

BGH ändert Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturenklausele: Unwirksamkeit der Klausel bei unrenoviert übergebener Wohnung; Definitionen „renoviert“ / „unrenoviert“; mögliche „Heilung“ (Kompensation); Beweislastfragen

BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14¹

Am 18. März 2015 hat der VIII. Senat des BGH insgesamt drei wichtige Urteile zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturenklauselel erlassen, davon zwei mit sehr grundsätzlicher Bedeutung (zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen). Mit einer dieser Entscheidungen gibt der BGH seine bisherige „tolerante“ Rechtsprechung zur Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausele bei unrenoviert an den Mieter übergebener Wohnung auf und verschärft die Anforderungen an die „Haltbarkeit“ der Klausel erheblich – verbindet damit allerdings auch wichtige Hinweise für die Praxis.

Der Fall:

Der Mietvertrag aus dem Jahr 2002 enthält in § 4 Nr. 6 eine „unauffällige“ Schönheitsreparaturenklausele mit dem „alten“ Fristenplan (3 – 5 – 7 Jahre). § 12 Nr. 2 beginnt mit dem Satz „Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen...“ und enthält folgenden handschriftlichen Zusatz:

„Der Mietvertrag wird per 1.10.2002 geschlossen. Mietzahlung ab 15. Oktober 2002, da Mieter noch Streifarbeiten in 3 Zimmern vornimmt...“

Die Mieter kündigten das Mietverhältnis zum 30. November 2011 und gaben die Wohnung am 29. Dezember 2011 zurück. Mit Schreiben vom 6. Januar 2012 forderten die Vermieter die Mieter zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen bis zum 25. Januar 2012 auf. Nach dem erfolglosen Ablauf der Frist fordern sie auf der Grundlage des Kostenvoranschlages eines Malerbetriebes Schadensersatz in Höhe von rd. 5.960 € für die nicht durchgeführten Renovierungsarbeiten. Hiergegen haben die Mieter eingewandt, die Wohnung sei bei Mietbeginn renovierungsbedürftig gewesen und die notwendige Renovierung sei durch den Mieterlass für zwei Wochen nicht abgegolten worden.

Amts- und Landgericht haben der Klage überwiegend stattgegeben. Das Landgericht hat sich insbesondere auf die (bisherige) Rechtsprechung des BGH gestützt, nach der die Vereinbarung einer Schönheitsreparaturenklausele auch dann wirksam ist, wenn die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert war; in einem solchen Fall sei im Zweifel davon auszugehen, dass die vereinbarten Fristen erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

Die Entscheidung:

Die Urteilgründe beginnen geradezu unvermittelt mit der grundsätzlichen Aussage, dass „die formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen – wie der Senat nunmehr ent-

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 27. Mai 2015)

scheidet – gemäß § 307 Abs.1 Satz 1, Abs.2 Nr.1 BGB unwirksam (ist), wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird.“ Zwar hat der Senat bereits in den ersten einschlägigen Grundsatzentscheidungen aus den Jahren 1987 und 1988 diesen Ausgangspunkt festgeschrieben, im Ergebnis aber dadurch weitgehend „entschärft“, dies sei unbedenklich, wenn die Klausel dahin ausgelegt werden könne, dass die üblichen Renovierungsfristen (erst) mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen, der Mieter also nur die auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen vorzunehmen habe. Letzteres war mangels gegenteiliger Anhaltspunkte in aller Regel anzunehmen.

An dieser Auffassung hält der Senat aus mehreren Gründen nicht mehr fest; dabei überrascht er die Parteien (und den unbeteiligten Leser) keineswegs mit neuen Argumenten, sondern referiert die Entwicklung von 1987 bis zu dem jetzigen Urteil mit einer übersichtlichen Darstellung und Begründung seiner Rechtsprechung der letzten Jahre.

