

schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters kündigen, nicht dann, wenn er selbst es vor allem ist, der seine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt. Der Mieter kann ohnehin jederzeit ordentlich kündigen.

Die Entscheidung sollte von Mietern nicht als „Freibrief“ missverstanden werden. Der BGH hält die Instanzgerichte – erneut – zur umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls an (12.10.21, VIII ZR 91/20; 8.8.23, VIII ZR 234/22; 25.10.23, VIII ZR 147/22). Diese kann auch zulasten des Mieters ausgehen.

## SCHÖNHEITSREPARATUREN

### Fragen der Beweislast und (begrenzte) Folgen einer unwirksamen Quotenklausel

von VRinLG Astrid Siegmund, Berlin

Um das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist es in letzter Zeit still geworden. Die Praxis versucht eher, gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Nun hatte der BGH im Rahmen einer Rechtsbeschwerde gegen eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO die Gelegenheit, seine Grundsätze vom 18.3.15 (VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13) und 8.7.20 (VIII ZR 163/18, VIII ZR 270/18) zu bestätigen und zu erläutern. Er stellte vorab auch klar, dass das Kostenverfahren nicht den Zweck hat, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder materielles Recht fortzubilden. |

#### Sachverhalt

Die Parteien stritten um die Kosten eines Rechtsstreits, nachdem sie bereits in der ersten Instanz einen Vergleich geschlossen, darin den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt und bestimmt haben, dass über die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens das Gericht in analoger Anwendung des § 91a ZPO entscheiden soll. Die Klägerin ist aufgrund eines „Dauernutzungsvertrags“ Mieterin einer in B. gelegenen Wohnung, in den die Beklagte als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vermieterin eingetreten ist. Der Formularmietvertrag sieht eine Pflicht zum Ausführen der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach Ablauf bestimmter, von dem Beginn seiner Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vor, die sich – wie zusätzlich ausdrücklich festgehalten wird – entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können. Ferner soll der Mieter für den Umfang der im Laufe seiner Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig sein. Des Weiteren enthält der Vertrag eine Quotenabgeltungsklausel.

Die Klägerin hat – nach einem vorangegangenen selbstständigen Beweisverfahren – einen Kostenvorschuss zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung i. H. v. 26.210 EUR eingeklagt sowie die Feststellung begehrt, dass sie berechtigt sei, die von ihr derzeit gezahlte Miete bis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen um 10 Prozent zu mindern. Das AG hat die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten auferlegt. Auf deren sofortige Beschwerde hat das LG die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der des selbstständigen Beweisverfahrens der Klägerin auferlegt. Mit der vom

Kein „Freibrief“ für Mieter



ENTSCHEIDUNG  
BGH

Vertraglich geregelte  
Schönheitsreparatur



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 240323

Beschwerdegericht – wegen der von ihm als grundsätzlich angesehenen Frage der Wirksamkeit der verwendeten Schönheitsreparaturklauseln – zugelassenen Rechtsbeschwerde begehrt die Klägerin Wiederherstellung der AG-Entscheidung (BGH 30.1.24, VIII ZB 43/23, Abruf-Nr. 240323).

## Entscheidungsgründe

Der BGH teilt die Auffassung des LG: Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands entspreche es billigem Ermessen, die Kosten des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen, denn diese wäre bei Fortführung des Rechtsstreits voraussichtlich in der Sache unterlegen.

**MERKE |** Die Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigungserklärung ist unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen zu treffen (§ 91a Abs. 1 S. 1 ZPO). Dem steht § 98 S. 2 ZPO nicht entgegen, wonach die Kosten eines Rechtsstreits, der sich – wie hier – durch Vergleich erledigt hat, als gegeneinander aufgehoben anzusehen sind, ohne dass es auf Weiteres ankäme. Diese Norm ist nicht anzuwenden, wenn die Parteien sie ausgeschlossen und die Kostentragung – wie hier – gerichtlicher Entscheidung unterstellt haben. Der Vergleich enthält die Regelung, dass über die Kosten des Rechtsstreits das erkennende Gericht in analoger Anwendung des § 91a ZPO entscheiden soll.

