

**Ass. jur. Volker J. Ziaja**

**Schönheitsreparaturen: Wann der Vermieter  
zur Kasse gebeten wird**

### Starre Renovierungsfristen • Fristverkürzung

**BGH**, Urt. v. **23.06.2004** - VIII ZR 361/03 (NZM 2004, 653 = WuM 2004, 463)

Zur Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Formalklausel, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem "starren Fristenplan" auferlegt wird. (amtlicher Leitsatz)

Der Mietvertrag enthielt folgende Klausel:

"Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ... in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge auszuführen ...

Die Zeitfolge beträgt bei Küche, Bad und Toilette	2 Jahre
bei allen übrigen Räumen	5 Jahre"

Der Vermieter hat den Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses auf Zahlung eines Vorschusses für die Durchführung von Schönheitsreparaturen mit der Begründung in Anspruch genommen, er habe seit 20 Jahren keine Schönheitsreparaturen ausgeführt.

Der BGH verneinte einen Anspruch des Vermieters mit folgender Begründung:

Ein vertraglich vereinbarter Fristenplan benachteiligt den Mieter entgegen Treu und Glauben, wenn durch diesen eine den tatsächlichen Renovierungsbedarf übersteigende Renovierungspflicht begründet wird. Dies ist insbesondere bei Verkürzung der üblichen Renovierungsfristen der Fall, wie dies auch hier geschehen ist (2 Jahre für Küche, Bad und Toilette statt der üblichen 3 Jahre und 5 Jahre für die übrigen Räume statt der Staffelung von 5 Jahre für Wohnräume, Schlafräume, Diele, Flur und 7 Jahre für sonstige Räume).

Zu beachten ist weiter, dass ein Fristenplan nur eine Richtlinie darstellen kann und darf, dem Mieter jedoch nicht abgeschnitten werden darf, dass die Räume trotz Fristablaufs noch nicht renovierungsbedürftig sind. Durch die Formulierung "mindestens ... in der nachstehenden Zeitfolge" wird eine Renovierungspflicht begründet, die sich ausschließlich am Zeitablauf orientiert.

Folge der Unwirksamkeit der Fristenregelung ist die Unwirksamkeit der Renovierungsvereinbarung.

## Schönheitsreparaturen und starre Fristen in zwei verschiedenen Klauseln

**BGH**, Urteil v. **22.09.2004** - VIII ZR 360/03 (NZM 2004, 901 = WuM 2004, 660)

Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so dass sie als einheitliche Regelung erscheinen (im Anschluss an SenatsUrt. v. 23.06.2004 - VIII ZR 361/03). (Amtlicher Leitsatz)

Der Fall: Die Beklagten hatten von dem Kläger ein Einfamilienhaus mit Gärten in D. gemietet. Der Mietvertrag vom 15.07.1991 enthielt unter anderem folgende formularvertragliche Regelungen:

"§ 10 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusmäßig wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

2. Die fälligen Schönheitsreparaturen hat der Mieter nach Maßgabe des § 10 auszuführen.

Der Mieter hat dem Vermieter den Zeitpunkt und den Umfang der letztmaligen Schönheitsreparaturen nachzuweisen. "

Nach Auszug renovierten die Mieter nicht, der Vermieter klagte auf Schadensersatz.

Das Problem: Bringt die nach der neuen Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 23.6.2004 VIII ZR 361/03) unwirksame, weil starre Fristenregelung des Formularvertrages auch hier die generelle Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen zu Fall oder kann die räumliche Trennung bei der Klauseln (Absatz 1 und 3 des Vertrags) hier ausnahmsweise dazu führen, dass nur die "isolierte" Fristenklausel des Absatzes 3 unwirksam ist, die generelle Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter jedoch wirksam bleibt? Außerdem waren in der vorliegenden Fallkonstellation die Renovierungsfristen aus dem Mustermietvertrag 1976 - anders als in der Entscheidung vom 23.6.2004 - VIII ZR 361/03 - nicht durch den Vermieter zu Lasten des Mieters gekürzt worden.

Die Entscheidung: Der BGH hielt auch die starre unverkürzte Übernahme der Fristen aus dem Mustermietvertrag 1976 für unwirksam, da dem Mieter nicht gestattet wurde, bei fehlender Renovierungsbedürftigkeit eine Schönheitsreparatur zu verweigern. Weiterhin verneinte der BGH eine isolierte Anwendbarkeit des § 10 Abs. 1 des Mietvertrages: Das Wegfallen des Absatzes 3 wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB führe auch dazu, dass der Absatz 1 nicht bestehen bleiben kann, da dieser isoliert eine andere Bedeutung habe als in Zusammenschau mit dem unwirksamen Absatz 3 und ansonsten eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion vorläge.

