

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Langenberg / Zehelein

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2021
ISBN 978-3-406-75505-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

„Intensivnutzer“ wie Kinder die Wohnung verlassen. Schließlich können sich auch bei unveränderter Belegung der Wohnung Änderungen bei den Lebensgewohnheiten einstellen, zB durch Aufgabe des Rauchens. Die Beispiele machen deutlich, dass die **Prognose in hohem Maße spekulativ** ist. Auch wenn es umgekehrt möglich ist, dass sich durch entsprechende Veränderungen ein erheblich stärkerer Gebrauch und damit eine viel höhere Abnutzung der Dekoration einstellen, ist dem Vermieter dieser Einwand verwehrt. Es geht allein darum festzustellen, ob die vom Vermieter als Verwender eingebrachte Klausel der Überprüfung nach § 307 BGB standhält.

Diese **Problematik** soll **nach einer Ansicht** dadurch **zu vermeiden** 320 sein, dass die Quote „schlicht und problemlos zeitanteilig“ berechnet und bei Bedarf „nach dem aktuellen Zustand der Wohnung angemessen herabgesetzt oder erhöht“ wird.⁵⁸⁶ Eine tatsächlich schlichte und problemlose zeitanteilige Berechnung ist indes nur mit – unwirksamen – starren Renovierungsfristen zu erreichen. Es wird daher auch hier darauf abgestellt, dass die Regelung flexibel ist, um die Quote je nach dem Endzustand herabsetzen oder erhöhen zu können. Der Unterschied zum Ansatz des BGH liegt darin, die **Prognose** des Zeitraums bis zur Unansehnlichkeit der Dekoration **zu pauschalieren**, indem als Maßstab allein der bei Rückgabe der Wohnung vorgefundene Zustand herangezogen wird. Anhand objektiver Anknüpfungspunkte – derselben Gesichtspunkte, die bereits oben behandelt sind, also zB der Belegung der Wohnung oder des Umfangs ihrer Nutzung – soll festgestellt werden, warum die Wohnung durchschnittlich, übermäßig oder in geringerem Umfang abgenutzt wurde. Diese bis zur Rückgabe der Wohnung bestehenden Lebensumstände des Mieters werden sodann für die pauschale Quotenberechnung als feststehend bis zum Eintritt des Renovierungsbedarfs zugrunde gelegt.

Zur tatsächlichen Seite kann das vorgeschlagene Verfahren tatsächlich 321 im Einzelfall durchaus zur erleichterten Bestimmung der Quote führen. Dies gilt dann, wenn erst eine relativ kurze Mietzeit bis zur Rückgabe der Wohnung verstrichen ist. Der vorgefundene Zustand wird fortgeschrieben, so dass die vom BGH herausgestellten Unwägbarkeiten der künftigen Lebensumstände des Mieters außer Betracht bleiben. Geht es hingegen um ein Mietverhältnis, das zB sechs oder sieben Jahre bestanden hat, und ist abzuklären, wann die Wohnräume zu renovieren sein werden, zeigt sich jedoch kein relevanter Unterschied zu der bislang vom BGH vertretenen hypothetischen Prognose; es kann angenommen werden, dass sich die am Endzustand erkennbare jahrelange Art und Weise des Gebrauchs der Wohnung nicht entscheidend verändern wird.

In rechtlicher Hinsicht vermag dieses Verfahren allerdings **für den Hauptanwendungsfall** der Abgeltungsklausel, nämlich eines Mietverhältnisses, das zB nur wenige Jahre bestand oder in dem seit der letzten

⁵⁸⁶ Beyer NZM 2014, V (VI).

