

Zurückfallende Dekorationslast auf den Vermieter – Ein später Bumerang für den Mieter

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

I. Deutscher Mietgerichtstag, Aachen, September 2015

Beinahe auf den Tag genau vor fünf Jahren hatte ich die Ehre, auf der Herbstveranstaltung des Deutschen Mietgerichtstags einen Steinwurf von meinem Geburtsort entfernt, im ehrwürdigen Aachener Quellenhof, einen Vortrag zu einer bahnbrechenden Entscheidung des VIII. Zivilsenats des BGH zu halten. Am 18. September 2015 ging es unter dem späteren NZM-Titel „Austarieren der Dekorationslastverteilung im Wohnraummietverhältnis, namentlich über eine Freizeichnungslösung in Miet-AGB“¹, die Handschrift des Schriftleiters ist bei der Formulierung des Titels unverkennbar, um die Folgen des BGH-Urteils vom 18.3.2015. Beim Blick zurück in den damaligen Vortrag stößt man auf ungewöhnliche Begriffe, wie das Donnergrollen durch den Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014 und den Paukenschlag vom 18. März 2015. Der BGH hatte, nachdem viele Fragen zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in den davor liegenden zehn Jahren geklärt worden waren, dass die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung einer Inhaltskontrolle nicht standhalte, sofern dem Mieter kein angemessener Ausgleich gewährt werde². Diese Feststellung hat der Senat dann in einer späteren Entscheidung, in der es im Kern um die Übernahme der Schönheitsreparaturlast durch einen Nachmieter ging, noch einmal bestätigt und bekräftigt³. In der Sache verdient der BGH insoweit Zustimmung.

II. Folgefragen des Paukenschlags von 2015

Im Anschluss an den Paukenschlag von 2015 haben sich zahlreiche Fragen aufgetan, die zum Teil immer noch nicht abschließend beantwortet sind, allerdings überwiegend auch nicht Gegenstand der heutigen Ausführungen sind: Wie ist die Ausgleichszahlung bei nicht renoviert übergebener Wohnung zu berechnen? Wann wird diese fällig? Was passiert mit der Ausgleichszahlung, wenn der Mieter auszieht, bevor die unrenoviert übergebene Wohnung renovierungsbedürftig geworden ist, also beim vorzeitigen Auszug des Mieters? Muss die Klausel bereits zwischen renoviert und nicht renovierter Wohnung differenzieren?

¹ Artz, NZM 2015, 801.

² BGH VIII ZR 185/14 vom 18.3.2015, NZM 2015, 374.

³ BGH VIII ZR 277/16 vom 22.8.2018, NZM 2018, 863.

Ist es vor dem Hintergrund der unionsrechtlichen Überlagerung des AGB-Rechts richtig, dass der Mieter die Beweislast für die Übergabe einer nicht renovierten Wohnung trägt? Kann der Vermieter sich einfach „heraushalten“ und direkte Übergaben und Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter „anregen“? Schließlich und besonders heiß diskutiert: Sind reine Freizeichnungsklausel möglich?

