

IX. Schönheitsreparaturen

- 1 Die am 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform hat das Rechtsgebiet der Schönheitsreparaturen nicht geregelt. Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, für die Vielzahl der in der Praxis vorkommenden unterschiedlichen Sachverhalte eine interessengerechte und ausgewogene Lösung für beide Vertragspartner zu finden.¹ Von besonderer Bedeutung war aber auch, dass jede Regelung den gegenwärtigen gesetzlichen Status, der ein mieterfreundliches Leitbild abgibt, zum Nachteil des Mieters geändert hätte.²

Die Änderungen durch die Schuldrechtsmodernisierung wirken sich vor allem auf den Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen aus.

1. Begriff der Schönheitsreparaturen

a) Beseitigung von Abnutzungserscheinungen durch vertragsgemäßen Gebrauch

- 2 Schönheitsreparaturen zählen zur Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 BGB; sie beschränken sich darauf, Abnutzungserscheinungen zu beseitigen, die den optischen Eindruck der Mieträume beeinträchtigen; sie dienen der Erhaltung der Wohnlichkeit,
BGH – Urt. v. 15.11.1967 – BGHZ 49, 56, 58 = NJW 1968, 491 = WuM 1968, 76,
BGH – Urt. v. 8.10.2008 – GuT 2008, 484 = GE 2009, 111: „... Maßnahmen zur Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbildes der Mieträume durch Beseitigung der Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs.“
- 3 Mit der Erhaltungspflicht des Vermieters korrespondiert, dass sich Schönheitsreparaturen nur auf die Beseitigung von Abnutzungsschäden durch vertragsgemäßen Gebrauch oder durch solche Umstände beziehen, die der Mieter nicht zu vertreten hat,
BGH – Urt. v. 5.10.1994 – WM 1996, 91 = ZMR 1995, 577,
BGH – Urt. v. 8.10.2008 – GuT 2008, 484 = GE 2009, 111,
OLG Düsseldorf – Urt. v. 11.6.2002 – MDR 2003, 23 = WuM 2002, 545: Unter Schönheitsreparaturen sind die Dekorationsmaßnahmen zu verstehen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, also ihren Verschleiß, erforderlich werden.
- 4 Dementsprechend ist es Sache des Vermieters, Renovierungsschäden zu beseitigen, die durch **Umweltereignisse** verursacht worden sind.³ Ebenso verhält es sich mit **Gebäudeschäden**, die der Mieter, der die Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen hat, nicht zu vertreten hat,

1 Langenberg NZM 2005, 801: Zur Kodifizierung des Rechts der Schönheitsreparaturen.

2 Rechtsausschuss Bundestags-Drucks. 14/5663 S. 75, 76.

3 S. Stempel WuM 2002, 589: Schönheitsreparaturen nach Hochwasserschäden.

BGH – Urt. v. 25.2.1987 – ZMR 1987, 257 für unverschuldeten Brandschaden,
BGH – Urt. v. 28.5.2008 – NZM 2008, 607 = WuM 2008, 476 für die Folgen von
Fogging, selbst wenn ein im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs liegendes Ver-
halten des Mieters hierfür ursächlich war;¹

LG Mannheim ZMR 1993 S. XIV Nr. 8: Wird die Wohnung durch einen Wasserein-
bruch geschädigt, so ist der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen
auch dann verpflichtet, wenn diese nach dem Vertrag dem Mieter obliegen und die
Arbeiten zum Schadenszeitpunkt fällig waren;

LG Duisburg ZMR 2003, 739 = WuM 2003, 494: Der Vermieter kann nicht geltend
machen, der Mieter sei im Rahmen seiner Verpflichtung zur Durchführung von
Schönheitsreparaturen für die Beseitigung von Wohnungsschwarzungen verantwort-
lich. Schönheitsreparaturen umfassen (nur) die Beseitigung der auf dem normalen
Abwohnen beruhenden Dekorationsmängel. Bei dem Phänomen der Wohnungs-
schwarzung liegt ein solcher Abnutzungsschaden nicht vor.

Das Gleiche gilt für **Renovierungsmängel**, die auf vorangegangene Sanierungs-
maßnahmen des Vermieters zurückzuführen sind,

LG/OLG Nürnberg – Urt. v. 14.7.1992 – WuM 1993, 121, 122.

Für sonstige Schäden, die auf übermäßiger Abnutzung oder sonst schuldhaf- 5
tem Verhalten des Mieters beruhen, haftet dieser auf Grund einer **Pflichtver-
letzung** nach § 280 BGB,

BGH – Urt. v. 5.10.1994 – WuM 1996, 91 = ZMR 1995, 577: Schadensersatzansprüche
des Vermieters aus sog. positiver Vertragsverletzung kommen in Betracht, wenn der
Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschreitet und dadurch die
Mietsache beschädigt.

Andere Abnutzungserscheinungen, die auf vertragsgemäßen Gebrauch zu- 6
rückzuführen sind, braucht der Mieter nicht zu beseitigen. Das folgt aus
§ 538 BGB (s. § 548 BGB a.F.),

KG – Urt. v. 29.3.2004 – NZM 2005, 181 = ZMR 2004, 578: Die Verpflichtung zur
Durchführung von Schönheitsreparaturen kann entfallen, weil deren Notwendigkeit
durch den Vermieter oder ihm zurechenbares Verhalten Dritter verursacht worden ist.

Beispiele aus der Rspr.:

OLG Köln – Urt. v. 29.4.1994 – WuM 1995, 582: Ränder von Blumentöpfen auf der
Fensterbank, Löcher für Dübel zum Anbringen von Hängeschränken und Gardinen-
stangen,

OLG Karlsruhe – Urt. v. 26.9.1996 – WuM 1997, 211 für Parkettabnutzung durch
Pfennigabsätze bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 16.10.2003 – WuM 2003, 621 = ZMR 2003, 921 für Kratzer
und Schrammen auf dem Parkett im Eingangsbereich der Wohnung,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 8.5.2008 – GuT 2008, 204: Verschmutzungen und mecha-
nische Beschädigungen in einer Lagerhalle, die zum Betrieb einer Kfz-Instandset-
zungswerkstatt vermietet worden war;

ebenso schon OLG Saarbrücken – Urt. v. 25.11.1987 – NJW-RR 1988, 652 = WuM
1989, 133,

LG Köln WuM 1999, 234, AG Neustadt a. Rbge. WuM 2002, 233 für kleine, steck-
nadelkopfgroße Emailleabplatzungen,

¹ Zum Fall: Ausstattung der Wohnung mit handelsüblichem Teppichboden, Streichen
der Wände mit handelsüblichen Farben, Reinigen der Fenster im Winter.

s. auch OLG Düsseldorf – Urt. v. 1.4.2004 – NZM 2004, 584 = ZMR 2004, 573, 574 für Ausdünstungen durch vertragsgemäße Lagerung von Tee in Gewerberäumen.

