

Die Grundsanierung als Problem der Schönheitsreparaturen

I. Einleitung

Grundsanierung und Schönheitsreparaturen bilden im Mietrecht naturgemäß ein wirtschaftliches Streitfeld zwischen Vermieter und Mieter. Beide Parteien wollen nach Möglichkeit damit zusammenhängende wirtschaftliche Belastungen, zumindest im Grenzbereich zwischen beiden Pflichtenkreisen, von sich abwehren. Manch ein Wohnungsvermieter versucht mietvertraglich, soweit wie möglich, Sanierungsmaßnahmen bzw. deren Kosten auf den Mieter abzuwälzen. Während bei Wohnungsmietverhältnissen für den Vermieter die Gefahr besteht, dass Klauseln, in denen Schönheitsreparaturen und Grundsanierungsmaßnahmen miteinander gekoppelt werden, insgesamt ungültig sein können, wird im Gewerberaummietrecht, wo Instandhaltungen großzügiger als im Wohnungsmietrecht dem Mieter auferlegt werden dürfen, in erster Linie über Inhalt und Umfang der dem Mieter mietvertraglich aufgetragenen Erhaltungspflicht gestritten. Umgekehrt wird manch ein Mieter den von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Renovierungszustand seiner Wohnung (im Nachhinein) beschönigen. Das Streitfeld besteht vornehmlich in der rechtlich richtigen Auslotung der Reichweite und Grenzen von Grundsanierung und Schönheitsreparaturen.

II. Zur Rechtslage bei (freifinanzierten) Wohnraummietverhältnissen

1. Definition der Grundsanierung und Schönheitsreparaturen

Die Erhaltungspflicht des Mietobjektes ist bei einem Mietverhältnis die tragende Hauptpflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 S 2 BGB). Er hat dem Mieter die Mietsache in einem den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglichenden Zustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit zu gewährleisten.

a. Grundsanierung als Substanzerhaltung der Mietsache

Die umfassende und vielgestaltige gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters¹ gegenüber dem Mieter beinhaltet unter anderem dessen Verpflichtung zur Grundsanierung der Mietsache. Der letztere, im Gesetz nicht erwähnte Begriff bedeutet im allgemeinen Sprachgebrauch, dass der Vermieter **die bauliche Substanz** der Mietsache in einem gebrauchsfähigen Zustand zu unterhalten, zum Beispiel Risse im Mauerwerk der Wohnungswände zu beseitigen oder sich beim Renovieren großflächig ablösenden, schadhafte Putz auszubessern hat.

b. Grundsanierung als umfassende Erhaltungspflicht; Begriff der Schönheitsreparaturen in gesetzlicher und vertraglicher Hinsicht; Abgrenzungsfragen

(1) Die von der Grundsanierung abzugrenzenden Schönheitsreparaturen zählen auch zur Erhaltungspflicht des Vermieters². Diese der **optischen Verschönerung der Oberfläche** der Mietsache dienenden Malerarbeiten³ umfassen nach allgemeiner Ansicht sowohl bei Wohnraum als auch bei Gewerberaum in Anlehnung an die Definition des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV **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 innen⁴.

(2) Nach der Gesetzessystematik lässt sich der Begriff der Grundsanierung in negativer Hinsicht vom gesetzlichen Begriff der Schönheitsreparaturen abgrenzen. § 28 Abs. 4 S 3 II.BV enthält eine **abschließende Aufzählung** der betreffenden Maßnahmen („das Tapezieren, Anstreichen...Kalken...das Streichen...“) sowie der Bestandteile der Mietsache, an denen Malerarbeiten auszuführen sind („...Wände und Decken,... Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre...Innentüren...Fenster und Außentüren von innen...“).

Der Gesetzgeber hat den Begriff der Instandhaltung bzw. Instandhaltungskosten unter § 28 Abs. 1 S 1 II.BV – korrespondierend mit dem Begriff der Schönheitsreparaturen unter § 28 Abs. 4 S 3 II.BV – definiert. Verschönerungsmaßnahmen, die nicht dem gesetzlichen Begriff der Schönheitsreparaturen in arbeitstechnischer und gegenständlicher Hinsicht unterfallen, rechnen folglich **ausschließlich** zur Grundsanierungs- und Erhaltungspflicht des Vermieters.

¹ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 535, Rz. 64 ff.

² BGH – VIII ARZ 1/84 – Rz. 18, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46; Eisenschmid, a.a.O., Rz. 586.

³ Langenberg, NZM 2000, 1125, (1126).

⁴ BGH – XII ZR 15/07 – Rz. 19, GuT 2008, 484; Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 538, Rz. 71 und Rz. 77.

Instandhaltungskosten umfassen nicht nur die Kosten der Beseitigung von **baulichen** Mängeln, sondern nach der Definition des § 28 Abs. 1 S 2 II.BV auch die Kosten der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden „sonstigen Mängel“.

Abnutzungsbedingte Grundsanierungsmaßnahmen sind daher das Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden, insbesondere von Parkett, der der Verschönerung dienende Außenanstrich der Wohnungseingangstüren, aber auch der gleichzeitig vor Witterungseinwirkungen schützende Außenanstrich der Fassade, von Balkonen, Fenstern und von Balkontüren.

Restaurations- und Renovierungsarbeiten an Wandvertäfelungen, die nach Material oder Art der Wandverkleidung einen über gewöhnliche Malerarbeiten hinausgehenden Aufwand erfordern⁵, fallen gleichfalls nicht unter die gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen.

(3) Beispiel 1:

Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt.

Kann der Wohnungsvermieter unter Hinweis auf diese Klausel verlangen, dass der Mieter den verwitterten Anstrich der Außenfenster, die vergilbte Lackierung des Innenraumes des in der Flurnische eingebauten Wandschranks und des in der Speisekammer eingebauten Holzregals erneuert und das einen eingegrauten Anstrich aufweisende Gasrohr im Wohnungsflur neu streicht?

Kann der Wohnungsvermieter die im Laufe des langjährigen Mietverhältnisses erforderlich gewordene Grundreinigung des zur Wohnung mitvermieteten Teppichbodens beanspruchen?

Der vom Vermieter vorgestellte Verpflichtungsumfang des Mieters lässt sich aus dem Text der in jeglicher, insbesondere in gegenständlicher Hinsicht inhaltlich unbestimmten Klausel im Beispiel 1 nicht ableiten.

In dem Rechtsentscheid vom 30.10.1984⁶ definiert der BGH den Inhalt der genannten Mietvertragsklausel zum Wohnungsmietrecht in Anlehnung an die preisrechtliche Vorschrift

⁵ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 5.

⁶ BGH – VIII ARZ 1/84 – Rz. 19, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46; LG Berlin – 63 S 215/07 – Rz. 27, Grundeigentum 2008, 478 (rechtskräftig; keine Revision eingelegt); ebenso Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Rz. II.408.

des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV – allerdings mit dem einschränkenden Hinweis, sofern nicht örtliche Gepflogenheiten eine andere Auslegung ergeben würden. Diese Vorschrift gibt das allgemein bekannte Verständnis zu diesem Begriff wieder. Daher verstößt diese dergestalt definierte Klausel nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S 2 BGB⁷. Laut Langenberg könnte diese gebräuchliche und nach überwiegender Ansicht wirksame Klausel im Einzelfall an der fehlenden Beschränkung auf das Risiko dekorativer Schäden „aus dem Gebrauch des Mietobjektes“ scheitern⁸.

(a) Im Beispiel 1 braucht der Wohnungsmieter nicht die Fenster von außen, das eingebaute Regal in der Speisekammer sowie den Innenbereich des Schrankes in der Flurnische zu streichen. Es handelt sich hierbei um dem Vermieter obliegende Grundsanierungsmaßnahmen im Sinne des § 535 Abs. 1 S 2 BGB, 28 Abs. 1 S 1 II.BV (Beseitigung durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehender sonstiger Mängel). Die genannten Arbeiten zählen nicht zu den Schönheitsreparaturen gemäß der abschließenden Definition des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV.

Die gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen umfasst allerdings die Renovierung der Wandoberfläche des Einbauschranks, sofern dessen Front die dahinter liegende Wand ersetzen würde, die Renovierung der Front den üblichen Aufwand für Malerarbeiten nicht überschreiten und diese nicht einer Restauration gleichkommen würde⁹. Insoweit wäre der Mieter gegebenenfalls nach der genannten Klausel zur Renovierung dieser Wandoberfläche verpflichtet.

(b) Zwar wird in der abschließenden Definition des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV nur das Streichen von Heizrohren erwähnt. Allerdings dehnt vornehmlich Langenberg die Renovierungspflicht des Mieters auf nicht verkleidete Versorgungsleitungen für Gas und Wasser aus. Diese seien hinsichtlich des Maleraufwandes Heizrohren in der Wohnung gleichzusetzen¹⁰.

Für das Gewerberaummietrecht hat der BGH kürzlich entschieden, dass die allgemeine Schönheitsreparaturklausel auch die Grundreinigung des Teppichbodens umfasse, wenn der Teppichboden (bei Beendigung des Mietvertrages) infolge **vertragsgemäßer Nutzung** und

⁷ Ähnlich BGH – VIII ZR 10/03 – Rz. 25, WuM 2004, 25 zu einer unbestimmt formulierten Mietpreisgleitklausel bei preisgebundenem Wohnraum.

⁸ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 139 und Rz. 141.

⁹ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 6.

¹⁰ Langenberg, a.a.O., I. Teil, Rz. 4.

normaler Umwelteinflüsse durch Zeitablauf unansehnlich geworden sei. Der Gewerberaummietter, der **mietvertraglich** 1.) im Innenbereich der Mietsache die Instandsetzung und Instandhaltung einschließlich Schönheitsreparaturen zu tragen und 2.) für einen ansehnlichen weitervermietungsfähigen Zustand der Mietsache zu sorgen habe, müsse davon ausgehen, dass er anstelle des nur für Holzdielenböden geeigneten Streichens des Bodens die Maßnahmen ergreifen müsse, die für den vorhandenen Boden zu einem vergleichbaren Ergebnis führe¹¹. Der BGH folgt Langenberg, der die Grundreinigung von Teppichböden mit dem Anstrich von Holzböden gleichsetzt¹², und legt im Kontext der mietvertraglichen Vereinbarungen den Begriff der Schönheitsreparaturen in einem neueren Verständnis aus, der für freifinanzierte Wohnungs- und für Gewerberaummietverhältnisse - nicht allgemeinverbindlich durch § 28 II.BV - definiert

Schach meint, dass der Wohnungsmieter gleichfalls die Grundreinigung des zur Wohnung gehörenden Teppichbodens zu tragen habe. Dies ergebe sich durch Auslegung des Begriffs der Schönheitsreparaturen; es bedürfe keiner ausdrücklichen Vereinbarung zur Abänderung der Definition des § 28 Abs. 4 S 3 II. BV¹³.

(c) Die letztgenannte Ansicht ist abzulehnen:

In der gewerberaummietrechtlichen Entscheidung des BGH existierte bereits eine für den Mieter erkennbare mietvertragliche Verpflichtung zur Grundreinigung des Teppichbodens. Damit ging es in dem Urteil des BGH letztlich nur noch um die Frage der Zuordnung der Grundreinigung zur Renovierungspflicht oder zu der dem Mieter gleichfalls auferlegten Erhaltungspflicht der Mietsache.

Dagegen ist im Wohnungsmietrecht die Erhaltungspflicht des Vermieters wegen § 536 Abs. 4 BGB mietvertraglich nur in engen Grenzen auf den Mieter umlegbar¹⁴. Bei einer mietvertraglich unbestimmt gefassten Formulklausel zu den Schönheitsreparaturen fehlt es für die Grundreinigung an einem unmittelbaren mietvertraglichen Verpflichtungstatbestand. Nach dem AGB-rechtlichen Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S 2 BGB ist die im Beispiel 1

¹¹ BGH – XII ZR 15/07 – Rz. 1, 17, 25, 28, NZM 2009, 126=GuT 2008, 484.

¹² Langenberg, a.a.O., I. Teil, Rz. 3.

¹³ Schach, Grundeigentum 2009, 83 (84).

¹⁴ Einzelheiten nachfolgend unter II.2.a.

genannte Schönheitsreparaturklausel daher im kundenfreundlichsten Sinne entsprechend der abschließenden Aufzählung des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV auszulegen¹⁵.

(4) Zwischenfazit:

Enthält der Mietvertrag keine Aufzählung der vom Mieter zu renovierenden Gewerke und der auszuführenden Renovierungsmaßnahmen sind gemäß der gesetzesorientierten Auslegung der allgemeinen Schönheitsreparaturenklausel im Zusammenspiel des § 28 Abs. 1 S 1 und Abs. 4 S 3 II. BV auch der Anstrich von Versorgungsleitungen mit Ausnahme von Heizrohren und die Grundreinigung des Teppichbodens dem Vermieter obliegende Grundsanierungsmaßnahmen.

Nach heutigem, weitergehendem Rechtsverständnis dienen Schönheitsreparaturen der malermäßigen oder sonstigen Malerarbeiten gleichzusetzenden Verschönerung der Oberflächen im Innenbereich der Mietsache.

Da die Definition des § 28 Abs. 4 S 3 II. BV nur eine für freifinanzierten Wohnraum nicht verbindliche Auslegungsrichtlinie für den Inhalt und den Umfang von Schönheitsreparaturen bietet, kann mietvertraglich für nicht preisgebundene Mietverhältnisse durchaus in einer konkreten Aufzählung vereinbart werden, dass der Mieter den Malerarbeiten gleichzusetzenden Anstrich von freiliegenden Versorgungsleitungen oder die Grundreinigung des mitvermieteten Teppichbodens anstelle des Anstrichs des Fußbodens übernimmt.