1) *Die Entwicklung der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturenklauseln: Kontinuierliche Verschärfung der Prüfungskriterien seit 2004*

Zum einen scheidet die frühere „wohlwollende“ Auslegung der Klausel an dem *Verbot der geltungserhaltenden Reduktion*, die sich erst in der jüngeren Rechtsprechung des BGH – nicht nur des VIII. Sentas – durchgesetzt hat.² Danach ist es dem Richter verwehrt, bei der Inhaltskontrolle einer Formulklausel zwischen einem unzulässigen und einem unbedenklichen Klauselteil zu trennen, ersteren auszuklammern, den rechtlich einwandfreien Teil stehen zu lassen und auf diese Weise im Ergebnis die Geltung der Klausel durch ihre Reduzierung auf den wirksamen Teil zu erhalten.

Auf derselben Ebene gründet sich die mit einem Urteil vom 23. Juni 2004³ eingeleitete Rechtsprechung des Senats zu den *rechtlichen Folgen eines starren Fristenplans*. Eine korrigierende Auslegung der Klausel dahin, dass die (starken) Fristen nicht verbindlich sein sollten, wenn die Renovierung nach Ablauf der Fristen ausnahmsweise noch nicht erforderlich ist, hat der Senat damals für unzulässig erklärt mit der Folge, dass der Fristenplan an seinem Wortlaut zu messen war und damit – weil vom tatsächlichen Renovierungsbedarf losgelöst – zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führt.⁴

In diesem Zusammenhang weist der Senat des weiteren auf sein Urteil vom 26. September 2007⁵ hin, in dem er bereits deutliche Zweifel an der Wirksamkeit einer Quotenklausel für den Fall formuliert hat, dass die *Wohnung dem Mieter in unrenoviertem Zustand übergeben*

² aaO RNr. 19

³ VIII ZR 361/03, WuM 2004, 463 = NJW 2004, 2586 = Grundeigentum 2004, 1023 = NZM 2004, 653 = ZMR 2004, 736

⁴ aaO RNr. 20

⁵ VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 = WuM 2007, 684 = Grundeigentum 2007, 1622

worden ist. Einer Entscheidung jener Frage bedurfte es damals nicht, weil die Wohnung bei Mietbeginn renoviert war. Hintergrund der Erwägungen war die Überlegung, dass dem Mieter nur die von ihm selbst, nicht aber die vom Vermieter verursachten Abnutzungserscheinungen angerechnet werden dürfen, die hierzu notwendige Feststellung der „Altlasten“ in der Praxis aber nicht möglich ist.

Eine Quotenklausel war auch Gegenstand eines Urteils vom 29. Mai 2013⁶, in dem der Senat den *vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag* missbilligte, weil nach der auch im Individualprozess maßgebenden „kundenfeindlichsten“ Auslegung (entsprechend der Unklarheitenregel des § 305c BGB) im Zweifel von der Verbindlichkeit des Kostenvoranschlages auszugehen sei, was wiederum eine unangemessene Benachteiligung des Mieters zur Folge hat. Seine frühere Auffassung, in einem solchen Fall sei von einer stillschweigend vereinbarten Möglichkeit der Überprüfung des Kostenvoranschlages durch den Mieter auszugehen, hatte der Senat damit aufgegeben.

In diese kontinuierliche Entwicklung der Rechtsprechung zu einer Verschärfung der Inhaltskontrolle von Formulklauseln fiel zuletzt ein Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014⁷, in dem der Senat seine Bedenken aus dem Urteil vom September 2007 hinsichtlich der Wirksamkeit einer Quotenklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung auf die „normale“ Vornahmeklausel“ übertragen hatte. Zu einer abschließenden Entscheidung kam es in jenem Verfahren nicht mehr, weil die Parteien sich vorher außergerichtlich geeinigt hatten.