- 7 Auch **Nikotinablagerungen** oder -verfärbungen rechnen zu den Spuren vertragsgemäßer Abnutzung, da Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch zählt (s. dazu Rn. VI 263).¹ Das soll selbst bei starkem und exzessivem Rauchen gelten, sofern keine abweichenden Vereinbarungen über das Rauchen in der Wohnung getroffen worden sind und die Spuren durch Schönheitsreparaturen wie Tapezieren, Streichen von Wänden und Lackieren der Holzteile beseitigt werden können,

BGH – Urt. v. 28.6.2006 – NZM 2006, 691 = WuM 2006, 513 = ZMR 2006, 843,
BGH – Urt. v. 5.3.2008 – NZM 2008, 318 = WuM 2008, 213 = ZMR 2008, 524 = MietRB 2008, 161 (Dötsch);
so bisher schon LG Saarbrücken WuM 1998, 689, LG Köln NZM 1999, 456,
LG Hamburg WuM 2001, 469, LG Karlsruhe WuM 2002, 50,
AG Esslingen ZMR 2005, 199.

Der Mieter, der die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam übernommen hat, muss deshalb die durch Rauchen verursachten Ablagerungen und Verfärbungen im Rahmen seiner Renovierungspflicht beseitigen und trägt für darüber hinausgehende Abnutzungsschäden die Kosten,²

s. auch LG Koblenz ZMR 2006, 288, AG Bremerhaven WuM 2006, 219.

Je nach Stärke der Ablagerungen und Verfärbungen können Schönheitsreparaturen schon vor Ablauf der allgemeinen Renovierungsfristen fällig werden.³ Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, die Mehrkosten zu tragen, die durch starke Nikotinvergilbungen eingetreten sind, selbst wenn er im Übrigen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet ist,

AG Bremerhaven WuM 2006, 219.

- 8 Von den Schönheitsreparaturen werden weiter gehende **Instandsetzungsarbeiten**, z.B. Putz- und Isolier- oder Maurerarbeiten, Ausbesserungsarbeiten am Parkett, nicht erfasst,

KG – Urt. v. 8.1.1981 – GE 1981, 1065,
KG – Urt. v. 8.12.2003 – DWW 2004, 56 für Behebung an Feuchtigkeits- und Putzschäden, ferner Holzschäden an der Außenseite der Fenster,
LG Berlin NZM 2002, 909 für Behebung von sog. Untergrundschäden an Holz, Putz und Mauerwerk.

Es werden aber die **Kleinarbeiten** mit erfasst, die üblicherweise vom Malerhandwerk miterledigt werden,

KG – Urt. v. 8.1.1981 – GE 1981, 1065 für durch Alterung entstandene Risse an der Decke.

Andererseits hat der Mieter grundsätzlich auch **dekorative Vorschäden** mit zu beheben (s. Rn. IX 51).

¹ Ausführlich dazu: Stapel NZM 2000, 595; Stangl ZMR 2002, 734.

² Beispiel: Kosten für das Abwaschen der Wände mit Lösungsmitteln, Isolierung der Wände gegen das Durchschlagen der Nikotinablagerungen. S. dazu auch Langenberg Schönheitsreparaturen Rn. I 25.

³ So wohl auch Pfeilschifter WuM 2003, 543.

Ist nichts vereinbart und bestehen keine abweichenden örtlichen Gepflogenheiten, so richtet sich der Inhalt der Schönheitsreparaturen an der Begriffsbestimmung in § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV aus,¹

BGH – RE v. 30.10.1984 – BGHZ 92, 363 = WuM 1985, 46,
KG – Urt. v. 12.11.1973 – MDR 1974, 319,
OLG Hamm – RE v. 22.3.1991 – WuM 1991, 248.

Das gilt im Zweifel auch für Mietverhältnisse über Gewerberäume, wenn die Parteien keine abweichenden Regelungen getroffen haben,

BGH – Urt. v. 8.10.2008 – GuT 2008, 484 = GR 2009, 111,
KG – Urt. v. 29.3.2004 – NZM 2005, 181 = ZMR 2004, 578.

Ohne ausdrückliche Vereinbarung gehören daher nicht zu den Schönheitsreparaturen: Streichen der Fenster von außen sowie der Balkongitter, Abschleifen des Parketts, Schamponieren von Teppichböden oder deren Erneuerung, 9

KG – Urt. v. 8.1.1981 – GE 1981, 1065 für Instandhaltungsarbeiten am Parkett,
KG – Urt. v. 17.9.2007 – GE 2008, 987: Streichen der Fenster von außen,
AG Brühl, LG Köln WM 1994, 200, LG Osnabrück WuM 2001, 438 f. für Abschleifen von Parkett,
AG/LG Marburg ZMR 2000, 539 für Anschleifen, Grundieren und Lasieren einer Holzvertäfelung,
LG Bautzen WuM 2001, 279 für Wiederherstellung der Fensterdichtungen oder Glasverklebung,
LG Nürnberg ZMR 2005, 622: Lackieren von Wandschränken (aber fraglich),
AG Hannover WuM 2007, 406: Streichen der Falze an der Fensterinnenseite (aber fraglich),
OLG Hamm – RE v. 22.3.1991 – WuM 1991, 248 = ZMR 1991, 219 für Erneuerung eines verschlissenen Teppichbodens bei der Wohnraummiete,
OLG Stuttgart – Urt. v. 6.3.1995 – NJW-RR 1995, 1101 und
OLG Celle – Urt. v. 20.11.1996 – NZM 1998, 158 für Erneuerung eines Teppichbodens bei Vermietung von Gewerberaum, gegen OLG Düsseldorf – Urt. v. 9.2.1989 – WuM 1989, 508,
OLG Düsseldorf – Urt. v. 8.5.2008 – GuT 2008, 204 = ZMR 2008, 890 für den Austausch eines PVC-Bodenbelages, sofern der Mietvertrag hierüber keine Regelung enthält.

