
Schönheitsreparaturen: Wer bezahlt bei unrenoviert überlassener Mietwohnung?

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann

In zwei aktuellen Entscheidungen vom 8.7.2020 hatte sich der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18 *) mit der Frage zu befassen, wer für die Durchführung von Schönheitsreparaturen verantwortlich ist, sofern dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben wurde.

Hat diese Arbeiten der Vermieter zu veranlassen? Oder der Mieter oder sind gar beide verantwortlich?

Zum Sachverhalt der beiden Entscheidungen:

a) Urteil vom 8.7.2020, Az. VIII ZR 163/18:
In diesem Fall mieteten die Kläger eine unrenovierte Wohnung im Jahre 2002 an. Aus ihrer Sicht hatte sich der Zustand der Wohnungsdekoration im Jahre 2016 zwischenzeitlich verschlechtert, weshalb sie vom Vermieter die Durchführung von Tapezier- und Anstricharbeiten gemäß einem beigefügten Kostenvoranschlag über insgesamt 7312,78 € forderten. Der Vermieter lehnte dies ab.

Der Mietvertrag selbst enthielt eine (unwirksame) Renovierungsklausel, wonach die Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen waren.

Das Landgericht Berlin lehnte eine Verantwortung des Vermieters ab mit der Begründung, dass die Mieter schließlich den unrenovierten Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss akzeptiert hätten und die weiteren dekorativen Verschleißerscheinungen keinen Mangel der Mietsache darstellen würden.

b) Urteil vom 8.7.2020, Az. VIII ZR 270/18:

Auch in diesem Fall hatte der Mieter eine unrenovierte Wohnung im Jahre 1992 angemietet, er forderte 2015 von der Vermieterin vergeblich, den aus seiner Sicht mangelhaften Renovierungszustand zu beseitigen. Die in diesem Mietvertrag vereinbarte Schönheitsreparaturklausel war ebenfalls als unwirksam zu bewerten.

Hier sah nunmehr das Landgericht Berlin eine Renovierungspflicht auf Seiten des Vermieters. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass der schlechte Anfangszustand bei Beginn des Mietverhältnisses der vertragsgemäße sei. Da die Klausel im Mietvertrag unwirksam sei, müsse sich der Vermieter quasi spiegelbildlich an dem dort festgelegten „Renovierungsprogramm“ festhalten lassen.

Die Entscheidungen des BGH:

Der Bundesgerichtshof hat beide Urteile aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das zuständige Berufungsgericht zurückverwiesen.

In seiner Begründung verweist der Bundesgerichtshof auf seine bisherige Rechtsprechung und die von ihm aufgestellten Grundsätze, wonach bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung eine im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt und deshalb unwirksam ist, sofern dem Mieter hierfür kein angemessener Ausgleich gewährt wird. Ist die Klausel unwirksam, so gilt die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach der Vermieter zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet ist und damit im Grundsatz die Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat (so das Urteil vom 18.3.2015, Az. VIII ZR 185/14; s. auch das Urteil vom 22.08.2018, Az. VIII ZR 277/16, hierzu IMMO Professional 4/2018, S. 53).

In den beiden aktuellen Entscheidungen trifft der Bundesgerichtshof nunmehr folgende Aussagen: Zum einen könne eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel nicht unweigerlich zu der Auslegung



Michael Zimmermann

führen, dass der Mieter die Arbeiten zwar selbst auf eigene Kosten durchführen dürfe, jedoch zugleich der Vermieter unter keinen Umständen verpflichtet sei, die Arbeiten durchzuführen.

Zum anderen könne eine solche unwirksame Klausel aber auch nicht – entgegen der

Auffassung des Landgerichts Berlin – dergestalt verstanden werden, dass nunmehr der Vermieter entsprechend dem unwirksamen Renovierungsplan im Vertrag die bei Mietbeginn überlassene unrenovierte Wohnung in regelmäßigen Abständen komplett zu renovieren habe.



Der Bundesgerichtshof versucht vielmehr eine vermittelnde Lösung aufzuzeigen, indem er betont, dass derjenige Mieter, der eine unrenovierte Wohnung anmietet, diesen Dekorationszustand einerseits grundsätzlich zu akzeptieren hat. Andererseits hat der Vermieter jedoch dann, wenn sich nach längerem Zeitablauf seit Mietbeginn (in den beiden Fällen waren dies 18 Jahre bzw. 28 Jahre Mietzeit) der ursprüngliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat, Instandhaltungsmaßnahmen zu ergreifen.

Dies hat nach dem BGH zur Konsequenz, dass der Vermieter zunächst zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist in dem Sinne, dass er die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Da durch diese Maßnahme jedoch auch Gebrauchsspuren aus der Zeit vor Beginn des Mietverhältnisses beseitigt würden und damit der Mieter einen besseren Zustand erhalten würde als denjenigen, den er bei Anmietung vorgefunden hat, gebiete es der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass

der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erbringt.

Was bedeutet dies nun für die Praxis?

- Der Vermieter wird nach diesen Entscheidungen die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen haben, er kann aber eine angemessene Kostenbeteiligung des Mieters fordern.
- Sofern nicht Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, kommt nach dem BGH regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung in Betracht.
- Verlangt der Mieter vom Vermieter die Durchführung dieser Schönheitsreparaturen, so kann der Vermieter von einem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen in dem Sinne, dass er die Arbeiten erst dann durchführt, wenn der Mieter die Kostenbeteiligung erbracht hat.
- Sofern der Vermieter die Durchführung der Arbeiten verweigert und daraufhin der Mieter einen Anspruch auf Kostenvorschuss geltend macht, so ist seiner eigenen Beteiligungspflicht dadurch Rechnung zu tragen, dass ein entsprechender Abzug von den voraussichtlichen Kosten vorgenommen wird.

Was die effektive Höhe der Kostenbeteiligung des Mieters anbelangt, so hat der BGH hierzu keine abschließende Entscheidung getroffen, vielmehr werden die zuständigen Kammern des Landgerichts Berlin dieser Frage in den nun neu zu treffenden Entscheidungen nachgehen müssen. Insbesondere im Hinblick darauf, dass die Mietverhältnisse bereits 18 bzw. 28 Jahre andauern, der Vermieter also bei Beachtung der üblichen Regelfristen bereits ohne weiteres hätte, renovieren müssen, wird damit zu rechnen sein, dass die Kostenbeteiligung des Vermieters höher sein wird als diejenige des Mieters. Zu dieser Problematik wird es in Zukunft sicherlich zahlreiche Einzelentscheidungen von Amts- und Landgerichten geben.

**Anmerkung: Diese Entscheidungsbesprechung beruht auf der Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes vom 8.7.2020, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Artikels die ausführlichen Entscheidungsgründe noch nicht bekannt gegeben worden sind.* ■