



Abwälzbarkeit von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Abwälzbarkeit von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Das Verhältnis von Vermietern und Mietern ist oftmals nicht von Harmonie geprägt. Gestritten wird vor allem gerne über die Wirksamkeit von Kündigungen, Ansprüchen bei Mängeln und Wirksamkeit von AGB. In dem hier vom BGH zu entscheidenden Fall ging es um Letzteres. Es stellte sich die Frage, inwieweit der Vermieter verpflichtet ist Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn ihm die Wohnung unrenoviert überlassen wurde. Unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung hat der BGH entschieden, dass die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

Dem Urteil des BGH (Urt. v. BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII 185/14, abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de = NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 375 [beck-online]) lag folgender – leicht vereinfachter – Sachverhalt zugrunde:

Der B war seit dem 1. Oktober 2002 Mieter einer aus vier Zimmern nebst Küche, Diele, Bad und Balkon bestehenden Wohnung der K in Berlin. Die Parteien vereinbarten eine Monatsmiete von 504,71 € sowie eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 132,53 €.

Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Formularbestimmungen:

"§ 4 Nr. 6

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.[...]

§ 14 Nr. 1

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. [...]"

Unter § 12 Nr. 2 des Mietvertrages ist nach dem vorgedruckten Text "Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen: ..." handschriftlich ergänzt:

"Der Mietvertrag wird per 1.10.2002 geschlossen. Mietzahlung ab 15. Oktober 2002, da Mieter noch Streifarbeiten in 3 Zimmern vornimmt. [...]"

Der B kündigte das Mietverhältnis zum 30. November 2011 und gab die Wohnung am 29. Dezember 2011 zurück. Mit Schreiben vom 6. Januar 2012 forderten K die B unter Fristsetzung bis zum 25. Januar 2012 unter anderem zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen auf.

K verlangt auf der Basis eines Kostenvoranschlages eines Malerbetriebes vom 6. Februar 2012 Schadensersatz für nicht beziehungsweise nicht fachgerecht vorgenommene Schönheitsreparaturen. B macht geltend, die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand übernommen zu haben; die bei Mietbeginn erforderliche Renovierung sei durch die Gegenleistung der Kläger in Form eines zweiwöchigen Mieterlasses nicht abgegolten worden.

Besteht der geltend gemachte Anspruch des K gegen B?

Anmerkung: Der Sachvortrag des B ist als wahr zu unterstellen.

Falllösung:

K könnte gegen B einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung gemäß §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 S. 1 BGB haben.

I. Schuldverhältnis

Hier bestand ein wirksamer Mietvertrag gemäß § 535 BGB zwischen K und B.

II. Pflichtverletzung

Fraglich ist, ob eine Pflichtverletzung des B gegeben ist. Hier könnte die Pflichtverletzung darin gesehen werden, dass dieser innerhalb der angemessenen Frist die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat. Dann müsste der B hierzu aber verpflichtet gewesen sein.

Grundsätzlich hat nicht der Mieter sondern der Vermieter die (Haupt-)Pflicht die Mietsache dauerhaft in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten (PWW/Elzer, 10. Aufl. 2015, § 535 Rn. 116). Erhaltung meint Instandsetzung und Instandhaltung (PWW/Elzer, § 535 Rn. 117). Diese Verpflichtung kann jedoch unter gewissen Voraussetzungen individualvertraglich auf den Mieter übertragen werden (PWW/Elzer, § 535 Rn. 118). Eine formularmäßige Übertragung ist jedoch nur für Schönheitsreparaturen sowie für die Kosten für Kleinreparaturen möglich (PWW/Elzer, § 535 Rn. 118).

Hier ergibt sich die Pflicht des B zur Tragung der Schönheitsreparaturen aus § 4, § 14 des Mietvertrags zwischen K und B. Diese Regelungen könnten jedoch unwirksam sein. Hier könnte sich eine Unwirksamkeit dieser Bestimmungen aus § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB ergeben. Gemäß § 307 Abs. 1 BGB sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Gemäß § 307 Abs. 1 Nr. 1 BGB ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

Hiervon ist der BGH mit folgender Begründung ausgegangen:

„1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Beurteilung sich an der früheren Senatsrechtsprechung orientiert [...], ist die formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen - wie der Senat nunmehr entscheidet - gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn - wie hier - den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird.