Die Klägerin wäre voraussichtlich unterlegen, weil die formularvertragliche Überwälzung der Pflicht zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Mietvertrag wirksam ist. Sie hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB stand. Die Vermieterin war nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Deren Nichtausführung durch die Vermieterin begründete daher auch keinen Sachmangel der Wohnung.

Der von der Klägerin geltend gemachte Vorschussanspruch gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB besteht nicht. Auch eine Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB ist nicht eingetreten. Die in der Schönheitsreparaturklausel vorgesehenen Renovierungsfristen sind nicht unveränderbar, sondern lassen durch ihre flexible Gestaltung Raum, den konkreten Renovierungsbedarf der Mieträume zu berücksichtigen, sodass die genannten Fristen letztlich nur den Charakter einer Richtlinie oder unverbindlichen Orientierungshilfe haben.

**Beachten Sie |** Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH sind nur „starre“ Fristenklauseln unwirksam (so schon: BGH 23.6.04, VIII ZR 361/03).

Auch einen Verstoß der Regelungen gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB verneint der BGH der Vorinstanz folgend. In der Zusammenschau des flexiblen Fristenplans mit der zusätzlich vorgesehenen Verlängerung oder Verkürzung der Renovierungsfristen sei für den verständigen und redlichen durchschnittlichen Mieter hinreichend erkennbar, dass sich die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem objektiven, tatsächlichen Renovierungsbedarf der Wohnung bestimmt.

**Beachten Sie |** Nach der neueren Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats ist eine Klausel, die den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig

**Kostenentscheidung  
zulasten der  
Mieterin**

**Formularvertrag-  
liche Verpflichtung  
wirksam**

**Objektiver, tatsäch-  
licher Renovierungs-  
bedarf maßgeblich**

übergebenen Wohnung verpflichtet, während der Mietzeit nach Ablauf bestimmter, von Beginn der Mietzeit oder Übergabe der Wohnung an berechneter flexibler (bedarfsorientierter) Fristen ohne angemessenen Ausgleich Schönheitsreparaturen vorzunehmen, nach § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB unwirksam (BGH 18.3.15 und 8.7.20, s. o.; 22.8.18, VIII ZR 277/16).

Die „Vornahmeklauseln“ sind dabei nicht schon deshalb unwirksam, weil sie so formuliert sind, dass sie sowohl auf renoviert als auch auf unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnungen Anwendung finden können. Maßgeblich ist vielmehr, ob Gegenstand der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung ist. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, trifft den Mieter. An einer Darlegung der Klägerin, dass ihr die Wohnung unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben worden sei, fehlte es hier. Die gegen diese Rechtsprechung vorgebrachten Bedenken teilt der BGH nicht.

**Beachten Sie** | Nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sind Bestimmungen in AGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach Abs. 2 Nr. 1 der Vorschrift ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Nach dem gesetzlichen Leitbild – § 535 Abs. 1 S. 2 BGB – ist der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen; sie sind Teil seiner Erhaltungspflicht.

Daher wird vertreten, dass es dem Klauselverwender obliege, die – im Zweifel anzunehmende – Unwirksamkeit der Klausel zu entkräften (so: BeckOGK-BGB/H. Schmidt, Stand: 1.10.23, § 535 Rn. 403.3; Graf v. Westphalen, NZM 16, 10, 16 f.; Kappus, NZM 16, 609, 615 f.; Schmidt, NJW 16, 1201, 1203). Nach Ansicht des BGH berücksichtigt diese Ansicht nicht hinreichend, dass Vornahmeklauseln, d. h. Klauseln, die die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis auf den Mieter überwälzen, trotz der in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB enthaltenen Regelung im Grundsatz zulässig sind. Dies entspreche nicht nur seiner jahrzehntelangen ständigen Rechtsprechung (so schon BGH 30.10.84, VIII ARZ 1/84), sondern auch dem Willen des Gesetzgebers der Mietrechtsreform 2001 (BT-Drucksache 14/4553, S. 40).