Statt des Streichens von Fußböden kommt die (chemische) **Reinigung von Teppichböden** in Betracht,² 10

BGH – Urt. v. 8.10.2008 – GuT 2008, 484 = GR 2009, 111: Staubsaugen reicht nicht,³
s. auch LG Görlitz WuM 2000, 570 für Wohnraummiete: Vereinbarung erforderlich.

¹ Die Bestimmung lautet: „Schönheitsreparaturen umfassen 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.“ S. dazu ausführlich Langenberg Schönheitsreparaturen Rn. I 2 f.; Staudinger/Emmerich BGB § 535 Rn. 102; Goch WuM 2004, 513, 515 m.w.N.; ferner Kinne ZMR 2003, 8, 9; Kraemer NZM 2003, 417, 418.

² Kraemer WuM 1991, 237; Wolf WPM 1990, 1769.

³ Anders Kinne ZMR 2003, 8, 9: Es genügt die Reinigung mit einem handelsüblichen Staubsauger.

Statt des Kalkens ist ein Anstrich in der gegenwärtig üblichen wischfesten Farbqualität geschuldet,

s. AG/LG Köln WuM 2007, 125 bei Verwendung von Leimfarbe, was nicht vertragsgerecht ist.

- 11 Der in Mietverträgen, die in den neuen Bundesländern vor dem 3.10.1990 abgeschlossen worden sind, verwendete Begriff der „malermäßigen Instandsetzung“ ist mit dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ identisch,

LG Berlin GE 1997, 807, GE 1998, 247, LG Bautzen WuM 2001, 279.

Das besagt aber noch nichts über den Umfang der Renovierungspflicht bei Vertragsende, wenn ein sog. Altvertrag vorliegt (s. dazu Rn. IX 125).

b) Vertragliche Erweiterung

- 12 Der Umfang der Schönheitsreparaturen kann individualvertraglich erweitert werden, für preisgebundenen Wohnraum aber nicht über die Übernahme laufender Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 II. BV hinaus.

Für **Formularklauseln** in Mietverträgen über preisfreien Wohnraum gilt die Regelung in § 28 Abs. 4 II. BV als Leitlinie zur Inhaltskontrolle nach § 307 BGB,

BGH – RE v. 30.10.1984 – BGHZ 92, 363 = NJW 1985, 480.

Ob darüber hinaus eine Erweiterung zulässig ist, ist zweifelhaft;

verneinend: KG – Beschl. v. 17.9.2007 – GE 2008, 987: Bei Wohnraummietverhältnissen ist die (formularvertragliche) Erweiterung der vom Mieter als Schönheitsreparaturen auszuführenden Arbeiten über den Katalog des § 28 Abs. 4 II. BV hinaus gemäß § 307 BGB unzulässig.

So auch LG Berlin WuM 1994, 497, GE 1998, 478; LG Regensburg ZMR 2003, 933; bejahend: OLG Celle – Urt. v. 21.6.2001 – NZM 2001, 850 = WuM 2001, 393, 395 = ZMR 2001, 612 für Teppichreinigung.

Formularklauseln, die nicht nur ganz unerheblich darüber hinausgehende Renovierungspflichten dem Mieter aufbürden, sind wegen Verstoßes gegen das Übermaßverbot unwirksam und führen zugleich zur Unwirksamkeit der Klausel über die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter (s. Rn. IX 37).

- 13 Zu erwägen ist, ob einzelne Teile der Renovierungspflicht gemäß dem blue-pencil-Test herausgelöst werden können (Rn. II 53), ohne die Renovierungspflicht im Kern zu verändern. Bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise, die die Gesamtbelastung des Mieters im Auge behält, liegt es indes näher, auf der Grundlage des Summierungseffekts von einer Gesamt-Unwirksamkeit der Klausel auszugehen.

2. Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

- 14 Die Schönheitsreparaturen obliegen als Teil der Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter. Der gesetzliche Grundsatz ist aber durch die Vertragspraxis in sein Gegenteil verkehrt (s. Rn. IX 24, 29). Jedoch kann sich

die Verpflichtung des Vermieters sekundär aus Anlass von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ergeben, insbesondere wenn es sich um einen Haftungsfall nach § 536a BGB handelt. Aber auch in den Fällen, in denen Dekorationsschäden eintreten, die nicht auf vertragsgemäßer Abnutzung beruhen und die der Mieter nicht zu vertreten hat – z.B. durch Brand oder Hochwasser –, greift die Renovierungspflicht des Vermieters ein. Von besonderer Aktualität sind diejenigen Fälle, in denen dem Mieter zwar die laufenden Schönheitsreparaturen übertragen worden sind, die hierauf bezogene Vereinbarung oder Formalklausel jedoch unwirksam ist, so dass der Vermieter alsdann renovierungspflichtig ist (zu den Rechtsfolgen s. Rn. IX 43 f.).

a) Ausführung

Der Vermieter muss **neutrale Tapeten** verwenden, die generell jedem Mieter zugemutet werden können. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Anbringung von Textiltapeten, insbesondere nicht auf solche, die möglicherweise auf umweltschädlichem Polyvinylchlorid basieren, 15

AG Schöneberg WuM 1989, 560.

Im Rahmen der Pflicht zur Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) ist er gehalten, die Wünsche des Mieters zu berücksichtigen, sofern diese nicht zu Mehrkosten führen und eine spätere Neuvermietung erschweren.