Eine Frage allerdings schien recht klar zu beantworten zu sein. Wie ist das Schicksal der Schönheitsreparaturlast in Folge der Unwirksamkeit einer solchen Abwälzungsklausel im laufenden Mietverhältnis zu beurteilen? Dazu erlaube ich mir ein Zitat aus dem angesprochenen Referat vor fünf Jahren⁴: „Der Vermieter könnte aber andererseits auch verpflichtet sein, die Wohnung im Bedarfszeitpunkt in einen renovierten Zustand zu versetzen. Ausschlaggebend für den Umfang der auf den Vermieter zurückfallenden Dekorationslast ist die ursprüngliche Parteivereinbarung bei Vertragsabschluss. Hieraus ergibt sich die Beschaffenheitsvereinbarung, die Vermieter und Mieter für die Wohnung getroffen haben. Betrachtet man diese genauer, haben die Parteien vereinbart, dass eine unrenovierte bzw. (erheblich) renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird, diese allerdings bei Bedarf vom Mieter zu renovieren ist. Die Renovierungspflicht des Mieters bezog sich nicht etwa auf den Zustand der Wohnung bei Übergabe. Bestand Renovierungsbedarf, hatte der Mieter nach dem Willen der Parteien, Klauselwirksamkeit unterstellt, umfänglich tätig zu werden und die Wohnung in einen renovierten Zustand zu versetzen. Gerade hier lässt sich ja der Verstoß gegen § 307 BGB festmachen, da der Mieter einen besseren Zustand herzustellen hätte, als er ihm vom Vermieter geleistet worden ist. Folglich hat man sich eben nicht auf den unrenovierten/renovierungsbedürftigen Zustand als vertragsgemäß geeinigt, weder ausdrücklich noch konkludent. Vertragsgemäß ist vielmehr eine Wohnung, die bedarfsabhängig fachmännisch renoviert wird. Genau diese Beschaffenheitsvereinbarung wirkt fort, wenn sich die in den Miet-AGB vereinbarte Schönheitsreparaturklausel als unwirksam erweist. Mit dem Scheitern der Abwälzung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter geht dem Vermieter auch seine Freizeichnung verloren. Zwischenergebnis: Maß gibt das Gesetz, das es in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter auferlegt, während der Mietzeit einen Zustand zu erhalten, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erlaubt. Den Vermieter trifft daher bei unwirksamer Vertragsgestaltung zur Dekorationslastüberwälzung auf den Mieter die volle Renovierungspflicht.“

III. Der Bumerang für den Mieter im Juli 2020

⁴ NZM 2015, 801 (804).

Genau zu dieser Frage der auf den Vermieter zurückfallenden Dekorationslast hat der VIII. Zivilsenat des BGH am 8. Juli 2020 zwei Grundsatzentscheidungen getroffen, in denen er zu einem gänzlich anderen Ergebnis kommt⁵.

1. Die beiden aktuellen Entscheidungen des BGH

a) Fallkonstellationen

Der Gedankengang der beiden Entscheidungen des BGH soll zunächst skizziert werden. In beiden Fällen war die Wohnung dem Mieter nicht in einem renovierten Zustand übergeben und klauselmäßig versucht worden, dem Mieter die Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen aufzuerlegen. Jeweils hatte sich der Mieter mit dem aktuellen Zustand der Wohnung bei Besichtigung einverstanden erklärt. Die Mietverhältnisse dauern bereits eine lange Zeit an und beruhen auf Verträgen von 2002 im einen und sogar 1992 in dem anderen Fall. Nun, 2015 bzw. 2016 verlangen die Mieter von ihrem jeweiligen Vermieter angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung der Wohnungsdekoration im Vergleich zum Überlassungszeitpunkt die Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bzw. die Durchführung der Arbeiten durch den Vermieter auf dessen Kosten. Soweit zu den Lebenssachverhalten.

b) Argumentation und Ergebnis des BGH

Nachdem der Senat festgestellt hat, dass die Klauseln unwirksam sind, weist er, völlig zutreffend darauf hin, dass an die Stelle der unwirksamen Klausel nach Maßgabe von § 306 Abs. 2 BGB das dispositive Recht, also § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB tritt⁶. Mit erfreulicher Deutlichkeit tritt der Senat dann dem Gedanken entgegen, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu dem Ergebnis zu kommen, dass in Folge des Klauselwegfalls niemand die Last trage, die Schönheitsreparaturen durchzuführen⁷. Es dürfte allerdings zu weit gehen, in den Ausführungen des Senats eine negative Positionierung zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Freizeichnungsklauseln zu sehen⁸. Anschließend kommt der Senat zum Dreh- und Angelpunkt seiner Urteile, man mag auch sagen zur alles entscheidenden Weggabelung, an der er, wie sich zeigen wird, falsch abbiegt. Es geht um die Bestimmung des zu erhaltenden „Soll-Zustands“ und dessen Bedeutung für die Pflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die Mietsache während der Mietzeit in einem zu einem bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Senat stellt dazu schlicht darauf ab, dass die Überlassung der Wohnung im unrenovierten Zustand vertragsgemäß gewesen sei⁹. Dagegen ist im Übrigen nichts zu

⁵ BGH VIII ZR 163/18 und 270/18 vom 8.7.2020, NZM 2020, 704 und 710.