a) Allerdings hat der Senat - worauf das Berufungsgericht abgestellt hat - in der Vergangenheit entschieden, dass Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB jedenfalls dann standhielten, wenn der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werde [...]. Durch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 [...] hat der Senat diese Beurteilung auf Quotenabgeltungsklauseln übertragen. In der Folgezeit hat der Senat seine Rechtsprechung zu den Vornahmeklauseln mehrfach bestätigt [...]. Dies kann nicht aufrechterhalten werden.

b) Festzuhalten ist jedoch an dem Ausgangspunkt der vorgenannten Senatsrechtsprechung, wonach der Mieter auch bei Übernahme einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung - jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter - formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind [...].

aa) In der Vergangenheit hat der Senat allerdings angenommen, es sei gewährleistet, dass der Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung nur die auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen vorzunehmen habe, wenn das Klauselwerk dahingehend ausgelegt werden könne, dass die üblichen Renovierungsfristen mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen [...]. Dabei ist der Senat von der Vorstellung ausgegangen, dass der

Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde, wenn die "üblichen" Renovierungsfristen im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mietbeginn anknüpfen.

bb) An dieser Sichtweise kann jedoch unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Maßstäben der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht mehr festgehalten werden. Bei Erlass der genannten Rechtsentscheide entsprach es noch der Praxis des Bundesgerichtshofs, den Anwendungsbereich von Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter Rückgriff auf § 242 BGB in einer Weise einzuschränken, die nach heutiger Sichtweise als unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Klausel auf den gerade noch zulässigen Inhalt eingestuft würde [...]. Diese Handhabung wurde durch die ab 2004 einsetzende Rechtsprechung des Senats zum Erfordernis eines flexiblen Fristenplans [...] und später zusätzlich durch die Anwendung der kundenfeindlichsten Auslegung auch im Individualprozess [...] abgelöst.

(1) Die Entwicklung zu einer strengeren Klauselkontrolle wird zunächst durch die Rechtsprechung des Senats zu "flexiblen" Renovierungsfristen verdeutlicht. Die oben genannten Rechtsentscheide gingen noch davon aus, dass die Schönheitsreparaturen nach einem bestimmten Fristenplan ausgeführt werden, mithin nach (allerdings damals nicht so bezeichneten) "starrten" Fristen. Mit Urteil vom 23. Juni 2004 [...] hat der Senat seine Rechtsprechung dahin abgeändert und weiterentwickelt, dass die Wirksamkeit formularmäßiger Vornahmeklauseln einen flexiblen Fristenplan voraussetzt, der Mieter mithin auch nach Ablauf üblicher Fristen seit der letzten Renovierung nur dann renovieren muss, wenn der Erhaltungszustand der Dekoration es erfordert. Der (Ausnahme-)Fall, dass die Vornahme von Schönheitsreparaturen trotz Ablauf üblicher Renovierungsfristen noch nicht erforderlich ist, wurde damit nicht mehr - wie bisher - über eine korrigierende Auslegung (§§ 133, 157 BGB) oder Anwendung von § 242 BGB vom Anwendungsbereich der Formulklausel ausgenommen, sondern führt seit der Entscheidung vom 23. Juni 2004 [...] dazu, dass die Klausel, weil sie auch diesen Fall erfasst und den Mieter in dieser Konstellation unangemessen benachteiligt, insgesamt unangemessen und unwirksam ist.

(2) Das Senatsurteil vom 26. September 2007 [...] hat die Entwicklung zu einer strengeren Inhaltskontrolle von Vornahme- und Quotenabgeltungsklauseln fortgesetzt. In diesem Urteil, welches eine Quotenabgeltungsklausel betraf, hat der Senat Zweifel erkennen lassen, ob eine entsprechende Klausel bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB standhält. Der Senat hat diese Bedenken damit begründet, dass entweder - wenn der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt habe - sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lasse, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst oder durch den Vormieter herbeigeführt worden sei, oder der Mieter - sofern er im Laufe seiner Mietzeit renoviert habe - doppelt belastet werde, indem er zusätzlich zu dem Schönheitsreparaturaufwand eine Kostenquote zu tragen habe, obwohl beziehungsweise weil er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vormieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht vollständig abgenutzt habe [...]. Einer abschließenden Entscheidung, ob eine Änderung der Rechtsprechung bezüglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnungen geboten ist, bedurfte es in diesem Fall nicht, weil die betreffende Wohnung renoviert übergeben worden war [...].

