJW 1996, 389 = [jurisbyhemmer](#); BGHZ 114, 238, 246 = [jurisbyhemmer](#).

²¹ **Hinweis für Referendare:** Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung obliegt dem Vermieter als Klauselverwender, da es sich um besondere tatsächliche Umstände handelt, die eine Benachteiligung des Vertragspartners dennoch gerechtfertigt erscheinen lassen können.

¹⁹ So die Urteilsanmerkung von Lehmann-Richter, in NJW 2015, 1594, 1598.

höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird.

III. Außerdem auch Unzulässigkeit der „Quotenabgeltungsklausel“, § 8 Nr. 3

Fraglich ist, ob die in § 8 Nr. 3 des Mietvertrags enthaltene sog. „Quotenabgeltungsklausel“ zulässig ist.

1. Bisherige Rechtsprechung des BGH

Der BGH hat bislang Klauseln, in denen der Mieter im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der (Regel)Fristen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet wird und ihm dabei die Wahl eingeräumt wird zwischen der Zahlung und einer fachgerechten Renovierung, für zulässig erachtet.²²

2. Urteil des BGH vom 18.03.2015

Die Rechtsprechung zur Zulässigkeit flexibler Quotenabgeltungsklauseln gibt der BGH nun ausdrücklich auf.

Auch flexible Quotenabgeltungsklauseln müssen dem Transparenzgebot (§ 307 I S. 2 BGB) genügen. Sie dürfen nicht so gefasst sein (§ 307 I S. 1 BGB), dass der Vermieter als Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen.²³

Es kann dahinstehen, ob die hier vereinbarte Quotenabgeltungsklausel ausreichend transparent im Sinne des § 307 I S. 2 BGB ausgestaltet ist. Dafür könnte sprechen, dass die aus dem Transparenzgebot folgende Verpflichtung des Verwenders, Rechte und Pflichten seines Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar darzustellen, nur im Rahmen des tatsächlich und rechtlich Möglichen besteht und eine klarere Formulierung kaum möglich erscheint.

Dies bedarf jedoch keiner abschließenden Entscheidung, weil Quotenabgeltungsklauseln jedenfalls einer Inhaltskontrolle nach § 307 I S. 1 BGB nicht standhalten. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglichen.

Für den durchschnittlich verständigen Mieter ist nämlich bei dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses²⁴ nicht erkennbar, welcher tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines (möglicherweise Veränderungen unterworfenen) individuellen Nutzungsverhaltens erreicht sein wird.

Aber nicht nur der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Vertragsende ist für den Mieter bei Vertragsschluss nicht einschätzbar. Um eine Kostenquote ermitteln zu können, ist darüber hinaus die empirische Prognose notwendig, zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter gleicher Nutzungsart und gleicher Nutzungsintensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten wird. Quotenabgeltungsklauseln verlangen vom Mieter daher bei Vertragsschluss, seine bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Zahlungspflicht aufgrund eines in der Zukunft liegenden, auf mehreren Variablen beruhenden hypothetischen und damit fiktiven Sachverhalts einzuschätzen. Derartige Bestimmungen benachteiligen den Mieter nach § 307 I S. 1 BGB unangemessen und sind unwirksam.

So verhält es sich auch bei der Quotenabgeltungsklausel in § 8 Nr. 3 des Mietvertrags. Dass § 8 Nr. 3 des Mietvertrags die angemessene Senkung der Kostenquote für den Fall, in dem der Mieter nachweist, dass der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung eine Verlängerung der im Allgemeinen geltenden Renovierungsfristen zulässt, in das billige Ermessen des Vermieters stellt, ändert an dieser Beurteilung nichts.

Ergebnis: Die flexible Quotenabgeltungsklausel in § 8 Nr. 3 lässt keine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung zu. Sie ist daher gem. § 307 I S. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

IV. Im Übrigen Unwirksamkeit des § 9 wegen des starren Fristenplans

Unwirksam ist außerdem nach gefestigter Rechtsprechung des BGH die Klausel § 9, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken **spätestens** alle 3, 5 bzw. 7 Jahre durchzuführen.

²² BGH, NJW 2007, 3632 = [jurisbyhemmer](#).

²³ BGH, NJW 2006, 1056 = [jurisbyhemmer](#).

²⁴ BGHZ 200, 362 = [jurisbyhemmer](#); BGHZ 165, 12, 21 f.; = [jurisbyhemmer](#).

Diese Klausel enthält keine bedarfsorientierte Einschränkung der Renovierungsverpflichtung, sondern erschöpft sich in einer starren Fristenregelung.

V. Endergebnis zu Frage 1

Sowohl § 8 als auch § 9 des Mietvertrags sind wegen ungemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 I, II BGB unwirksam.

Frage 2: Wie wäre die Rechtslage, wenn M eine renovierte Wohnung übernommen hätte?

Fraglich ist, ob sich an dem Ergebnis zu Frage 1 etwas ändern würde, wenn M eine renovierte Wohnung übernommen hätte.

I. § 8 des Mietvertrags

Die Vornahmeklausel in § 8 Nr. 1 und 2 des Mietvertrags ist bei Überlassung von renoviertem Wohnraum zulässig (s.o.).

An der Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel in § 8 Nr. 3 BGB ändert sich aber dadurch nichts, da diese unabhängig vom Renovierungszustand unwirksam ist, § 307 I S. 1 BGB (s.o.).

II. § 9 des Mietvertrags

§ 9 des Mietvertrags ist wegen des starren Fristenplanes hingegen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit gem. § 307 BGB unwirksam.

III. Auswirkung der Unwirksamkeit des § 9 auf § 8 Nr. 1 u. 2 des Mietvertrags

Nach Ansicht des BGH führt die Unwirksamkeit von § 9 in der gebotenen Gesamtbetrachtung dazu, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter insgesamt nach § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB unangemessen und damit unwirksam ist.