Werden nur Teile des Mietobjekts beschädigt, so kann fraglich sein, ob der Vermieter lediglich diese oder aus Gründen der Ansehnlichkeit den gesamten Raum renovieren muss. Hier sind zunächst die Haftungsgrundlagen zu klären. Hat der Mieter renoviert und fällt der Schaden an der Dekoration in den Verantwortungsbereich des Vermieters, so schuldet er Schadensersatz; hat der Vermieter den Schaden nicht zu vertreten, so schuldet er nur die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes.¹ Ob der Vermieter eine **Vollrenovierung** oder eine **Teilrenovierung** schuldet, beurteilt sich letztlich nach Treu und Glauben und hängt von einer Reihe von Faktoren ab wie Ausmaß und optische Auswirkung des Schadens, Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Erfolg, Verschulden, einfache oder luxuriöse Wohnung, Höhe der Miete, Alter der Dekoration u.a. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Vermieter dem Mieter kein Flickwerk anbieten darf, ebenso wenig wie er sich damit zufrieden zu geben braucht. Es lässt sich die Parallele zu anderen Fällen der Instandsetzungspflicht des Vermieters ziehen, 16

AG Köln WM 1997, 41: Sind nach einem Wasserrohrbruch im Bad einzelne Fliesen zu ersetzen, die farblich identisch im Handel nicht mehr erhältlich sind, so kann sich

¹ Beispiel: Der Mieter hat die Wohnung raufasertapeziert hell gestrichen übernommen, jedoch aus Gründen eigenen Geschmacks eine wertvolle Seidentapete angebracht. Wird die Tapete infolge eines Wassereintruchs verdorben und hat der Vermieter den Schaden zu vertreten, so schuldet er im Wege des Schadensersatzes die Wiederherrichtung mit Seidentapete. Hat er den Schaden nicht zu vertreten, so schuldet er nur die Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes, nämlich eine Tapezierung mit Raufaser.

der Vermieter darauf beschränken, die eine betroffene Wand vollständig neu zu verfliesen, s. dazu LG München I NZM 2005, 912.

AG Hamburg-Altona NZM 2007, 515: Auch bei Instandsetzungsarbeiten (am PVC-Boden) muss der Vermieter einen gewissen optischen Eindruck wahren und möglichst eine Anpassung an Farbe und Struktur der vorhandenen Fliesen anstreben. Der Mieter hat aber keinen Anspruch auf das Auswechseln des gesamten Fußbodens.

Anders aber AG Neukölln GE 1998, 360: Der Vermieter erfüllt seine Instandsetzungspflicht nicht dadurch, dass er nach Sanierungsarbeiten nur eine Wand des Bades andersfarbig neu verfliest (grau/türkis); jedoch schränkt die Opfergrenze seine Verpflichtung ein.

Der Vermieter ist zur Renovierung nicht verpflichtet, wenn der Mieter ohnehin Schönheitsreparaturen hätte ausführen müssen,

LG Aachen WuM 1991, 341: Schäden an der Dekoration der Wohnung infolge vom Vermieter durchgeführter baulicher Maßnahmen muss der Mieter im Zuge bereits fälliger, ihm obliegender Schönheitsreparaturen beseitigen.

Das gilt jedoch nicht für einen infolge der Vermieter-Maßnahmen entstandenen **Mehraufwand**. So bleibt etwa der Vermieter verpflichtet, die zur Durchführung von Schönheitsreparaturen geeignete Fläche herzustellen,

AG Pinneberg ZMR 2004, 199: Waren die Flächen mit Raufasertapete versehen, die ohne weiteres hätte überstrichen werden können und durch bauseitige Schäden zerstört oder beschädigt worden ist, so schuldet der Vermieter zunächst eine Neutapezierung; der Neuanstrich ist dann Pflicht des Mieters.

- 17 Erfüllt der Vermieter seine Pflicht zur Renovierung trotz **Abmahnung** nicht oder schlecht, so hat der Mieter einen Ersatzanspruch nach § 536a BGB, ohne das Verfahren nach § 281 BGB einhalten zu müssen,

LG Berlin ZMR 2002, 825.

Aufwendungsersatz kann er nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangen, wenn er den Vermieter zuvor wegen der Durchführung bestimmter Schönheitsreparaturen in Verzug gesetzt hat, was die Fälligkeit dieser Maßnahmen voraussetzt (s. dazu Rn. IX 73).

b) Einfluss auf Mietänderungen

- 18 Hat der Vermieter vertraglich die Schönheitsreparaturen übernommen und macht er eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (früher § 2 MHG) geltend, indem er sich auf einen **Mietspiegel** stützt, dem Mietwerte aus Mietverträgen zugrunde liegen, nach denen der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen muss, so soll zu den nach dem Mietspiegel ermittelten Mietwerten ein **Zuschlag** gemacht werden dürfen, der sich an den Ansätzen in § 28 Abs. 4 II. BV ausrichtet,

OLG Koblenz – RE v. 8.11.1984 – WuM 1985, 15,

LG München I – NZM 2002, 945.

Als Begründung wird die Parallele zur Mieterhöhung nach § 558 BGB (= § 2 MHG) gezogen, wenn einerseits eine Inklusivmiete vereinbart ist und andererseits ein Mietspiegel verwendet wird, der Nettokaltmieten ausweist: Auch hier werde ein Zuschlag zum – erhöhten – Nettokaltmietanteil zugelassen.

Diese Begründung überzeugt nicht; denn bei der Aufspaltung der Inklusivmiete in einen Nettokalt- und einen Betriebskostenanteil geht es darum, die Mietstruktur kompatibel zu machen, während der Renovierungskostenzuschlag die materielle Höhe der Vergleichsmiete beeinflusst und in keinem Kontext zum Vergleichsmaßstab (Mietspiegel) steht.

Gleichwohl kann sich die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Vermieter auf das allgemeine Mietenniveau und über dieses wiederum auf die konkrete Vergleichsmiete auswirken. Das bedarf allerdings einer empirischen Überprüfung. Nicht systemkonform erscheint jedoch, die starren Kostenansätze des § 28 Abs. 4 II. BV auf die marktorientierte Vergleichsmiete aufzupropfen (s. Rn. IV 186). Allein der Umstand, dass der Renovierungsaufwand Kalkulationsbestandteil der Renditeberechnung des Vermieters ist, sagt noch nichts darüber aus, ob und in welchem Umfang sich dieser Bestandteil am Mietenmarkt realisiert hat oder realisiert werden kann.¹ 19

Ein **Renovierungskostenzuschlag** wird sich künftig nicht mehr begründen lassen, nachdem der BGH dessen Berechtigung für den Fall verneint hat, dass eine Renovierungsklausel nach § 307 BGB unwirksam ist und die Renovierungslast vom Vermieter zu tragen ist (BGH – Urteile v. 9.7.2008 – DWW 2008, 256 = WuM 2008, 487; GE 2008, 1117 = NZM 2008, 641 = WuM 2008, 560); denn dieser Zuschlag ist **im Rahmen der Vergleichsmietenregelung systemfremd**, wobei nicht erheblich ist, ob den Vermieter gewollt oder nicht die Renovierungspflicht trifft (s. Rn. IX 48 f.). Ob dies auch für Mietwohnraum mit Kostenmietbindung gilt, ist noch nicht abschließend geklärt,² 20

verneinend AG Schöneberg GE 2008, 1495 für Mieterhöhung.

