

Unrenovierte Wohnung, Renovierungsvereinbarung und Schönheitsreparaturklausel: BGH schafft Klarheit im Dreiecksverhältnis Vormieter – Neumieter – Vermieter

BGH, Urteil vom 22. August 2018 – VIII ZR 277/16¹

Mit einem der drei Urteile vom 18. März 2015² zum Komplex Schönheitsreparaturen hat der VIII. Senat bekanntlich seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, nach der eine formularmäßige Schönheitsreparaturklausel auch dann wirksam vereinbart werden konnte, wenn die Wohnung in unrenoviertem Zustand an den Mieter übergeben wurde, sofern nur die Renovierungsfristen erst mit Beginn des (neuen) Mietverhältnisses zu laufen beginnen sollten – was im Zweifel als stillschweigend vereinbart anzunehmen war. In der Praxis stellte sich seitdem verstärkt die Frage, was zu gelten hat, wenn der neue Mieter mit dem Vormieter eine sog. Renovierungsvereinbarung trifft, nach der er gegen eine – wie auch immer geartete – Leistung des Vormieters die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernimmt und auf diese Weise dessen Renovierungsverpflichtung ablöst. Für diese Fallgestaltung boten sich im Grunde zwei Lösungen an: Entweder hat der (neue) Mieter die vom Vormieter geschuldeten, nunmehr von ihm übernommenen Schönheitsreparaturen durchzuführen und muss sich deshalb so behandeln lassen, als habe er die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen, oder es ist ihm auf Grund der Renovierungsvereinbarung nach Treu und Glauben verwehrt, sich gegenüber dem Vermieter auf den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn zu berufen und damit die Schönheitsreparaturklausel zu Fall zu bringen (§ 242 BGB). Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht den ersten Weg gewählt, hatte damit vor dem BGH allerdings keinen Erfolg. Die „Notlösung“ über § 242 BGB scheidet nunmehr von vornherein aus.

Der Fall:

Im November 2009 mietete der Mieter von der Vermieterin, einer Wohnungsgenossenschaft, ab dem 1. Januar 2010 eine Wohnung in C. (Celle). Der nach dem Mietrecht des BGB zu beurteilende genossenschaftliche Nutzungsvertrag enthielt eine formularmäßige Schönheitsreparaturklausel mit den üblichen Regelungen (fachgerechte Ausführung der Arbeiten, an § 28 Abs. 4 S. 2 II. BV angelehnte Definition des Begriffs der Schönheitsreparaturen, „weicher“ Fristenplan).

Vor der Übergabe der Wohnung traf der Mieter mit der Vormieterin, die die Wohnung von Juli 2007 bis Dezember 2008 gemietet hatte, eine Vereinbarung, nach der er von ihr verschiedene in die Wohnung eingebrachte Gegenstände, u.a. einen Teppichboden, gegen Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages übernahm und sich überdies bereiterklärte, an ihrer Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen.

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 11. Oktober 2018)

² hier: VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = WuM 2015, 338 = Grundeigentum 2015, 649 = ZMR 2015, 685

Am 22. Dezember 2008 wurde die Wohnung dem Mieter in nicht renoviertem Zustand übergeben. Das Übergabeprotokoll enthält folgenden handschriftlichen, vom Mieter unterschriebenen Vermerk:

"Die Wohnung wurde mängelfrei... übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen."

Nachdem der Mieter das Mietverhältnis zum 28. Februar 2014 gekündigt hatte, fand am 6. Januar 2014 eine Wohnungsbegehung statt, bei der festgestellt wurde, dass Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen und Heizkörpern erforderlich waren; die Vermieterin forderte den Mieter auf, diese Arbeiten durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnung an die Vermieterin am 14. Februar 2014 und der noch am selben Tag erfolgten Übergabe der Wohnung an die neue Mieterin wurde festgestellt, dass die vom Mieter durchgeführten Renovierungsarbeiten nicht einwandfrei waren; nachdem auch ein Nachbesserungsversuch kein zufriedenstellendes Ergebnis erbrachte und der Mieter weitere Arbeiten abgelehnt hatte, ließ die Vermieterin die Nachbesserung durch einen Malerbetrieb durchführen; hierfür fielen Kosten in Höhe von 799,89 € an.

Diese Aufwendungen hat die Vermieterin gegenüber dem Mieter als Schadensersatz geltend gemacht; die daneben von beiden Seiten vorgenommenen Verrechnungen mit verschiedenen Forderungen (Genossenschaftsguthaben, Betriebskostenguthaben; Schadensersatz für Beschädigung eines Waschbeckens usw.³) können hier aufgeklammert bleiben.