⁶ Jeweils Tz. 16.

⁷ Jeweils Tz. 17; zustimmend auch Zehelein, NZM 2020, 708 (709).

⁸ Jeweils Tz. 19.

⁹ Tz. 23/21.

erinnern. Allerdings trifft der Senat dann folgende schwerwiegende Feststellung: „Soweit – der Sache nach auch von der Revision – vertreten wird, in Fällen wie dem vorliegenden beziehe sich die Einigung der Parteien nicht auf den unrenovierten bzw. renovierungsbedürftigen Zustand, sondern vertragsgemäß sei vielmehr eine Wohnung, die (bedarfsabhängig) fachmännisch komplett renoviert werde (...), ist diese Auffassung unzutreffend.“ Für den Senat geht von der misslungenen Vereinbarung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen keinerlei verwertbarer Aussagegehalt mehr aus. Relevant ist danach allein der unrenovierte Zustand der Wohnung bei Überlassung als „Soll-Zustand“¹⁰. Dieser hat sich zwischenzeitlich verschlechtert, so dass der Vermieter zum Handeln verpflichtet sei. Auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung könne durchaus noch weiter abgenutzt werden und dem Mieter seien nicht jegliche Erhaltungs- und Gewährleistungsansprüche abzusprechen, weil er den unrenovierten Überlassungszustand seinerzeit akzeptiert habe¹¹. Der Mieter könne daher die Vornahme der Schönheitsreparaturen bzw. einen entsprechenden Vorschuss verlangen, müsse sich aber an den Kosten der Renovierung in angemessenem Umfang beteiligen, wenn dadurch ein besserer Dekorationszustand entstehe als vertraglich geschuldet sei. Dies wiederum sei, so der BGH, der Regelfall: „Da die (Wieder-)Herstellung des ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt“¹². Dadurch erhalte der Mieter eine Wohnung, deren Dekorationszustand über dem vertraglich geschuldeten Niveau liege, weshalb der Mieter sich in angemessenem Umfang an den Renovierungskosten zu beteiligen habe. In der Regel, so der BGH abschließend, werde eine hälftige Kostenbeteiligung des Mieters sachgerecht sein¹³. Eine Begründung für die Angemessenheit von „halbe/halbe“ sucht man in den beiden Urteilen vergeblich. Richterinnen und Richtern an Amts- und Landgerichten wird einmal mehr der Ball zugespielt, um Gerechtigkeit im Einzelfall herzustellen¹⁴.

2. Unmittelbare Folgen der Entscheidungen

a) Hälftige Beteiligung an Fachhandwerkerrechnung

Aus den beiden Urteilen des BGH ergeben sich zahlreiche schwerwiegende Folgen. Auf Mieter, die in einer solchen Situation die Durchführung der Schönheitsreparaturen von ihrem Vermieter verlangen, kommt im Zweifel die Belastung in Höhe einer hälftigen Fachhandwerkerrechnung zu. Wirksame

¹⁰ Tz. 31/32.

¹¹ Tz. 34/33.

¹² Tz. 38/34.

¹³ Tz. 45/40.

¹⁴ Kritisch dazu auch Kappus, NJW 2020, ###.

