



Schönheitsreparaturen: Der nächste große Knall aus Karlsruhe kommt

Quotenabgeltung generell und Renovierungsklauseln bei unrenovierter Übergabe bald unwirksam?

Ein Beschluss des VIII. Senats des BGH (Wortlaut Seite 245) gibt zu weitreichenden Spekulationen Anlass: Offenbar steht (wieder einmal) eine tiefgreifende Änderung der Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen bevor – jedenfalls für unrenovierte/renovierungsbedürftig übergebene Wohnungen und alle Quotenklauseln.

Von KLAUS SCHACH

Worum geht es: Am 13. November 2013 fand eine mündliche Verhandlung in der Revisionssache eines klagenden Mieters vor dem VIII. Senat statt. Ein Verkündungstermin wurde zum 22. Januar 2014 angesetzt. In diesem Termin wurde ein Beschluss verkündet, dass erneut in die mündliche Verhandlung eingetreten werden solle. Aufgrund der durchgeführten Beratung hätten sich *bislang nicht (ausreichend) erörterte Fragen* ergeben, zu denen Gelegenheit zur Stellungnahme bestehe.

Dem liegt das Urteil des LG Itzehoe vom 28. September 2012 - 9 S 27/12 - zugrunde. Das Mietverhältnis dauerte vom 16. Februar 2007 bis 21. März 2010. Der Mietvertrag enthielt eine Schönheitsreparaturklausel mit weichen Fristen. Ferner war eine Quotenabgeltungsklausel für den Fall vereinbart, dass das Mietverhältnis vor Ablauf der Fristen endet. Der Anteil an den Kosten wurde mit spezifizierten prozentualen Quoten aufgelistet. Ferner wurde der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, gebohrte Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen.

Der Mieter machte nach Mietende ein Kautionsguthaben klageweise geltend. Dagegen rechnete der Vermieter mit einem Anspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und im Hinblick auf die Quotenklausel auf. Das AG gab der Klage des Mieters statt, das LG wies sie ab. Die mietvertraglichen Klauseln (also auch die Quotenklausel) seien nicht zu beanstanden. Die Ansicht des AG, die Vertragsbestimmungen zu den Bohr-/Dübelöchern seien unwirksam, weil damit auch eine *Endrenovierung* verbunden sei, was die Schönheitsreparaturklausel als solche unwirksam mache, sei unzutreffend. Das LG ließ die Revision zu, weil höchststrichterlich nicht geklärt sei, ob Klauseln, die die Pflicht des Mieters zur Rückgabe der Mietsache konkretisierten und im Ergebnis auf eine renovierungsähnliche Pflicht hinauslaufen könnten, mit einer Klausel *zu laufenden* Schönheitsreparaturen zu vereinbaren seien.

In seinem jetzigen Beschluss, der nahelegt, dass der BGH sämtliche Quotenklauseln

und für den Fall einer unrenoviert vermieteten Wohnung auch sämtliche bislang gebräuchlichen wirksamen Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam hält, erörtert der BGH folgende Fragen:

1. Im Urteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, GE 2007, 1622 habe der Senat bereits Bedenken geäußert, ob eine *Quotenabgeltungsklausel* bei unrenoviert/renovierungsbedürftig überlassener Wohnung § 307 Abs. 1 BGB standhalte. Die Zweifel habe er damit begründet, dass, wenn der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt habe, sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lasse, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst und wie weit sie durch den Vermieter herbeigeführt worden sei. Gleiches gelte, wenn der Mieter im Laufe seiner Mietzeit renoviert habe und möglicherweise doppelt belastet werde, weil *erzusätzlich* zu den Schönheitsreparaturen mit einer anteiligen Kostenquote belastet werde, obwohl er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vermieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht vollständig abgenutzt habe. Wenn diese Bedenken – entgegen BGH VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, GE 1988, 266 – für durchgreifend erachtet würden, käme es im Streitfall darauf an, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben worden sei, wozu das LG keine Feststellungen getroffen habe

2. Diese Überlegungen, so der BGH, könnten zur Folge haben, dass bei unrenoviert/renovierungsbedürftig überlassener Wohnung auch bereits die (Grund-) Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter als unangemessen benachteiligend anzusehen wäre. Denn auch hier würde der Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht habe.