(3) Im Urteil vom 29. Mai 2013 [...] hat der Senat dann - unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung - eine Quotenabgeltungsklausel, die als Berechnungsgrundlage den Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes bestimmte, - entgegen der im Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 [...] vertretenen Auffassung - für unangemessen erachtet und dabei entscheidend darauf abgestellt, dass bei der Prüfung der Wirksamkeit der jeweils zu beurteilenden Abgeltungsklausel diejenige Auslegung zugrunde zu legen sei, nach der dem vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag verbindliche Wirkung zukommt und es dem Mieter verwehrt ist, hiergegen Einwendungen zu erheben. Denn nach neuerer Rechtsprechung ist für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht nur im Verbandsprozess, sondern auch im - hier gegebenen - Individualprozess von mehreren möglichen Deutungen die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel [...]. Hierdurch wird zum einen § 305c Abs. 2 BGB Rechnung getragen, wonach sich Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders auswirken, und zum anderen vermieden, dass die Entscheidung im Individualprozess auf eine Klausel gegründet wird, die im Verbandsprozess für unwirksam zu erklären wäre [...].

(4) In seinem Beschluss vom 22. Januar 2014 [...] hat der Senat schließlich angedeutet, dass die im Senatsurteil vom 26. September 2007 genannten Erwägungen auf die Inhaltskontrolle von Vornahmeklauseln übertragbar sein könnten, mit der Folge, dass bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen werden könnte. Denn auch eine solche Klausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht habe.

2. Gemessen an der dargestellten Fortentwicklung der Maßstäbe für die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist eine Formalklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vermieters und führt - jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung - dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

a) Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme während des Mietverhältnisses anfallender Schönheitsreparaturen lässt sich bereits nach dem Wortlaut derartiger Regelungen nicht auf nach Mietbeginn entstehende Abnutzungsspuren beschränken. Denn sie stellen nicht auf den Zeitpunkt der Verursachung, sondern auf den Zeitpunkt der Renovierungsbedürftigkeit ab und schließen damit den vom Vermieter mitverursachten Renovierungsbedarf ein. Auch das hier verwendete Klauselwerk (§ 4 Nr. 6 des Mietvertrages) ermöglicht ein solches Verständnis nicht nur, sondern legt es sogar nahe. In der für einen Mieter als Gegner des Klauselverwenders ungünstigsten Auslegung könnte der Mieter bei entsprechendem Zustand der Mieträume sogar bereits unmittelbar nach Mietbeginn zur Renovierung verpflichtet sein, obwohl die Abnutzung der Wohnung nicht auf ihn zurückgeht.

Noch deutlicher würde die Benachteiligung des Mieters, wenn die Dekoration der Wohnung bei der Übergabe an diesen bereits so abgewohnt oder verbraucht ist, dass eine weitere Verschlechterung während der Vertragslaufzeit schon aus diesem Grund praktisch nicht mehr in Betracht kommt. Führt der Mieter in diesem Fall bei Vertragsbeginn eine Renovierung durch, zu der er nicht verpflichtet ist, müsste er spätestens bei Vertragsende gleichwohl renovieren, obwohl sich die Wohnung in keinem schlechteren Zustand befindet als sie ihm bei Nutzungsbeginn überlassen worden war. Auch diese Konstellation ist nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung zugrunde zu legen und führt zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, weil diese dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die Wohnung gegebenenfalls in einem gegenüber dem Vertragsbeginn verbesserten Zustand zurückzugeben.

b) Die von der früheren Senatsrechtsprechung befürwortete Anknüpfung an den Ablauf von Renovierungsfristen nach Beginn des Mietverhältnisses ist demgegenüber nicht geeignet, eine unangemessene Benachteiligung des Mieters einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung zu verhindern. Der noch im Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 [...] vertretenen gegenteiligen Rechtsauffassung ist bereits durch die ab 2004 einsetzende Rechtsprechung des Senats, wonach die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen den Mieter nur dann nicht unangemessen benachteiligt, wenn ein vorgesehener Fristenplan "flexibel" ausgestaltet ist, die Grundlage entzogen worden. Flexible Fristen stellen auf den tatsächlichen Erhaltungszustand beziehungsweise einen bestehenden Renovierungsbedarf ab. Der Mieter ist bei einer flexiblen Renovierungsfrist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, sobald es der (abgenutzte) Erhaltungszustand der Dekoration erfordert, und zwar unabhängig davon, inwieweit dieser vom Mieter oder seinem Vermieter verursacht worden ist.