Da bei einer Ausstattung der Wohnung mit Holzfußboden dem Mieter der laufende Anstrich während des Mietverhältnisses auferlegt werden könnte, kann demgemäß auch mietvertraglich vereinbart werden, dass der Mieter nicht nur bei Beendigung des Mietverhältnisses, sondern auch während der Mietzeit die Grundreinigung des Teppichbodens zu übernehmen hat, sobald seine Oberfläche unansehnlich wird.

c. Doppelcharakter der Grundsanierung als Erfüllungsanspruch und als Fälligkeitsvoraussetzung für Schönheitsreparaturen

¹⁵ Wie Schach zur Grundreinigung des Teppichbodens wohl aber Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 3.

(1) Während Grundsanierung unter anderem die Beseitigung von Schäden an der Bausubstanz wie Putz oder Mauerwerk, an Türen, Fenstern oder Installationen umfasst, dienen **Schönheitsreparaturen** nur der Verschönerung der Mieträume¹⁶ und sind keine Reparaturmaßnahmen im eigentlichen Sinne.

Trägt **der Vermieter** im laufenden Mietverhältnis die Schönheitsreparaturen, muss er gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Untergrundsäden an der Bausubstanz des Mietobjektes beseitigen, damit Schönheitsreparaturen in fachlicher Hinsicht ordnungsgemäß ausgeführt werden können und sich der Mieter seine Wohnung nach seinen Vorstellungen¹⁷ dekorieren kann. Bürdet der Vermieter dem Mieter Schönheitsreparaturen auf, bleibt die diesbezügliche Grundsanierungspflicht zur Ausführung entsprechender Vorarbeiten beim Vermieter.

Dies bedeutet zugleich, dass dem Mieter vertraglich auferlegte Schönheitsreparaturen **partiell** im Mietobjekt nicht fällig werden, **solange** und **soweit** diese wegen bauseitiger Schäden nicht sinnvoll ausgeführt werden können¹⁸.

Nach einer im Schrifttum vertretenen Ansicht wird die Grundrenovierung nicht als Fälligkeitserfordernis für Schönheitsreparaturen gesehen, sondern nur als Hauptleistungspflicht des Vermieters. Deshalb dürfe der Mieter seine Renovierungsverpflichtung gemäß § 320 Abs. 1 BGB solange verweigern, bis der Vermieter die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen als Vorarbeiten ausführt. Beide Hauptpflichten würden in einem entsprechenden Gegenseitigkeitsverhältnis stehen¹⁹.

(2) *Beispiel 2:*

*Der Wohnungsvermieter vereinbart mit dem Mieter bei Mietvertragsabschluss im Mietvertrag, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt und der Vermieter die abgetrockneten Wasserflecken, welche die Decke eines Zimmers einnehmen, **nicht** zu beseitigen braucht. Das Mietverhältnis endet nach langjähriger Mietdauer. Der Vermieter verlangt vom Mieter die Renovierung der betreffenden Decke.*

Wie ist die Rechtslage?

¹⁶ Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III.A Rz. 1068.

¹⁷ Vgl. BGH – VIII ZR 224/07 – Rz. 15 ff., NJW 2008, 2499=WuM 2008, 472 zur Farbwahlklausel.

¹⁸ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., Teil I, Rz. 347.

¹⁹ Emmerich/Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 2, 5. Aufl., § 320, Rz. 33.

(a) Der Mieter schuldet nicht die nicht fällig werdende Renovierung der Decke, weil sich diese baulich - wegen der vorher notwendigen Beseitigung der Wasserflecke - in einem nicht renovierungsfähigen Zustand befindet.

Sicherlich kann der Vermieter bei einem Wohnungsmietverhältnis bei Vertragsschluss durch entsprechend konkrete Vereinbarungen den Inhalt und Umfang des von ihm geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs vereinbaren²⁰. Der mietvertraglich vereinbarte Ausschluss der Instandsetzungsverpflichtung des Vermieters bezüglich der Zimmerdecke erweitert aber nicht den gesetzlichen Umfang der Renovierungspflicht des Mieters auf an sich vom Vermieter geschuldete Vorarbeiten.

(b) Die Ansicht, die nur ein Leistungsverweigerungsrecht des Mieters hinsichtlich der Renovierung bei unterlassener Grundsanierung des Vermieters bejaht, führt im Beispiel 2 nicht weiter. Es wurde hier mietvertraglich wirksam die Grundsanierungspflicht des Vermieters bezüglich der Wasserschäden an der Decke für die Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Ohnehin ist dieser Ansicht entgegen zu halten, dass das Leistungsverweigerungsrecht des Mieters hinsichtlich der Renovierungsverpflichtung bei Mietende erlischt. Infolge der Beendigung des Mietverhältnisses entfällt das Interesse des Mieters an der Mängelbeseitigung²¹. Nach neuerer Auffassung würde bei Mietende bzw. bei Vermieterwechsel nach § 566 Abs. 1 BGB sogar der Instandsetzungsanspruch des Mieters (gegenüber dem bisherigen Vermieter) untergehen²².

Ist der Untergrund schadhaft, müsste diese Ansicht im Beispiel 2 sowohl für die Zeit während des laufenden Mietverhältnisses als auch bei Beendigung des Mietverhältnisses annehmen, dass der Mieter **insoweit** von seiner fachgerecht auszuführenden Renovierungspflicht wegen objektiver Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 1 BGB frei wird.

²⁰ BGH – VIII ZR 281/03 – Rz. 14 und 15, NJW 2004, 3174=WuM 2004, 527; Blank, MDR 2009, 181.

²¹ BGH - VIII ZR 310/80 – Rz. 18, NJW 1982, 874=WuM 1982, 296; Gellwitzki, WuM 1999, 10 (16); so auch Emmerich, a.a.O., § 320, Rz. 10.

²² BGH - VIII ZR 284/05 – Rz. 12, NZM 2006, 696=WuM 2006, 435.

(c) Das LG Hannover meint aber, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses keine rechtliche Handhabe habe, die Erfüllung einer vertraglichen Renovierungsverpflichtung von Vorleistungen des Vermieters abhängig zu machen. Es verurteilte den Mieter uneingeschränkt zu Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, obwohl baubedingte Risse und Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden waren. Aus dem vom Vermieter berechneten Schadensersatz wurden lediglich die Kosten für das Kleben und Glätten von Rissbrücken herausgenommen²³.

Diese vereinzelte Ansicht ist abzulehnen. Schönheitsreparaturen können fachlich korrekt nur auf einem entsprechend vorbehandelten Untergrund durchgeführt werden und werden insoweit nicht fällig²⁴ und können sich daher nicht in einen Schadensersatzanspruch gemäß der §§ 280 Abs. 1 S 1, 281 Abs. 1 S 1 BGB umwandeln.

Der Mieter braucht Untergrundschäden – was im Einzelfall möglich wäre – nicht laienhaft zu übertünchen oder mit Tapete zu überkleben. Die für Malerarbeiten geltenden DIN-Vorschriften bieten für die Frage der richtigen fachlichen Ausführung von Schönheitsreparaturen und der notwendigen Untergrundbeschaffenheit eine entsprechende Orientierungshilfe. Danach setzt die fachmännische Renovierung die Beseitigung von Untergrundschäden und die Durchführung von Vorarbeiten voraus²⁵.

(3) Beispiel 2.a:

Das Mietverhältnis mit dem mietvertraglich zur Renovierung verpflichteten Mieter endet. Er hat das Bad seit mehreren Jahren nicht mehr renoviert. Er müsste das Ölpaneel an den Wänden erneuern und die Decke sowie die Oberwände streichen. Er meint, dass er nicht renovieren müsse, weil sich das Bad mit nicht gefliesten Wänden, einer frei stehenden Badewanne und einer Sockeltoilette in einem modernisierungsbedürftigen und nicht mehr neuzeitlichen Zustand befinden würde.

Wie ist die Rechtslage zu beurteilen?

(a) in der Praxis versuchen Mieter häufig das Nachholen von während der Mietzeit unterlassener Schönheitsreparaturen bei Mietende mit dem Scheinargument zu vermeiden,

²³ LG Hannover-13 S 461/01- Rz. 2, WuM 2002, 214.

²⁴ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil, Rz. 347.

²⁵ Schach [Oske], Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S. 29 ff.

dass die funktionsfähige Elektrik und andere Ausstattungen der Wohnung veraltet seien, die Wohnung einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf habe und der Vermieter diese in einen neuzeitlichen vermietungsfähigen Zustand versetzen müsste.

Äußert der Vermieter keine konkrete Absicht für Umbaumaßnahmen in der Wohnung nach Mietende, muss der Mieter renovieren, wenn sich der Untergrund der zu renovierenden Flächen in einem renovierungsfähigen Zustand befindet. Mietvertraglich kann der Mieter vom Vermieter nicht beanspruchen, dass der Vermieter die Wohnung nach Mietende instand setzt und modernisiert.

Daher muss der Mieter im Beispiel 2.a das Bad renovieren und insbesondere das Ölpaneel, bei dem es sich um eine auf die Wand aufgetragene Lackierung handelt, erneuern.

(b) Nur wenn der Vermieter seine Umbauabsicht bezüglich des Mietobjektes mitteilt, entfällt insoweit eine sinnlos werdende Renovierungsverpflichtung des Mieters²⁶. Sind vom Mieter mietvertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen fällig, schuldet der Mieter dem Vermieter aufgrund ergänzender Vertragsauslegung einen Geldausgleich. Der entscheidende Gesichtspunkt für eine ergänzende Vertragsauslegung sei, dass die vom Mieter übernommene Renovierungsverpflichtung im Regelfall Teil des vom ihm zu leistenden Mietentgeltes sei²⁷.

d. Bei der Anmietung vorhandener Grundrenovierungsbedarf: Gleichsetzung mit Grundsanierung

Beispiel 2.b:

Der zur Renovierung verpflichtete Mieter will während der Mietzeit die abgewohnte Mustertapete im Wohnzimmer erneuern. Beim Entfernen der Mustertapete entdeckt er darunter auf der Wand mehrere von Vormietern stammende Lagen Tapeten. Wie ist die Rechtslage im laufenden und bei beendetem Mietverhältnis?

Wie ist der Fall zu beurteilen, wenn sich die Raufasertapete an den Wänden im Wohnzimmer in einem vom Vormieter zugestrichenen Zustand befinden würde und durch eine neue Tapete ersetzt werden müsste?

²⁶ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., II. Teil, Rz. 524.

²⁷ BGH-VIII ARZ 1/84 -, WuM 1985, 46(48).

(1) Während des Mietverhältnisses könnte der Mieter die laufende Renovierung des Wohnzimmers verweigern, wenn die Mietsache wegen der aus der Vormietzeit vorhandenen mehrfachen Tapetenschichten mit einem verdeckten Mangel behaftet wäre. Das Wohnzimmer würde sich in einem nicht renovierungsfähigen Zustand befinden.

(a) Langenberg verwendet den Begriff der Grundrenovierung, um damit das Problem zu kennzeichnen, dass der renovierungspflichtige Mieter einen erhöhten Aufwand für Renovierungsarbeiten hat. Lässt sich beispielsweise die mehrfach überstrichene Raufasertapete nicht mehr überstreichen, weil deren Struktur nicht mehr sichtbar ist, muss sie erneuert werden. Nicht nur bei zugestrichener Raufasertapete, aber auch bei mehrfach überlackierten Türen, insbesondere im Bereich von Verzierungen oder Kassetten, müssen irgendwann die immer dicker gewordenen Farbschichten bis auf das Holz entfernt werden, um fachgerecht neu mit einer haltbaren Lackierung überstreichen zu können. Der renovierungspflichtige Mieter habe die arbeits- und kostenintensive Grundrenovierung selbst zu tragen, wenn diese aufgrund langer Mietzeit – und damit durch den eigenen Mietgebrauch und eigenes Abwohnen – notwendig werde. Resultiere die Grundrenovierung aus dem Mietgebrauch vom Vormieter oder mehreren Vormietern, entfalle auf den letzten Mieter nur der seiner Nutzungszeit entsprechende Anteil. Den überschießenden, von Vormietern verursachten Anteil habe der Vermieter dem letzten Mieter im Wege der Vorteilsausgleichung zu erstatten²⁸.

(b) Laut BGH könne bei einem ausnahmsweise im Einzelfall **wesentlich** höheren Renovierungsaufwand des Mieters wegen der Dekorationsabnutzung durch den Vormieter ein angemessener Ausgleich über § 242 BGB dahin gefunden werden, dass dem Mieter der Mehraufwand nur nach dem Verhältnis seiner Mietzeit zur gesamten Abnutzungsdauer angelastet werde²⁹.

(c) Schach lehnt die vorstehend skizzierten Ansichten rigoros ab. Da der Vermieter die Wohnung unrenoviert vermieten könne, müsse der Mieter die aus der Vor-Mietzeit stammenden Abwohnsuren – auch mehrere Tapetenlagen – auf eigene Kosten entfernen³⁰.

²⁸ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3.Aufl., I.Teil Rz. 111 f.

²⁹ BGH – VIII ARZ 1/88 -, Rz. 32 und 34, WuM 1988, 294.

³⁰ Schach, Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S 45/46.

(d) Der Auffassung des BGH und von Langenberg ist der Vorzug zu geben. Die mietvertragliche Renovierungspflicht Mieters beinhaltet, dass er zur Übernahme nur der auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet ist³¹, und bezieht sich nur auf die Beseitigung der Abwohnsuren aus seiner Mietzeit³².

