

Rundschreiben 07/2020

Thema: Unwirksame Schönheitsreparaturklausel: Instandhaltungspflicht des Vermieters?/ Mietrecht

1. Einleitung

Der BGH hat in den letzten Jahren viele Klauseln in Mietverträgen der Vermieter, die versucht haben, die Erhaltungspflicht auf den Mieter abzuwälzen, für unwirksam erklärt. Die strenge Rechtsprechung hat dazu geführt, dass eine Vielzahl bislang in der Praxis weit verbreitete Klauseln unwirksam geworden sind, mit der Konsequenz, dass anstelle der unwirksamen Klausel des Mietvertrages das Gesetz tritt. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht) und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht).

Der BGH hatte nun zu entscheiden, welche Folgen die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel hat, wenn der Vermieter eine Wohnung im unrenovierten/renovierungsbedürftigen Zustand an den Mieter übergeben hat. Konkret:

Was ist die Folge der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel?

1. Frage:

Kann der Mieter vom Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen verlangen, obwohl er eine unrenovierte Wohnung angemietet hat?

2. Frage:

Kann der Mieter Mängelrechte gegenüber dem Vermieter geltend machen, wenn sich der unrenovierte Zustand gegenüber dem Mietbeginn durch weitere Gebrauchsspuren verschlechtert hat?

2. Grundlagen zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB trifft den Vermieter die eingangs erwähnte Erhaltungspflicht. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch Geschäftsraum.

Bei vertraglichen Vereinbarungen bezüglich Schönheitsreparaturen, die von dieser gesetzlichen Verteilung zu Lasten des Vermieters abweichen, ist zu differenzieren zwischen:

- a) Individualvereinbarungen
- b) Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Grundsätzlich sind Individualvereinbarungen der Parteien, solange sie nicht ausnahmsweise nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sind, wirksam, während dessen Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters als Verwender streng nach den Vorschriften der §§ 307ff. BGB geprüft werden. Die Gerichte unterziehen Schönheitsreparaturklauseln der Prüfung, ob diese eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB enthalten.

Die vollständige Übertragung der gesamten Erhaltungslast der Mietsache in AGB's auf den Mieter ist unwirksam. Möglich ist aber die Übertragung der sog. „Schönheitsreparaturen“. Darunter

werden Maßnahmen wie 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 verstanden. Diese aus dem preisgebundenen Wohnraum stammende Definition der Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II BV gilt nach der Rechtsprechung auch für den preisfreien Wohnraum.

Grundsätzlich ist die Übertragung dieser Schönheitsreparaturklauseln auch durch AGB's möglich, allerdings nur in strengen Grenzen. Da es keinen „Bestandsschutz“ für Altmietverträge gibt, wurden in der Vergangenheit zahlreiche Mietverträge, die ursprünglich zum damaligen „Rechtsstand“ wirksam waren, quasi nachträglich unwirksam. Folglich steigt mit der Dauer des Mietvertragsverhältnisses das Risiko des Vermieters, dass die Rechtsprechung bislang tolerierte Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt.

Die Wiedergabe der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln der Vergangenheit würde den Rahmen der Darstellung sprengen. Es sei nur darauf hingewiesen, dass Anfangsrenovierungsklauseln oder Endrenovierungsklauseln, einzeln oder in Kombination mit der Übertragung laufender Schönheitsreparaturen grundsätzlich unwirksam sind. Selbst bei der Übertragung laufender Schönheitsreparaturen hat sich eine kaum noch überblickbare Kasuistik entwickelt. Sog. „starre Klauseln“, die bestimmte Intervalle für die Schönheitsreparaturen vorsehen, sind unwirksam. Ebenfalls unwirksam sind Farbklauseln, die den Mieter verpflichten, im laufenden Mietverhältnis bestimmte Farbtöne zu verwenden.