Führt der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum keine Schönheitsreparaturen durch, obwohl er hierzu verpflichtet wäre, so steht dem Mieter kein **Anspruch auf Rückzahlung** des für die Leistung des Vermieters ausgewiesenen Mietzinsanteils (Schönheitsreparaturzuschlag) zu, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst ausführt; denn die Rechtsfolgen sind allein gewährleistungsrechtlicher Art, 21

a.A. LG Nürnberg-Fürth WuM 1989, 169, vgl. auch LG Ravensburg WuM 1992, 128.

3. Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter

a) Allgemeine rechtsgeschäftliche Voraussetzungen

Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist zwar verkehrsüblich; trotzdem ist eine **eindeutige Vereinbarung** erforderlich, 22

1 S. Hannemann, FS Blank, 2006, S. 189, 197; Emmerich NZM 2006, 761, 763, 764; Langenberg Schönheitsreparaturen Rn. I 43.

2 Dagegen Wüstefeld WuM 2008, 697 insbesondere unter Hinweis auf § 4 Abs. 1 Satz 1 NMV.

BGH – RE v. 1.7.1987 – BGHZ 101, 253 = WuM 1987, 306,
BGH – Urt. v. 14.7.2004 – NZM 2004, 734 = WuM 2004, 529: Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrages sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.

Die Vereinbarung muss **in der Regel ausdrücklich** getroffen sein,

OLG Nürnberg – Urt. v. 6.3.1991 – ZMR 1991, 217.

Zur Auslegung und Bewertung von Formularklauseln s. Rn. IX 31 ff.

- 23 Fehlt eine klare Vereinbarung, führt der Mieter aber **jahrelang Schönheitsreparaturen** aus, so soll darin die Übernahme einer Verpflichtung liegen können,

OLG Hamm DWW 1968, 115,¹

OLG Frankfurt – Urt. v. 4.2.1981 – MDR 1981, 498.²

Eher ist darin eine bloße Freistellung des Vermieters zu sehen,

LG Berlin MDR 1984, 316, WuM 1989, 232,

AG Baden-Baden DWW 1988, 52.

Es bleibt nämlich offen, ob der Mieter – mehr oder weniger den Marktverhältnissen gehorchend – den Vermieter lediglich von dessen Renovierungspflicht freistellt oder eine Verpflichtung mit weitreichenden wirtschaftlichen Folgen eingehen will, was im Zweifel zu verneinen sein wird.³

Hat der Mieter während der Mietzeit zwei- bis dreimal renoviert, so sind damit seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter, gerichtet auf künftige Renovierung, nicht verwirkt,

LG Berlin NZM 2002, 946.

b) Zulässigkeit der formularmäßigen Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter

- 24 Die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist auch bei preisgebundenem Wohnraum sowie formularmäßig zulässig,

BGH – RE v. 30.10.1984 – BGHZ 92, 363 = WM 1985, 46,

BGH – Urt. v. 5.4.2006 – NZM 2006, 623 Tz. 11 = WuM 2006, 306 = ZMR 2006, 913,

BGH – Urt. v. 16.9.2007 – NZM 2007, 921 Tz. 16 = WuM 2007, 682,

BGH – Beschl. v. 18.11.2008 – WuM 2009, 36.

1 Zum Fall: Der Mieter war während der 12-jährigen Vertragszeit nie an den Vermieter wegen Schönheitsreparaturen herangetreten. Daraus ist auf eine Vermutung geschlossen worden, dass er die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführen lassen muss.

2 Zum Fall: Bei einem Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen auf Grund eines mündlichen Vertrages hatte der Vermieter während der 42-jährigen Vertragszeit niemals Schönheitsreparaturen durchgeführt; vielmehr waren diese von der Mieterin auf eigene Kosten vorgenommen worden.

3 S. dazu Schmidt-Futterer/Langenberg BGB § 538 Rn. 121; Goch WuM 2004, 513.

Die Zulässigkeit¹ wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Renovierungspflicht **Kalkulationsbestandteil** der Miete sei,

BGH – RE v. 6.7.1988 – BGHZ 105, 71 f. III 1d, aa = NJW 1988, 2790 = WuM 1988, 294 = ZMR 1988, 455: Es widerspräche jeder ökonomischen Vernunft und Erfahrung, wollte man annehmen, dass ein Vermieter bei Vertragsabschluss auf diesen Teil des Mietentgelts (scil.: *Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter*) ersatzlos verzichten würde, wenn er die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter abwälzen könnte, sondern selbst tragen müsste.

Die Übertragung dieser Pflicht auf den Mieter habe **Entgeltcharakter**. Würde der Vermieter die Schönheitsreparaturen ausführen, wäre die Miete entsprechend höher, wie auch aus § 28 Abs. 4 II. BV folge.² Überdies entspreche die Übertragung der Verkehrsübung.³ Der Gefahr mangelnder Bestimmtheit der überbürdeten Leistung begegnet der BGH damit, dass zum Umfang der Schönheitsreparaturen auf § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV und zur Fälligkeit auf den Fristenplan im Mustermietvertrag 1976, herausgegeben vom BMJ, im Wege der Auslegung zurückgegriffen werden kann.