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht. Dies hat zur Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung in der gebotenen Gesamt-

schau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt.²⁵

Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf die unzulässige Ausführungsmodalität inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde.

Eine solche inhaltliche Umgestaltung der Vornahmepflicht widerspräche dem **Verbot der geltungserhaltenden Reduktion** unangemessener formularvertraglicher Regelungen.²⁶

Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Pflicht - wie im Streitfall - in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln geregelt ist.

IV. Endergebnis zu Frage 2

Die Kombination eines flexiblen Fristenplans für Malerarbeiten an Böden, Heizkörpern, Fenstern und Türen mit einem starren Fristenplan für Malerarbeiten an Wänden und Decken führt in der Gesamtbetrachtung dazu, dass die Vornahmeklausel insgesamt unwirksam ist, § 307 BGB.

Anmerkung: Vom BGH leider nicht ausdrücklich geklärt ist die folgende Frage:

Wie wäre die Rechtslage, wenn bei Überlassung von renoviertem Wohnraum die Vornahmeklausel hinsichtlich aller Schönheitsreparaturen einen flexiblen Fristenplan enthält und in dieser Vornahmeklausel noch eine Quotenabgeltungsklausel enthalten ist?

Oder anders gefragt: Führt in einer Schönheitsreparaturen Klausel die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel auch insgesamt zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel?

Wäre dies der Fall, so wären die Vornahmeklauseln in nahezu alle Mietverträgen unwirksam. Aufgrund der Rechtsprechung des BGH zu den starren Fristenplänen wurden im Zuge der Umformulierung der Verträge in flexible Fristenpläne nämlich in fast allen Mietverträgen Quotenabgeltungsklauseln aufgenommen.

Die **Life & Law**-Redaktion ist der Ansicht, dass eine sprachliche wie juristische Trennung von Quotenabgeltung einerseits und Vornahmeklausel andererseits möglich ist.

²⁵ BGH, NJW 2010, 674 ff. = [jurisbyhemmer](#).

²⁶ BGH, NJW 2007, 1743 ff. = [jurisbyhemmer](#).

Streichet man die Quotenabgeltung aus der Schönheitsreparaturenklausele mit der „**blue pencil-Methode**“ heraus, so ist die Verpflichtung des Mieters, während des bestehenden Mietverhältnisses die erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen durchzuführen, für sich betrachtet durchaus noch sinnvoll.

D) Kommentar

(mty). Die Entscheidung des BGH, dass eine formularvertragliche Vornahmeklausel nur dann zulässig ist, wenn dem Mieter eine renovierte Wohnung überlassen wird, ist im Ergebnis noch nachvollziehbar. Bei Überlassung von renovierungsbedürftigem Wohnraum kann der Vermieter die Unzulässigkeit der Vornahmeklausel dadurch abwenden, dass er dem Mieter einen der Abnutzung entsprechenden Ausgleich gewährt und dadurch die Benachteiligung des Mieters kompensiert.

Nicht überzeugend ist hingegen die Entscheidung, wonach die flexiblen Quotenabgeltungsklauseln unwirksam sein sollen. Mit dem Argument, dass der Mieter nicht weiß, was auf ihn zukommt, könnte man jede Schönheitsreparaturklausel kippen, weil für die Mieter bei Vertragsschluss auch noch nicht absehbar ist, wann sie streichen müssen. Wie soll sich der Vermieter denn sonst absichern, wenn die Schönheitsreparaturen erst nach fünf Jahren erforderlich sind, das Mietverhältnis aber schon nach vier Jahren endet? In diesem Fall muss der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführen, es sei denn sie sind aufgrund tatsächlichen Renovierungsbedarfs schon vorher erforderlich.

Aufgrund der neuen Rechtsprechung kann der Vermieter keinen finanziellen Ausgleich vom Mieter (mehr) verlangen.

Vermietet er die Wohnung nun erneut, so ist die Vornahmeklausel unwirksam, weil die Wohnung Gebrauchsspuren aufweist. Der Vermieter muss daher dem Mieter einen finanziellen Ausgleich als Kompensation einräumen, damit die Vornahmeklausel zulässig ist oder er muss die Wohnung vorher selbst renovieren. In beiden Fällen bleibt der Vermieter auf diesen Kosten sitzen, obwohl die Abnutzung vom Mieter stammt. Daher verbleibt dem Vermieter letztlich nur die Möglichkeit, diese Kosten vorab zu kalkulieren und eine höhere Miete zu verlangen.

Überzeugend ist das alles nicht! Warum sagt der BGH nicht einfach, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Formularverträgen generell unwirksam ist. Das

wäre zwar auch nicht überzeugend, aber dann hätte man wenigstens Klarheit.

E) Zur Vertiefung

▪ Schönheitsreparaturen

Hemmer/Wüst, Schuldrecht-BT 2, Rn. 13e ff.

F) Wiederholungsfragen

1. Ist eine Vornahmeklausel bei Überlassung von renovierungsbedürftigem Wohnraum stets unzulässig?
2. Mit welcher Begründung verneint der BGH die Zulässigkeit sog. (flexibler) Quotenabgeltungsklauseln?

1. Ist eine Vornahmeklausel bei Überlassung von renovierungsbedürftigem Wohnraum stets unzulässig?

Eine Vornahmeklausel ist grds. gem. § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB unwirksam, wenn dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden.

2. Mit welcher Begründung verneint der BGH die Zulässigkeit sog. (flexibler) Quotenabgeltungsklauseln?

Quotenabgeltungsklauseln, die dem Mieter einer Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen endet, benachteiligen den Mieter nach § 307 I S. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.