Die Situation hat sich für die Vermieter mit Urteil vom 18.03.2015 weiter verschärft, da der BGH entschieden hat, dass die Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel zur Folge hat, wenn der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (bspw. ein Mietnachlass).¹

Damit eine Schönheitsreparaturklausel des Vermieters nach derzeitigem Rechtsstand formularmäßig wirksam ist, müssen mindestens 5 Punkte beachtet werden:²

1.
Der Umfang der übertragenen Schönheitsreparaturen darf nicht über die Definition der Schönheitsreparaturen für den preisgebundenen Wohnraum hinausgehen.
2.
Die Übertragung der Schönheitsreparaturen darf nicht intensiviert werden.
3.
Die Vorgaben für die Ausführung der Schönheitsreparaturen (Farbe/Ausführungsart) müssen mit einem selbstbestimmten Wohnen vereinbar sein.
4.
Die übertragenen Schönheitsreparaturen müssen durch den Mietgebrauch des Mieters veranlasst sein.
5.
Die Schönheitsreparaturklauseln müssen transparent formuliert sein.

¹ BGH, Urteil vom 18.03.2015 VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594, Zum ganzen Cramer, Mietrecht, Eine systematische Einführung, Rd.Nr. 153, 1. Auflage 2019

² Vgl. Claus Cramer, Mietrecht, Eine systematische Einführung, Rd.Nr. 155, 1. Auflage 2019

Dies erscheint auf den ersten Blick einfach zu sein, ist aber für Vermieter im Detail schwierig, zumal die Rechtsprechung sich in den letzten Jahren immer mehr verschärft hat. Die daraus folgenden Probleme in der Praxis wurden durch zwei neuere Entscheidungen des BGH für den Fall unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung einer Entscheidung zugeführt, über die man trefflich streiten kann.

3. Die Entscheidungen des BGH vom 08.07.2020

Der BGH hat am 08.07.2020 in zwei Fällen die Frage geklärt, ob und inwieweit der Vermieter zu Instandhaltung verpflichtet ist und ob und inwieweit der Vermieter Mängelrechten des Mieters ausgesetzt ist.

Gemeinsamer Ausgangspunkt der Fälle

In beiden entschiedenen Fällen war die Wohnung dem Mieter in einem unrenovierten Zustand übergeben und formularmäßig seitens des Vermieters versucht worden, dem Mieter die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen aufzuerlegen.

Der Mieter hatte sich in dem jeweiligen Fall mit dem aktuellen unrenovierten Zustand der Wohnung bei Besichtigung einverstanden erklärt.

Die Mietverhältnisse dauerten bereits längere Zeit an und beruhen auf Verträgen aus den Jahren 2002 bzw. aus dem Jahre 1992. Damit weit vor der verschärften Rechtsprechung des BGH ab dem Jahre 2004 und der oben skizzierten Entscheidung aus dem Jahre 2015, wonach die Übertragung laufender Schönheitsreparaturen bei zu Mietbeginn renovierungsbedürftigen Wohnungen unwirksam ist.

Jahre nach Vertragsabschluss später, aufgrund der genannten Entscheidung, verlangen die Mieter von ihrem jeweiligen Vermieter angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung der Wohnungsdekoration im Vergleich zum Zeitpunkt der Überlassung in dem einen Fall die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter, im anderen Fall die Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter.

Fall 1: BGH, Urteil vom 08.07.2020, Az: VIII ZR 270/18

Dieser Entscheidung des BGH kann in folgende Leitsätze zusammengefasst werden:

1.
Ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam, gilt die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters. Dazu zählen auch die Schönheitsreparaturen.
2.
Ist die Wohnung unrenoviert übergeben worden, muss der Mieter sich wegen der eintretenden Verbesserung an den Kosten beteiligen.

Der BGH stellt in der Entscheidung fest, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen zwar grundsätzlich möglich ist, vorliegend aber wegen des unrenoviert übergebenen Zustands unwirksam sei. Gemäß § 306 Abs. 2 BGB tritt an die Stelle der unwirksamen Klausel die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter die

Erhaltungslast, zu der auch die Schönheitsreparaturen gehören, in vollem Umfang zu tragen hat. Der BGH ist aber der Auffassung, dass der Vermieter keinen besseren Zustand schuldet als zu Mietbeginn. Allerdings sei die Wiederherstellung des bei Mietbeginn vorhandenen (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustandes in der Regel unpraktikabel, zumindest aber unwirtschaftlich und liegt deshalb auch nicht im Interesse der Parteien des Mietvertrages.