## **Starrer Fristenplan auch bei Vereinbarung "üblicher Fristen" ohne "spätestens" oder "mindestens"**

**BGH**, Urteile vom **05.04.2006** - VIII ZR 106/05 (NZM 2006, 620 = WuM 2006, 377 = NJW 2006,2113) und 152/05, Leitsatz 1 (NZM 2006,621 = WuM 2006,308 = NJW 2006, 2115)

**Amtlicher Leitsatz:** Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel

"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre),"

enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam.

**Der Fall:** In beiden Fällen hatte der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Der Vermieter verlangte daher (in einem Fall unter Verrechnung mit einem Kautionsguthaben des Mieters) Schadensersatz in Höhe der Renovierungsarbeiten. Beide Wohnraummietverträge enthielten neben der identischen, im Tenor wiedergegebenen formularvertraglichen Regelung noch Klauseln im Zusammenhang mit der dem Vertragsende: einmal eine Abgeltungsklausel und eine individuelle Vereinbarung über die Mieterpflicht, "bei Auszug diese Schönheitsreparaturen, d.h. das Weißsein von Wänden und Decken fachmännisch auszuführen" und im anderen Fall die Klausel, bei Mietende "die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. § 8 <Anm.: = die im Tenor genannte Klausel» zurückzugeben."

**Die Entscheidung:** Da die Bezugnahme auf die üblichen wie auch die beispielhaft genannten Fristen keinerlei Einschränkungen, die auf flexible Fristen schließen lassen könnte, enthalten, hält der BGH die Klausel unter Fortführung seiner einschlägigen Rechtsprechung wegen eines starren Fristenplans für unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB). Die Formulierung "notwendig werdende" Schönheitsreparaturen erlaube keine Annahme, es gebe Ausnahmen von den üblichen Fristen bzw. knüpfe an einen tatsächlichen Renovierungsbedarf an. Da beide Sätze inhaltlich miteinander verknüpft sind, ist Satz 1 allein aus sich heraus nicht verständlich und kann daher isoliert nicht aufrecht erhalten werden.

## Summierungseffekt auch bei Zusammentreffen von wirksamer Klausel und Individualvereinbarung

BGH, Urt. v. **05.04.2006** - VIII ZR 163/05 (NZM 2006, 623 = WuM 2006, 306 = NJW 2006, 2116)

**Amtlicher Leitsatz:** Ein zur Unwirksamkeit einer Formulklausel führender sogenannter Summierungseffekt auf Grund des Zusammentreffens zweier - jeweils für sich genommen - unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 2.12.1992 - VIII ARZ 5/92, NJW 1993, 532).

**Der Fall:** Über die Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume enthält der Wohnraummietvertrag in § 8 Nr 2 u.a. folgende vordruckte Klausel:

"Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen ... auszuführen bzw, ausführen zu lassen ...

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper

Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielene" spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten... spätestens nach sieben Jahren zu tätigen"

§ 12 des Mietvertrages ("Beendigung der Mietzeit") enthält in Nr. 1 folgende weitere Regelung:

"Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber zu verlassen. Außerdem sind die Tapeten zu entfernen und die Decken "wände" zu streichen."

Im ersten Satz dieser Klausel sind die Worte "zu verlassen" in ein freies Textfeld als Fortsetzung des vorangegangenen vordruckten Satzteils handschriftlich eingetragen. Der zweite Satz ist insgesamt handschriftlich angefügt; der Begriff "Decken wände" ist in zwei Worten geschrieben.

Der Vermieter verlangt Schadensersatz, weil der Mieter bei seinem Auszug die erforderlichen Schönheitsreparaturen trotz gesetzter Nachfrist nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt habe.

**Die Entscheidung:** Der BGH hält fest, dass § 8 Nr. 2 keinen starren Fristenplan enthält ("in der Regel" und daher für sich genommen wirksam ist. Auch die lediglich eine teilweise Endrenovierung vorschreibende individuelle Regelung in § 12 Nr. 1 ist isoliert betrachtet unbedenklich. In ihrer Gesamtwirkung führt aber diese individuelle Vereinbarung in Verbindung mit der Klausel in § 8 Nr. 2 zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters mit der Folge, dass § 8 Nr. 2 wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam ist. Sie kann auch nicht teilweise - soweit keine inhaltliche Überschneidung mit § 12 Nr. 1 Satz 2 vorliegt - aufrechterhalten werden, ohne dass gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion verstoßen werden würde.