Deshalb stellt der vorgefundene fachwidrige Renovierungszustand hinsichtlich der mehrfachen Tapetenschichten nicht einen baulichen, aber einen sonstigen Mangel der Mietsache dar, den der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S 2 BGB zu beseitigen hat. Auch die zugestrichene Raufasertapete ist als sonstiger Mangel anzusehen, so dass der Vermieter die Neutapezierung der Raufasertapete und der Mieter deren Anstrich zu übernehmen hätten. Die Entfernung solcher Dekorationsabnutzungen aus der Vormietzeit erfordert hier einen vergleichsweise wesentlich erhöhten Renovierungsaufwand des Mieters.

Vor Weiterführung eigener Renovierungsmaßnahmen sollte der Mieter die genannten Mängel dem Vermieter gemäß § 536 c Abs. 1 BGB anzeigen. Er müsste den Vermieter gegebenenfalls gemäß § 536 a Abs. 2 S 1 Nr. 1 BGB mit der Mängelbeseitigung in Verzug setzen, um sodann die zu Tage getretenen Tapetenschichten beziehungsweise die zugestrichene Raufasertapete selbst beseitigen und Ersatz seiner diesbezüglichen Aufwendungen verlangen zu können.

Beseitigt dagegen der Mieter die vorgefundenen Mängel ohne Inverzugsetzung des Vermieters scheidet deswegen ein Aufwendungsersatzanspruch des Mieters³³.

(2) Ist das Mietverhältnis beendet, könnte der Mieter die Neutapezierung wegen des Untergrundes, der keine fachgerechte Renovierung zulässt, mangels Fälligkeit verweigern. Entfernt der Mieter die vorgefundenen Tapetenschichten, hätte er wegen des durch die Beendigung des Mietverhältnisses erloschenen Mangelbeseitigungsanspruches gleichfalls keinen Aufwendungsersatzanspruch.

Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen am mangelhaften Untergrund kann mangels Fälligkeit der Renovierungspflicht des Mieters nach den §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB nicht entstehen.

³¹ BGH – VIII ZR 88/86 – Rz. 20, NJW-RR 1987, 906=WuM 1987, 315 (nur Leitsatz).

³² In diesem Sinne BGH – VIII ARZ 1/88 – Rz. 30, NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294.

³³ BGH-VIII ZR 222/06-, WuM 2008, 147.

(4) Fazit

In Anlehnung an die Definition des § 28 Abs. 1 S 1 II.BV, wonach die Instandhaltung auch die Beseitigung **sonstiger** Mängel umfasst, lässt sich die mit Schönheitsreparaturen zusammenhängende Grundsanierung als die Beseitigung von baulichen oder sonstigen Mängeln zur Schaffung eines renovierungsfähigen Zustandes der Mietsache sowie als Fälligkeitsvoraussetzung für die fachgerechte Ausführung von Schönheitsreparaturen definieren. Zur Grundsanierung zählt daher auch die Beseitigung des aus der Vor-Mietzeit herrührenden Grundrenovierungsbedarfs als sonstiger Mangel.

2. Zur Einbeziehung von Grundsanierungsmaßnahmen in Renovierungsvereinbarungen

Schönheitsreparaturen können dem Wohnungsmieter **formularmietvertraglich** nur in den vom AGB-Recht gezogenen Grenzen auferlegt werden³⁴.

Der BGH hatte jüngst in dem Urteil vom 18.02.2009 über folgende Regelungen in einem Formularmietvertrag zu befinden:

„Schönheitsreparaturen trägt der Mieter...“

(Mit Schreibmaschine war hinzugesetzt worden:) “einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür, und Loggia“.

„Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster...“

³⁴ Beyer, NJW 2008, 2065 ff. zu aktuellen Fragen der Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Formularmietverträgen.

Der Formularymietvertrag enthält den mit Schreibmaschine verfassten weiteren Zusatz: Wird die Loggia vom Mieter gestrichen, so ist der Farbton vorher mit dem Vermieter abzusprechen. Der Farbton des Außenfensteranstrichs muss mit dem Farbton der anderen Fenster übereinstimmen.“

Der BGH hält dieses Klauselwerk für insgesamt ungültig. Die Ausweitung der Schönheitsreparaturen auf Arbeiten, die den Außenanstrich der Fenster sowie der Wohnungseingangstür und der Balkontür und darüber hinaus den Anstrich der Loggia - abweichend von der Definition in § 28 Abs. 4 S 3 II.BV – umfassen, würde den Mieter unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB benachteiligen. Die bloße Streichung der Textbestandteile, mit denen der gesetzlich zulässige Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschritten werde, liefe der Sache nach auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion hinaus³⁵.

Beispiel 3:

Der Formularymietvertrag enthält folgende Klausel:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Fenster und Türen sowie etwa eingebauter Schränke) in der Wohnung auszuführen, sowie die Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne und Wasch- und Abflussbecken instand zu halten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen...“

Darf der Vermieter im sachlichen Zusammenhang mit Renovierungsmaßnahmen stehende gegenständlich beschränkte Instandhaltungsmaßnahmen (Anstrich von Fenstern und Türen von außen) dem Mieter mit auferlegen. Ist die obige Klausel bezüglich der Ausweitung der Schönheitsreparaturen schon unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 S 1 BGB?

Ist die im Beispiel 3 genannte Klausel noch angemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil diese hinsichtlich der gegenständlichen Ausweitung der Renovierungsverpflichtung nicht so weit geht wie die vom BGH entschiedene Klausel?

³⁵ BGH – VIII ZR 210/08 - .

Prinzipiell ist bei den genannten Klauseln, die Schönheitsreparaturen und Grundsanierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen an der Mietsache miteinander kombinieren, zu prüfen, welche Regelteile anhand welcher AGB-rechtlicher Prüfungskriterien nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen sind und ob die Unwirksamkeit einzelner oder mehrere Regelteile die Unwirksamkeit der gesamten Klausel zur Folge hat.

a. Der AGB-rechtliche Prüfungsmaßstab für die kombinierte Abwälzung von Schönheitsreparaturen und Grundsanierungsmaßnahmen

(1) Den Teil der Klausel im Beispiel 3 bezüglich der Auferlegung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter prüfte der BGH bislang anhand der Prüfungsparameter der **Entgeltthese**.

Nach der gesetzlichen Regelung obliege dem Vermieter die Vornahme von Schönheitsreparaturen als Teil seiner Hauptpflicht, die Mietsache in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen Zustand zu erhalten. Sie bleibe auch bei ihrer Übernahme durch den Mieter eine Hauptleistungspflicht. Die Abwälzung dieser Pflicht auf den Mieter benachteilige ihn nicht unangemessen, weil sie in aller Regel bei der Kalkulation der Mieter berücksichtigt werde und unabhängig von diesem Gesichtspunkt Verkehrssitte geworden sei³⁶.

Nach der früheren ständigen Rechtsprechung des BGH beinhaltet die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter rechtlich und wirtschaftlich einen Teil seiner Gegenleistung für die Überlassung des Mietobjektes³⁷.

Durch die Abwälzung der in dem Bruttomietzins einkalkulierten Schönheitsreparaturen auf den Mieter werde die Miete in einen Nettomietzins und die daneben vom Mieter zu erbringenden Renovierungsleistungen aufgeteilt³⁸.

Die AGB-rechtlichen Prüfungsparameter der Entgeltthese besagen, dass 1.) nur die in § 28 Abs. 4 S 3 II.BV aufgeführten Schönheitsreparaturen dem Mieter formularmäßig auferlegt werden dürfen, sofern nicht örtliche Gepflogenheiten eine andere Auslegung ergeben³⁹, und

³⁶ BGH – VIII ARZ 1/84 – Rz. 18, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46.

³⁷ BGH – VIII ZR 91/88 – Rz. 16, NJW 1989, 2247=WuM 1989, 324.

³⁸ BGH – VIII ARZ 1/88 – Rz. 20, NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294.

³⁹ BGH – VIII ARZ 1/84 - Rz. 19, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46.

2.) dass dem Mieter nur die auf seine eigene Vertragszeit entfallenden (auf den eigenen Mietgebrauch beruhenden) Renovierungsleistungen überbürdet werden dürfen⁴⁰.

(2) Wird der Klauselteil zu den Schönheitsreparaturen im Beispiel 3 nach den Prüfungskriterien der Entgeltthese geprüft, enthält diese eine gegenständliche Ausweitung der in § 28 Abs. 4 S 3 II.BV aufgeführten Renovierungsbereiche. Es wären die Fenster und die Wohnungseingangstür von außen und die Innenbereiche etwa eingebauter Schränke zu streichen. Diese zu beanstandenden Klausелеlemente sind im Sinne der Entgelttheorie gemäß § 307 Abs. 1 S 1 BGB unangemessen und damit unwirksam.

Nach dem Entgeltgedanken könnten diese Klausелеlemente der Schönheitsreparaturenregelung aber formularvertraglich wirksam sein, wenn der Vermieter darlegen könnte, dass er für die Überbürdung dieses Teils seiner Erhaltungspflicht die Miete bei Vertragsschluss um einen entsprechenden **gleichgewichtigen** kalkulatorischen Anteil gesenkt habe. Denn die AGB-rechtliche Angemessenheit der Abwälzung von Schönheitsreparaturen hatte der BGH im Wesentlichen damit begründet, dass die Miete entsprechend niedriger kalkuliert sei.

Die Entgeltthese verstellt den Blick darauf, dass es sich bei der dem Mieter auferlegten Renovierung von Außenanstrichen und der Innenbereiche etwaig vorhandener Einbauschränke – wie unter II.1.b (3) erörtert – um der Erhaltungspflicht des Vermieters zuzuordnende Grundsanierungsmaßnahmen handelt.

Die AGB-rechtlich bedenkliche Gefahr des Entgeltgedankens, dass der Vermieter bei einer angemessenen kalkulatorischen Senkung der Miete dem Mieter die Vornahme von (größeren) Reparaturen der Mietsache auferlegen dürfte, hat der BGH schon in den achtziger Jahren gesehen und daher die Angemessenheitskriterien der Entgeltthese **nicht** bei der Prüfung der Zulässigkeit von Formulklauseln für Kleinreparaturen angewendet⁴¹.

Inzwischen ist der VIII. Senat des BGH von der auf die Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters angewendeten strengen Entgeltthese abgerückt.

⁴⁰ BGH – VIII ARZ 1/88 – Rz. 30, NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294.

⁴¹ BGH – VIII ZR 91/88 – Rz. 16 u. 21, NJW 1989, 2247=WuM 1989, 324.

Der **Entgeltcharakter** der Renovierungsverpflichtung des Mieters würde einen Umstand bilden, der für die Würdigung von Bedeutung sei, ob entsprechende Formulklauseln einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhalten würden⁴².

(3) Der Begriff der Schönheitsreparaturen hatte sich – historisch gesehen – aus dem staatlich verordneten Mietpreisrecht heraus entwickelt. Damals war die so genannte Friedensmiete geringer, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen trug. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter hat daher Entgeltcharakter: Nach dieser Gegenthese zur damaligen Rechtsprechung des BGH liege aber der wesentliche Zweck der Überbrückung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter in der Entlastung des Vermieters von seiner umfassenden Instandhaltungspflicht⁴³.

Wenn der BGH nunmehr Schönheitsreparaturen nicht mehr als Bestandteil des Mietentgelts ansieht, sondern abschwächend von deren Entgeltcharakter spricht, dann ist gleichermaßen für die Abwälzung von Schönheitsreparaturen und Erhaltungspflichten (Kleinreparaturen und Grundsanierungsmaßnahmen) zu prüfen, ob, in welchem Umfang und auf welche Art und Weise sich der Vermieter von seiner aus § 535 Abs. 1 S 2 BGB resultierenden umfassenden Erhaltungspflicht **entlasten** darf⁴⁴.

(4) Die betreffenden AGB-rechtlichen Prüfungskriterien lassen sich aus der vom BGH entwickelten AGB-Kontrolle von Formulklauseln für Kleinreparaturen entnehmen:

Formularvertraglich können dem Mieter die Kosten für Kleinreparaturen in Anlehnung an die gesetzliche Regelung des § 28 Abs. 3 S 2 II. BV nur innerhalb bestimmter Schranken auferlegt werden. Eine solche Vereinbarung darf sich nur auf Teile der Mietsache beziehen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Diese muss eine doppelte Kostenobergrenze für die Reparatur im Einzelfall wie auch für einen bestimmten Zeitrahmen beinhalten⁴⁵. Bei Mietbeginn vorhandene, mithin durch den Mietgebrauch nicht verursachte Mängel fallen nicht unter die Kleinreparaturregelung, sondern erst während der Mietzeit auftretende Mängel⁴⁶.

⁴² BGH – VIII ZR 181/07 – Rz. 13, WuM 2008, 560.

⁴³ Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., Rz. II. 386.

⁴⁴ In diesem Sinne Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., Rz. II. 386.

⁴⁵ Langenberg Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., II. Teil Rz. 75.

⁴⁶ Kraemer in Bub/Treier, Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rz. III.A.181 b.

Um nicht das Minderungsrecht des Mieters im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB auszuhöhlen, darf dem Mieter wegen des Benachteiligungsverbot des § 536 Abs. 4 BGB noch nicht einmal die Vornahme – d.h. die Selbstaussführung – von Kleinreparaturen als laufende Verpflichtung auferlegt werden⁴⁷.

Auch nach dem Sinngehalt des § 556 Abs. 4 BGB ist es mittelbar verboten, dem Mieter Sachleistungen oder Kosten zusätzlich zur Miete aufzubürden, die über die gesetzlich definierten Betriebskosten, gewöhnliche Schönheitsreparaturen und über die **Kosten** der gegenständlich beschränkten Kleinreparaturen hinausgehen:

Korrespondierend mit seiner Erhaltungspflicht hat der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Davon darf der Vermieter **neben der Miete** gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter **nur** Betriebskosten auferlegen. Es wird also auch das Benachteiligungsverbot des § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 BGB mittelbar tangiert, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten beziehungsweise die **regelmäßige Vornahme** für den Außenanstrich von Fenstern und Türen als laufende Belastung auferlegen würde.