In derartigen Fällen ist es allein sach- und interessensgerecht, Arbeiten durchzuführen, die zu einem frisch renovierten Zustand führen. Im Ergebnis würde aber der Mieter bei einer derartigen Maßnahme bessergestellt werden, als der von ihm vertragsgemäß akzeptierte anfängliche Dekorationszustand. Aufgrund dieser Besserstellung des Mieters sei es geboten nach Treu und Glauben den Mieter an den Kosten zu beteiligen. Die Höhe soll nach § 287 Abs. 2 ZPO durch den Tatrichter ermittelt werden, wobei im Regelfall eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sei, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

Sofern der Vermieter einem Zahlungsanspruch des Mieters ausgesetzt ist, kann der Vermieter dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht entgegenhalten.

Fall 2: BGH, Urteil vom 08.07.2020, Az: VIII ZR 163/18

Die Entscheidung des BGH kann in folgenden Leitsätzen zusammengefasst werden:

1.
Dem Mieter steht gegenüber dem Vermieter bei unwirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen ein Vorschussanspruch zu.
2.
Geschuldet wird vom Vermieter der unrenovierte Zustand bei Wohnungsübergabe.
3.
Da dieser Zustand nicht hergestellt werden kann, muss der Mieter sich gemäß § 242 BGB an den Kosten in der Regel zur Hälfte beteiligen.

Der BGH argumentiert wie im Parallellfall. Gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter den Mangel der Mietsache selbst beseitigen lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Der BGH gelangt zu einem Mangel dadurch, dass er allein den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn als „Soll-Zustand“ stillschweigend unterstellt. Da dieser sich zwischenzeitlich seit der Übergabe verschlechtert hat, liegt ein Mangel der Mietsache vor. Im konkreten Fall war die Verschlechterung nicht unwesentlich. Die Mietsache war durch die 14-jährige Benutzung der Mietsache verglichen mit dem vertragsgemäßen, d.h. bei Wohnungsübergabe vorhandenen, Zustand erheblich schlechter, damit mangelhaft geworden.

Im Ergebnis bestätigt der BGH eine Pflicht des Vermieters einen Vorschussanspruch des Mieters nach § 536a Abs. 2 BGB zu bezahlen, allerdings nur soweit der Betrag zur Mängelbeseitigung erforderlich ist. Für die Vornahme der Schönheitsreparaturen jedoch zu einem besseren Dekorationszustandes der Wohnung als dem vertraglich geschuldeten zu Beginn der Miete, hat sich der Mieter regelmäßig an den Kosten der Renovierung in angemessenem Umfang zu beteiligen.

Soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, hält der BGH in der Regel eine hälftige