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Vermieterin wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen mit der Begründung bejaht, die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel bei Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand könnten im vorliegenden Fall letztlich nicht durchgreifen. Eine Vereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter, wie sie hier getroffen worden sei, sei nicht der Sphäre des Vermieters zuzuordnen, der deshalb auch nicht verpflichtet sei, dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. Seine Interessen seien durch die Renovierungsvereinbarung nicht berührt.

Da die Renovierungsvereinbarung das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht berühre, komme es auch nicht darauf an, ob der Mieter vom Vormieter einen angemessenen Ausgleich für die Übernahme der Renovierungsarbeiten erhalten habe. Die Vereinbarung habe daher auch keinen Einfluss auf die Wirksamkeit einer formularmäßigen Vornahmeklausel. Überdies könnten auch Gründe „jenseits einer Gegenleistung in Geld“, etwa eine private Bekanntschaft oder der Wunsch nach einer bestimmten farblichen Gestaltung der Wände, den neuen Mieter zur Übernahme erforderlicher Renovierungsarbeiten veranlasst haben. Dieser Interessenlage entspreche es, den Mieter, der zu Beginn des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vormieter durchführe, so zu behandeln, als sei ihm die Wohnung vom Vermieter in renoviertem Zustand übergeben worden.

³ Rn. 7, 8

Die danach geschuldeten Arbeiten habe der Mieter nicht fachgerecht durchgeführt; er schulde deshalb der Vermieterin den für die Nachbesserung erforderlichen Betrag von 799,89 €.

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Mieters ergangen war, und hat unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage der Vermieterin abgewiesen.

1) *Bestätigung des Urteils vom 18. März 2015*

Ausdrücklich bestätigt der Senat zunächst seine Entscheidung vom 18. März 2015⁴ zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel bei Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung an den Mieter, „sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen“.⁵ Hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die weiteren Überlegungen des Berufungsgerichts teilt der BGH jedoch nicht.

2) *Der Ausgangspunkt: Strikte Trennung der Rechtsbeziehungen Vormieter – neuer Mieter und Mieterseite – Vermieter: keine Drittwirkung der Renovierungsvereinbarung*

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH ist der Grundsatz, dass die Rechte und Pflichten aus einem Schuldverhältnis – von bestimmten Ausnahmen (z.B. §§ 328, 566 BGB) abgesehen – in ihren Wirkungen auf die Parteien jenes Schuldverhältnisses beschränkt sind. Deshalb hat eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und dem neuen Mieter enthaltenen Verpflichtungen, insbesondere also auch nicht „dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.“⁶ An der Unwirksamkeit der Vornahmeklausel ändern die vom neuen Mieter gegenüber dem Vormieter übernommenen Verpflichtungen somit nichts.

3) *Besondere Interessen der beteiligten Mieter hinsichtlich der Renovierungsvereinbarung sind unerheblich; Interessen des Vermieters sind nicht berührt*

a) Auch den Überlegungen des Berufungsgerichts zu den Interessen der Beteiligten und der hieraus gezogenen Schlussfolgerung, den neuen Mieter nur wegen der zwischen ihm und dem Vormieter geschlossenen Renovierungsvereinbarung so zu behandeln, als habe ihm der Vermieter eine renovierte Wohnung übergeben, folgt der Senat nicht. So rechtfertigt es beispielsweise der Wunsch des neuen Mieters nach einer bestimmten Farbwahl nicht, die nach dem Gesetz dem Vermieter obliegende Renovierungsverpflichtung formularmäßig auf den Mieter abzuwälzen.

⁴ VIII ZR 185/14 aaO (Fn. 2)

⁵ Rn. 20

⁶ Rn. 22

b) Das vom Berufungsgericht angeführte Interesse des Vermieters, die Wirksamkeit der von ihm verwendeten Vornahmeklausel zuverlässig beurteilen zu können, ist auch ohne eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter gewahrt. Bei der Rückgabe der Wohnung durch den Vormieter kann er prüfen, ob er diesem gegenüber einen Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen hat; diesen – von einer Renovierungsvereinbarung nicht berührten – Anspruch kann er ggf durchsetzen und so „ohne weiteres“ sicherstellen, dass der neue Mieter eine renovierte Wohnung erhält mit der Folge der jedenfalls unter diesem Gesichtspunkt gegebenen Wirksamkeit der Vornahmeklausel.