3. Unabhängig davon stelle sich die *grundsätzliche Frage*, ob Quotenabgeltungsklauseln der Inhaltskontrolle *überhaupt* standhalten könnten. Der Senat habe zwar in den genannten Urteilen eine entsprechende Klausel über eine vom Vermieter *renoviert* überlassene Wohnung für unbedenklich

gehalten, wenn sie eine *Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes* dergestalt ermögliche, dass für die Quotenberechnung das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich sei, nach dem *bei der hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf* bestünde. Es sei jedoch fraglich, ob sich auf Basis des tatsächlichen Zustands der Wohnung bei Mietende eine realistische Feststellung dazu treffen lasse, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei „normaler“ Nutzung der bei Mietende bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspreche, und ob darüber hinaus eine empirische Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters zuverlässig möglich sei, oder ob dies nicht vielmehr einer Fiktion gleichkomme. Darin könnte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden. Auf die Frage, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen worden sei, käme es dann nicht an. Die Parteien haben nur Gelegenheit, zu den aufgeworfenen Problemen Stellung zu nehmen.

Es kann eine Prognose gewagt werden: Nach der Entscheidung des BGH zu VIII ZR 143/06 (GE 2007, 1622) ist schon von der Literatur angezweifelt worden, ob die Berechnungsmethode des BGH praktikabel ist (vgl. Schach in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 535 BGB Rn. 171). Das scheint der BGH jetzt einzuräumen, so dass die Quotenklausel wohl endgültig begraben wird.

Noch spannender wird es zur Grundüberwälzung der Schönheitsreparaturen. Wirksame Klauseln werden bei Vermietung einer renovierten Wohnung (noch) Bestand haben, bei Überlassung einer unrenovierten/renovierungsbedürftigen Wohnung aber wohl nicht mehr. Bisher durfte nach der Rechtsprechung des BGH dem Mieter auch eine unrenovierte Wohnung übergeben werden, die üblichen Renovierungsfristen liefen dann erst ab Beginn des Mietverhältnisses.

Es rächt sich jetzt, dass der Gesetzgeber bei der Mietrechtsreform dieses Problem nicht angegangen ist. Das Problem und seine Lösung wird uns wohl das ganze Jahr beschäftigen.

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 352/12 - Wortlaut Seite 245



In dieser Rubrik werden grundlegende Urteile und Beschlüsse der Gerichte wiedergegeben. Dabei wird der Wortlaut der jeweiligen Entscheidung unverändert und – soweit möglich und geboten – vollständig übernommen; eventuelle Auslassungen sind durch [...] gekennzeichnet. Der Sachverhalt stellt – mit Ausnahme der BGH-Entscheidungen – im Regelfall eine eigenständige redaktionelle Bearbeitung dar. Leitsätze, die nicht vom Gericht oder Einsender stammen, werden als solche der Redaktion gekennzeichnet.

42/14

BGB § 535

Grund- und Quotenklausel bei unrenovierter Wohnung

Leitsatz

Zur Frage, ob bei unrenoviert übergebener Wohnung überhaupt wirksame Grund- und Quotenklauseln zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen vereinbart werden können. (Leitsatz der Redaktion)

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 352/12 -

Aus den Gründen: ¹ Aufgrund der nach der mündlichen Verhandlung durchgeführten Beratung haben sich für den Senat folgende bislang nicht (ausreichend) erörterte Fragen ergeben.

² 1. Im Urteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06, GE 2007, 1622 = NJW 2007, 3632) hat der Senat Bedenken geäußert, ob eine Quotenabgeltungsklausel bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Er hat diese Zweifel damit begründet, dass entweder – wenn der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat – sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lässt, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst und wie weit sie durch den Vormieter herbeigeführt worden ist, oder der Mieter – wenn er im Laufe seiner Mietzeit renoviert hat – doppelt belastet wird, indem er zusätzlich zu dem Schönheitsreparaturaufwand eine Kostenquote zu tragen hat, obwohl bzw. weil er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vormieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht vollständig abgenutzt hat (Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO. Rn. 20).