Renovierung nur relativ kurze Zeit vergangen ist, **nicht zu überzeugen**. Zu Recht geht der BGH davon aus, dass der Mieter nur diejenigen dekorativen Schäden zu beseitigen hat, die aus seinem Gebrauch der Mietwohnung stammen. Es ist daher folgerichtig, dass zur Bemessung der Quote allein die Abnutzungen herangezogen werden, mit denen bis zur Fälligkeit der Renovierung zu rechnen ist. Wird hingegen ausschließlich auf der Basis des Endzustands gerechnet, bleiben zu Lasten des Mieters mögliche künftige Veränderungen unberücksichtigt, die eine geringere Abnutzung zur Folge haben. Dieses Ergebnis ist mit dem Leitbild des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nicht zu vereinbaren.

dd) Ergebnis

- 323** Die Bewertung des dekorativen **Zustands im Zeitpunkt der Rückgabe** des Mietobjekts ist von außerordentlicher Bedeutung. Sie liefert die Grundlage für die weitere Berechnung der Quote, weil auf ihr alle weiteren Überlegungen zu dem für die Einschätzung der Quote maßgeblichen Renovierungsturnus beruhen. Die **Schwierigkeiten**, die sich aus dem Erscheinungsbild einer leeren Wohnung für die richtige **Beurteilung des Ausgangswertes** einstellen, sind oben ausführlich beschrieben. Schon sie sind geeignet, den Mieter unangemessen zu benachteiligen. Erst recht kann die **Prognose**, welcher Zeitraum bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen zu veranschlagen ist, deutlich zu seinem Nachteil ausschlagen, zumindest immer dann, wenn die Renovierung bei fortlaufendem Mietverhältnis nicht ohnehin demnächst anstünde. Dem **BGH** ist darin **zuzustimmen**, dass die Feststellung einer Zahlungspflicht auf einer derart spekulativen Grundlage den Mieter in unangemessener Weise benachteiligt.

3. Zulässigkeit – Gewerberaummiete

- 324** Für die Gewerberaummiete hat der **XII. Senat des BGH** bislang nach der Rechtsprechungsänderung in der Wohnraummiete (→ Rn. 313) **nicht entschieden**, ob Quotenabgeltungsklauseln weiterhin wirksam sind. Zwar könnte sich derartiges daraus ergeben, dass der Gewerberaummietensatz bereits früher die formularvertragliche Rechtsprechung des VIII. Senats BGH im Zusammenhang mit der Abwälzung von Schönheitsreparaturen übernommen hat, so etwa zu starren Renovierungsfristen⁵⁸⁷ und der Verwendung einer Endrenovierungsklausel in Verbindung mit einer Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen.⁵⁸⁸ Dabei ist auch zu sehen, dass der XII. Senat des BGH in beiden Fällen den Gewerberaummietner im Rahmen der AGB-Kontrolle als ebenso schutzbedürftig einstuft, wie den Wohnraummietner.⁵⁸⁹ Das alleine kann jedoch dieselbe Be-

⁵⁸⁷ BGH XII ZR 84/06, BGHZ 178, 158 = GE 2008, 1556 = NJW 2008, 3772 (mAnm Bieber) = NJW 2008, 3774 = NZM 2008, 890 = ZMR 2009, 110.

⁵⁸⁸ BGH XII ZR 308/02, GE 2005, 667 = NZM 2005, 504 = ZMR 2005, 527.

⁵⁸⁹ Ahnlich *Graf v. Westphalen* NZM 2016, 369 (373 f.) ua mit Verweis auf BGH VIII ZR 114/13, NJW 2014, 2708 (Preisanpassungsklausel im Gaslieferungsvertrag); *Drettmann* NJW 2015, 3694 (3696); krit. *Bieber* NJW 2015, 3772 (3775): „nicht belegt“.