Ein allein auf die Individualvereinbarung gestütztes Schadensersatzbegehren lässt der BGH daran scheitern, dass der Vermieter die zu erbringende Leistung nicht eindeutig bezeichnet hatte, so dass der Erfüllungsanspruch nicht rechtswirksam in einen Schadensersatzanspruch übergeleitet wurde.

**Schönheitsreparaturen und Beibehaltung der "bisherigen Ausführungsart"**  
**in zwei Klauseln**

**BGH**, Urt. v. **28.03.2007** - VIII ZR 199/06 (NJW 2007, 1743 = NZM 2007,298 = WuM 2007, 259)

**Amtlicher Leitsatz:** Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 22.09.2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775 = NZM 2004, 901, unter II 1 c).

**Der Fall:** Der Entscheidung lagen folgende Klauseln zugrunde:

"Der Mieter hat außerdem nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung

a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (Nr. 5 und 12 AVB).

und in gesonderten Vertragsbedingungen Nr. 5 Abs. 2 Sätze 1 und 4 AVB:

"Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."

Nach vergeblicher Fristsetzung verlangte der Vermieter vom Mieter Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen.

**Die Entscheidung:** Der BGH bestätigt die Vorinstanzen.

Die Klausel in den gesonderten Vertragsbedingungen ist deshalb unklar, weil nicht eindeutig ist, was unter "Ausführungsart" zu verstehen ist. Dieser Begriff kann sich entweder auf die Grundausstattung beziehen, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides. Es ist mithin nicht zu erkennen, ob jegliche Veränderung zustimmungspflichtig sein soll oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liegt (vgl. Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung u. Rückbau, 2. Aufl., 1. Teil B Rdnr.76).

Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichung von der bisherigen "Ausführungsart" - beispielsweise die Wahl eines abweichenden Farbtons des Wand- oder Deckenanstrichs oder einer anderen Tapetenart (vgl. Langenberg, 1. Teil B Rdnr. 76) - würde den Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkanntes Interesse des Vermieters zu erkennen ist (ebenso Langenberg, 1. Teil B Rdnr. 77). Da die Klausel schon aus diesem Grund der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhält, bedarf keiner Entscheidung, ob sie sich darüber hinaus wie eine unzulässige Endrenovierungsklausel auswirkt (so das BGH unter Berufung auf Langenberg, 1. Teil B Rdnr. 75) und auch deswegen nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist.

## Unwirksamkeit isolierter Endrenovierungsklausel

**BGH, Urt. v. 12.09.2007** - VIII ZR 316/06

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungsklausel) in Wohnraummietverträgen unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Kläger sind Mieter, der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung in Bremen. Der Mietvertrag vom 2. Mai 2005 enthält zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung:

*"Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben."*

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter Nr. 10:

*"Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen."*

Die Kläger haben unter anderem die Feststellung begehrt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam sei mit der Folge, dass sie zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet seien. Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam ist mit der Folge, dass die Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dieser Wohnung nicht verpflichtet sind.

Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, folgt weder aus dem Mietvertrag noch aus Nr. 10 der Anlage dazu, dass der Vertrag dem Mieter Schönheitsreparaturen nur insoweit auferlegt, als nach dem Abnutzungszustand hierfür ein Bedürfnis besteht. Aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters liegt ein Verständnis dahin näher, dass die Wohnung bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert sein muss oder jedenfalls seit der letzten Renovierung keine Abnutzungsspuren aufweisen darf.

Als uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung ist die Formularbestimmung unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam ist, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Danach benachteiligt eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft. Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde.

## **"Tapetenklausel" bei Auszug unwirksam**

BGH, Urteile vom 05.04.2006 - VIII ZR 109/05 (NZM 2006, 622 = WuM 2006, 310 = NJW 2006,2116) und 152/05, Leitsatz 2 (NZM 2006,621 = WuM 2006,308 = NJW 2006,2115)

Amtlicher Leitsatz: Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam

Der Fall: § 13 in beiden Wohnraummietverträgen ("Beendigung des Mietverhältnisses") enthalten u.a. folgende identische formularmäßige Regelung:

„2 Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben.“

Nachdem die Mieter sich geweigert haben, die Tapeten zu entfernen, verlangte der Vermieter (in einem Fall unter Verrechnung mit der Kautions) die Entfernungskosten.