2) Wichtige Klarstellung: Entbehrlichkeit einer ausdrücklichen Beschränkung der Klausel auf renoviert übergebene Wohnungen

Nach der aufgezeigten Tendenz des Senates zu einer zunehmend strengeren Prüfung von Schönheitsreparaturklauseln lag bis zu der vorliegenden Entscheidung die Annahme nahe, dass die Beschränkung der Renovierungsverpflichtung des Mieters auf Fälle, in denen die Wohnung bei Mietbeginn ihm in renoviertem Zustand übergeben worden ist, in der Klausel selbst unmissverständlich zum Ausdruck kommen müsse.⁸ Deshalb konnte man bisher der Wohnungswirtschaft und ihren Anwälten nur nachdrücklich empfehlen, die Klausel mit einem derartigen Vorbehalt zu versehen. Diese Notwendigkeit besteht nun nicht mehr. Kurz und bündig stellt der BGH klar, dass *sich die Klausel* (im Individualprozess) *stets auf das konkrete Mietverhältnis bezieht*, es also ausschließlich auf tatsächlichen Gegebenheiten dieses Falles ankommt: Ist die Wohnung an den Mieter renoviert übergeben worden, so gilt die Klausel ohne Einschränkung, andernfalls ist sie unwirksam.

⁶ VIII ZR 285/12, Grundeigentum 2013, 997 = NJW 2013, 2505 = WuM 2013, 478 = NZM 2013, 573 = DWW 2013, 249 = ZMR 2013, 791

⁷ VIII ZR 352/12, WuM 2014, 135 = Grundeigentum 2014, 245 = ZMR 2014, 196

⁸ so z.B. AG Dortmund, Urteil vom 26. August 2014 – 425 C 2787/14, Grundeigentum 2014, 14555 = NZM 2014, 826 = WuM 2015, 27, juris-RNr. 40

3) *Eine weitere Klarstellung: Definition und Abgrenzung der Begriffe „renoviert“, „unrenoviert“, „renovierungsbedürftig“; Konsequenzen für die Beweislast*

a) Eine weitere für die Praxis der Wohnungswirtschaft, für ihre anwaltlichen Berater und für die Gerichte außerordentlich wichtige Klarstellung bringt das Urteil mit der Umschreibung und Abgrenzung der zentralen Begriffe „renoviert“, „unrenoviert“ und „renovierungsbedürftig“⁹:

„Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist... Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist.

Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies 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 in erster Linie einer dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalls maßgeblichen Umstände.“

Was auf den ersten Blick als eine etwas sehr dehnbare Formulierung erscheinen mag, stellt sich bei näherem Hinsehen als eine lebensnahe, praktikable Definition der auslegungsbedürftigen Begriffe „renoviert“, „unrenoviert“ und „renovierungsbedürftig“ dar. Die Situation ist insoweit nicht anders als dann, wenn beispielsweise die Parteien bei der Rückgabe der Wohnung unterschiedlicher Auffassung darüber sind, ob und ggf. in welchem Umfang Schönheitsreparaturen fällig sind. Subjektive Elemente sind bei der Beurteilung des Zustandes einer Wohnung nie ganz auszuschließen.

b) Im unmittelbaren Anschluss an die Begriffsbestimmungen klärt der BGH die für die Praxis nicht minder wichtige Frage der *Beweislast*. Danach ist es *Sache des Mieters, darzulegen und ggf. zu beweisen*, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Dies folgt aus dem in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannten Grundsatz, dass im Individualprozess – konkret: im Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter – derjenige die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände, aus denen sich die

⁹ aaO RNr. 30, 31

Unwirksamkeit einer AGB-Regelung ergibt, trägt, der sich auf die Unwirksamkeit der Klausel beruft, also der Vertragspartner des Verwenders. Da die Frage der Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel, soweit es um den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn geht, sich nicht abstrakt-generell (etwa nach dem Wortlaut der Klausel), sondern nach dem Zustand der konkreten „Vertragsgegenstandes“ beurteilt, ist die Beweislast des Mieters, der die Unwirksamkeit geltend macht, die zwangsläufige und logische Folge jenes Grundsatzes.