Die Auffassung, nach der die Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen einen Teil des Mietentgelts darstellt, trägt dem Umstand *nicht* Rechnung, dass bei einer bloß teilweisen Gebrauchsbeeinträchtigung lediglich der in Geld zu entrichtende Teil der Miete gemindert wird, nicht aber derjenige, der in einer Werkleistung besteht. Es wäre daher grundsätzlich zu fordern, dass bei vereinbarter Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ein **Umrechnungsschlüssel** vereinbart wird, der eine Berechnung der Minderungsquote wegen etwaiger Mängel unter Einbeziehung von Dienst-, Werk- und sonstigen Sachleistungen ermöglicht. Hinzu kommt, dass die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen zu einer Einschränkung der Gewährleistungsrechte führt, die bei der Wohnraummiete mit § 536 Abs. 4 BGB kaum zu vereinbaren ist.⁴ 25

Auch bei Vermietung einer **unrenovierten Wohnung** ist die formularmäßige Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter von Wohnraum zulässig;⁵ jedoch unterliegt seine Renovierungspflicht folgenden Schranken: 26

- Zwischen den Parteien gilt ein Fristenplan für Schönheitsreparaturen,
- der Fristenlauf beginnt mit dem Mietverhältnis,
- die Renovierungsfristen sind bei Mietende mindestens einmal abgelaufen,
- der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung ist vertraglich ausgeschlossen oder verwirkt,

1 Zur Prüfungsreihenfolge und Auslegung s. Pfeilschifter WuM 2003, 543, 544, 547.

2 Das Argument trifft für die Kostenmiete zu, nicht jedoch für die Mieten für preisfreien Wohnraum. Dort mögen die Kosten der Schönheitsreparaturen Kalkulationsbestandteil der Renditeberechnung sein. Ob und in welchem Umfang sie sich als Miete am Mietenmarkt durchsetzen lässt, hängt von dessen Entwicklung ab; s. Hemming WuM 1987, 110; Hemming WuM 2005, 165, 166.

3 Kritisch zu dieser Argumentation: Hensen NZM 1999, 151 f.

4 Kraemer NZM 2003, 417, 419; kritisch auch Häublein ZMR 2009, 1, 5 Sp. 1.

5 Zu Recht *ablehnend* Lehmann-Richter NZM 2005, 691.

BGH – RE v. 1.7.1987 – BGHZ 101, 253 = NJW 1987, 2575 = WuM 1987, 306,
BGH – Urt. v. 20.10.2004 – NZM 2005, 58 = WuM 2005, 50 = ZMR 2005, 109,
BGH – Urt. v. 9.3.2005 – NZM 2005, 376 = WuM 2005, 243 = ZMR 2005, 437,
BGH – Beschl. v. 18.11.2008 – WuM 2009, 36.

- 27 Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung besteht insbesondere auch dann, wenn er bereits von dem **Vormieter Schadensersatz** wegen der Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen verlangt und erhalten hat, ohne den Schadensbetrag zweckentsprechend verwendet zu haben,

KG – Urt. v. 29.3.2004 – NZM 2005, 181 = ZMR 2004, 578.

Ebenso wenig soll dem Erfüllungsanspruch entgegenstehen, dass der Vermieter die Mieträume nach Auszug des Mieters derart umgestalten will, dass Schönheitsreparaturen sinnlos wären,¹

KG – Urt. v. 28.4.2008 – WuM 2008, 724.

- 28 Andererseits braucht der Mieter nicht zu renovieren, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf der üblichen Renovierungsfristen endet,

LG und OLG Köln – Urt. v. 23.5.1989 – WuM 1989, 502,

vgl. auch BGH – RE v. 1.7.1987 – BGHZ 101, 253 – NJW 1987, 2575 = WuM 1987, 306, 310: Bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung muss der Mieter bei Auszug vor Ablauf der vereinbarten Fristen keine Leistungen für die Renovierung der Räume erbringen.

- 29 Lehnt der Mieter laufende Schönheitsreparaturen mit der Begründung ab, ihm sei eine unrenovierte Wohnung übergeben worden, so kommt es hierauf grundsätzlich nicht an, wenn die **Renovierungsfristen** wenigstens einmal abgelaufen sind. Im Übrigen trifft den Vermieter die Beweislast für die Übergabe in renoviertem Zustand,

LG Berlin ZMR 1987, 270,

ebenso OLG Stuttgart – Urt. v. 22.9.1986 – WuM 1987, 250, 251 dafür, ob Schäden schon bei Übergabe vorhanden waren.

- 30 Das Gleiche gilt, wenn der Mieter bei nur **kurzer Mietzeit** zur Renovierung verpflichtet ist: Er kann den schlechten Anfangszustand der Mieträume bei Vertragsbeginn dem Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht entgegenhalten,

KG – Urt. v. 8.1.1981 – GE 1981, 1065: Renovierungspflicht nach einer Vertragszeit von einem Jahr.

Diese Auffassung kann sich aber nur auf Mietverhältnisse über **Gewerberäume** beziehen (a.A. KG a.a.O.); denn bei der Wohnraummiete wäre eine derartige Vertragsgestaltung unwirksam, weil sie auf eine unzulässige Anfangsrenovierung hinausliefe (s. dazu Rn. IX 104).

¹ Zum Ausgleichsanspruch s. Rn. IX 187.

aa) Kriterien der Klauselbewertung

Bei der Auslegung einer Klausel, ob sie eine Pflichtenüberbürdung enthält, 31
werden großzügige Maßstäbe zugunsten des Vermieters als Verwender ange-
legt. So ist die Vereinbarung „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der
Mieter“ als Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und nicht als
bloße Freizeichnung des Vermieters verstanden worden,

BGH – Urt. v. 14.7.2004 – NZM 2004, 734 = WuM 2004, 529 = ZMR 2005, 105, 106;
ebenso OLG Karlsruhe – RE v. 16.4.1992 – NJW-RR 1992, 696 = WuM 1992, 349,
OLG Nürnberg – Urt. v. 6.3.1991 – ZMR 1991, 217,
OLG Köln – Urt. v. 27.1.2006 – ZMR 2006, 859.

Auch durch die Verpflichtung, die Wohnräume „in ordnungsmäßigem Zu-
stand zu erhalten“, könne ihm die Pflicht zur Ausführung von Schönheits-
reparaturen auferlegt werden. Denn unter die Erhaltung der Mietsache falle
auch die Vornahme der Schönheitsreparaturen,

BGH – Urt. v. 14.7.2004 – NZM 2004, 734 = WuM 2004, 529 = ZMR 2005, 105, 106.