Aus diesen Kriterien lassen sich die folgenden AGB-rechtlichen Prüfungsparameter im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB für die Frage, innerhalb welcher Grenzen der Vermieter seine Erhaltungspflicht auf den Mieter abwälzen darf, ableiten:

(a) Der Vermieter darf dem Mieter neben der Miete nur Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, Kosten gegenständlich beschränkter Kleinreparaturen nach § 28 Abs. 3 S 2 II.BV und die in § 28 Abs. 4 S 3 II.BV definierten beziehungsweise dieser Definition gleichstehenden Schönheitsreparaturen auferlegen.

(b) Zudem darf der Vermieter dem Mieter nur die aus dem eigenen Mietgebrauch des Mieters resultierenden Schönheitsreparaturen auferlegen⁴⁸.

(c) Zudem muss – nach dem Transparenzgebot - eine Formulklausel, die dem Mieter kombiniert Schönheitsreparaturen und Grundsanierungsmaßnahmen auferlegt, dem Mieter eine Kostenobergrenze benennen – ebenso wie bei einer zulässigen Kleinreparaturklausel.

⁴⁷ BGH – VIII ZR 129/91 – Rz. 18, WuM 1992, 355=NJW 1992, 1759.

⁴⁸ Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rz. III. A. 1072; vgl. auch BGH-VIII ZR 88/86-Rz. 20, NJW-RR 1987, 906.

(5) Nach den vorstehende aufgeführten AGB-rechtlichen Parametern sind im Beispiel 3 die Klausелеlemente, die dem Mieter Außenanstriche und die Renovierung der Innenbereiche von Einbauschränken auferlegen, unwirksam, weil diese die aus den §§ 536 Abs. 4, 556 Abs. 4 BGB in Verbindung mit § 28 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Satz 3 II.BV folgenden Grenzen für die Abwälzung der Hauptleistungspflicht des Vermieters missachten und außerdem keine Kostenobergrenzen benennen.

Klausелеlemente, die gesetzlich zwingend geltende Schutzvorschriften missachten, sind stets als unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zu bewerten.

Der Klauselteil bezüglich der Auferlegung von Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter ist ungültig, weil er die Grenzen für eine zulässige Kleinreparaturklausel überschreitet.

b. Teil- oder Gesamtnichtigkeit von Formulklauseln mit fortlaufender Grundsanierungs- und Renovierungsverpflichtung des Mieters?

(1) Das LG Berlin hält die Regelung im Beispiel 3 bezüglich der dem Mieter auferlegten Instandhaltung von einzelnen Einrichtungen der Mietsache für sich genommen für unwirksam⁴⁹. Nach der „blue-pencil-Methode“ erfasse die Unwirksamkeit der Instandhaltungsklausel nicht die Renovierungsklausel. Beide Klauseln seien **nach dem Vertragsinhalt** voneinander, verschiedene Sachkomplexe behandelnde und damit AGB-rechtlich getrennt zu behandelnde Regelungen. Die Instandhaltung von z.B. Licht- und Klingelanlagen werde (nach dem Vertragstext) nicht in einen irgendwie gearteten Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen gestellt.

(2) Während die Klausel im Beispiel 1, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen habe, - auch nach dem Verständnis des Mieters – die Auslegung zulässt, dass Schönheitsreparaturen nur in Anlehnung an § 28 II.BV umgelegt werden, ist eine solche Auslegung bei der im Beispiel 3 genannten Klausel ausgeschlossen. Diese präzisiert im Einzelnen – erst bei genauerer Betrachtung ersichtlich - **unter Erweiterung der gegenständlichen Definition** des § 28 Abs. 4 S 2 II.BV, welche Bereiche der Wohnung zu renovieren sind. Die Renovierungsverpflichtung des Mieters wird – wie schon erörtert - durch

⁴⁹ LG Berlin – 63 S 215/07 – Rz. 28, Grundeigentum 2008, 478.

die gewählte Formulierung „das Streichen der ...Fenster und Türen“ auf das Anstreichen der Wohnungseingangstür von außen, der Balkontür von außen sowie sämtlicher Fenster von außen ausgeweitet⁵⁰; Instandhaltungsmaßnahmen werden zu Schönheitsreparaturen umdefiniert.

Diese Klausel verstößt damit gegen § 307 Abs. 1 S 1 BGB und ist **insgesamt** unwirksam. Diese Klausel beinhaltet somit nach ihrer **inhaltlichen Gesamtkonzeption** ein gegenständlich nicht trennbares Übermaß bezüglich der Renovierungsverpflichtung des Mieters⁵¹.

Überschreitet die Klausel die zulässige Grenze bezüglich der Abwälzung von Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen, weicht sie von wesentlichen Grundgedanken des Mietrechts ab und beinhaltet im Zweifel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters⁵². Auch wenn eine solche Klausel nur regeln würde, dass der Mieter zu den Schönheitsreparaturen den Außenanstrich der Balkontür zu tragen hätte, wäre die Klausel gemäß § 307 Abs. 1 S 1 BGB insgesamt unwirksam, weil diese Renovierungsklausel - über die zulässige Kleinreparaturklausel hinaus - dem Mieter Instandhaltungen aufbürdet.

Daher ist es - entgegen Lammel – nicht denkbar, den Klauselinhalt so zu verändern, dass die unbillige Belastung des Mieters hinsichtlich der Renovierung der Fenster und Türen (von innen und außen) gestrichen wird und die restlichen Renovierungspflichten selbstständig bestehen bleiben⁵³.

c. Individualvertragliche Zulässigkeit der kombinierten Abwälzung von Renovierungs- und Grundsanierungsmaßnahmen: Prüfungskriterien; Teil- oder Gesamtnichtigkeit.

Ergänzen oder präzisieren individualvertragliche Vereinbarungen Renovierungsklauseln, sind diese als inhaltlicher Bestandteil der Formulklausel zu behandeln und müssen sich einheitlich an den AGB-rechtlichen Bestimmungen messen lassen⁵⁴.

⁵⁰ LG Berlin – 63 S 215/07 – Rz. 30, Grundeigentum 2008, 478; LG Berlin – 63 S 206/07 – , MietRB 2008, 260 (Leitsatz, Kurzwiedergabe).

⁵¹ In diesem Sinne Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 9; Both, jurisPR-MietR 1/2009, Anm. 1.

⁵² In diesem Sinne BGH-VIII ZR 91/88-Rz. 21, NJW 1989, 2247=WuM 1989, 324.

⁵³ Lammel, jurisPR-MietR 5/2009, Anm. 4.

⁵⁴ BGH – VIII ZR 163/05 – Rz. 16, NJW 2006, 2116=WuM 2006, 306; BGH – VIII ARZ 5/92 – Rz. 21, NJW 1993, 532=WuM 1993, 175.

Auch durch reine **Individualvereinbarungen**, die in der von diversen Formularverträgen geprägten Vermietungspraxis die Ausnahme bilden, können dem Mieter von Wohnraum Grundsanierungsmaßnahmen als fortlaufende Verpflichtung in Kombination mit Schönheitsreparaturen mietvertraglich nicht wirksam auferlegt werden. Unter Umständen können solche Individualregelungen insgesamt nichtig sein.

(1) Eine formularmäßige Vornahmeklausel, die dem Wohnungsmieter Kleinreparaturen auferlegt, schließt insoweit das auf § 536 Abs. 1 BGB beruhende Minderungsrecht des Mieters aus und verstößt damit gegen das zwingende Benachteiligungsverbot des § 536 Abs. 4 BGB. Diese Verbotsvorschrift gilt gleichermaßen für Formulklauseln und für Individualvereinbarungen.

Diese Vorschrift kann nicht dadurch umgangen werden, dass Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 BGB dem Mieter mit der Folge auferlegt werden, dass während der Vertragsdauer auftretende Fehler der Mietsache, deren Beseitigung dem Mieter obliegen soll, nicht zur Mietminderung führen⁵⁵. Das nicht abdingbare Minderungsrecht würde individualvertraglich ausgehöhlt werden, wenn dem Mieter die laufende Erhaltungspflicht für die Beseitigung von solchen Mängeln auferlegt werden würde, die auch nur eine geringfügige Mietminderung – wie z.B. beim unansehnlich gewordenen Außenanstrich der Wohnungseingangstür und der Balkontür - rechtfertigen würden. Die Minderungsbefugnis des Mieters darf durch die Übertragung von Erhaltungspflichten auf den Mieter weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden.

In gleicher Weise wie bei Formularymietverträgen können dem Wohnungsmieter nur die Kosten von Kleinreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 3 II.BV auferlegt werden.

Werden dem Mieter abweichend von § 535 Abs. 1 BGB weitere Kosten neben der Miete für die Gewährung des Gebrauchs durch den Vermieter auferlegt, bedarf es zudem stets – ohne Unterscheidung zwischen Individualvereinbarung und Formulklausel – einer ausdrücklichen und inhaltlich bestimmten Vereinbarung. Der Mieter muss wissen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können⁵⁶.

⁵⁵ BGH – VIII ZR 129/91 – Rz. 18, NJW 1992, 1759=WuM 1992, 355.

⁵⁶ BGH – XII ZR 39/04 – Rz. 15, NJW 2006, 3057=GuT 2006, 224; BGH – XII ZR 158/01 – Rz. 28, NJW-RR 2006, 84=GuT 2005, 213; der Rechtsgedanke dieser gewerberaummietrechtlichen Entscheidungen gilt gleichermaßen für das Wohnungsmietrecht.

In einer Gesamtschau werden die Benachteiligungsverbote der §§ 536 Abs. 4, 556 Abs. 4 BGB individualvertraglich ausgehöhlt, wenn der Mieter zusätzlich zur Miete – über Betriebskosten, Schönheitsreparaturen und die Kosten von Kleinreparaturen hinausgehend – fortlaufend mit Grundsanierungsmaßnahmen beziehungsweise deren Kosten belastet werden dürfte.

(2) Werden Renovierung und Grundsanierung individualvertraglich kombiniert, ist nach § 139 BGB zu beurteilen, ob nur der Teil bezüglich der Grundsanierung oder das Regelwerk insgesamt unwirksam ist.

In vergleichbarer Weise wie zur Frage der Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist bei § 139 BGB zu prüfen, ob sich die Nichtigkeit des Klauselwerkes auf einen trennbaren Teil beschränkt⁵⁷.

Nach § 139 BGB führt die Teilnichtigkeit eines Rechtsgeschäftes zu dessen Gesamtnichtigkeit. Nur wenn anzunehmen ist, dass das gesamte Regelungswerk hinsichtlich der Schönheitsreparaturen auch ohne den nichtigen Teil hinsichtlich der Grundsanierung vereinbart worden wäre, bliebe der zulässige Teil hinsichtlich der Schönheitsreparaturen wirksam.

Ob Teile von Individualvereinbarungen nur für sich genommen nichtig sind, ist - in gleicher Weise wie bei Formulklauseln - in erster Linie nach dem darin zum Ausdruck gekommenen Parteiwillen zu beurteilen: Sind die nichtigen Regelungsteile als integraler Bestandteil der Gesamtregelung gewollt, ist damit die Regelung insgesamt – wie im Beispiel 3 - ungültig.

d. Fazit

Formulklauseln, die Renovierungen mit Grundsanierungen kombinieren, sind stets gemäß § 307 Abs. 1 S 1 BGB insgesamt ungültig, weil Grundsanierungen zu Schönheitsreparaturen undefiniert werden und dem Mieter in Bezug auf die Instandhaltung der Mietsache nur die Kosten von Kleinreparaturen auferlegt werden dürfen.

⁵⁷ Palandt/Heinrichs, BGB, 68 Aufl., § 139, Rz. 10.

Entsprechende Individualvereinbarungen sind gemäß § 139 BGB aus denselben Erwägungen insgesamt ungültig. Individualvertraglich können dem Mieter auch nicht durch höhere Gewalt erforderlich werdende Schönheitsreparaturen als fortlaufende Renovierungsverpflichtung wegen der Grenzziehungen der §§ 536 Abs. 4, 556 Abs. 4 BGB auferlegt werden.

Nur **im Einzelfall** kann der Mieter – wie § 559 a Abs. 1 BGB zeigt – an (baulichen) Aufwendungen des Vermieters beteiligt werden⁵⁸.

3. Zur Rechtslage bei preisgebundenem beziehungsweise gefördertem Wohnraum

a. Auch bei preisgebundenem bzw. gefördertem Wohnraum sind individualvertragliche Vereinbarungen bzw. Formulklauseln, die Schönheitsreparaturen mit Grundsanierungsmaßnahmen kombinieren, in gleicher Weise wie bei freifinanziertem Wohnraum gemäß der unter II.2.a. dargestellten Prüfungskriterien unwirksam.

Ist eine Klauselkombination wie im Beispiel 3 AGB-rechtlich unwirksam, trägt der Vermieter – auch wirtschaftlich – das Risiko der Unwirksamkeit dieser Vertragsgestaltung⁵⁹. Dabei spielt es keine Rolle, ob es um ein frei finanziertes oder ein gefördertes bzw. preisgebundenes Mietverhältnis geht. Die Vertragsgestaltung ist unabhängig von der Frage der staatlichen Subvention des Mietverhältnisses unterschiedslos an § 307 Abs. 1 BGB zu messen.

Das Mietpreisrecht überlagert bei einer unwirksamen Klauselkombination wie im Beispiel 3 nicht das vertragsrechtliche AGB-Recht.

Der Vermieter dürfte bei einer entsprechenden unwirksamen Klauselkombination nicht die Kostenmiete um die Pauschale für Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen erhöhen. Eine preisrechtlich zulässige Mieterhöhung ist nach § 10 Abs. 4 WoBindG ausgeschlossen, wenn sich der Ausschluss aus den Umständen – hier: der AGB-rechtlichen Sanktionswirkung⁶⁰ - ergibt.