c) Besteht dagegen ein Renovierungsanspruch gegenüber dem bisherigen Mieter nicht, bleibt für den Vermieter im Hinblick auf den Bestand einer Vornahmeklausel im neuen Mietverhältnis (nur) die Alternative, entweder die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen oder dem neuen Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Übergabe der nicht renovierten Wohnung zu leisten. Will der Vermieter keine dieser Alternativen umsetzen, besteht – so der BGH wörtlich – „auch *kein Grund, ihn... 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.*“⁷

4) Der Kern: Drittwirkung der Renovierungsvereinbarung nur bei Einbindung des Vermieters

Klarheit für alle Beteiligten schafft das Urteil schließlich mit der Aussage, eine Regelung zur schuldbeitragenden Übernahme einer dem Vermieter gegenüber wirksam bestehenden Renovierungsverpflichtung (durch den neuen Mieter) „wird... nach § 415 Abs. 1, 2 BGB *nicht ohne die Beteiligung des Vermieters* erfolgen können.“⁸ Sache des Vermieters ist es sodann, im eigenen Interesse sicherzustellen, dass ein im Verhältnis Altmietler/Neumietler gewährter finanzieller Vorteil einerseits als angemessener Ausgleich für die Übernahme der Renovierungsverpflichtung (durch den neuen Mieter) angesehen werden kann und *andererseits* „in der gebotenen Gesamtschau“ wirtschaftlich so zu bewerten ist, als hätte ihn der Vermieter selbst als Ausgleich für die Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand gewährt.

5) Das Ergebnis: Kein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen mangelhafter Renovierung

Da es im vorliegenden Fall jedoch an einer solchen Einbeziehung des Vermieters in die zwischen Vormieter und neuem Mieter getroffenen Renovierungsvereinbarung fehlt, mithin allein von dem tatsächlichen Ablauf, nämlich der Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter in unrenoviertem Zustand (mit der Folge der Unwirksamkeit der Vornahmeklausel) auszugehen ist, scheidet ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen nicht fachgerecht ausgeführter Renovierungsarbeiten schon dem Grunde nach aus.

⁷ Rn. 29

⁸ Rn. 30

Leitsatz:

1. *Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen 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 (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35)*

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..*

Anmerkungen:

Das Urteil vom 22. August 2018 berührt zwei zentrale Fragen, die sich aus der Entscheidung vom 18. März 2015⁹ ergeben: Zum einen die rechtlichen Konsequenzen einer zwischen Vormieter und neuem Mieter – ohne unmittelbare Beteiligung des Vermieters – getroffenen sog. Renovierungsvereinbarung für die Wirksamkeit einer im neuen Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel, zum anderen – am Rande – aber auch die Frage, wie der „angemessene Ausgleich“ konkret zu bemessen ist, den der BGH als unverzichtbare Voraussetzung für die Wirksamkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel in Fallgestaltungen der vorliegenden Art bezeichnet. Während die erste Frage mit der Entscheidung – jedenfalls in rechtlicher Hinsicht – als beantwortet angesehen kann, harret der zweite Punkt weiterhin einer höchstrichterlichen Klärung, weil es nach Auffassung des BGH hierauf nicht mehr ankam.

1) *Strikte Trennung der Rechtsbeziehungen der Beteiligten*

Der rechtliche Ausgangspunkt der Entscheidung – die strikte Trennung der Rechtsbeziehungen zwischen den beiden beteiligten Mietern einerseits sowie zwischen den Mietern und dem Vermieter andererseits¹⁰ – schafft zunächst einmal die notwendige Klarheit, und er ist die Grundlage für alle weiteren Erwägungen des BGH. Er wird konsequent ergänzt und abgerundet durch den Hinweis auf das Institut der Schuldübernahme gemäß § 415 Abs. 1 und 2 BGB¹¹ – konkret: durch die *Möglichkeit des Vermieters, im eigenen Interesse auf die Leistung eines angemessenen Ausgleichs des Vormieters für die Schuldübernahme des neuen Mieters hinzuwirken und damit die Wirksamkeit der formularmäßig vereinbarten Schönheitsreparaturverpflichtung des neuen Mieters sicherzustellen*. Diesen Vorgang fasst der BGH in einer etwas „weichen“, aber durchaus sachgerechten Formulierung zusammen, auf diese Weise könne „in der gebotenen Gesamtschau“ erreicht werden, dass ein im Vertragsverhältnis Altmietler/Neumietler gewährter finanzieller Vorteil *„wirtschaftlich so zu bewerten ist, als hätte ihn der Vermieter als Ausgleich für die unrenoviert über-*

⁹ VIII ZR 185/15 aaO (Fn. 2)

¹⁰ Rn. 22

¹¹ Rn. 30

gebene Wohnung selbst gewährt" (aaO). Mit einem solchen Ergebnis wäre zweifellos den Interessen aller drei Beteiligten am besten gedient.