wertung einer Quotenabgeltungsklausel in der Gewerberäummierte nicht begründen.⁵⁹⁰ Demgegenüber wird in Gewerberäummieterverträgen eine **feste Abgeltungsquote** für zulässig erachtet, weil das von dem VIII. Senat des BGH zur Begründung der Unzulässigkeit einer Quotenabgeltungsklausel maßgeblich angeführte Argument, der Mieter könne aufgrund dieser die auf ihn zukommenden Kosten nicht abschätzen, hier weniger relevant sei. Denn Gewerberäummieterverträge würden überwiegend mit festen Laufzeiten geschlossen.⁵⁹¹ Aufgrund der Absehbarkeit der Mietdauer sei eine Kostenabschätzung in ausreichendem Maß möglich, so dass sich der Mieter hierauf einrichten könne.⁵⁹² Diese Annahme kann AGB-rechtlich zunächst nicht überzeugen. Dass der Geschäftsraummieter die auf ihn zukommenden Kosten grundsätzlich besser einschätzen könne als der Wohnraummieter, ist nicht generalisierbar. Die Prämisse einer allgemein besseren kaufmännischen Kalkulationsfähigkeit vermag der XII. Senat des BGH jedenfalls im Bereich der Schönheitsreparaturen gerade nicht anzuerkennen. Sie wäre auch lediglich für die feste Vertragslaufzeit und die Abnutzungsprognose heranziehbar. Letztere mag allenfalls dann einschlägig sein, wenn es sich bei dem Mietobjekt etwa um Büroräume handelt, die zudem von einer übersichtlichen Personenzahl genutzt werden. Je größer und wechselnder der Personalbestand jedoch ist, desto weniger ist es dem Mieter möglich, das (Ab-)Nutzungsverhalten vorherzusagen.⁵⁹³ Demgegenüber ist der Umfang der Nutzer aber auch dem Wohnraummieter bekannt und unterliegt geringeren Änderungen, ebenso kennt dieser sein eigenes Wohnverhalten und kann dieses abschätzen. Handelt es sich bei der Mietsache jedoch um **öffentlich zugängige (Verkaufs-)Räume** und unterliegen diese zudem etwa Vorgaben Dritter („Franchising“), so wird eine reale Nutzungs- und somit Kostenprognose kaum noch möglich sein.⁵⁹⁴ Auch die feste Vertragslaufzeit allein vermag die Zulässigkeit einer Quotenabgeltung nicht zu bejahen. Inwieweit solche Prognosen überhaupt bei einer Laufzeit von (häufig) zehn Jahren bei Vertragsschluss möglich sein sollen, ist fraglich. Hinzu kommt, dass die Parteien regelmäßig Verlängerungsoptionen vereinbaren und der Mieter, selbst wenn er diese alleine ausüben kann, über die Entscheidung zu Beginn keine ausreichende Kenntnis hat. Sie wird auch nicht aus Gründen der Kostenabschätzung hinsichtlich der Abgeltung, sondern aus anderen Erwägungen getroffen.

Dennoch sollte hier im Ergebnis eine **feste Abgeltungsquote auch 325 formularvertraglich zu vereinbaren** sein. Gerade in der Geschäftsraummiete kommt dem Grund für die Quotenabgeltung, der andernfalls nicht geleisteten Mietanteile, größere Bedeutung zu, weil die Mieten höher

⁵⁹⁰ So aber OLG Celle NJW 2016, 3732 = NZM 2016, 644.

⁵⁹¹ Boerner NZM 2016, 686 (690).

⁵⁹² Dose NZM 2009, 381 (385); Drettmann NJW 2015, 3694 (3696).

⁵⁹³ Näher Zehlein NZM 2017, 137 (143).