⁵⁸ BGH – VIII ZR 91/88 – Rz. 40, NJW 1989, 2247=WuM 1989, 324.

⁵⁹ In diesem Sinne zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln Timme und Hülk, MDR 2008, 1249 (1251); zum Meinungsstand Flatow, jurisPR-MietR 4/2009, Anm. 3.

⁶⁰ Vgl. auch Wüstefeld, WuM 2008, 697 zu Rerenovierungsklauseln.

b. Eine AGB-rechtlich nicht zu beanstandende Klausel im Sinne des aktualisierten Renovierungsbegriffes ist hinsichtlich der Überbürdung des Anstriches von Versorgungsleitungen und hinsichtlich der Grundreinigung des Teppichbodens **nur** insoweit mietpreisrechtlich unwirksam, als dem Mieter umfangreichere Schönheitsreparaturen – als wie der Katalog des § 28 II.BV zulässt⁶¹ - auferlegt werden. Für diese mittelbare Überschreitung der gesetzlich zulässigen Kostenmiete ordnet § 8 Abs. 2 WoBindG nur die Teilnichtigkeit des Mietpreisverstoßes an. Die Klausel bliebe daher wirksam, soweit deren Regelungen den Vorgaben des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV entsprechen würden.

Der Entgeltgedanke, der die Kalkulation des Mietpreises zum AGB-rechtlichen Prüfungsparameter im Sinne des § 307 Abs. 1 S 1 BGB erhebt, müsste dagegen für eine mietpreisgebundene Wohnung zu dem Ergebnis gelangen, dass eine entsprechende Klausel unangemessen und **insgesamt** unwirksam wäre.

Im Mietpreisrecht sind Schönheitsreparaturen und (Klein-)Reparaturen mit entsprechend festgelegten Pauschalen Bestandteil der gesetzlich zulässigen Kostenmiete. Die über § 28 II.BV hinausgehende Abwälzung von Erhaltungspflichten bzw. von deren Kosten würde - nach dem Entgeltgedanken - zur AGB-rechtlichen Unwirksamkeit entsprechender Formulklauseln führen.

c. Auch bei gefördertem Wohnraum gibt es keine rechtlichen Unterschiede zum freifinanzierten Wohnraum. Ähnlich wie bei preisgebundenem Wohnraum im herkömmlichen Sinne bezweckt § 7 Ziffer 1 WoFG eine Wohnkostenentlastung des Mieters durch die vertragliche Festlegung einer gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete günstigeren Miete für den Wohnungsmieter. Die Förderungsbestimmungen überlagern nicht das vertragliche AGB-Recht. Auch bei solchen staatlich subventionierten Mietverhältnissen dürfte der Vermieter das wirtschaftliche Risiko der AGB-rechtlichen Unwirksamkeit von Vertragsklauseln nicht durch eine Mieterhöhung an den Mieter weitergeben.

4. Grundsanierungsbedarf durch Risikoverwirklichung aus der Mietersphäre (Fogging und Rauchen)

Beispiel 4:

⁶¹ Sternel, Mietrecht 3. Aufl., Rz. II. 388.

Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass der Mieter die aus dem Mietgebrauch resultierenden Schönheitsreparaturen zu tragen habe.

In der Wohnung treten im Laufe der Mietzeit Schwarzstaubablagerungen (Fogging-Erscheinungen) an Wänden und Decken auf. Ursachen dieses Mangels sind das Zusammenwirken von Emissionen aus der vom Mieter aufgetragenen Wandfarbe und dem von ihm eingebrachten Teppichboden, einer Absenkung der Bauteiloberflächentemperatur während des im Winter vorgenommenen Fensterputzens und dem zusätzlichen Eintrag flüchtiger organischer Stoffe während des Fensterputzens.

Der Mieter verlangt, dass der Vermieter die Verfärbungen (Schwarzstaubablagerungen) an den Wänden und Decken der Wohnung beseitigt und die durch die Schwarzstaubablagerungen unansehnlich gewordenen Anstriche an Wänden und Decken erneuert.

Wie ist die Rechtslage? Wie verhält es sich, wenn der Mietvertrag die neuerdings in Berlin verwendete Formulklausel enthält, dass sich der Mieter verpflichtet, „die während des Mietverhältnisses durch die Abnutzung durch den Mieter bedingten erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen“?

(1) Der Vermieter muss gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Schwarzstaubablagerungen, die sich nicht mit handelsüblichen Haushaltsreinigungsmitteln beseitigen lassen, als Mangel der Mietsache auf den Tapeten entfernen. Durch Schwarzstaubablagerungen entsteht ein nicht mehr renovierungsfähiger Zustand der Mietsache; insofern geht es um eine Grundsanierungsmaßnahme zur Beseitigung eines sonstigen Mangels. Die aus dem Mietgebrauch resultierenden „Fogging-Erscheinungen“ - infolge des Einbringens eines Teppichbodens, Streichens der Wand oder des Fensterputzens - sind vom Mieter gemäß § 538 BGB nicht zu verantworten. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, schließen den Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht aus.⁶²

Das Urteil des BGH vom 28.05.2008⁶³ betraf die Zahlung des vom Mieter begehrten Vorschusses für die Kosten der Beseitigung der **Schwarzstaubablagerungen**; die Thematik einer etwaigen mietvertraglichen Renovierungspflicht des Mieters wird darin nicht

⁶² BGH – VIII ZR 271/07 – Rz. 12, NJW 2008, 2432=WuM 2008, 476 mit Anm. von Eisenschmid, jurisPR-MietR 20/2008 Nr. 2 sowie mit Anmerkung von Schläger, ZMR 2008, 870.

⁶³ Siehe vorherige Fußnote

angesprochen. Werden die Verfärbungen beseitigt, kommt der vorhandene Anstrich in unansehnlicher Weise zum Vorschein und muss in der Regel erneuert werden.

Die **Erneuerung der Anstriche** ist meines Erachtens vom Mieter zu übernehmen, wenn der Vermieter mietvertraglich seine Erhaltungspflicht ausdrücklich in der Weise abgedungen hat, dass der Mieter die durch seinen Gebrauch verursachten Schönheitsreparaturen zu tragen habe. Damit werden dem Mieter das Gebrauchs- und nicht nur das Abnutzungsrisiko hinsichtlich der Schönheitsreparaturen auferlegt. Dieses umfasst auch die Gefahr der Verwendung von Teppichböden, Farben und Haushaltsreinigungsmitteln, die Schwarzstaubablagerungen begünstigen.

Die Beseitigung der Schwarzstaubablagerungen selbst fällt nicht unter die im Beispiel 4 genannte Renovierungsklausel, weil die Schwarzstaubablagerungen eine Schicht auf den Tapeten und Farben an Wänden und Decken bilden und sich nicht überstreichen lassen. Erst nach Beseitigung dieser Ablagerungen ist ein regulärer Anstrich möglich.

(2) Bei Vereinbarung einer Renovierungsklausel – beschränkt auf das Risiko der Abnutzung – wie in der Abwandlung des Beispiels 4 muss dagegen der Vermieter die Verfärbungen an Wänden und Decken beseitigen und die Anstriche erneuern. Die Schwarzstaubablagerungen sind keine durch Abnutzung entstehenden Mängel, sondern resultieren aus dem Mietgebrauch im weiten Sinne⁶⁴.

Nach der in der Abwandlung genannten Klausel muss also der Vermieter auch dann Schönheitsreparaturen ausführen, wenn diese nicht auf das Risiko der Abnutzung zurückgehen, sondern durch den Mietgebrauch in sonstiger Weise verursacht wurden.

(3) Bei mehreren zusammenwirkenden Ursachen, von denen zumindest eine nicht auf dem Mietgebrauch beruht, bleibt es dabei, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, weil die Ursachen für das Fogging nicht **ausschließlich** im Mietgebrauch und damit in der Mietersphäre liegen. Dies ist etwa denkbar, wenn der vom Vermieter eingebrachte Parkettboden Stoffe ausdünstet, welche Schwarzstaubablagerungen fördern.

⁶⁴ BGH, a.a.O. Rz. 12.

(4) Raucht der Mieter in der Wohnung, kann durch diese intensivere Art der Wohnungsnutzung ein vorzeitiger Renovierungsbedarf entstehen. Trägt der Mieter mietvertraglich die Schönheitsreparaturen, lassen sich die Gebrauchsspuren des Rauchens durch eine malermäßige Neudekoration mit gegebenenfalls etwas aufwändigeren Vorarbeiten durch zusätzliche Grundierungen oder einen Sperranstrich beseitigen⁶⁵. Das durch die intensivere Wohnungsnutzung höhere Maß an Schönheitsreparaturen liegt somit noch im Rahmen gewöhnlicher Schönheitsreparaturen und zählt nicht zur dem Vermieter obliegenden Grundsanierung. Auch das reguläre Abwohnen kann einen für den renovierungspflichtigen Mieter erhöhten Schönheitsreparaturbedarf verursachen, wenn er eine im Laufe der Mietzeit von ihm zugestrichene Raufasertapete erneuern muss oder er zu viele, von ihm aufgetragene, nicht mehr tragfähige Lackschichten auf Fenstern oder Türen abtragen muss.

Dagegen gehört es zum Bereich der Grundsanierung, wenn sich der Nikotingeruch in den Putz und das Mauerwerk einfrisst. Die Kosten entsprechender Instandsetzungsarbeiten kann der Vermieter jedoch vom Mieter als Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung seiner mietvertraglichen Obhutpflicht ersetzt verlangen⁶⁶.

5. Zuordnung von Rissbeseitigungsmaßnahmen zur Grundsanierung und zur Renovierung

a. Dem Vermieter obliegende Vorarbeiten; Folgeproblematik bezüglich der Renovierung

Einen typischen Konflikt zwischen Grundsanierung und Schönheitsreparaturen verdeutlicht das folgende *Beispiel 5*:

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung mit frisch gestrichenen Raufasertapeten. Der Mietvertrag enthält die Formulklausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt. Im Laufe der Mietzeit wurden auf dem Nachbargrundstück Bauarbeiten mit Erschütterungen durchgeführt. Dadurch hat sich im Wohnzimmer an einer Wand ein durchgehender breiter Riss im Mauerwerk gebildet. Dadurch reißt die Raufasertapete an der

⁶⁵ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 25.

⁶⁶ In diesem Sinne BGH – VIII ZR 37/07 – Rz. 22 u. 23, NJW 2008, 1439=WuM 2008, 213.

betroffenen Wand vom Fußboden bis zur Decke durch. Der Farbanstrich auf der noch überstreichbaren Raufasertapete an allen Wänden des Wohnzimmers ist inzwischen vergilbt. Muss der Vermieter den Mauerwerksriss beseitigen? In welchem Umfang muss der Mieter renovieren? Wie ist die Rechtslage?

Solange Schönheitsreparaturen wegen bauseitiger Untergrundsäden an Holz, Putz oder Mauerwerk nicht sinnvoll und fachgerecht ausgeführt werden können beziehungsweise unterlässt der Vermieter die erforderlichen Vorarbeiten, werden **insoweit** Schönheitsreparaturen nicht fällig⁶⁷. Im Einzelfalle könne dem Mieter auch die Teildekoration der nicht von den Bauschäden betroffenen Räume oder Raumteile vor der Schadensbeseitigung durch den Vermieter unzumutbar sein⁶⁸.

Nach der Rechtsprechung des BGH gehört die Beseitigung so genannter „Untergrundsäden“ an Holz, Putz oder Mauerwerk ohnedies nicht zu den Schönheitsreparaturen, sondern obliegt dem Vermieter auf dessen Kosten⁶⁹.

Die Beseitigung des im Mauerwerk vorhandenen Risses - einem typischen Untergrundsaden - gehört damit zum Pflichtenkreis des Vermieters. Sowohl im laufenden als auch bei beendetem Mietverhältnis würde die Renovierung an der betroffenen Zimmerwand vor Beseitigung des Untergrundsadens nicht fällig werden. Im laufenden Mietverhältnis könnte der Mieter auch die Renovierung der anderen drei Wände bis zur Beseitigung des Mauerwerksrisses verweigern. Es wäre ihm nicht zumutbar, erst eine Teilrenovierung der intakten Wände durchzuführen und nochmals zu renovieren, wenn der Vermieter den Mauerwerksriss beseitigt. Der Mieter müsste in einem solchen Fall in unzumutbarer Weise zweimal Renovierungsvorbereitungen treffen (Zusammenstellen von Möbeln, Abdecken von Einrichtungsgegenständen usw.).

Auch hat der Vermieter die beschädigte Raufasertapete zu erneuern, während der Mieter nur deren Anstrich zu übernehmen hat. Wäre der Mauerwerksriss nicht aufgetreten, bräuchte der Mieter die Raufasertapete nur zu überstreichen. Anderenfalls hätte der Mieter mehr als durch sein Abwohnen bedingt und damit mietvertraglich geschuldet zu renovieren und für das vom

⁶⁷ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. 347; siehe auch Kinne in MietPrax, Fach 3 Schönheitsreparaturen, Rz. 31.

⁶⁸ Langenberg, a.a.O.

⁶⁹ BGH – VIII ARZ 1/88 – Rz. 32, NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294; Schach a.a.O., S. 42/43.

Vermieter allein zu tragende Risiko der zufälligen Verschlechterung der Mietsache mit einzustehen.

b. Untergrundbehandlung im Rahmen gewöhnlicher Malerarbeiten

Beispiel 6:

An der inzwischen eingegrauten Decke des Wohnzimmers haben sich im Laufe der Jahre drei Haarrisse und auf dem Deckenputz ein ca. 1 ½ m langer und ca. 3-4 mm breiter Riss gebildet. Muss der renovierungspflichtige Mieter die Risse im Zuge der Renovierung mit beseitigen?