2) *Renovierungsvereinbarung als Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)?*

Aus den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanzen, wie sie im Tatbestand des BGH-Urteils wiedergegeben sind, ergibt sich allerdings ein Detail, auf das der Senat leider nicht eingegangen ist. Das von einem – ersichtlich entsprechend bevollmächtigten – Vertreter der Vermieterin erstellte Übergabeprotokoll vom 22. Dezember 2008 enthält, wie bereits erwähnt, immerhin folgenden, vom (neuen) Mieter unterschriebenen *Vermerk*:

"Die Wohnung wurde mängelfrei... übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen."

Danach dürfte kein Zweifel bestehen, dass die *Vermieterin über die Renovierungsvereinbarung* und die damit unmittelbar verbundene Berührung ihrer Interessen *informiert war*, und dass sie der Vereinbarung *konkludent zugestimmt* hat. Dieser Umstand spricht für die Annahme eines (echten) Vertrages zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB - mit der Folge, dass die Vermieterin aus jener Vereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter unmittelbare Rechtsfolgen für sich herleiten könnte.¹² Der BGH hat diese Möglichkeit offensichtlich ausschließen wollen.¹³ Eine kurze Klarstellung in dieser Richtung wäre dennoch sinnvoll und hilfreich gewesen.

3) *Die offene Frage und ihre Lösung: Die Bemessung des „angemessenen Ausgleichs“*

Auch die weitere Frage, wie der „angemessene Ausgleich“ im Einzelfall konkret zu bemessen ist, hat der Senat nicht näher angesprochen. Bemerkenswert ist dennoch, dass er die Formulierung aus der Grundsatzentscheidung vom 18. März 2015, *der Ausgleich müsse den Mieter so stellen, „als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen“*, sowohl im Leitsatz als auch in den Entscheidungsgründen¹⁴ *wörtlich wiederholt*, und zwar ohne irgendeine Einschränkung. Darüber, wie diese Formulierung auszulegen ist, gehen die Meinungen nach wie vor weit auseinander.

Folgt man der vom BGH gewählten Definition des angemessenen Ausgleichs – über dessen dogmatische „Belastbarkeit“ man vielleicht streiten kann –, ergeben sich geradezu zwangsläufig folgende Konsequenzen:

- Der Ausgleich muss es dem Mieter ermöglichen, die betroffenen Räume in einen renovierten Zustand zu versetzen;

¹² so *Börstinghaus*, PiG Bd. 103, S.109, 117 unter a)

¹³ Rn. 22

¹⁴ Rn. 20

- maßgebend sind insoweit die Kosten, die bei der *Renovierung durch eine Fachfirma* anfallen würden – konkret: der Kostenvoranschlag einer Fachfirma. Die Aufwendungen, die dem Mieter durch eine Renovierung in Eigenleistung entstehen würden, bleiben außer Betracht;¹⁵
- dem Mieter ist es jedoch – wie sonst auch¹⁶ – *freigestellt, ob er die Renovierung durch eine Firma ausführen lässt oder in „kostensparender Eigenleistung“ selbst vornimmt*¹⁷ – vorausgesetzt, er renoviert „fachgerecht“; den eingesparten Differenzbetrag darf er behalten, ein treuwidriges, weil widersprüchliches Verhalten liegt darin nicht. Etwas anderes kann nur gelten, wenn sich der Mieter gegenüber dem Vermieter *individualvertraglich verpflichtet*, die notwendigen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchzuführen.¹⁸
- Eine „*Quotenregelung*“ nach dem Grad der Abnutzung der Wohnung durch den Vormieter *scheidet* angesichts der klaren Vorgabe des Senats „als habe ihm der Vermieter die Wohnung in renoviertem Zustand überlassen“ *aus*¹⁹, abgesehen von den Schwierigkeiten, die für den BGH Anlass waren, mit einem weiteren Urteil vom 18. März 2015²⁰ die sog. Quotenklausel zu „kippen“.