Schönheitsreparaturklauseln dürfen dem Mieter indes nicht die Möglichkeit nehmen, die Dekoration in Eigenleistung zu erbringen. Auf die Grundsätze der gebotenen Rücksichtnahme im Dauerschuldverhältnis ist zurückzugreifen, wenn es um Gestaltungswünsche des Mieters einerseits und besonders kostspielige Verrichtungen durch den Vermieter andererseits geht.

b) Dekorationsinitiative des Vermieters

Bei Lichte betrachtet kann sich der Mieter auch nicht dauerhaft und erfolgreich dadurch retten, dass er sich mit dem aktuellen und renovierungsbedürftigen Zustand der Wohnung abfindet, was für einen wenig betuchten Mieter im hochpreisigen Markt naheliegt. Die Erneuerung der Dekoration im maßgeblichen Zustand, bei Fälligkeit der Renovierungsbedürftigkeit, liegt nicht nur im Interesse des Mieters, sondern ganz erheblich auch im vitalen Interesse eines langfristig, vernünftig und wirtschaftlich denkenden Vermieters. Ein Vermieter, der sich um die Werthaltigkeit seiner Immobilie sorgt und kümmert, wird gut daran tun, regelmäßig Schönheitsreparaturen fachgerecht durchführen zu lassen.

Im Fall einer frisch renoviert überlassenen erfolgt dies wie folgt: Haben die Parteien nichts hinsichtlich der Schönheitsreparaturen vereinbart, führt der Vermieter die Dekoration auf seine Kosten durch. Bei einer wirksamen Abwälzungsklausel muss der Mieter auf seine Kosten renovieren. Scheitert die Überwälzung im Falle der renoviert überlassenen Wohnung etwa an der Inhaltskontrolle, beispielsweise wegen eines starren Fristenplans, so besteht kein Zweifel daran, dass die Dekorationspflicht beim Vermieter verbleibt und er auf seine Kosten dekorieren muss. Dies übrigens unabhängig davon, ob der Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung besonders intensive Abnutzungen verursacht, sei er kinderreich, Raucher oder besonders gesellig¹⁵. Anspruch auf und Recht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen sind somit gleichsam zwei Seiten einer Medaille.

Hier zeigen sich nun die eminenten Folgen dieser Entscheidung. Dass die Überwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter an der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle gescheitert ist, führt dazu, dass sich der Mieter zu 50 % an der Fachhandwerkerrechnung des Vermieters beteiligen muss, wenn sich der Vermieter dazu entschließt, seine Wohnung zu dekorieren. Dies alles nur, weil der Mieter ursprünglich eine Wohnung akzeptiert hat, die Gebrauchsspuren aufwies und der Versuch gescheitert ist, die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf ihn abzuwälzen. Zu beachten ist im Übrigen, dass anders als bei vielen anderen Gebrauchsgütern, etwa Autos, Fahrrädern oder elektronischen Gerätschaften jedweder Art, deren Gebrauchtpreis diesseit der

¹⁵ Ähnlich Börstinghaus, LMK 2020, ###

antiquarischen Wertsteigerung unter dem Neupreis liegt, Mietwohnungen jedenfalls auf angespannten Wohnungsmärkten nicht etwa günstiger zu haben sind, weil sie nicht frisch renoviert übergeben werden. Die allgemeinen Regeln des Gebrauchtwarenhandels gelten auf dem Wohnungsmarkt nicht¹⁶. Dem BGH hätte hier auffallen müssen, dass sich auf diesem Wege die Folgen der Inhaltskontrolle gegen den an sich schutzbedürftigen Vertragspartner wenden. Er steht vor allem schlechter da als ein Mieter der wirksam mit der Durchführung der Dekorationen belastet wurde. Ob sich der Mieter wiederum unter Zuhilfenahme von § 242 BGB gegen die eigeninitiative Durchführung der Schönheitsreparaturen nebst Kostenbeteiligung zur Wehr setzen kann, ist zweifelhaft¹⁷. Es besteht ein legitimes Interesse des Vermieters daran, seine Wohnung in Schuss zu halten.