⁵⁹⁴ H. Schmidt NJW 2016, 1202 (1204).

sind als in der Wohnraummiete. Das rechtfertigt es, das Interesse des Mieters an einer besonders genauen (richtigen) Abgeltungszahlung bei Mietende und somit auch das Verbot starrer Renovierungsfristen zu relativieren. Zudem besteht eine ausreichende Planungssicherheit des Mieters, sich auf die Abgeltung bei Mietende einzustellen und diese ansparen zu können. Das kann jedoch nicht per se, sondern nur bei einer **fest vereinbarten (Erst-) Vertragslaufzeit** greifen, die **mindestens fünf Jahre** betragen sollte. In diesem Fall bedarf es keiner (weicher) Renovierungsfristen als Berechnungsgrundlage, da die ausreichende oder jedenfalls zumutbare Kostenabschätzung dann dem Gewerberaummieter letztlich zu unterstellen bzw. ein tatsächliches Abweichen hiervon als unschädlich anzusehen ist.⁵⁹⁵

326–355 (*einstweilen frei*)

X. Schnellübersichten

1. Klauseln zum Gegenstand der Schönheitsreparaturen

356	<p>... einschließlich Streichen von Außenfenstern, Türen, Balkontür, Loggia.</p> <p>... zu den Schönheitsreparaturen zählen Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett.</p> <p>Parkett und Holzfußboden sind nach zehn Jahren zu versiegeln, sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben ...</p>	unwirksam (→ Rn. 12)
		unwirksam (→ Rn. 13)
		unwirksam (→ Rn. 14)

2. Klauseln zur Qualität der Schönheitsreparaturen

357	<p>... sind sach- und fachgerecht <i>oder</i> fachmännisch auszuführen</p> <p>... durch Fachhandwerker/durch einen Fachbetrieb/Meisterbetrieb auszuführen <i>oder</i> Schönheitsreparaturen sind vom Mieter ausführen zu lassen.</p>	wirksam (→ Rn. 33)
		Gewerberaum: (noch) wirksam (str. → Rn. 39), Wohnraum: unwirksam (→ Rn. 34)

⁵⁹⁵ Zehlein NZM 2017, 137 (142); aA Boerner NZM 2016, 686 (690).

... nach den anerkannten Regeln der Technik <i>oder</i> nach den Regeln der VOB ...	Wohnraum: unwirksam (→ Rn. 36)
Die Farbe darf nur in einem Malerfachgeschäft gekauft werden. <i>Oder</i>	Wohnraum: unwirksam (→ Rn. 37)
Anstreichen ... keineswegs mit Acrylfarben	Wohnraum: grundsätzlich unwirksam (→ Rn. 37)
... mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht ...	unwirksam (→ Rn. 33)
... fachmännisch und in guter Qualität ...	unwirksam (→ Rn. 33)

3. Klauseln ohne Abwäzungswirkung

Die Schönheitsreparaturen übernimmt ... <i>oder</i> Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter ... Mieter	wenn nicht ordnungsgemäß ausgefüllt (→ Rn. 151 ff.)	358
Die Räumlichkeiten sind ordnungsgemäß und schonend zu behandeln.	(→ Rn. 153)	
Die Mieträume sind in dem sich aus einer ordnungsgemäßen Benutzung ergebenden/ in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.	(→ Rn. 154)	

4. Klauseln mit Übertragung der Anfangsrenovierung

Die erstmaligen Renovierungsarbeiten sind innerhalb von ... (bis zum ...) Wochen/Monaten auszuführen.	Gewerberaum: nach hM wirksam (→ Rn. 155 ff.) Wohnraum: unwirksam (→ Rn. 159), es sei denn, der Mieter erhält individualvertraglich einen Ausgleich (→ Rn. 161)	359
---	--	-----