4) Fazit

Wie die vorliegende Entscheidung zeigt, können Dreiecksverhältnisse kompliziert sein; das ist im Mietrecht nicht anders als im täglichen Leben. Diesen Bedenken hat *Börstinghaus* in einem Beitrag auf der Jahrestagung 2016 des. Evangelischen Bundesverbandes für Immobilienwesen²¹ Rechnung getragen, wenn er – übrigens in Übereinstimmung mit den Diskussionsbeiträgen im Anschluss an sein Referat – das folgende Fazit aus den mit einer Renovierungsvereinbarung verbundenen Komplikationen zieht:

*"Die rechtlichen Risiken einer direkten Weitergabe der Wohnung vom Vormieter an den Nachmieter überwiegen... die Vorteile um ein Vielfaches... Da sind mir die üblichen formularvertraglichen Zweierbeziehungen zwischen Vermieter und Vormieter und Vermieter und Nachmieter dann doch lieber."*²²

¹⁵ ebenso *Wiek*, WuM 2016, 71, 74; *Staudinger/V Emmerich* (2018) BGB § 535, Rn. 115; a.A. *Blank*, FS Eisenschmid, WuM 2016, Jahresband, S.9, 13 unter 4 b; *Langenberg/Zehlelein*, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl., Abschnitt I, Rn. 90, S. 36

¹⁶ BGH, Urteil v. 9. Juni.2010 - VIII ZR 294/09, WuM 2010, 496 = Grundeigentum 2010, 1045 = NJW 2010, 2877 = NZM 2010, 615 = DWW 2010, 331 = ZMR 2010, 190 Rn. 19 ff

¹⁷ a.A. *Langenberg/Zehlelein*, aaO

¹⁸ *Schmidt-Futterer/Langenberg*, Mietrecht, 13. Aufl., § 538 Rn. 1511

¹⁹ *Wiek* aaO S. 73 unter III 1; ebenso *Beyer*, WuM 2017, 122, 124 unter c); a.A. *Artz*, WuM 2017, 120, 121 unter 2; *Schmidt-Futterer/Langenberg*, aaO Rn. 1511m

²⁰ VIII ZR 242/13, BGHZ 204, 316; = NZM 2015, 424 = WuM 2015, 343 = Grundeigentum 2015, 721 = NJW 2015, 1871 = DWW 2015, 213 = ZMR 2015, 690

²¹ PiG Bd. 103, S. 109

²² aaO S. 118

Auswirkungen für die Praxis

Nach dem Urteil vom 22. August 2018 gibt es für die Praxis nur folgende Konsequenzen, will man Komplikationen und ein letztlich unbefriedigendes Ergebnis wie im vorliegenden Fall vermeiden:

(1) *Vorweg: Klärung einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen*

Zuerst sollte sich der Vormieter zuverlässig vergewissern, ob er überhaupt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, und, wenn ja, in welchem Umfang. Enthält sein Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel mit einem „weichen“ Fristenplan und weist die Wohnung keine ungewöhnlichen Abnutzungsspuren auf, kann er sich problemlos am Fristenplan orientieren. Hat er beispielsweise die Wohnung drei Jahre lang genutzt, werden in aller Regel keine Schönheitsreparaturen erforderlich sein, und der Abschluss einer Renovierungsvereinbarung erübrigt sich ohne weiteres.

Im vorliegenden Fall erschließt sich der Sinn der Renovierungsvereinbarung ohnehin nicht von selbst: Wenn die Vormieterin die Wohnung rd. 18 Monate – von Juli 2007 bis zum 22. Dezember 2008 – genutzt hat, fragt man sich, weshalb sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sein soll und deshalb ein Interesse an der Ablösung einer solchen Verpflichtung gehabt haben kann; auch von einer Ende 2008 (nach damaliger BGH-Rechtsprechung²³) noch grundsätzlich „haltbaren“ Quotenklausel ist nicht die Rede. Geht man von diesem, vom BGH zugrundegelegten Sachverhalt²⁴ aus, bestand für die Vormieterin von vorherein kein Anlass für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und eine entsprechende Entlastung durch Abschluss einer Renovierungsvereinbarung.

(2) *Renovierungsvereinbarung sinnvoll allenfalls bei einer Mietdauer von fünf Jahren oder länger*

Die Frage nach dem Sinn einer Renovierungsvereinbarung stellt sich überhaupt nur dann, wenn das Mietverhältnis fünf Jahre oder länger gedauert hat und deshalb bei normaler Abnutzung einzelne Räume oder die ganze Wohnung zu renovieren sind. Ist dies nicht der Fall, sind Vormieter und neuer Mieter selbstverständlich nicht gehindert zu vereinbaren, dass der neue Mieter vom Vormieter einzelne Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände gegen Entgelt übernimmt – nur eben ohne jeglichen Bezug zu einer Renovierungsmaßnahme.

