

VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18 Ansprüche des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute in zwei Verfahren entschieden, dass ein [Mieter](#), dem eine unrenovierte [Wohnung](#) als vertragsgemäß überlassen wurde und auf den die Schönheitsreparaturen nicht wirksam abgewälzt wurden, vom [Vermieter](#) die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn eine wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustandes eingetreten ist. Allerdings hat er sich in diesem Fall nach [Treu und Glauben](#) an den hierfür anfallenden Kosten (regelmäßig zur Hälfte) zu beteiligen, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu einer Verbesserung des vertragsgemäßen (unrenovierten) Dekorationszustands der [Wohnung](#) bei Mietbeginn führt.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Verfahren [VIII ZR 163/18](#):

Die Kläger mieteten im Jahr 2002 von der beklagten [Vermieterin](#) eine bei Überlassung unrenovierte [Wohnung](#) in Berlin. Da sich aus ihrer Sicht der Zustand der Wohnungsdekoration zwischenzeitlich verschlechtert habe, forderten sie die Beklagte im März 2016 vergeblich auf, Tapezier- und Anstricharbeiten gemäß einem beigefügten Kostenvoranschlag ausführen zu lassen. Die auf [Zahlung](#) eines entsprechenden Vorschusses in Höhe von (zuletzt) 7.312,78 € gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Zur Begründung hat das Landgericht (LG Berlin, 18. Zivilkammer) ausgeführt, den Klägern stehe ein Vorschussanspruch aus § [536a Abs. 2 Nr. 1 BGB](#) nicht zu, da die Mietsache aufgrund ihres dekorativen Verschleißes nicht mangelhaft (§ [536 Abs. 1 BGB](#)) geworden sei. Da die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam sei, sei zwar grundsätzlich der [Vermieter](#) zur Instandhaltung verpflichtet. Auch sei davon auszugehen, dass sich der Zustand der Wohnungsdekoration nach einer Mietzeit von 14 Jahren im [Vergleich](#) zum (unrenovierten) Anfangszustand weiter verschlechtert habe. Jedoch hätten die Kläger diesen Zustand als vertragsgemäß akzeptiert, so dass ein Anspruch auf Vornahme von Renovierungsarbeiten gegen den [Vermieter](#) von vorne herein ausscheide, zumal dadurch eine deutlich über den vertragsgemäß geschuldeten Zustand der [Wohnung](#) hinausgehende Verbesserung erzielt würde, welche die Beklagte nicht schulde. Ein Anspruch des Mieters auf ein Tätigwerden des [Vermieters](#) bestehe nur dann, wenn die [Wohnung](#) zwischenzeitlich "verkommen" und "Substanzschäden" vorzubeugen sei. Dafür sei nichts ersichtlich.

Verfahren [VIII ZR 270/18](#):

In diesem Verfahren begehrt der [Mieter](#) (im Rahmen einer Widerklage) die Verurteilung der [Vermieterin](#) zur Vornahme konkreter bezeichneter Schönheitsreparaturen. Die [Wohnung](#) war ihm bei Mietbeginn im Jahr 1992 von der Rechtsvorgängerin der [Vermieterin](#) unrenoviert überlassen worden. Im Dezember 2015 forderte er die [Vermieterin](#) vergeblich auf, die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands

erforderlichen Malerarbeiten in der [Wohnung](#) auszuführen. Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Zur Begründung hat das Landgericht (LG Berlin, 63. Zivilkammer) ausgeführt, dem Beklagten stehe ein Anspruch auf Durchführung der von ihm geforderten Instandhaltungsarbeiten aus § [535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#) zu. Zwar bestimme sich die Erhaltungspflicht des [Vermieters](#) nach dem Zustand der Mietsache bei [Vertragsschluss](#). Danach wäre die Klägerin ([Vermieterin](#)) aufgrund der unrenoviert überlassenen [Wohnung](#) lediglich verpflichtet, nach einem weiteren dekorativen Verschleiß den Ursprungszustand wiederherzustellen, nicht aber durch eine vollständige Renovierung dem [Mieter](#) eine [Wohnung](#) zu verschaffen, die deutlich besser sei als zu Anfang.

Jedoch sei in Fällen wie dem vorliegenden nicht davon auszugehen, dass der schlechte Anfangszustand der vertragsgemäße sei. Der [Vermieter](#) müsse sich an dem im Mietvertrag festgehaltenen – jedoch unwirksamen – "Renovierungsprogramm", wonach der [Mieter](#) von Zeit zu Zeit die Schönheitsreparaturen hätte ausführen müssen, spiegelbildlich festhalten lassen.