3. Entgegen einer vereinzelt in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassung [...] ist eine Vornahmeklausel allerdings nicht schon deshalb unwirksam, weil sie so formuliert ist, dass sie sowohl auf renoviert als auch auf unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnungen Anwendung finden kann. Zwar erfolgt die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB auf der Grundlage einer generalisierenden Betrachtungsweise des Klauselinhalts; sie darf aber den konkreten Vertragsgegenstand nicht außer Acht lassen. Bei der Inhaltskontrolle ist im Individualprozess daher jeweils danach zu unterscheiden, ob Gegenstand der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder eine unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Wohnung ist [...]. [...]

a) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Auch in der Vergangenheit hat der Senat nicht zwischen mehr oder weniger abgewohnten Mieträumen unterschieden [...]. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. 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 [...].

Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine "renovierte" Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, 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. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt dies einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

b) Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für tatsächliche Umstände, aus denen sich die Unwirksamkeit einer AGB-Regelung ergibt, trägt im Individualprozess der sich auf die Unwirksamkeit der Klausel berufende Vertragspartner des Verwenders [...].

Zwar kann dies Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stellt. Jedoch stehen dem Mieter insoweit verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten.

Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden.

c) Nach dieser Maßgabe war die von den Beklagten gemietete Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger den Beklagten die Wohnung bei Mietbeginn mit Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum übergeben, weil in drei Zimmern noch Streicharbeiten vorzunehmen waren.

5. Allerdings kann die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung gleichwohl wirksam vereinbart werden, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden [...]. Die Parteien können sich etwa dafür entscheiden, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat [...].

Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung obliegt dem Vermieter als Klauselverwender, da es sich um besondere tatsächliche Umstände handelt, die eine Benachteiligung des Vertragspartners dennoch gerechtfertigt erscheinen lassen können [...].

Danach fehlt es im gegebenen Fall an einem mit Rücksicht auf den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn genügenden Ausgleich der Benachteiligung. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mussten Anfang Oktober 2002 Streicharbeiten in drei Zimmern vorgenommen werden. Im Gegenzug haben die Parteien vereinbart, dass die Miete erst zur Monatsmitte zu entrichten ist. Das entspricht einem Nachlass im Umfang einer halben Monatsmiete. Dieser stellt mit Rücksicht darauf, dass hier drei von vier Zimmern der Mietwohnung betroffen waren, keine taugliche Kompensation dar.

6. Nach dieser Maßgabe ist im Streitfall die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gemäß § 4 Nr. 6, § 14 Nr. 1 des Mietvertrages insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit kann nicht auf diejenigen Teile der Wohnung beschränkt werden, die dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden sind. Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klauseln kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht [...]. Ob die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf renovierte Teile der Wohnung beschränkt werden kann, bedarf hier keiner Entscheidung.

Die streitigen Klauseln sind nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für das hier gegebene Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln. Dies macht auch die Revisionserwiderung nicht geltend. Zwar hat der Senat in früheren Entscheidungen Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen als wirksam erachtet. Selbst in Fällen, in denen eine vergleichbare Klausel zuvor nicht beanstandet worden ist, hat ihr Verwender aber - unbeschadet besonders gelagerter Sachverhalte - im Allgemeinen das Risiko zu tragen, dass die Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird [...].“

Somit ist eine Renovierungspflicht des B gemäß § 4 Nr. 6, § 14 Nr. 1 des Mietvertrags nicht wirksam vereinbart worden. Die Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von AGB´s ergibt sich aus § 306 Abs. 2 BGB. Hiernach richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind. Daraus folgt, dass der Vermieter die Instandhaltungslast für die Wohnung in vollem Umfang trägt.

Eine Pflichtverletzung des B i.S.d. § 280 Abs. 1 BGB ist damit nicht gegeben.

III. Ergebnis

Mithin hat K gegen B keinen Schadensersatzanspruch statt der Leistung gemäß §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 S. 1 BGB.

Anmerkung: Für eine Vertiefung der Problematik kann auf die Urteilsanmerkung von **Lehmann-Richter** verwiesen werden (NJW 2015, 1598). Diese setzt sich u.a. mit der Frage auseinander inwieweit die Rechtsprechung des BGH auf die Vermietung von Geschäftsräumen übertragbar ist. **Bub/Bernhard** geben in ihrer Urteilsanmerkung darüber hinaus interessante Praxishinweise (FD-MietR 2015, 368140).

Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden Sie auch in unseren ExO's und im GuKO ZR. Eine Leseprobe aus unserem Skript finden Sie hier: <http://www.juracademy.de/web/skript.php?id=37316>.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 15.07.2015