5. Klauseln mit Übertragung der laufenden Renovierung

360	Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen ..., ... sind Sache des Mieters, ... gehen zulasten des Mieters	wirksam (→ Rn. 167f.), sofern Übergabe in renoviertem Zustand / mit Renovierungszuschuss (→ Rn. 83 ff.) und mit Beschränkung auf Schäden aus dem Mietgebrauch (→ Rn. 168f.)
	Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen.	nach hM auch als Vornahmepflicht wirksam (→ Rn. 172, aber → Rn. 52 ff. zu Wohnraum)
	... unverzüglich auszuführen, wenn Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen sind.	wirksam (→ Rn. 173)
	... auch die durch Zufall oder Modernisierung erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen	unwirksam (→ Rn. 174)
	Ohne Renovierungsfristen	
	... Schönheitsreparaturen auszuführen, soweit diese erforderlich werden.	wirksam (→ Rn. 177)
	... Schönheitsreparaturen auszuführen, wenn das Aussehen mehr als nur unerheblich beeinträchtigt ist.	unwirksam (→ Rn. 178)
	... sind bei Bedarf auszuführen.	unwirksam (→ Rn. 180)
	Mit Renovierungsfristen	
	... mindestens in der nachfolgenden Zeitfolge <i>oder</i> ... der Mieter <i>hat</i> alle drei Jahre ... <i>oder</i> ... auf die üblichen Fristen, zB Küchen/Bäder alle drei Jahre ... <i>oder</i> ... innerhalb folgender Fristen ... <i>oder</i> ... bei Bedarf, mindestens nach Ablauf der Fristen	Gewerberaum: unwirksam (→ Rn. 193 f.) Wohnraum: unwirksam (→ Rn. 203 ff.)

... sind üblicherweise/in der Regel/im Allgemeinen ... auszuführen	wirksam (→ Rn. 242)
... sind grundsätzlich ...	streitig, nach hier vertretener Ansicht unwirksam (→ Rn. 243)
...sind regelmäßig in folgenden Zeiträumen erforderlich ...	wirksam (→ Rn. 244)
...sind in der Regel in Küchen spätestens ...	wirksam nach BGH (→ Rn. 245f.)
je nach Grad der Abnutzung gemäß nachstehendem Fristenplan ... Als angemessene Zeitabstände gelten: für Küchen alle drei Jahre ...	unwirksam (→ Rn. 247)
Bei normaler Benutzung ... alle 3 Jahre ... auszuführen.	unwirksam (→ Rn. 248)
... je nach Grad der Abnutzung unverzüglich ... Üblicherweise in folgenden Zeitabständen ...	wirksam (→ Rn. 250)
... in besonderen Fällen eine Verlängerung der Fristen auf Antrag des Mieters ...	wirksam nach BGH (→ Rn. 252f.)
Farbton laufendes Mietverhältnis	
... in neutralen/hellen Farben und Tapeten ... <i>oder</i> Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere ... das Weißen der Decken und Oberwände ... <i>oder</i> ... Anbringen einer weiß gestrichenen Raufasertapete ... <i>oder</i> ... Türblätter, Türrahmen ... nur weiß ...	unwirksam (→ Rn. 256)
Ausführungsart	
... in Lasurtechnik ... nur mit Zustimmung des Vermieters	unwirksam (→ Rn. 263)

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.	unwirksam (→ Rn. 264 ff.)
... Bekleben der Wände mit Tapeten ist nur nach Zustimmung des Vermieters zulässig.	unwirksam (→ Rn. 268)

6. Klauseln zum Endzustand

361	Gewerberaum	
	... in vertragsgemäßem Zustand	wirksam (→ Rn. 271)
	...	
	... in renoviertem Zustand ...	unwirksam (→ Rn. 273)
	... im Zustand wie übernommen <i>oder</i> wie bei Beginn des Mietverhältnisses	unwirksam (→ Rn. 274)
	... in bezugsfertigem/ bezugsgeeignetem Zustand ...	nach BGH wirksam (→ Rn. 275, dagegen → Rn. 276)
	Wohnraum	
	... fällig gewordene Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Beendigung des Mietvertrags nachzuholen.	wirksam (→ Rn. 285 ff.)
	Farbton	
	Die Mieträume sind mit Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten zurückzugeben <i>oder</i> Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war, farbig gestrichene Holzteile auch in Weiß oder hellen Farbtönen.	wirksam (→ Rn. 258 ff.)
	Lackierte Holzteile in dem Farbton wie bei Vertragsbeginn, auch in weiß oder hellen Farbtönen...	wirksam (→ Rn. 260)