Die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat in beiden Fällen das Berufungsurteil aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Zwar sind die Berufungskammern in beiden Fällen zutreffend davon ausgegangen, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die [Mieter](#) im Formalmietvertrag unwirksam ist, da diesen jeweils eine unrenovierte [Wohnung](#) überlassen und ihnen hierfür kein angemessener finanzieller Ausgleich gezahlt wurde. Der Bundesgerichtshof hat damit seine Rechtsprechung bestätigt, wonach in diesen Fällen an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich (§ [535 Abs. 1 Satz 2 BGB](#)) normierte Erhaltungspflicht des [Vermieters](#) tritt (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 – [VIII ZR 185/14](#), Rn. 15, 35; vom 22. August 2018 – [VIII ZR 277/16](#), Rn. 20).

Für eine von der Vermieterseite befürwortete [ergänzende Vertragsauslegung](#) – die ohnehin nicht zu dem - einseitig an den Interessen des [Vermieters](#) orientierten - Ergebnis führen könnte, dass dem [Mieter](#) die Ausführung von Arbeiten auf eigene Kosten freistehe, der [Vermieter](#) Schönheitsreparaturen unter keinen Umständen auszuführen habe, ist deshalb kein Raum. Ebenso wenig kann – anders als einige Literaturstimmen und das Berufungsgericht im Verfahren [VIII ZR 270/18](#) meinen - der unwirksamen Formulklausel der Inhalt beigemessen werden, der [Vermieter](#) müsse sich spiegelbildlich an der dort vorgesehenen (frischen) Renovierung festhalten lassen und deshalb treffe ihn - ohne Rücksicht auf den (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustand bei Mietbeginn - eine uneingeschränkte Renovierungspflicht.

Ausgangspunkt der den [Vermieter](#) treffenden Erhaltungspflicht ist grundsätzlich der Zustand der [Wohnung](#) im Zeitpunkt ihrer Überlassung an die jeweiligen [Mieter](#), vorliegend nach der Verkehrsanschauung mithin der unrenovierte Zustand, in dem sie sie die [Wohnung](#) besichtigt und angemietet haben, ohne dass Vereinbarungen über vom [Vermieter](#) noch auszuführende Arbeiten getroffen wurden.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts im Verfahren [VIII ZR 163/18](#) führt das aber nicht dazu, dass Instandhaltungsansprüche der [Mieter](#) unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration von vornherein auszuschneiden hätten. Vielmehr trifft den [Vermieter](#) eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat - was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn (hier: 14 bzw. 25 Jahre) naheliegt.

Allerdings ist die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und liegt auch nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien. Vielmehr ist allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der [Vermieter](#) die [Wohnung](#) in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Da hierdurch auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der [Mieter](#) nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine [Wohnung](#) mit einem besserem als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält, gebietet es der Grundsatz von [Treu und Glauben](#) (§ [242 BGB](#)), die jeweiligen Interessen der Vertragspartner in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat entschieden, dass der [Mieter](#) in derartigen Fällen zwar einerseits vom [Vermieter](#) eine "frische" Renovierung verlangen kann, sich aber andererseits in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten zu beteiligen hat. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.

Begehrt der [Mieter](#) (wie im Verfahren [VIII ZR 270/18](#)) die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den [Vermieter](#), so kann dieser die Kostenbeteiligung des Mieters nach Art eines Zurückbehaltungsrechts einwenden. Verlangt der [Mieter](#) von dem mit der Durchführung der Arbeiten in Verzug geratenen [Vermieter](#) die [Zahlung](#) eines Kostenvorschusses (wie im Verfahren [VIII ZR 163/18](#)) führt die angemessene Kostenbeteiligung zu einem entsprechenden Abzug von den voraussichtlichen Kosten.

Beide Verfahren sind an das jeweilige Berufungsgericht zurückverwiesen worden, da noch weitere Feststellungen zu treffen sind und den Parteien Gelegenheit zur Ergänzung ihres Sachvortrags und Anpassung ihrer Anträge zu geben ist.

Urteile vom 8. Juli 2020 – [VIII ZR 163/18](#) und [VIII ZR 270/18](#); PM 90/2020

Vorinstanzen:

[VIII ZR 163/18](#)

[Amtsgericht](#) Charlottenburg – Urteil vom 30. November 2016– 216 C 294/16

Landgericht Berlin – Urteil vom 2. Mai 2018 – 18 S 392/16

und

[VIII ZR 270/18](#)

[Amtsgericht](#) Schöneberg – Urteil vom 11. August 2017 – 19 C 408/15

Landgericht Berlin – Urteil vom 24. Juli 2018 – 63 S 283/17