3. Kontrollüberlegung -Zulässigkeit einer entsprechenden Vereinbarung?

Dass dieses Ergebnis nicht richtig sein kann, zeigt sich auch anhand folgender Kontrollüberlegung: Die durch den BGH angeordnete Rechtsfolge stelle man sich als klauselmäßige Vereinbarung vor. Der vorformulierte Mietvertrag enthielte einerseits die Bestimmung, dass der Mieter die Wohnung wie besichtigt als vertragsgemäß akzeptiere, eine Regelung wie sie den zugrunde liegenden Fällen eigen war, und dazu in einer späteren Klausel eine Bestimmung, dass in dem Fall einer Mangelbeseitigung durch den Vermieter der Mieter 50 % der Kosten zu tragen habe, wenn sich der ursprünglich als vertragsgemäß angesehene Zustand dadurch verbessere. Man mag sich aussuchen, ob diese Klausel als überraschend schon nicht Bestandteil des Vertrags würde oder spätestens den Tatbestand der unangemessenen Benachteiligung des Mieters erfüllte.

IV. Weitergehende Verwerfungen durch die Urteile

Lässt man sich auf die Lösung des BGH ein und spinnt den Faden ein wenig weiter, stellt sich die Frage, wie das Vertragsgeflecht im Anschluss an die Durchführung der ersten fachgerechte Dekoration darstellt. Wird der frisch renovierte und damit bessere Dekorationszustand nach der und durch die einmalige finanzielle Beteiligung des Mieters zum vertraglich vereinbarten? Ändert sich also dadurch der Gegenstand des Vertrags¹⁸? Handelt es sich damit in Wahrheit um eine Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter, die er hätte ankündigen müssen und die eine anschließende Mieterhöhung rechtfertigte¹⁹? Oder muss sich der Mieter, verneint man all diese Fragen, Jahre später, wenn erneut frisch renoviert wird, erneut an den Kosten der Dekoration beteiligen, weil er ja nochmalig mehr bekommt, als er ursprünglich gemietet hat? Fragen über Fragen! Zu bedenken und im Ergebnis aber zu verneinen ist auch der Fall, dass die Schönheitsreparaturen zum Vertragsende fällig werden, es sich

¹⁶ So auch schon Kappus, NJW 2020, ###.

¹⁷ Dies bringt Zehelein, NZM 2020, 708 (709).

¹⁸ So Zehelein, NZM 2020, 708 (709).

¹⁹ Börstinghaus, LMK 2020, ###.

somit um eine Endrenovierung handelt. Hier muss in Fortführung der Argumentation des BGH eine Kostenbeteiligung des Mieters aber immerhin ausscheiden, weil der ausziehende Mieter nicht mehr von der Verbesserung des damals als vertragsgemäß akzeptierten Zustands profitieren kann.

V. Die entscheidende Weggabelung

Die aufgezeigten Verwerfungen hätten vermieden werden können, wenn man die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung verständiger ausgelegt und die Auswirkungen des Verstoßes gegen § 307 BGB stärker begrenzt hätte. In beiden vom BGH entschiedenen Fällen hatte man sich unzweifelhaft darauf verständigt, dass eine unrenovierte Wohnung übergeben wird, die dann regelmäßig frisch zu renovieren war. Diese Vereinbarung ist auch wirksam getroffen worden. Allein die Überwälzung auf den Mieter ist gescheitert. Bei dieser Sicht der Dinge hätten sich die Folgen der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel problemlos in das Bild vergleichbarer Fälle einfügen lassen. Der VIII. Senat hat an einem frühen Punkt den falschen von zwei möglichen Wegen gewählt und durch seine Entscheidungen hingegen mehr Probleme erzeugt als gelöst.

VI. Aachen 2015 und Dortmund 2020

Das im September 2015 formulierte Zwischenergebnis hätte auch im Herbst 2020 als Endergebnis formuliert werden sollen: Maß gibt das Gesetz, das es in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter auferlegt, während der Mietzeit einen Zustand zu erhalten, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erlaubt. Den Vermieter trifft daher bei unwirksamer Vertragsgestaltung zur Dekorationslastüberwälzung auf den Mieter die volle Renovierungspflicht.