(3) *Rechtssichere Renovierungsvereinbarung nur im Dreiecksverhältnis*

Die Alternative – Abschluss einer rechtssicheren Renovierungsvereinbarung – hat der Senat unmissverständlich am Ende der Entscheidungsgründe wie folgt umschrieben:

"Haben der scheidende Mieter und der neue Mieter ein wie auch immer geartetes Interesse daran, eine Regelung zur schuldbefreienden Übernahme einer im alten Mietverhältnis

²³ zuletzt Urteil vom. 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12, Grundeigentum 2013, 997 = NJW 2013, 2505 = WuM 2013, 478 = NZM 2013, 573 = DWW 2013, 249 = ZMR 2013, 791, Rn. 13

²⁴ Rn. 4, 5

gegenüber dem Vermieter wirksam bestehenden Renovierungsverpflichtung zu treffen, wird dies nach § 415 Abs. 1, 2 BGB nicht ohne Beteiligung des Vermieters erfolgen können."²⁵

dessen Sache ist es sodann, die Angemessenheit des Ausgleichs für den neuen Mieter sicherzustellen, sie es durch eine entsprechende Einflussnahme auf den bisherigen Mieter, sei es durch die eigene vollständige oder – im Zusammenwirken mit dem Altm Mieter – teilweise Übernahme der Ausgleichsleistung. Entscheidend ist in jedem Fall die strikte, klar dokumentierte Einbindung des Vermieters in den Abschluss der Renovierungsvereinbarung.

(4) Ausgleichsleistung des Vermieters fällig auch ohne konkreten Renovierungsbedarf: „unrenovierter“ Zustand der Wohnung begründet Ausgleichspflicht

Nur zur Klarstellung: Zur Ausgleichsleistung ist der Vermieter auch dann verpflichtet, wenn nach allgemeinen Grundsätzen ein Renovierungsbedarf noch nicht besteht; ausschlaggebend ist allein, ob die Wohnung insgesamt oder einzelne Räume *Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum* aufweisen. Umfassend und unmissverständlich hat der BGH dies im Leitsatz 1 des Urteils vom 18. März 2015²⁶ folgendermaßen formuliert:

"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."

In den Entscheidungsgründen²⁷ hat der Senat diese Aussage wie folgt ergänzt:

"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."

(5) Formulierungsvorschlag

Nach dem Urteil vom 22. August 2018 erscheint ein Formulierungsvorschlag für die bisher übliche zweiseitige Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und neuem Mieter, so praktisch diese Lösung auf den ersten Blick auch erscheinen mag, nicht sinnvoll. Für die vom BGH als grundsätzlich möglich bezeichnete *Alternative einer dreiseitigen Vereinbarung* von Vormieter, neuem Mieter und Vermieter bietet sich für den Fall einer teilweisen Renovierungsverpflichtung des bisherigen Mieters – etwa nach einer fünfjährigen Nutzungsdauer und normaler Abnutzung – folgende Fassung an:

²⁵ Rn. 30

²⁶ VIII ZR 185/14 aaO

²⁷ Urteil vom 18. März 2015 aaO, Rn. 30

"1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass vor der Rückgabe der Wohnung durch den bisherigen Mieter N.N. Schönheitsreparaturen in der Küche und im Badezimmer erforderlich sind. Nach dem Kostenvoranschlag der Fa. X.Y. vom ..., der den Beteiligten bekannt ist, beauftragen sich die Beteiligten die Kosten für diese Arbeiten auf 500,- €.

2. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass der neue Mieter A.B. die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernimmt und der bisherige Mieter N.N. zur Ablösung seiner Schönheitsreparaturenverpflichtung 500,- € an den Vermieter zahlt; die Zahlung ist bei der Rückgabe der Wohnung fällig.

3. Der Vermieter zahlt an den Mieter A.B. als Ausgleich für die Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand 2.000,- €. Grundlage für diese Zahlung ist ebenfalls der Kostenvoranschlag der Fa. X.Y. vom ..."

Es empfiehlt sich, diese Vereinbarung als Anlage zum Mietvertrag mit dem künftigen Mieter A.B. zu nehmen und in der Schönheitsreparaturenklausel (oder in einer Schlussbestimmung) hierauf hinzuweisen.