Diese Bewertung wird aus der Verkehrssitte gefolgert, Schönheitsreparaturen 32
auf den Mieter zu übertragen. Das präge auch den Empfängerhorizont des
durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieters.

Dagegen bestehen Bedenken im Hinblick auf das Transparenzgebot in § 307
Abs. 1 Satz 2 BGB.¹

Das gilt ebenso für die Klausel, die Mietsache in ordnungsmäßigem Zustand 33
zu erhalten (BGH – Urt. v. 14.7.2004 – a.a.O.). Sie beschränkt sich nach dem
Verständnis der Verkehrskreise auf die Obhutspflicht, nicht aber auf die Über-
bürdung einer Hauptpflicht mit erheblichen wirtschaftlichen Belastungen.²

Aus der Klausel, der Mieter habe die gemieteten Räumlichkeiten ordnungs- 34
mäßig und schonend zu behandeln und in dem aus einer ordnungsmäßigen
Benutzung sich ergebenden Zustand zurückzugeben, lässt sich keine Renovie-
rungspflicht des Mieters ableiten; die Klausel drückt vielmehr nur die allge-
meine Obhutspflicht des Mieters aus,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 4.6.1992 – DWW 1992, 365.

Haben sich die Parteien auf keine der im Formularvertrag vorgegebenen ver- 35
schiedenen Wahlmöglichkeiten für die Durchführung von Schönheitsrepara-
turen festgelegt, so ist keine Verpflichtung des Mieters begründet worden.
Dies rechtfertigt nämlich nicht den Schluss, dass hierüber nach dem Willen
der Parteien eine Einigung getroffen werden sollte,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 30.7.1992 – DWW 1992, 339 = MDR 1993, 44.

Die **formularmäßige Übertragung** der laufenden Schönheitsreparaturen auf 36
den Mieter von Wohnraum ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot
(s. Rn. II 44) **unwirksam**, wenn die Pflichten des Mieters an verschiedenen

1 Goch WuM 2003, 368; Hinz ZMR 2003, 77, 79 f.

2 Kritisch dazu auch Langenberg NZM 2005, 51, 55.

Stellen des Vertragswerks aufgeführt sind *und* der Umfang des den Mieter treffenden Pflichtenkreises aus der Gesamtregelung nicht mit hinreichender Sicherheit zu erkennen ist,¹

LG Mannheim WuM 2000, 485: Zwar darf gerade im Bereich der Schönheitsreparaturen das Transparenzgebot nicht überspannt werden (BGH NZM 1998, 710 = WuM 1998, 592).² Jedoch muss der juristisch nicht vorgebildete Mieter der Klausel insgesamt mit hinreichender Sicherheit entnehmen können, in welchem Umfang er bei Vertragsende renovieren muss oder zur Kostentragung verpflichtet ist.

Dies ist auch für den Fall anerkannt, dass die (wirksame) Verpflichtung des Mieters zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen und ein starrer (und daher unwirksamer) Fristenplan in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (s. Rn. IX 89),

BGH – Urt. v. 22.9.2004 – NZM 2004, 901 = WuM 2004, 60.

- 37 Die formularmäßige Übertragung ist auch dann unwirksam, wenn die üblichen Pflichteninhalte **überzogen** werden oder die Verpflichtung des Mieters mit anderen Pflichten zu einem einheitlichen Komplex verbunden wird (**Summierungseffekt**, s. Rn. II 50).

Unzulässig ist eine Klausel, die den Mieter von Wohnraum verpflichtet, das Parkett abzuschleifen und zu versiegeln,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 16.10.2003 – WuM 2003, 621 = ZMR 2003, 921,

ebenso LG Köln WuM 1989, 70, 506, WuM 1991, 342 für die Pflicht zum Abschleifen von Parkett, Ausbessern von Putzschäden und Schäden am Bodenbelag, zu knapp bemessenem Fristenplan und Fachhandwerkerklausel,

LG Regensburg ZMR 2003, 933 für Abschleifen und Versiegeln von Fußböden sowie Erneuerung der Teppichauslegeware,

KG – Beschl. v. 17.9.2007 – GE 2008, 987 für Streichen der Fenster von außen,

ebenso LG Berlin WuM 2004, 497, GE 2008, 478 = MietRB 2008, 260 (Pfeifer).

Das gilt auch für die Vermietung/Verpachtung von **Gewerberäumen**,

OLG Köln – Urt. v. 17.12.1993 – NJW-RR 1994, 524: In einem Pachtvertrag benachteiligt folgende Klausel den Pächter unangemessen: „Die Instandhaltung des gesamten Pachtobjekts einschließlich der Schönheitsreparaturen obliegt dem Pächter.“³

- 38 Das Übermaß der dem Mieter übertragenen Arbeiten führt zur **Unwirksamkeit** der Renovierungsklausel **insgesamt**; die Formularvereinbarung kann also nicht auf das noch zulässige Maß zurückgeführt werden.

1 Zum Fall: Der Komplex „Schönheitsreparaturen“ war an drei verschiedenen Stellen mit einer Textlänge von mehr als drei DIN-A4-Seiten (einzeilig) geregelt und vom Inhalt her unklar, insbesondere soweit es die Vornahme oder die Abgeltung von Schönheitsreparaturen bei Vertragsbeendigung anbelangt.

2 Ebenso BGH – Urt. v. 6.10.2004 – NZM 2004, 903 = WuM 2004, 663 = ZMR 2005, 518 zum Transparenzgebot bei einer Abgeltungsklausel, zu dieser s. Rn. IX 212.

3 Allerdings kann die Klausel nicht dahin ausgelegt und dann für wirksam erachtet werden, dass der einwandfreie Zustand des Objekts bei Vertragsbeginn vorauszusetzen ist und dass die Klausel nur durch den Gebrauch veranlasste Instandsetzungen betrifft; denn eine solche Auslegung läuft auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion hinaus.

Auch die Vereinbarung von **starren** oder **unüblich kurzen Renovierungsfristen** führt zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter (s. dazu Rn. IX 83, 88).

Zur „Infektionswirkung“ s.

BGH – Urt. v. 23.6.2004 – NZM 2004, 653 = WuM 2004, 463,

BGH – Urt. v. 28.6.2006 – NZM 2006, 691 = WuM 2006, 513.

