

# Dauerbrenner Schönheitsreparaturen

## Formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung auch bei „Renovierungsvereinbarung“ zwischen Mieter und Vermieter unwirksam

Oft wird die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen. Im Mietvertrag – der in aller Regel ein sogenannter Formularvertrag ist – findet sich dann meistens eine Regelung, wonach der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet wird.

Hier geht es nicht um die Frage, ob der Fristenplan wirksam ist, sondern bei unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnungen geht es darum, ob dem Mieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2

BGB) trifft den Vermieter die Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen.

Deshalb muss der Vermieter dem Mieter einen angemessenen Ausgleich gewähren, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag – mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind, den Vermieter

also nicht einbeziehen – daran nichts zu ändern (BGH, Urteil vom 22. August 2018 – VIII ZR 277/16 - Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14).

In dem konkreten Fall ging es nicht um viel Geld, aber eben um eine grundsätzliche Rechtsfrage, so dass nach dem Amtsgericht Celle und dem Landgericht Lüneburg schließlich der Bundesgerichtshof entscheiden musste.

Der Beklagte war von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter einer Wohnung der Klägerin, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Der von

der Vermieterin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind.

Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die die Vermieterin als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb zu Kosten von 799,89 € nacharbeiten ließ. Wegen dieses Betrages begehrt die Klägerin – unter Verrechnung anderer zwischen den Parteien geltend gemachten Forderungen – Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Der Mieter hat sich auf die Rechtsprechung des Bundes-

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de



gerichtshofes (vgl. etwa Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14) berufen, wonach eine Formarklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Die Klägerin war demgegenüber der Auffassung, diese Rechtsprechung könne hier mit Rücksicht auf eine zwischen dem Beklagten und der Vormieterin im Jahr 2008 getroffene „Renovierungsvereinbarung“ keine Anwendung finden. In dieser Vereinbarung hatte der Mieter von der Vormieterin einige Gegenstände übernommen, sich zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtet und sich zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt. Aber eben nur gegenüber der Vormieterin ohne Einbeziehung der Vermieterin.

Die Klage der Vermieterin hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt (Amtsgericht Celle – Urteil vom 25. Mai 2016 – 14 C 1146/14; Landgericht Lüneburg – Urteil vom 16. November 2016 – 6 S 58/16).

Das Landgericht Lüneburg hat seine Entscheidung auf die Erwägung gestützt, angesichts der Vereinbarung zwischen dem Beklagten und der Vormieterin sei es interessengerecht, den Beklagten so zu behandeln, als habe ihm die Klägerin die Mietsache im renovierten Zustand übergeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte (unter anderem) sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zu-

ständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil aufgehoben und anders entscheiden als die beiden Vorinstanzen:

Eine Formarklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist auch dann unwirksam, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen hält im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Denn eine solche Vornahmeklausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Diese Grundsätze bleiben auch dann anwendbar, wenn der betreffende Mieter sich wie hier durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet hat. Denn eine derartige Vereinbarung ist in ihren Wir-

kungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie hat deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen; insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

### Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

#### § 307 BGB Inhaltskontrolle

(1) 1Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. [...]

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist [...]

#### § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) [...] 2Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. [...]

Mitgeteilt von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin seit 1999, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht seit 2005 – der Fachanwaltstitel wurde erst 2005 eingeführt.

„FOCUS“-Empfehlung 2013, 2015, 2016, 2017 und 2018

Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven  
www.kanzlei-im-zentrum.de

## Aufmerksamkeit erzielen ...



Steigern Sie mit unseren Druckerzeugnissen erfolgreich Ihre Bekanntheit oder informieren Sie über neue Produkte oder Leistungen. Wir passen Ihre Werbemaßnahme Ihren Bedürfnissen und Ihrem Budget an.

- Falzflyer, Flyer, Handzettel
- Mailings inklusive Postversand
- Broschüren, Preislisten, Kataloge
- Kalender
- Geschäftsdrucksachen (Briefbogen, Visitenkarten)
- Logo-Gestaltung, Corporate Design
- Webseiten



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0  
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de