Die Entscheidung: Der BGH hält die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters für unwirksam. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB für unwirksam und daher einen Schadensersatzanspruch des Vermieters nach den §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht für gegeben. Unter Bestätigung seiner Rechtsprechung zu den Endrenovierungsklauseln führt er zur Begründung aus, dass der Mieter dadurch übermäßig und damit unzulässigerweise belastet wird, da ihm die beanstandete Klausel unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen die Beseitigung aller in der Wohnung vorhandenen Tapeten auferlegt, selbst wenn er diese in Erfüllung seiner Schönheitsreparaturverpflichtung gerade erst erneuert haben sollte. Daher lässt sich das Schadensersatzbegehren auch nicht mit Erfolg auf die Verletzung der Pflicht des Mieters zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB) stützen. Zustandsverändernde Maßnahmen muss der Mieter jedenfalls dann nicht beseitigen, wenn er sie - sofern fachgerecht - im Rahmen seiner Schönheitsreparaturverpflichtung durchführt, zu denen auch Tapezierarbeiten gehören. Der Umstand, dass dem Mieter lediglich die Entfernung, nicht aber das Wiederanbringen auferlegt wird, ändert an dieser Rechtslage nichts.

## Starrer Fristenplan und Abgeltungsklausel

**BGH**, Urt. v. **05.04.2006** - VIII ZR 178/05 (NJW 2006,1728 = WuM 2006. 248)

### **Leitsätze:**

- a) Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen LS.d. § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind.
- b) Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.

**Der Fall:** In einem Wohnraummietvertrag finden sich zu den Schönheitsreparaturen u.a. folgende vorformulierte Regelungen in § 6:

„(1) Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen und zwar in Küche. Bad. WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre

Die Renovierungsfristen beginnen in jedem Fall mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Zu einer Anfangsrenovierung ist der Mieter nicht verpflichtet.

(2) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen

(3) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der o.g. Fristen durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind.

Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt."

Während der Mietzeit hat der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Der Vermieter holt deshalb einen Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebes ein und verlangt auf dessen Grundlage zum Teil vollständige (Deckenanstrich in Bad und Küche), im Übrigen (zeit-) anteilige Kosten.

**Die Entscheidung:** In Übereinstimmung mit seiner ständigen Rechtsprechung lässt der BGH die Regelung unter § 6 Nr. 1 Satz 1 wegen des dortigen starren Fristenplans an § 9 Abs. 1 AGBG Uetz § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) scheitern. Darauf, ob der Fristenplan wie hier keinen Zusatz enthalte oder ob die Verbindlichkeit der Frist durch die Worte "mindestens" bzw. "spätestens" verstärkt werde, komme es nicht an. Vielmehr sei umgekehrt maßgeblich, ob die Fristen durch Zusätze wie "in der Regel" oder "im Allgemeinen" o.ä. für den Mieter erkennbar flexibel gestaltet sind. § 6 Nr. 2 wird wegen des ausdrücklichen Bezugs zum Fristenplan von der Unwirksamkeit erfasst, ohne dass die Formulierung "je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung" die starren Fristen relativiert.

Aufgrund des durch Auslegung zu ermittelnden engen Zusammenhangs zwischen § 6 Nr. 1 mit Nr. 3 (Nr. 1 bildet die Grundlage für Nr. 2 und 3, die ohne Nr. 1 ihren Sinn verlieren würden; Nr. 3 verweist ausdrücklich auf die "o.g." bzw. "obigen Fristen") hat damit auch die Abgeltungsklausel ihre Grundlage verloren und ist unwirksam.

Soweit der Vermieter im Übrigen volle Kosten geltend macht, weil die Fristen schon verstrichen sind, fehlt es mangels wirksamer Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter an den Voraussetzungen für einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (§§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB).

## Auslegung der Klausel: Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen

**BGH**, Urt. v. **14.07.2004** - VIII ZR 339/03 (NZM 2004, 734 = WuM 2004, 529)

Der BGH hatte zu entscheiden, ob eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter "die Kosten" der Schönheitsreparaturen zu tragen hat, den Mieter zur Kostenerstattung oder lediglich zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Die Formulklausel hatte folgenden Wortlaut:

"Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter"

Zwischen den Parteien war strittig, ob für den Mieter auf Grund dieser Klausel eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bestand. Die Instanzgerichte verneinten dies mit der Begründung, dass diese Interpretation zu einem Verstoß gegen § 9 AGBG Getzt: § 307 BGB) führen würde.