(1) Der BGH grenzt die Beseitigung von Schäden an der Substanz des Mietobjekts nach Pflichtenbereichen wie folgt ab: Die **über gewöhnliche Malerarbeiten hinausgehende Beseitigung** so genannter Untergrunds Schäden an Holz, Putz oder Mauerwerk würden nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören, sondern dem Vermieter auf dessen Kosten obliegen⁷⁰.

Vorarbeiten, die also im Rahmen gewöhnlicher Malerarbeiten liegen, zählen somit zu den Schönheitsreparaturen. Haarrisse rechnen damit zweifelsohne zu den Schönheitsreparaturen⁷¹.

Vorhandene Risse, Putzschäden und Löcher sowie sonstige Untergrundbeschädigungen sind also als Grundsanierung oder als Renovierung nach den mietvertraglichen Aufgabenbereichen des Vermieters und Mieters abzugrenzen. Der Vermieter sei zunächst vorleistungspflichtig, es sei denn, es handle sich um **schönheitsreparaturbedingte** kleiner Risse oder Unebenheiten, die fast üblicherweise in jeder Wohnung auftauchen würden⁷².

Nur geringfügige, dünne Risse seien im Rahmen von Schönheitsreparaturen mit zu beseitigen. Größere Risse stellen dagegen einen Mangel der Mietsache dar⁷³.

⁷⁰ BGH – VIII ARZ 1/88 – Rz. 32, NJW 1988, 2790 = WuM 1988, 294.

⁷¹ KG – 8 U 6289/00 – Rz. 15, Grundeigentum 2002, 796.

⁷² Schach (vormals Oske), Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S. 33.

⁷³ LG Berlin – 67 S 345/06 – Rz. 33, Grundeigentum 2007, 653; Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil, 347 zählt einige Risse im Putz im Übergangsbereich von Decken- zu Wandflächen zu den Schönheitsreparaturen.

Demnach wäre der im Beispiel 6 erwähnte größere Riss unbekannter Ursache vom Vermieter zu beseitigen, während der Mieter die Haarrisse zu beseitigen hätte.

(2) Nach Auffassung von Gies könne als Faustregel gelten, dass Dekorationsarbeiten dann sinnvoller Weise ausgeführt werden können, wenn der Maler kleinere Vorarbeiten in eigener Regie ausführt und der damit verbundene Aufwand nicht ins Gewicht fällt, wenn also die Beauftragung eines Maurers oder Putzers zur Erledigung der Vorarbeiten als unverhältnismäßig erscheinen würde⁷⁴.

(3) Nach Auffassung des KG können bei den vom Mieter geschuldeten Malerarbeiten üblicherweise Risse und Löcher mit beseitigt werden. Dies gelte sowohl für das einfache Verspachteln von kleinen Löchern und Rissen mit Füllstoff als auch für das Streichen mit Tiefgrund und das Kleben von Glasvlies. Der Rahmen von Malerarbeiten sei erst bei einer erheblichen Beschädigung der Deckenflächen oder in das Mauerwerk gehenden Rissen überschritten⁷⁵.

Der Deckenriss im Beispiel 6 ließe sich sicherlich mit Füllstoff und Glasvlies beseitigen. Nach der letztgenannten Auffassung müsste der Mieter diesen Riss als Teil seiner Renovierungsverpflichtung mit beseitigen.

(4) Der herrschenden Auffassung ist zu folgen. Kleinere Vorarbeiten, die im Sinne von Gies vom Maler erledigt werden könnten, gehen über nur die vom Mieter zu tragenden schönheitsreparaturbedingten Vorarbeiten hinaus. Auch Roststellen an einem Heizkörper könnte ein Maler im Rahmen entsprechender Vorbehandlung beseitigen. Das Benachteiligungsverbot des § 536 Abs. 4 BGB schließt aber aus, dass dem Wohnungsmieter die Vornahme von kleinere Reparaturen übertragen werden dürfen. Es können ihm mietvertraglich nur die in § 28 Abs. 3 S 2 II.BV aufgeführten **Kosten** für Kleinreparaturen auferlegt werden⁷⁶.

Die Auffassung des KG ist zu weitgehend und deshalb abzulehnen. § 28 Abs. 4 S 3 II.BV rechnet nicht die Beseitigung von Rissen zu den Schönheitsreparaturen. Vielmehr handelt es

⁷⁴ Gies jurisPR-MietR 4/2009, Anm. 2.

⁷⁵ KG – 12 U 122/03 – Rz. 33, KGR Berlin 2004, 452 = GuT 2004, 238 (nur Leitsatz).

⁷⁶ BGH-VIII ZR 129/91 – Rz. 18, NJW 1992, 1759=WuM 1992, 355.

sich dabei um Instandhaltungsmaßnahmen zur Beseitigung baulicher Mängel im Sinne des § 28 Abs. 1 S 1 II.BV.

Vom Mieter zu tragende renovierungsbedingte Vorarbeiten sind nur die Beseitigung von Haarrissen oder dünnen Rissen am Untergrund, die sich vom Mieter in Eigenleistung mit Füllstoff und Beispachteln beseitigen lassen.

c. Untergrundschäden als Folge nicht fachgerechter Renovierung

Beispiel 7:

Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen habe. Während der langjährigen Mietzeit hat der Mieter die Wohnzimmerdecke in regelmäßigen Abständen mit Dispersionsbinderfarbe überstrichen. Nach der etwa 20jährigen Mietdauer bilden sich im Deckenputz mehrere langgestreckte Risse. Auf Nachfrage des Vermieters gesteht der Mieter ein, dass er vor einem Deckenanstrich die Decke nie grundiert habe.

Wer von den Mietvertragsparteien ist zur Beseitigung der Deckenrisse verpflichtet?

Bei der Beschichtung von Decken- und Wandflächen mit waschbeständiger Dispersionsbinderfarbe ist es in fachgerechter Hinsicht erforderlich, dass die zu renovierenden Flächen vorher mit einem lösungsmittelfreien Tiefgrund grundiert werden⁷⁷. Unterbleiben solche Vorarbeiten, können durch Spannungen zwischen den verschiedenen Farbaufträgen Risse im Putz entstehen⁷⁸.

Der Mieter ist aufgrund der genannten Renovierungsklausel verpflichtet, die Untergrundschäden zu beseitigen. Entsprechend der vom BGH verwendeten Formel⁷⁹ handelt es sich - bei genauerer Betrachtung - um die Beseitigung von Untergrundschäden an Putz, die **nicht** über gewöhnliche Malerarbeiten hinausgehen.

Auch der Mieter darf die Schönheitsreparaturen – schon aufgrund seiner allgemeinen mietvertraglichen Obhutpflicht - nicht so ausführen, dass dadurch der Untergrund beschädigt

⁷⁷ Schach, Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S. 37.

⁷⁸ LG Münster – VIII S 304/03 – Rz. 5, WuM 2005, 605.

⁷⁹ BGH – VIII ARZ 1/88, Rz. 32, NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294.

wird. Können also zum Beispiel die von ihm aufgetragenen Farbanstriche Spannungsrisse im Putzuntergrund auslösen, muss er also den Untergrund zur Vermeidung von Spannungsrissen grundieren. Eine solche Vorbehandlung rechnet damit zu den Schönheitsreparaturen.

Da der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht wie geschuldet sozusagen rissfrei während des laufenden Mietverhältnisses ausgeführt hat, würde der mietvertragliche Erfüllungsanspruch des Vermieters fortbestehen. Käme der Mieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, könnte der Vermieter von ihm nach durchgeführter Selbstvornahme einen entsprechenden Aufwendungsersatz beanspruchen⁸⁰.

Ist das Mietverhältnis beendet, könnte der Vermieter vom Mieter wegen der Risse Schadensersatz gemäß der §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB verlangen.

6. Unterlassene Instandhaltung des Vermieters, Umbau und Renovierungskostenausgleich des Mieters

Beispiel 7.a:

Das Mietverhältnis mit dem mietvertraglich renovierungspflichtigen Mieter über eine sanierungs- und modernisierungsbedürftige, stark verwohnte Altbauwohnung endet. Der Vermieter hatte sich während des langjährigen Mietverhältnisses nicht um die Instandhaltung der Wohnung gekümmert; der Mieter hatte während der gesamten Mietzeit keine Schönheitsreparaturen ausgeführt. Die Holzfenster in Küche und Bad der Zweizimmerwohnung müssen aufgrund ihres Alters und ihres maroden Zustandes ausgetauscht werden; sie sind nicht mehr renovierungsfähig. Im Wohnzimmer hängt infolge eines älteren größeren Wasserschadens die Decke durch. Die aus der Vorkriegszeit stammende elektrische Versorgungsanlage mit stoffummantelten Leitungen befindet sich auf Putz und war während der Mietzeit wiederholt ausgefallen. Der Vermieter beabsichtigt die Wohnung grundlegend zu sanieren und zu modernisieren. Die schadhafte Fenster sollen ausgewechselt, die durchhängende Decke in Ordnung gebracht, die komplett auszutauschende elektrische Versorgungsanlage unter Putz verlegt werden. Das Bad soll unter Wegnahme einer Trennwand zur Speisekammer erweitert werden.

⁸⁰ BGH – VIII ZR 207/89 - , NJW 1990, 2376=WuM 1990, 494.

Ob und in welchem Umfang schuldet der Mieter einen Geldausgleich für Renovierungsmaßnahmen?

a. Das Kammergericht vertritt den Standpunkt, dass grundsätzlich Schönheitsreparaturen **insgesamt** nicht fällig werden, wenn die Dekoration verbraucht bzw. abgenutzt sei und sich die Räume in einem mangelhaften, d.h., nicht mehr zur Weitervermietung geeigneten, Zustand, befinden würden. Dies sei nur in **Ausnahmefällen** anzunehmen, nämlich dann, wenn sich die vermieteten Räume in einem solchen schlechten baulichen Zustand befinden würden, dass die Ausführung von Schönheitsreparaturen wirtschaftlich sinnlos sei und daher dem Verlangen des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen stehen würde (§ 242 BGB)⁸¹.

Schach meint gleichfalls, dass die Schönheitsreparaturpflicht nur dann gänzlich verweigert werden könne, wenn eine Vielzahl von Vorschäden Schönheitsreparaturen in der Gesamtbetrachtung unmöglich machen würde, was im Einzelfall nur ein Sachverständiger beurteilen könne⁸².

Die Auffassung des KG kann nur für den extremen Ausnahmefall gelten, dass sich die Wohnung in einem abrissreifen Zustand befindet beziehungsweise die Wohnung zum Abriss vorgesehen ist. Beabsichtigt der Vermieter keine Geldmittel in die Erneuerung der Wohnung zu investieren, ist es nicht gerechtfertigt, dass der Mieter bei Mietende für wirtschaftlich sinnlos gewordene und nicht mehr durchführbare, an sich fällige Schönheitsreparaturen einen Geldausgleich zahlt.

b. Auf der Grundlage der Entgeltthese schuldet der renovierungspflichtige Mieter für bei Beendigung des Mietverhältnisses fällige Schönheitsreparaturen einen Ausgleichsbetrag, wenn die Schönheitsreparaturen durch einen Umbau nach Vertragsende alsbald wieder zerstört werden würden⁸³.

Bei Umbaumaßnahmen ist der Geldausgleichsanspruch des Vermieters der Höhe nach auf die Kosten begrenzt, die der **renovierungswillige** Mieter ohne die Umbaumaßnahmen hätte

⁸¹ KG – 8 U 163/03 – Rz. 56, Grundeigentum 2004, 297, bestätigt durch KG – 8 U 154/07 – , WuM 2008, 724 unter Gründe: B.2.cb.

⁸² Schach, Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S. 43.

⁸³ BGH-VIII ARZ 1/84 – Rz. 26, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46.

leisten müssen. Ist der Mieter nicht erfüllungsbereit, ist der Geldausgleich nicht auf den Betrag beschränkt, den der Mieter für die Renovierung in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte aufgewendet hätte. Er schuldet dann einen Ausgleich in Höhe des Betrages, den der Vermieter gegebenenfalls durch Beauftragung einer Fachfirma aufgewendet hätte⁸⁴.

Diese Kriterien verdeutlichen, dass die Leitlinien des KG für den Mieter praktisch riskant sind: Verweigert der Mieter die gesamte Renovierung, weil die Wohnung insgesamt nicht mehr renovierungsfähig sei, läuft er Gefahr, dass zu Schadensersatz bzw. in einem Umbaufall auf einen Geldausgleich für die partiell renovierbaren Bereiche der Wohnung herangezogen zu werden, und zwar in der vom Vermieter vorgestellten Kostenhöhe, während der Ausgleichsanspruch des Vermieters bei Erfüllungsbereitschaft des Mieters auf die für den Mieter wesentlich günstigere Bewertung seiner Eigenleistung begrenzt ist.

Können Schönheitsreparaturen bei Mietende wegen des baulich schlechten Zustandes der Mietsache infolge unterlassener Instandhaltung des Vermieters nicht durchgeführt werden, kann sich der nicht fällig werdende Erfüllungsanspruch des Vermieters bezüglich der Schönheitsreparaturen **nicht** in einen Geldausgleich umwandeln. Insoweit besteht bei Umbaumaßnahmen für den Mieter keine Ausgleichspflicht⁸⁵.

Der Ausgleichsanspruch des Vermieters ist ferner insoweit zu kürzen, als durch den Umbau Renovierungsaufwand entfällt, etwa infolge einer umbaubedingten Verkleinerung der Wohnfläche⁸⁶.