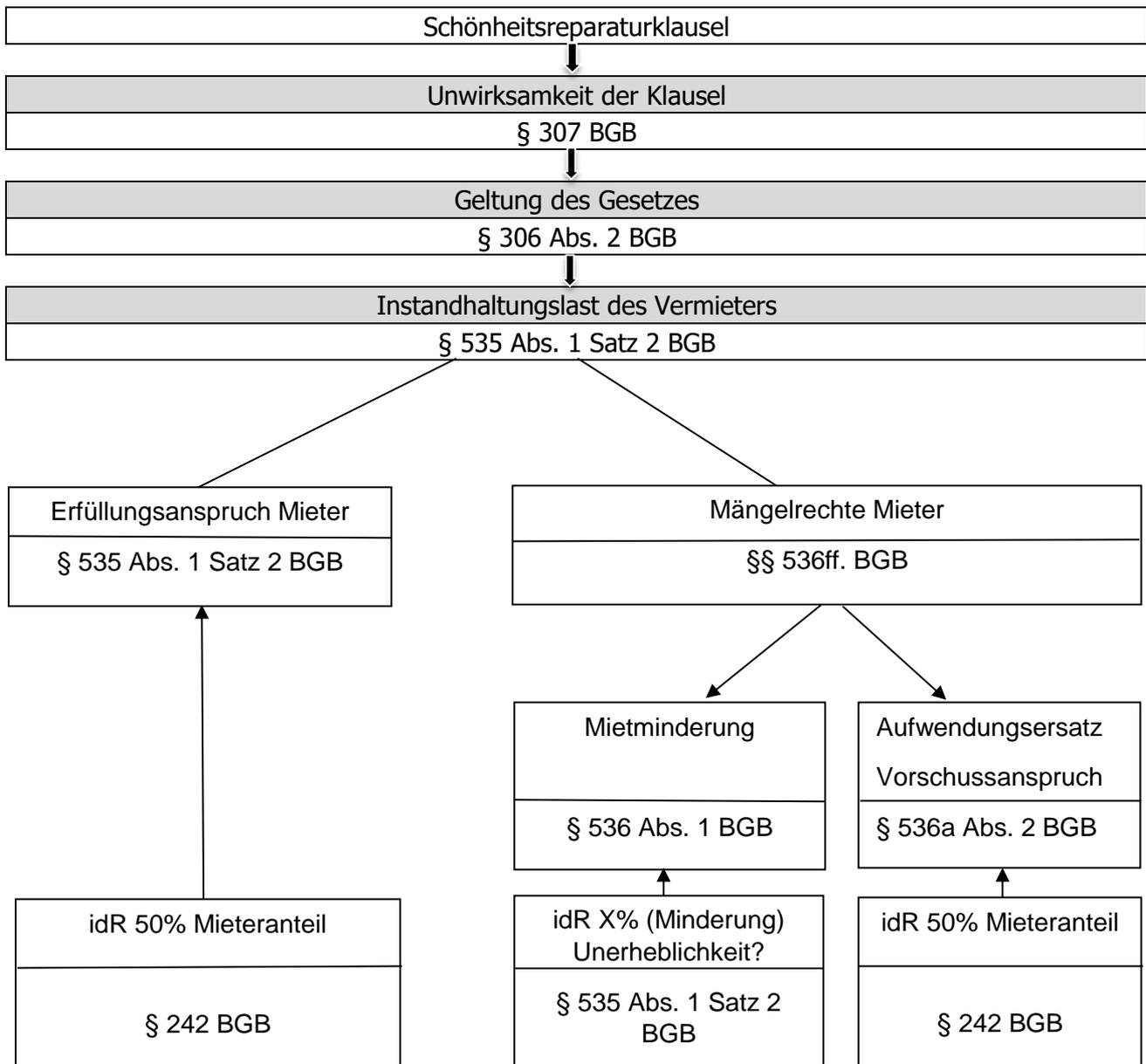
Kostenbeteiligung für sachgerecht.

Praktische Auswirkung der Entscheidungen:

Die Entscheidung dürfte wohl in der Praxis dazu führen, dass Mieter derartige Ansprüche, obwohl dem Grunde nach gegeben, nicht geltend machen werden, da sie sich im Regelfall mit 50% an den Kosten eines „Fachhandwerkers“ beteiligen müssten. In einem derartigen Fall dürfte die Durchführung der Schönheitsreparaturen als Eigenleistung durch den Mieter im Zweifel günstiger sein, als die Durchsetzung der Erhaltungslast des Vermieters. Man mag zu Recht dogmatische Zweifel an der Konstruktion einer stillschweigenden Vereinbarung der Soll-Beschaffenheit zu Mietbeginn haben, an den beiden Entscheidungen führt aber in der Praxis derzeit kein Weg vorbei. Insofern haben die beteiligten Vertragsparteien sich an dieser Entscheidung zu orientieren und daraus ihre Handlungen abzuleiten, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

4. Übersicht: Schönheitsreparaturklausel bei renovierungsbedürftiger Wohnung

Man wird die beiden Entscheidungen bei renovierungsbedürftiger Wohnung wie folgt zu verstehen haben:



5. Zusammenfassung:

Das Thema Schönheitsreparaturen kommt nicht zur Ruhe. Die strenge Rechtsprechung des BGH zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln führt zu weiteren streitigen Aspekten, die in den nächsten Jahren durch die Gerichte abgearbeitet werden müssen. Die Frage der Schönheitsreparaturen wirft einerseits komplexe Fragestellungen im Rahmen der Vertragsgestaltung auf, hat aber auch Themenkreise im laufenden Mietverhältnis und bei Abwicklung des Mietvertrages.