³ Dahinter steht der Gedanke, dass es eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen könnte, wenn der Mieter die Kosten für die Beseitigung von Gebrauchsspuren (mit) zu tragen hat, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht hat (Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO. Rn. 17).

⁴ Wenn diese Bedenken – entgegen dem Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 84 ff. = GE 1988, 881) – für durchgreifend erachtet würden, käme es im Streitfall darauf an, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Zu dieser zwischen den Parteien streitigen Tatsache hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

⁵ Die dargestellte Argumentation könnte zur Folge haben, dass bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung – entgegen dem Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff.) – auch bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als den Mieter unangemessen benachteiligend anzusehen wäre. Denn auch durch eine solche Klausel würde der Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht hat.

⁶ 2. Unabhängig von den Erwägungen unter 1 stellt sich dem Senat die grundsätzliche Frage, ob Quotenabgeltungsklauseln der Inhaltskontrolle unter einem anderen Gesichtspunkt überhaupt standhalten können.

⁷ Der Senat hat zwar in seinem Urteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06, aaO. Rn. 15 ff.) im Anschluss an den Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff.) eine Quotenabgeltungsklausel über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung für unbedenklich gehalten, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde (Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO. Rn. 17 f., 29).

⁸ Es ist jedoch fraglich, ob sich auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands

der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses eine realistische Feststellung dazu treffen lässt, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei „normaler“ Nutzung der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspricht und ob darüber hinaus eine empirische Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters zuverlässig möglich ist oder ob dies nicht vielmehr einer Fiktion gleichkommt. Darin könnte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden. Auf die Frage, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen wurde, käme es dann nicht an.

43/14

BGB § 536 Abs. 1 Satz 1

Wirtschaftlichkeitsgebot gibt auch in der Gewerberaummieta dem Mieter keinen Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen; hohe Heizkosten; technischer Standard bei Vertragsschluss; Mangel der Mietsache

Leitsätze

a) Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.

b) Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06 - GE 2007, 1686 = NJW 2008, 142). BGH, Urteil vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12 -

Sachverhalt: ¹ Die Kl. begehrt von der Bkl. rückständige Miete.

² Die Parteien schlossen im Februar 2007 einen Mietvertrag über Gewerberäume in einem Gebäude, das schon zu DDR-Zeiten errichtet worden war. Vor der Übernahme der Mieträume wurde das Gebäude von der Kl. umfassend saniert, wobei die bereits vorhandene Fernwärme-Heizungsanlage und das vorhandene Belüftungssystem, die nur zentral eingestellt werden können, unverändert beibehalten wurden.

³ Die Bkl. minderte die Miete für die Monate Juni 2010 und August bis November 2010. Sie begründete dies damit, die Heizungs- und Belüftungsanlage sei im Hinblick auf den geringen Publikumsverkehr in ihren Geschäftsräumen überdimensioniert und könne zudem nicht individuell und bedarfsgerecht eingestellt werden. Deshalb könne die Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden. Außerdem sei im Rahmen der Sanierungsarbeiten kein ausreichender Wärmeschutz geschaffen worden.

⁴ Das Landgericht hat der Klage unter Berücksichtigung einer von der Bkl. hilfsweise erklärten Aufrechnung überwiegend stattgegeben. Die Berufung der Bkl. wurde zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Bkl. mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Aus den Gründen: ⁵ Die Revision hat keinen Erfolg.

⁶ 1. Das Berufungsgericht hat seine in ZMR 2012, 858 ff. veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet:

⁷ Die Kl. habe einen Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete für die Monate Juni und August bis November 2010, weil die Miete nicht gemindert sei. Die in den Mieträumen vorhandene Heizungs- und Belüftungsanlage sei nicht mit einem Mangel im Sinne von § 536 BGB behaftet.

⁸ Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob ein Mangel vorliege, seien die Vereinbarungen der Parteien und nicht in erster Linie die Einhaltung bestimmter technischer Normen. Das Landgericht habe im unstreitigen Tatbestand des angefochtenen Urteils festgestellt, dass es zwischen den Parteien hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung keine Verein-