Eine solche Wirkung lösen auch Farbwahlklauseln aus, die den Mieter zu einer bestimmten Farbgebung oder Ausführungsart während der Mietzeit verpflichten (s. Rn. IX 69),

BGH – Urt. v. 18.6.2008 – NZM 2008, 605 = WuM 2008, 472,

anders BGH – Urt. v. 22.10.2008 – NZM 2008, 926 = WuM 2008, 722 = MietRB 2009, 1 (Specht) für Schönheitsreparaturen an Holzteilen bei Vertragsende,

oder dekorative Änderungen des Mietgegenstandes von der Zustimmung des Vermieters abhängig machen (s. Rn. IX 68),

BGH – Urt. v. 28.3.2007 – NZM 2007, 398 = WuM 2007, 259 = ZMR 2007, 528 = MietRB 2007, 167 (Zich).

Die **Überbürdung der Anfangs- oder der Schlussrenovierung** (s. dazu Rn. IX 39 104, 112) bewirkt wegen des Summierungseffekts ebenfalls die Unwirksamkeit einer Klausel, nach der der Wohnraummieter zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Tragender Grund dafür ist ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip; denn weder der Anfangs- noch der Endrenovierung stehen gleichwertige Pflichten des Vermieters zur Gebrauchsgewähr gegenüber. Während es bei der Anfangsrenovierung darum geht, dass der Mieter die durch Vormieter verursachten Dekorationsmängel beheben muss, wird ihm durch die Schlussrenovierung ein Teil des Neuvermietungsrisikos des Vermieters überbürdet (s. dazu Rn. IX 102, 112),

BGH – Beschl. v. 2.12.1992 – NJW 1993, 532 = WuM 1993, 175 = ZMR 1993, 216,

OLG Celle – Urt. v. 3.3.1999 – ZMR 1999, 470 jeweils für Anfangsrenovierung,

BGH – Urt. v. 14.5.2003 – NZM 2003, 594 = WuM 2003, 436 = ZMR 2003, 653 für Schlussrenovierung, auch wenn eine der Klauseln unwirksam ist und die Klauseln nicht in textlicher Verbindung stehen,¹

s. auch BGH – Urt. v. 3.6.1998 – NZM 1998, 710 = WuM 1998, 592 = ZMR 1998, 752,

OLG Düsseldorf – Urt. v. 7.7.2005 – WuM 2005, 655 = ZMR 2005, 710: Die Klausel „Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bei Auszug *malermäßig instandzusetzen*“ ist jedenfalls in Verbindung mit den dem Mieter auferlegten laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine AGB oder eine Individualvereinbarung handelt;

ebenso LG Frankfurt a.M. WuM 2000, 545, LG Hamburg NZM 2000, 541 = WuM 2000, 544, LG Köln NZM 2003, 278.

Diese Rspr. hat der **BGH** auch auf Mietverhältnisse über **Gewerberäume** aus- 40 geweitet,

¹ Wortlaut der Klauseln: „§ 8: Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen ... fachmännisch auszuführen. § 12: Die Mieträume sind bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen in § 8 vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.“ S. dazu Kinne ZMR 2004, 245.

für Endrenovierungsklausel: BGH – Urt. v. 6.4.2005 – MDR 2005, 1041 = NZM 2005, 504 = ZMR 2005, 527: Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln, für starren Fristenplan: BGH – Urt. v. 8.10.2008 – NZM 2008, 890 = ZMR 2009, 110.

- 41 Anders verhält es sich mit inhaltlich selbständigen und lediglich in einer Klausel zusammengefassten, jedoch **trennbaren Verpflichtungen**, BayObLG – Beschl. v. 12.5.1997 – NJW-RR 1997, 1371 = WuM 1997, 362 = ZMR 1997, 405 für die Übertragung laufender Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen auf den Mieter.

bb) Folgen bei unwirksamen Renovierungsklauseln

- 42 Die Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln, insbesondere solchen, durch die dem Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen übertragen werden, führt nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages im Übrigen (§ 306 Abs. 1 BGB). Die Voraussetzungen des § 306 Abs. 3 BGB, die denjenigen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage entsprechen, liegen nicht vor. Zwar kann die Unzumutbarkeit, am Vertrag festgehalten zu werden, bei einer grundlegenden Äquivalenzstörung gegeben sein. Dafür genügt jedoch nicht jeder wirtschaftliche Nachteil, wenn dieser nicht einschneidend ist (s. Rn. IX 45).¹

Die Unwirksamkeit bezieht sich auch auf Klauseln in Mietverträgen, die lange Zeit vor der Rspr. des BGH zur Unwirksamkeit von Klauseln über die Übertragung laufender Schönheitsreparaturen² abgeschlossen worden sind. Auf einen **Vertrauensschutz** kann sich der Vermieter nicht berufen,

BGH – Urt. v. 5.3.2008 – MDR 2008, 678 = NZM 2008, 363 = WuM 2008, 278 = ZMR 2008, 527: Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich auf Grund einer Änderung der höchstrichterlichen Rspr. als unwirksam erweisen, ist nach der Rspr. des BGH im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen als unwirksam beurteilt wird, trägt grundsätzlich der Verwender der Klausel. Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird.

S. auch BGH – Urteile v. 9.7.2008 – NZM 2008, 641 = ZMR 2008, 879; WuM 2008, 487 (Tz. 23).

¹ H. Schmidt in: Ulmer/Brandner/Hensen BGB § 306 Rn. 52.

² Unwirksam infolge Infektion durch „Starre-Fristen“-Klausel: BGH – Urt. v. 23.6.2004 – NZM 2004, 653 = WuM 2004, 463; durch Zustimmungsvorbehalt bei Abweichungen vom übergebenen Zustand: BGH – Urt. v. 28.3.2007 – NZM 2007, 398 = WuM 2007, 259; unwirksam infolge Summierungseffekt der Schlussrenovierungsklausel: BGH – Urt. v. 14.5.2003 – NZM 2003, 594 = WuM 2003, 436, infolge der „Tapetenklausel“: BGH – Urt. v. 5.4.2006 – WuM 2006, 310 = ZMR 2006, 599.