Bei dieser Klarstellung lässt der BGH es jedoch nicht bewenden. Er verkennt keineswegs, dass sich für den Mieter möglicherweise Beweisschwierigkeiten ergeben, „zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stellt.“ Die im Urteil genannte Möglichkeit eines – ohnehin im beiderseitigen Interesse empfehlenswerten – gemeinsamen Übergabeprotokolls bei Mietbeginn, die fotografische Dokumentation des Zustands der Wohnung, die Vorlage von Belegen über etwaige Renovierungskosten und nicht zuletzt die Benennung von Helfern oder Handwerkern als Zeugen dürften in aller Regel dem Mieter eine ausreichende Beweisführung ermöglichen.¹⁰

4) Unrenoviert übergebene Wohnung und „Sicherung“ der Schönheitsreparaturenklausel durch angemessene Kompensation; Beweislast

In der Vergangenheit hatte der VIII. Senat bereits verschiedentlich im Zusammenhang mit der Prüfung von Schönheitsreparaturklauseln erwähnt, die betreffende Klausel sei unwirksam, „*zumindest (oder: jedenfalls) wenn dem Mieter kein angemessener Ausgleich gewährt wird.*“ Solche „unscheinbaren“ Anmerkungen sind kein Zufall. Das zeigt das vorliegende Urteil deutlich, wenn es diesen Punkt nun ausdrücklich anspricht.¹¹ Der Ausgleich muss den Mieter so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden; er kann in einem zeitweisen Erlass oder einer zeitweisen Reduzierung der Miete, aber selbstverständlich auch in einer Barzahlung des Vermieters bestehen.

Gescheitert war diese Lösung hier an der ungenügenden Kompensation des Vermieters. Bei Mietbeginn waren, wie sich unmittelbar aus dem handschriftlichen Zusatz in § 12 Nr.2 des Mietvertrages ergibt, drei der vier Zimmer der Wohnung renovierungsbedürftig; dass für die vom Mieter übernommene Renovierung dieser Räume der Erlass der Hälfte einer (Netto-) Monatsmiete, mithin rund 252 €, „keine taugliche Kompensation“¹² darstellten, liegt auf der Hand. Wie hoch sie ungefähr zu bemessen gewesen wäre, lässt das Urteil (leider) offen.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Erörterung der Begriffe „renoviert“, „unrenoviert“ und „renovierungsbedürftig“ gibt der Senat auch hier bei der Frage der Kompensation wichtige

¹⁰ aaO RNr. 33

¹¹ aaO RNr. 35

¹² aaO RNr. 37

Hinweise zur Beweislast – mit umgekehrten Vorzeichen: Den *Vermieter* trifft die Beweislast dafür, dass er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Übernahme der Schönheitsreparaturenverpflichtung trotz des renovierungsbedürftigen Zustandes der Wohnung bei Mietbeginn geleistet hat.¹³ Die Begründung liegt nahe: Wenn den Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass die „neutrale“ Schönheitsreparaturenklausel im konkreten Fall unwirksam ist, weil ihm die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben worden ist, ist es umgekehrt Sache des Vermieters zu beweisen, dass die Klausel dennoch wirksam ist, weil die vom Mieter übernommene „Altlast“ durch eine angemessene Gegenleistung (des Vermieters) ausgeglichen worden ist. An einer solchen Kompensation hat es hier gefehlt, weil der – unstrittige – Mietnachlass für die – ebenfalls unstrittigen – Renovierungsarbeiten des Mieters deutlich zu gering bemessen war.

5) Ein kritischer Punkt: Höchstrichterliche Rechtsprechung und Vertrauensschutz

Die Urteilsgründe schließen mit einer – offenbar „vorsorglichen“ – Bemerkung zum Vertrauensschutz bezüglich höchstrichterlicher Rechtsprechung. In der Vergangenheit hat der VIII. Senat bereits verschiedentlich einen derartigen Vertrauensschutz verneint.¹⁴ Allerdings hat er in dem bereits erwähnten Urteil vom 26. September 2007 einen solchen Vertrauensschutz, wenn auch nur unausgesprochen, gewährt; dort hat er bei der Erörterung der Frage, ob die im Mustermietvertrag von 1976 genannten Fristen von 3, 5 und 7 Jahren für die Durchführung von Schönheitsreparaturen angesichts der veränderten äußeren Umstände heute noch angemessen oder nicht zu kurz sind, bemerkt,

„jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge hält der Senat an seiner Rechtsprechung (...) fest, dass der Fristenplan des Mustermietvertrags auch im Falle der formularvertraglichen Vereinbarung zulässig ist.“

– eine fast klassische Formulierung für den der Praxis zukommenden Vertrauensschutz. Im vorliegenden Fall ging es – entgegen den Ausführungen in den Urteilsgründen¹⁵ – auch nicht lediglich darum, dass eine Klausel in früheren Entscheidungen nicht beanstandet worden war, sondern die hier maßgebende Klausel hatte der Senat mehrfach mit der einschränkenden Auslegung – im Zweifel Fristbeginn erst mit Beginn des Mietverhältnisses – ausdrücklich gebilligt. So haben beispielsweise der VII. und der XII. Senat ihrer Rechtsprechung in bestimmten Punkten¹⁶ nur mit Wirkung für die Zukunft geändert. Der VIII. Senat bleibt hier jedoch bei seiner Linie: kein Vertrauensschutz in den Bestand höchstrichterlicher Rechtsprechung.

¹³ aaO RNr. 36

¹⁴ Nachweise aaO RNr. 39.

¹⁵ RNr. 39

¹⁶ z.B. zur Höhe einer Vertragsstrafe in Bauverträgen oder zu Unterhaltsvereinbarungen von Ehegatten

6) *Ergebnis: Instandhaltungslast des Vermieters, kein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter*

Das zwangsläufige Ergebnis aller dieser Erwägungen des BGH war nach dem Wegfall der Schönheitsreparaturenklausele das Wiederaufleben der gesetzlichen Instandhaltungspflicht des Vermieters in vollem Umfang (§§ 306 Abs. 2, 535 Abs.1 Satz 2 BGB) und damit die Unbegründetheit des mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzanspruchs des Vermieters.¹⁷

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) Die umfangreiche, z.T. „historische“ Begründung des Urteils macht deutlich, dass auch scheinbare *Randbemerkungen in früheren Entscheidungen ernst genommen* und ggf. *in der Praxis* (insbesondere den Vertragsmustern) *umgesetzt* werden sollten.

2) Für Vermieter und Mieter ergeben sich aus dem Urteil folgende praktische Konsequenzen:

- Eine *Änderung der Schönheitsreparaturenklausele* ist, sofern sie im Übrigen unbedenklich ist, *entbehrlich*. Die bisher vorsorglich zu empfehlende Klarstellung zum Renovierungszustand der Wohnung bei Mietbeginn erübrigt sich.
- Der *Zustand der Wohnung bei Übergabe an den Mieter* sollte in jedem Fall in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden, evtl. auch mit fotografischer Dokumentation etwaiger kleiner oder größerer Mängel oder Schäden.
- *Minimale Gebrauchsspuren* sind „unschädlich“; kleinere, aber nicht unerhebliche Abnutzungsspuren kann der Vermieter beheben („geringe Auffrischungsarbeiten“) und dadurch den Zustand „renoviert“ herstellen.
- Kommt es zum Streit über den *Zustand der Wohnung bei Mietbeginn*, trifft die *Darlegungs- und Beweislast* für etwaige anfängliche Gebrauchsspuren den *Mieter*.
- Die Übernahme der *Schönheitsreparaturpflicht durch den Mieter trotz anfänglichen Renovierungsbedarfs* ist wirksam, wenn der Vermieter einen *angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich*, insbesondere durch einen befristeten Erlass/eine Reduzierung der Miete, gewährt. Einen konkreten Maßstab für die Bemessung der Kompensation enthält das Urteil nicht; eine Orientierung an den fiktiven Kosten einer Renovierung der betreffenden Räume durch einen Handwerksbetrieb liegt jedoch nahe, die Kosten einer Eigenleistung des Mieters können nicht maßgebend sein.
- Die *Darlegungs- und Beweislast* dafür, dass und in welcher Höhe eine *Kompensation* für vorhandene Abnutzungsspuren geleistet worden ist, trifft den *Vermieter*.

¹⁷ aaO RNr. 40, 41