Auch wenn der Renovierungsverpflichtung des Mieters nur Entgeltcharakter beigemessen wird, ist bei einem Umbau der Mietsache nach Mietende von einem Ausgleichsanspruch des Vermieters durch ergänzende Vertragsauslegung auszugehen. Sind Schönheitsreparaturen fällig, entsteht für den Mieter für deren Ausführung eine entsprechende, von ihm wirtschaftlich einzukalkulierende Belastung.

Im Beispiel 7.a braucht der Mieter für die bei Mietende nicht mehr renovierungsfähigen Fenster in Küche und Bad und für die schadhafte Decke im Wohnzimmer nicht einen Renovierungsausgleich zu zahlen. Für die ersatzlos entfernten Trennwände für die

⁸⁴ BGH-VIII ZR 378/03-Rz. 32 ff., NZM 2005, 58=WuM 2005, 50.

⁸⁵ Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil Rz. 525.

⁸⁶ BGH-VIII ZR 378/03-Rz. 33, NZM 2005, 58=WuM 2005, 50.

Vergrößerung des Bades unter Einbeziehung der Speisekammer entfällt gleichfalls ein Renovierungsausgleich. Soweit durch die Unterputzverlegung der Elektroleitungen Tapeten und Anstriche beschädigt werden, hat der Mieter einen Geldausgleich zu zahlen. Während der Mietzeit hätte der Vermieter die schadhafte elektrische Versorgungsanlage der Wohnung auf Putz oder in Kabelkanälen ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Renovierung erneuern können. Die veraltete, nicht mehr intakte Elektroanlage der Wohnung war während der Mietzeit kein Hinderungsgrund für den Mieter gewesen, um nicht Schönheitsreparaturen auszuführen.

7. Vorteilsausgleichung beim Zusammentreffen von Grundsanierung und Renovierung

Werden durch Grundsanierungsmaßnahmen Tapeten und Anstriche des Mieters im laufenden Mietverhältnis beschädigt, entsteht meist Streit darüber, ob und inwieweit der Vermieter die beschädigte Renovierung zu erneuern hat, vornehmlich meist dann, wenn diese nicht mehr neuwertig ist.

Beispiel 8:

Der mietvertraglich zur Renovierung verpflichtete Mieter hat eine Erdgeschosswohnung inne. Diese hat er vor 5 Jahren mit hochwertigen Tapeten aufwendig renoviert. Die Wohnung wird durch Hochwasser überschwemmt. Der Mieter verlangt vom Vermieter die komplette Renovierung der Wohnung, nachdem der Vermieter an der Bausubstanz beträchtliche Wasserschäden beseitigen ließ. Ohne das Hochwasser hätte die Wohnung vermutlich in 2 Jahren erneut renoviert werden müssen.

Wie verhält sich die Rechtslage, wenn infolge von Unachtsamkeit der Handwerker des Vermieters ein Wasserrohr beschädigt und die Wohnung unter Wasser gesetzt worden wäre?

a. Der Fall höherer Gewalt

(1) Der Mieter hat gegen den Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S 2 BGB einen Anspruch auf Neurenovierung der Wohnung. Dieser Anspruch wäre nicht durch die mietvertragliche Renovierungsklausel ausgeschlossen, weil diese nur das Risiko des eigenen Mietgebrauchs, nicht jedoch Schäden durch höhere Gewalt abdeckt⁸⁷.

⁸⁷ Sternel, WuM 2002, 585 (586); Eisenschmidt, NZM 2002, 889/890; vgl. auch BGB – VIII ZR 88/86 – Rz. 20, NJW-RR 1987, 906 zu einem Brandschadensfall.

Geschuldet wird jedoch vom Vermieter nicht die Wiederherstellung der Renovierung in der zuvor vom Mieter ausgeführten **aufwendigen** Art und Weise. Die Erhaltungspflicht des Vermieters beinhaltet nur eine durchschnittliche Renovierungsleistung des Vermieters mittlerer Art und Güte, wobei die Belange des Mieters hinsichtlich Farbgebung und Tapetenwahl nach Treu und Glauben zu berücksichtigen sind⁸⁸.

Einen Vorteilsausgleich – wie vornehmlich von Langenberg vertreten – für noch nicht fällige und durch die Neurenovierung ersparter Renovierungsaufwendungen braucht sich der Mieter nicht anrechnen zu lassen⁸⁹.

(2) Die Anrechnung einer Vorteilsausgleichung entsprechend schadensersatzrechtlicher Gesichtspunkte stellt den Erfüllungsanspruch - dogmatisch nicht zulässig - einem Schadensersatzanspruch gleich.

Die vom Vermieter als Folge des Hochwassers geschuldete Renovierung wäre eine gemäß § 535 Abs. 1 S 2 BGB im Risikobereich des Vermieters liegende Grundsanierungsmaßnahme im Sinne des § 28 Abs. 1 S 1 II.BV, die die Beseitigung eines sonstigen Mangels durch Witterungseinwirkung betreffen würde. Es wäre eine Instandsetzungsmaßnahme, an der der Mieter wegen der genannten gesetzlichen Risikoordnung **nicht** wirtschaftlich zu beteiligen ist.

Wollte man aber eine Kostenbeteiligung des Mieters wegen ersparter Renovierungsaufwendungen annehmen, wäre es bei einer analogen Anwendung schadensersatzrechtlicher Grundsätze auf den Erfüllungsanspruch angemessen, dass der Vermieter nicht nur die durchschnittliche Renovierung im Rahmen des § 535 Abs. 1 S 2 BGB schulden würde, sondern die aufwendige Renovierung des Mieters wieder herzustellen hätte.

(3) Auch der von Langenberg favorisierte Gedanke einer Vorteilsausgleichung im Wege ergänzender Vertragsauslegung⁹⁰ ist abzulehnen:

⁸⁸ Sternel, WuM 2002, 585(587).

⁸⁹ Sternel, WuM 2002, 585(587); Eisenschmidt, NZM 2002, 889/890. Dagegen LG Berlin, NJW-RR 1997, 265; Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil, Rz. 348 ff.; Schach, Schönheitsreparaturen, 5. Aufl., S 51.

⁹⁰ Langenberg, a.a.O., Rz. 351.

(a) Auch auf der Grundlage der Entgeltthese beziehungsweise des Entgeltcharaktergedankens kommt z.B. bei vom Vermieter vorgesehenen Umbaumaßnahmen der Mietwohnung nach Vertragsende ein Ausgleichsanspruch des Vermieters durch ergänzende Vertragsauslegung nur bei einer **fälligen** Renovierungsverpflichtung des Mieters in Betracht⁹¹.

Zudem braucht der Mieter auf der Grundlage des Entgeltgedankens bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Kostenbeteiligung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nur dann zu zahlen, wenn mietvertraglich eine entsprechende Abgeltungsklausel vereinbart wurde⁹². Ansonsten kann der renovierungspflichtige Mieter die Wohnung bei Mietende in einem zwar nicht völlig, aber doch in gewisser Weise abgewohnten Zustand zurückgeben.

Eine Vorteilsausgleichung des Mieters scheidet auch auf der Grundlage des Entgeltgedankens aus, weil Schönheitsreparaturen beim Eintritt des Schadensfalles noch nicht fällig waren und außerdem, weil die Mietvertragsparteien keine entsprechende mietvertragliche Regelung zur Kostenbeteiligung des Mieters an Renovierungsmaßnahmen für Schäden aus höherer Gewalt vereinbart haben.

(b) Für eine Vorteilsanrechnung im Wege ergänzender Vertragsauslegung genügt nicht der auf allgemeinen Gerechtigkeitserwägungen beruhende Gesichtspunkt, dass sich der Mieter Renovierungsleistungen durch die Verschiebung des Renovierungsturnus ersparen würde. Solche Nebeneffekte sind vielfach die Folge gesetzlicher Regelungen. Beseitigt der Mieter Mängel ohne in Verzugsetzung des Vermieters, gibt es trotz entsprechender Kostenersparnis des Vermieters keinen Aufwendungsersatzanspruch des Mieters nach § 536 a Abs. 2 S 1 Nr. 2 BGB. Beachtet der Vermieter bei Mietende nicht die nach den §§ 280, 281 BGB notwendige Fristsetzung wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, bleibt er auf dem Schaden – drastisch formuliert – sitzen.

Eine ergänzende Vertragsauslegung setzt daher einen über allgemeine Gerechtigkeitserwägungen hinausgehenden **spezifischen mietvertraglichen Anknüpfungspunkt** voraus. So hat der BGH in der gewerberaummietrechtlichen Entscheidung vom 08.10.2008 im Wege ergänzender Vertragsauslegung bei Mietende einen Ausgleich des Mieters für ersparte Grundreinigungskosten des von der Vermieterin

⁹¹ BGH – VIII ARZ 1/84 – Rz. 30, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46.

⁹² BGH – VIII ARZ 1/85 – NJW 1988, 2790=WuM 1988, 294.

entfernten, weitgehend intakten Teppichbodens bejaht, weil der Mietvertrag regelte, dass der Vermieter bei Mietende mietvertraglich wahlweise beanspruchen könne, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt oder die dafür erforderlichen Beträge bezahlt⁹³.

(4) In diesem Sinne besteht im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein sich an den Aufwendungen des Mieters orientierender Ausgleichsanspruch des Vermieters nur, wenn bei Eintritt des Schadensfalles die vom Mieter vertraglich geschuldete Renovierung wegen des abgewohnten Zustandes der Wohnung fällig war⁹⁴.

b. Der Fall des Vermietersverschuldens

In der Abwandlung des Beispiels 8 hat der Mieter zum einen gegen den Vermieter den Erfüllungsanspruch auf Renovierung gemäß § 535 Abs. 1 S 2 BGB, der auf eine durchschnittliche Renovierung gerichtet ist. Daneben besteht ein Schadensersatzanspruch gemäß § 536 a Abs. 1 S 1 BGB, weil der Vermieter den Schadenseintritt zu vertreten hat. Das Verschulden der Handwerker muss er sich gemäß § 278 S 1 BGB zurechnen lassen. Im Rahmen des Schadensersatzanspruches könnte der Mieter die Wiederherstellung seiner aufwendigen Renovierung unter Berücksichtigung eines Abzuges neu für alt verlangen.

Um die Misshelligkeiten im Ausgangsfall bei einer Vorteilsanrechnung auf den Erfüllungsanspruch – Kürzung des Erfüllungsanspruches für durchschnittliche Renovierung trotz vorhergehenden aufwendigen Renovierungszustandes - zu vermeiden, kann der Mieter meines Erachtens in der Abwandlung zwischen dem Erfüllungsanspruch auf durchschnittliche Renovierung oder dem Schadensersatzanspruch auf Wiederherstellung der aufwendigen Renovierung gegenüber dem Vermieter wählen.

8. Zurückbehaltung und Verjährung bei Grundsanierung und Renovierung

Beispiel 9:

Der Vermieter einer Altbauwohnung hat sich in dem geschlossenen Mietvertrag gegenüber dem Mieter verpflichtet, im Bad die dort fehlende Steckdose und einen Steckdosenstromkreis,

⁹³ BGH – XII ZR 15/07 – Rz. 2, 16, 28, GuT 2008, 486.

⁹⁴ Sternel, WuM 2002, 585(586) meint insoweit, dass der Vermieter nicht zu renovieren brauche, sondern der Mieter stattdessen renovieren müsse.

der den Anschluss eines Großverbrauchers wie Wasch- oder Geschirrspülenmaschine zulässt, ohne die übrige Wohnung zu belasten, unter Putz zu installieren. Trotz wiederholter Erinnerungen des Mieters kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach. Nachdem das Mietverhältnis inzwischen 6 Jahre besteht, beruft sich der Vermieter bezüglich der zugesagten Elektroinstallation auf die Einrede der Verjährung und verlangt vom mietvertraglich renovierungspflichtigen Mieter, dass dieser die inzwischen renovierungsbedürftig gewordenen Oberwände und Decke des Bades streicht.

Kann der Mieter, der erst nach Unterputzverlegung der Stromanschlüsse und Steckdose renovieren will, die Ausführung von Schönheitsreparaturen im Bad verweigern?

Der Mieter darf – trotz der eventuell inzwischen eingetretenen Verjährung – die Ausführung der Schönheitsreparaturen im Bad verweigern, bis der Vermieter seine mietvertragliche Zusage über die Steckdose und den Steckdosenstromkreis im Bad eingehalten hat.

Das Leistungsverweigerungsrecht des § 320 Abs. 1 BGB besteht bei synallagmatisch verknüpften, d.h. bei gegen– oder wechselseitig voneinander abhängigen Leistungspflichten⁹⁵.

Der Vermieter schuldete bereits mit Abschluss des Mietvertrages im Rahmen seiner mietvertraglich bestätigten Erhaltungspflicht einen Mindeststandard der angemieteten Altbauwohnung. Zu diesem Mindeststandard zählen eine Steckdose im Bad als auch ein Steckdosenstromkreis, der den Anschluss eines Großverbrauchers wie Wasch- oder Geschirrspülmaschine zulässt, ohne die übrige Wohnung zu belasten⁹⁶.

Zwischen der Verpflichtung des Vermieters zur genannten Elektroinstallation im Bad und den vom Mieter hinsichtlich des Bades übernommenen Schönheitsreparaturen besteht eine synallagmatische Verbindung, weil mietvertraglich vereinbart wurde, dass die Elektroinstallation „unter Putz“ verlegt werden soll. Schönheitsreparaturen, die vor Unterputzverlegung ausgeführt werden, werden dadurch beschädigt. Daher ist deren Ausführung erst danach sinnvoll.

⁹⁵ Emmerich/Münchener Kommentar, BGB, Bd. 2, 5. Aufl., Vor § 320, Rz. 9.

⁹⁶ BGH – VIII ZR 281/03 – Rz. 22, NZM 2004, 736=WuM 2004, 527.