Nach Ansicht des BGH sei es allgemein üblich, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen sind, so dass gar von einer Verkehrssitte gesprochen werden könne. Auf den Empfängerhorizont eines "verständigen Mieters" abgestellt, habe dieser die Klausel nicht nur im Sinne einer Auferlegung von Kosten, sondern im Sinne einer Pflicht zu Ausführung der Schönheitsreparaturen zu verstehen.

## **Anspruch auf Wertersatz bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel**

*Amtliche Leitsätze:*

*a) Ein Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist.*

*b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz anfreier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.*

*BGH, Urt. v. 27.05.2009 - VIII ZR 302/07 (LG Frankfurt am Main, Urt. v. 06.11.2007 - 2-17 S 89/07; AG Königstein im Taunus, Urt. v. 01.06.2007 23 C 179/07)*

## Tatbestand:

Die Kläger hatten in der Zeit von Mai 1999 bis Mai 2006 eine Wohnung des Beklagten in K. gemietet. Der dabei vom Beklagten verwendete Formularmietvertrag enthält in seinem § 16 Ziff. 4 zur Frage der Schönheitsreparaturen folgende Bestimmungen:

"a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn ertorderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen ... ,

Die Zeitfolge beträgt: Bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre bei allen übrigen Räumen- 5 Jahre.

Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. "

b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziff. 4a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen - zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt .... "

Ferner enthält der Formularmietvertrag im Leerfeld des § 27 (Sonstige Vereinbarungen) u.a. folgenden handschriftlichen Eintrag:

"Die Wohnung wird dem Mieter renoviert übergeben (Erstbezug). Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Übergabe in renoviertem Zustand ... "

Im Jahre 2004 renovierten die Kläger die Wohnung. Kurz vor Ende des Mietverhältnisses sprachen die Parteien über eine durchzuführende Renovierung; der genaue Inhalt des Gesprächs ist streitig. Jedenfalls weißten die Kläger vor Auszug noch die Wohnung. Mit der Behauptung, der Beklagte habe ausdrücklich auf Durchführung einer Endrenovierung bestanden, um die Wohnung in einem frisch renovierten Zustand weiterzuvermieten, beanspruchen die Kläger Erstattung der für das Weißten der Wand und Deckenflächen getätigten Aufwendungen, die sie mit 9,00 €/m<sup>2</sup> ansetzen.

Das AG hat die auf Zahlung von 1.620 € nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

## Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

## Anspruch auf Wertersatz bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Bestätigt hat der BGH aber einen Anspruch nach § 818 Abs. 2 BGB. Danach hat derjenige, der eine Leistung ohne Rechtsgrund erhält, die Bereicherung herauszugeben. Der Wert der Leistung bemisst sich nach Auffassung des VIII. Zivilsenats nach dem Betrag der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Mieter bei Ausführung von Schönheitsreparaturen regelmäßig von der im Mietvertrag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, die Arbeiten in Eigenleistung zu erledigen oder sie durch Verwandte und Bekannte erledigen zu lassen. In diesem Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistung üblicherweise nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Ersatz an freier Zeit als Arbeitskosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung der Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen (LG Freiburg, WuM 2005, 383; LG Stuttgart, WuM 2004, 665; AG Nürthingen, WuM 2007, 316). Der Wert der erbrachten Leistung ist durch das Gericht gern. § 287 ZPO zu schätzen.

Maßgeblich ist nach der hier vertretenen Auffassung auch für den Bereicherungsanspruch die allg. Verjährungsfrist von drei Jahren. Der BGH hat ausdrücklich betont, dass nur ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung in Betracht kommt, also ein konkurrierender Aufwendungsersatzanspruch nach § 548 BGB gar nicht besteht. Dann muss auch die für Bereicherungsansprüche maßgebliche Verjährungsfrist von drei Jahren zugrunde gelegt werden. Dafür spricht auch der Umstand, dass es sich letztendlich um die Überzahlung der geschuldeten Miete handelt.

Die Verjährung beginnt somit mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§ 199 Abs. 1 BGB), spätestens nach zehn Jahren (§ 199 Abs. 4 BGB).

Entscheidend ist somit, was unter Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände zu verstehen ist. Anknüpfungspunkt kann einerseits die Kenntnis von den zugrunde liegenden Tatsachen sein (Palandt/Heinrichs, BGB, § 199 Rn. 26), andererseits ein Rechtsirrtum. Letzterer kann allerdings nur in Ausnahmefällen, bei einer unübersichtlichen und verwickelten Rechtslage, den Verjährungsbeginn bis zur Klärung ausschließen (BGH, NJW 1999, 2041). Grds. verhindert ein Rechtsirrtum den Beginn der Verjährung nicht (BGH; NJW-RR 2005, 1148). •