

IMMOBILIENRECHT

SEPTEMBER 2020

Aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln

Viele Vermieter stehen in der Praxis oft vor der Frage, wie diese die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter abwälzen können. Diese Frage ist auch dann relevant, wenn die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf Mieter übertragen werden soll, welche eine Wohnung im unrenovierten Zustand übernommen haben. Können dennoch Schönheitsreparaturen auf diese Mieter übertragen werden oder führt der Umstand, dass die Wohnung unrenoviert überlassen worden ist, vielmehr dazu, dass der Vermieter auch zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Renovierung der Wohnung verpflichtet werden kann?

In seinen Urteilen vom 08.07.2020, Az. VIII ZR 163/18 und Az. VIII ZR 270/18, beschäftigte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit Ansprüchen des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter. Beiden Fällen lag insbesondere zugrunde, dass es sich um Mieter von unrenoviert übernommenen Wohnungen handelte, auf die die Schönheitsreparaturen nicht wirksam abgewälzt worden sind.

1. Sachverhalt

Die Kläger im Verfahren zum Az. VIII ZR 163/18 mieteten im Jahr 2002 von der beklagten Vermieterin eine bei Überlassung unrenovierte Wohnung in Berlin. Aufgrund einer aus Sicht der Kläger zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung der Wohnungsdekoration im Vergleich zum Überlassungszustand forderten die Kläger die Vermieterin nach 14 Jahren unter Übersendung eines Kostenvoranschlags erfolglos auf, Tapezier- und Anstricharbeiten gemäß des Kostenvoranschlags ausführen zu lassen. Daraufhin klagten die Mieter auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe von 7.312,78 €.

Diese Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass den Mietern kein Anspruch auf Zahlung des Vorschusses aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB zustehe, da die Mietsache vorliegend aufgrund des Verschleißes nicht mangelhaft gewesen sei. Zwar wurde festgestellt, dass die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam sei und daher grundsätzlich den Vermieter die Pflicht zur Instandhaltung treffe. Auch wurde festgestellt, dass sich der Zustand der Wohnungsdekoration nach einer Mietzeit von 14 Jahren im Vergleich zum Anfangszustand weiter verschlechtert habe, auch wenn die Wohnung unrenoviert überlassen worden sei. Jedoch hätten die Mieter diesen Zustand als vertragsgemäß akzeptiert,

als diese die Wohnung bewusst im unrenovierten Zustand übernommen hätten, so dass ein Anspruch gegen den Vermieter auf Vornahme von Renovierungsarbeiten von Anfang an unbegründet wäre. Diese Ansicht sei dadurch bestärkt, dass bei Bejahung eines solchen Anspruchs eine deutlich über den vertragsgemäß geschuldeten Zustand der Wohnung hinausgehende Verbesserung erzielt würde, welche aber seitens des Vermieters hier gerade nicht geschuldet würde. Ein Tätigwerden des Vermieters käme hier allenfalls dann in Betracht, wenn die Wohnung zwischenzeitlich „verkommen“ sei und dadurch „Substanzschäden“ vermieden werden sollten.

In dem weiteren Verfahren zum Az. VIII ZR 270/18 begehrte der Mieter im Rahmen einer Widerklage die Verurteilung der Vermieterin zur Vornahme konkreter Schönheitsreparaturen nach 23 Jahren. Die gegenständliche Wohnung wurde dem Mieter im Jahr 1992 von der Rechtsvorgängerin der Vermieterin im unrenovierten Zustand übergeben und so auch von diesem bewusst übernommen. Im Dezember 2015 forderte der Mieter die Vermieterin auf, die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands erforderlichen Malerarbeiten in der Wohnung auszuführen. Da die Vermieterin dies ablehnte, verklagte der Mieter die Vermieterin auf Vornahme dieser Malerarbeiten und war damit in den Vorinstanzen erfolgreich.

Zur Begründung wurde hier ausgeführt, dass dem Mieter ein Anspruch auf Durchführung der von ihm geforderten Schönheitsreparaturen als Instandhaltungsarbeiten gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zustehe. Grundsätzlich richten sich die Instandhaltungspflichten des Vermieters nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss. Daher sei die Vermieterin aufgrund des unrenovierten Zustands der Wohnung bei Mietbeginn nicht verpflichtet, dem Mieter durch eine vollständige Renovierung eine Wohnung zu verschaffen, die deutlich besser sei als zu Mietbeginn. Jedoch sei in dem vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass der schlechte Anfangszustand auch der vertragsgemäße Zustand gewesen wäre. Zwar sei auch in diesem Fall die Schönheitsreparaturklausel mit dem damit verbundenen „Renovierungsprogramm“ unwirksam, jedoch müsse sich der Vermieter an dieser Regelung spiegelbildlich festhalten lassen, da die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt worden ist.