Stehen Schönheitsreparaturen und Reparaturmaßnahmen in einem sachlichen Zusammenhang, kann der Mieter die Vornahme der Schönheitsreparaturen verweigern, solange der Vermieter nicht seinerseits seiner Reparaturpflicht nachkommt⁹⁷.

Selbst wenn angenommen wird, dass der Anspruch des Mieters auf die genannte Elektroinstallation der dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB unterliegen sollte, ist nach § 215 BGB die zwischenzeitlich eingetretene Verjährung des Gegenanspruches unschädlich, wenn in unverjährter Zeit die Zurückbehaltungslage bestand. Dagegen ist es nicht erforderlich, dass sich der Schuldner (Mieter) bereits damals auf § 320 BGB berufen hatte⁹⁸.

Die Einrede der Verjährung bringt dem Vermieter im Beispiel 9 nichts, weil der Mieter wegen der schon bei Abschluss des Mietvertrages bestandenen Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters damit zusammenhängende Schönheitsreparaturen weiterhin – auch nach Verjährungseintritt - verweigern darf. Bezüglich des Leistungsverweigerungsrechtes spielt es keine Rolle, ob der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters verjähren kann⁹⁹.

III. Zur Rechtslage bei Gewerberaummietverhältnissen; Bedeutung der Vertragsgestaltung für Grundsanierung und Renovierung

Rechtsfragen zur Grundsanierung und zu Schönheitsreparaturen sind bei Gewerberaummietverhältnissen und Wohnungsmietverhältnissen gleichermaßen zu beurteilen, wenn dem Gewerberaummieter mietvertraglich **nur** Schönheitsreparaturen auferlegt wurden. Die Grundsanierungspflicht bleibt für diesen Fall gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter.

Die Vertragswirklichkeit ist aber dadurch gekennzeichnet, dass der Vermieter mietvertraglich seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht dem Mieter auferlegt. Daraus erwachsen spezifische Fragestellungen.

⁹⁷ Emmerich, a.a.O., § 320, Rz. 33.

⁹⁸ Emmerich, a.a.O., § 320, Rz. 35.

⁹⁹ Ablehnend Eisenschmid in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 535, Rz. 217: er meint, der Mängelbeseitigungsanspruch sei kein Anspruch nach § 194 BGB. Ebenso ablehnend Both, Grundeigentum 2009, 238, da es sich um einen im andauernden Mietverhältnis fortlaufend entstehenden Anspruch handeln würde. Die Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruches dagegen befürwortend Feuerlein, WuM 2008, 385 (386) sowie Lehmann-Richter, NJW 2008, 1196 (1197).

1. Höhere Gewalt und herkömmliche Klauseln

Beispiel 10:

Bei einem Sturm wird das Dach des Einkaufszentrums beschädigt. An der Decke des Möbelgeschäftes treten großflächig Wasserflecken auf. Der Formularymietvertrag des langjährig bestehenden Mietverhältnisses enthält die Regelung, dass sämtliche notwendigen Reparaturen, Instandsetzungen, Instandhaltungen und Erneuerungen in den gemieteten Räumen zu Lasten des Mieters gehen und der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt. Ist der Vermieter zur Beseitigung der Wasserschäden und anschließenden Renovierung der Decke verpflichtet, die sich vor Schadenseintritt in einem malermäßig einwandfreien Zustand befand?

Der Vermieter ist gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Beseitigung der Wasserschäden und anschließenden Renovierung der Decke verpflichtet.

Die Formulklausel zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes könnte gegenüber dem Mieter unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB und damit unwirksam sein, wenn diese Klausel nach der Unklarheitenregel des § 305 c Abs. 2 BGB zunächst im kundenfeindlichsten Sinne ausgelegt wird. Diese Klausel enthält keine Angaben darüber, welche Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken auf den Mieter abgewälzt werden, so dass der Mieter nach dem Wortlaut dieser Klausel auch das Risiko für Instandhaltungen und Instandsetzungen tragen würde, die durch höhere Gewalt verursacht werden. Zwar gelten für Gewerberaummieter nicht die Benachteiligungsverbote der §§ 536 Abs. 4, 556 Abs. 4 BGB, jedoch darf sich der Vermieter nicht abweichend - vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB - seiner Erhaltungspflicht völlig entledigen¹⁰⁰.

Der BGH interpretiert die Klauseln zur Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen im Beispiel 10 von vornherein in einem eingeschränkten Sinne. Diese Klauseln würden Pflichten des Mieters „erkennbar nur für den Fall, dass der Zustand des

¹⁰⁰ Einzelheiten zu den Grenzen der Abwälzung der Erhaltungspflicht des Gewerberaumvermieters auf den Mieter Langenberg, Schönheitsreparaturen Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., II. Teil Rz. 36 ff.

Mietobjektes sich durch Gebrauch verändert oder verschlechtert und deshalb Anlass zu Reparaturen, Instandhaltungsmaßnahmen oder Erneuerungen besteht“, begründen¹⁰¹.

Die genannten Klauseln geben dem Mieter die Erhaltungspflicht einschließlich Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume nur hinsichtlich des eigenen Mietgebrauchs auf. Für das Risiko höherer Gewalt und anderer, außerhalb des Mietgebrauchs liegender Risiken bleibt es bei der gesetzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters, der im Beispiel 10 die Decke instand zu setzen und zu renovieren hat.

2. Renovierungs- und Bodenbehandlungsklauseln und Austausch des Bodenbelages

Aus den Erörterungen im vorigen Abschnitt folgt, dass der Gewerberaumvermieter mietvertraglich eine ausdrücklich und inhaltlich bestimmte Vereinbarung mit dem Mieter treffen muss, wenn er dem Mieter (in den Grenzen des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) Instandhaltungen, Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen auferlegen will, die nicht nur das Risiko des eigenen Mietgebrauchs, sondern weitere Risiken umfassen.

Dieses Prüfungskriterium wird praktisch relevant, wenn bei Beendigung eines Gewerberaummietverhältnisses, bei dem der Bodenbelag stark beansprucht wurde, über den vom Mieter bei Rückgabe des Mietobjektes geschuldeten Zustand gestritten wird.

Beispiel 11:

In der zum Betrieb einer Kfz-Instandsetzung vermieteten Lagerhalle wurde der vorhandene PVC-Bodenbelag verschmutzt und mit mechanischen Beschädigungen zurückgegeben.

Der Mietvertrag enthält eine gegenständliche Aufzählung der vom Mieter auszuführenden Schönheitsreparaturen, in der der Fußboden nicht erwähnt wird. Zum Fußboden wurde mietvertraglich geregelt, dass der Mieter verpflichtet ist, die vorhandenen Fußbodenbeläge einschließlich Leisten bei Bedarf fachgerecht zu behandeln, insbesondere Parkett- und andere Holzfußböden abzuschleifen und zu versiegeln.

Ist der Mieter zum Austausch des PVC-Bodenbelages verpflichtet?

¹⁰¹ BGH – VIII ZR 88/86 – Rz. 20, NJW-RR 1987, 906=WuM 1987, 315 (nur Leitsatz).

Der Austausch des PVC-Bodenbelages obliegt als Grundsanierungs- und Erhaltungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter.

Der Mietvertrag enthält in dieser Hinsicht keine ausdrückliche und inhaltlich hinreichend bestimmte Vereinbarung, wonach der Mieter die Erneuerung des Bodenbelages zu tragen hat. Der Austausch des Bodenbelages fällt nicht unter die im Beispiel 11 vereinbarte abschließende mietvertragliche Definition der Schönheitsreparaturen, in der Arbeiten am Fußboden **nicht** aufgeführt werden.

Ohnehin sind Maßnahmen für die Erneuerung des Fußbodenbelages nicht mit dem Begriff des Streichens der Fußböden in § 28 Abs. 4 S 3 II. BV gleichzusetzen. Beim Anstrich geht es um die Verschönerung des Bodens, während es dagegen beim Austausch um dessen Substanzerhaltung geht¹⁰².

Auch die Klausel zur fachgerechten **Behandlung** der Fußbodenbeläge beinhaltet definitionsmäßig nicht deren Austausch.

3. Abwälzung der Grundreinigungskosten trotz Austausches des Teppichbodens bei Mietende und ergänzende Vertragsauslegung

Beispiel 12:

Das Mietverhältnis über eine Gewerbeeinheit zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäftes endete nach 10jähriger Mietdauer. Mietvertraglich waren dem Mieter die Instandsetzung und die Instandhaltung einschließlich der Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietobjektes auferlegt worden. Außerdem war der Mieter verpflichtet, die Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses ordnungsgemäß gereinigt zu übergeben. Der Mietvertrag regelte zudem, dass nach Wahl des Vermieters der Mieter bei Mietende fällige Schönheitsreparaturen durchzuführen oder dem Vermieter die dafür erforderlichen Beträge zu bezahlen habe. Der Vermieter verlangte nach Mietende die Erneuerung des Teppichbodens. Er ließ den Teppichboden nicht reinigen, sondern entfernen, weil er nicht dem Geschmack des Nachmieters entsprach. Nach einem Sachverständigengutachten wies der Teppichboden - bis

¹⁰² OLG Düsseldorf – I – 10 U 8/08 -, GuT 2008, 204.

auf Verfleckungen im Bereich der Näherei - auch nach rund 10jähriger Nutzung eine in jedem Fall befriedigende Beschaffenheit im Verkaufsraum auf.

*Kann der Vermieter den Ersatz der fiktiven Grundreinigungskosten für den Teppichboden verlangen?*¹⁰³

Der BGH lehnt einen Schadensersatzanspruch des Vermieters aufgrund der mietvertraglichen Verpflichtung, die Mieträume nach Beendigung des Mietvertrages ordnungsgemäß gereinigt zu übergeben, ab. Diese Regelung beinhalte die Verpflichtung des Mieters, den Teppichboden nur in üblicher Weise (mit dem Staubsauger) von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz zu reinigen. Die etwaige Unterlassung einer solchen Reinigung begründe keinen Schadensersatzanspruch gemäß der §§ 280, 281 BGB, weil dem Mieter keine Frist zur Erfüllung dieser ihm obliegenden Obhutpflicht gesetzt worden sei.

Bezüglich der unterbliebenen Grundreinigung konnte ohnehin mangels Fristsetzung kein Schadensersatzanspruch des Vermieters entstehen. Der BGH bejahte aber dem Grunde nach aus ergänzender Vertragsauslegung einen mietvertraglichen Geldausgleichsanspruch zugunsten des Vermieters.

Der XII. Senat des BGH rechnet die Grundreinigung nach einem zeitgemäßen Verständnis zu den Schönheitsreparaturen. Zwar seien Schönheitsreparaturen (bei einer nicht näher definierten Schönheitsreparaturklausel) im Sinne des § 28 Abs. 4 S 3 II.BV zu verstehen. Im Hinblick auf die mietvertragliche Zielsetzung, dass der Mieter die Mieträume insgesamt in einem ansehnlichen Zustand zurückzugeben habe, wäre die Schönheitsreparaturregelung dahin auszulegen, dass die gründliche Reinigung des Teppichbodens zwecks Auffrischung seiner Oberfläche der Verschönerung der Oberfläche des Holzdielenbodens durch Streichen entsprechen würde - sofern der Boden bei Beendigung des Mietvertrages infolge vertragsgemäßer Nutzung und normaler Umwelteinflüsse durch Zeitablauf unansehnlich geworden sei.

Während der BGH bislang auf der Grundlage der Entgeltthese als Anknüpfungspunkt für eine ergänzende Vertragsauslegung einen Ausgleichsanspruch des Vermieters für vom Mieter geschuldete, fällige Renovierungen bei Mietende für den Fall eines vom Vermieter

¹⁰³ Fall nachgebildet nach BGH – XII ZR 15/07 -, NZM 2009, 126=GuT 2008, 484.

beabsichtigten Umbaus der Mietsache befürwortete¹⁰⁴, bejaht hier der BGH einen Ausgleichsanspruch des Vermieters für Grundreinigungskosten des von ihm auf Wunsch des Nachmieters entfernten Teppichbodens. Der mietvertragliche Anknüpfungspunkt kann in der dualen Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen gesehen werden, wonach der Mieter, wenn der weitgehend intakte Teppichboden in den Mieträumen verblieben wäre, nach Wahl des Vermieters zur Grundreinigung beziehungsweise zur Übernahme der Grundreinigungskosten verpflichtet gewesen wäre¹⁰⁵.

Zur Klärung der Frage, ob und in welchem Umfang eine Grundreinigung des Teppichbodens und welche Kosten dafür erforderlich waren, wurde der Rechtsstreit an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Problematisch ist die „ergänzende“ Vertragsauslegung des BGH. Es besteht keine Vertragslücke. Hätte der Vermieter den Mieter zur Grundreinigung mit Fristsetzung aufgefordert, hätte er gegen den Mieter in Höhe der fiktiven Grundreinigungskosten einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280, 281 BGB gehabt. Eine solche Säumnis kann nicht durch „ergänzende“ Vertragsauslegung geheilt werden. Das Verlangen des Vermieters auf Erneuerung des noch intakten Teppichbodens, gerichtet auf eine noch nicht erforderliche Instandsetzung, stellt sich als ein Aliud zur Grundreinigung, einer Renovierungsmaßnahme, dar und damit **nicht** als Zuvielforderung der Grundreinigung; die Aufforderung zum Austausch des Teppichbodens implizierte daher nicht das Verlangen zu dessen Grundreinigung.

¹⁰⁴ BGH – VIII ARZ 1/84 -, Rz. 26, NJW 1985, 480=WuM 1985, 46.

¹⁰⁵ BGH – XII ZR 15/07 -, Rz. 2, 16, 28, NZM 2009, 126=GuT 2008, 484.