2. Entscheidungsgründe

In beiden Fällen hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Grundsätzlich wurde von beiden Berufungsgerichten zutreffend festgestellt, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter in den jeweiligen Formularmietverträgen unwirksam gewesen ist. Grund hierfür war, dass diese formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhielt, da die Wohnung den Klägern (Mieter) unrenoviert überlassen und ihnen ein angemessener Ausgleich nicht gewährt wurde. Folglich trat an die Stelle dieser unwirksamen Schönheitsreparaturklausel gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, so dass die Vermieterin die Instandhaltungslast – zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört – in vollem Umfang zu tragen hat.

Auch für eine von der Vermieterseite befürwortete ergänzende Vertragsauslegung dahingehend, dass dem Mieter die Ausführung von Arbeiten auf eigene Kosten freistehe und der Vermieter Schönheitsreparaturen unter keinen Umständen auszuführen habe, ist nach Ansicht des BGH kein Raum. Auf der anderen Seite kann der unwirksamen Formulklausel auch nicht der Inhalt beigemessen werden, der Vermieter müsse sich spiegelbildlich an der innerhalb der Schönheitsreparaturklausel vorgesehenen Renovierung festhalten lassen und deshalb treffe ihn ohne Rücksicht auf den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn eine uneingeschränkte Renovierungspflicht.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Ausgangspunkt der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht ist somit der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt ihrer Überlassung an den jeweiligen Mieter, in dem die Wohnung besichtigt und dann auch angemietet worden ist, hier also der unrenovierte Zustand, da es keine Vereinbarungen über vom Vermieter noch auszuführende Arbeiten gegeben hatte. Dabei bleibt es aber bei einer Instandhaltungspflicht des Vermieters, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat, was nach langem Zeitablauf nicht auszuschließen ist.

Jedoch ist die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Anfangszustands in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll. Vielmehr sei allein die Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Hierbei ist aber im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass dadurch auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter somit eine Wohnung in einem besseren Zustand als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält. Folglich kann der Mieter zwar in solchen Fällen vom Vermieter verlangen, dass dieser eine Renovierung durchführt, jedoch muss sich der Mieter in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen. Dies bedeutet grundsätzlich eine hälftige Kostenbeteiligung.

Verlangt der Mieter von dem mit der Durchführung der verlangten Arbeiten in Verzug geratenen Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses, führt die angemessene Kostenbeteiligung zu einem entsprechenden Abzug von voraussichtlichen Kosten.

3. Weitere Entscheidungen des BGH

Wird der Umfang der Renovierungspflicht des Mieters über die durch § 28 Abs.4 S.3 der II. Berechnungsverordnung gesetzten Grenzen hinaus ausgedehnt, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel (BGH, 13.01.2010, Az. VIII ZR 48/09).

Wenn Wohnungen im unrenovierten Zustand überlassen werden, ist zu beachten, dass nach gefestigter Rechtsprechung des BGH die Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen nur dann wirksam ist, wenn dem Mieter ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt wird, der ihn so stellt, als wäre ihm renovierter Wohnraum überlassen worden (BGH, 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14).

Eine Schönheitsreparaturklausel ist auch dann unwirksam, wenn dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starrten“ Fristenplan auferlegt wird und keine Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung genommen wird (BGH, 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03). Die Klausel muss demnach so formuliert sein, dass die Abhängigkeit der Renovierungspflicht vom tatsächlichen Renovierungsbedarf für den Mieter bereits in der Schönheitsreparaturklausel erkennbar ist.

Weiterhin ist eine Regelung in einem Formularmietvertrag, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH, 12.09.2007, Az. VIII ZR 316/06).

Praxishinweis

Zusammenfassend ist anzumerken, dass Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen zur gängigen Praxis gehören. Jedoch sollte bei der Formulierung solcher Klauseln besonders auf die Interessen des Mieters geachtet werden, um zu verhindern, dass diese Klauseln einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Auch sollte die Rechtsprechung bezüglich Schönheitsreparaturklauseln sowie hinsichtlich der Rechtsfolgen der Überlassung einer unrenovierten Wohnung nicht außer Acht gelassen werden. Denn führt der Mieter Schönheitsreparaturen durch, obwohl die in dem Formularmietvertrag enthaltene Klausel unwirksam ist, steht ihm gegen seinen Vermieter ein Anspruch auf Wertersatz aus ungerechtfertigter Bereicherung zu, wenn er im Zeitpunkt der Durchführung der Schönheitsreparaturen keine Kenntnis von der Unwirksamkeit der Klausel hatte. Auch kann der Mieter bei Unwirksamkeit einer solchen Klausel nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, so dass dies in den Aufgabenbereich des Vermieters fällt und auch noch etliche Jahre nach Mietbeginn eingefordert werden kann.