Der BGH sieht sich auch nicht im Widerspruch zum EuGH, der ein nationales Gericht im – vorliegend eröffneten – Anwendungsbereich der sog. Klauselrichtlinie vom 5.4.93 (Abl. L 95 S. 29) von Amts wegen als verpflichtet ansieht, die Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel zu berücksichtigen, sobald es über die hierzu erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen verfügt (vgl. zuletzt: EuGH 11.3.20, C-511/17). Diesem unionsrechtlichen Erfordernis sei im deutschen Zivilprozessrecht bereits dadurch Rechnung getragen, dass das Gericht auf der Basis des ihm vorgetragenen Sachverhalts eine AGB-Klausel auf ihre Wirksamkeit prüfen muss, ohne dass sich der Gegner des Verwenders auf deren Unwirksamkeit berufen müsste (BGH 1.6.22, VIII ZR 287/20).

Der vom BGH angenommenen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast könne auch nicht entgegeng gehalten werden, dass der Vermieter, der während

Renovierungszustand bei Mietbeginn entscheidend

Vornahmeklauseln im Grundsatz zulässig

Schutz durch AGB-Prüfung

oder nach Beendigung des Mietverhältnisses gegen den Mieter Ansprüche auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Schadenersatz wegen deren Nichtdurchführung geltend macht, beweispflichtig für deren Fälligkeit sei und deshalb auch beweisen müsse, dass der Renovierungsbedarf auf der Nutzung durch den Mieter beruhe, denn: Das treffe nicht zu. Die Fälligkeit der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturarbeiten richte sich allein nach dem Renovierungszustand der Wohnung (BGH 18.3.15, VIII ZR 185/14).

Der BGH wendet sich dann der Regelung im Formularmietvertrag zu, wonach der Mieter für den Umfang der während seiner Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig ist. Diese sei nicht als nach § 309 Nr. 12 BGB unzulässige Beweislastumkehr zum Nachteil des Mieters anzusehen.

**Beachten Sie |** Die Klausel entspricht für den hier gegebenen Fall der Wirksamkeit der Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen den allgemeinen prozessualen Beweislastregeln, wonach der Schuldner für die – gemäß § 362 Abs. 1 BGB zum Erlöschen der gegen ihn gerichteten Forderung führenden – Erfüllung beweispflichtig ist. Diese Beweislastregel gilt nicht nur für den Fall, dass der Schuldner auf Erfüllung in Anspruch genommen wird, sondern auch, wenn der Gläubiger Rechte wegen Nichterfüllung geltend macht. Davon zu trennen ist – so der BGH – die Frage der Fälligkeit der auf den Mieter übertragenen Schönheitsreparaturen, für die den Vermieter die Beweislast trifft. Die Fälligkeit eines Anspruchs und dessen Erfüllung sind nach dem BGH gesondert zu prüfende Umstände und unterliegen jeweils eigenen Beweislastregeln.

Die Unwirksamkeit der Vornahmeklausel wird auch nicht nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB durch die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel herbeigeführt. Der BGH verweist auf seine Rechtsprechung, nach der eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Übertragung der Schönheitsreparaturen führt (BGH 18.6.08, VIII ZR 224/07).

**Beachten Sie |** Der Zweck der Abgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Sie ergänzt (nur) die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für den Fall, dass die Renovierungspflicht noch nicht fällig ist. Das Zusammentreffen einer unwirksamen Abgeltungsklausel mit der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führt daher nicht zur Unwirksamkeit der letzteren Klausel.

Der BGH sieht die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen als eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht an. Folge: Die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung führt in der gebotenen Gesamtschau zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel. Diese Rechtsprechung bezieht sich jedoch nur auf die Frage, welche Auswirkungen die Unwirksamkeit eines Teilaspekts der Klausel auf die Klausel im Ganzen hat. Sie gilt nicht im Verhältnis einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel zu der durch diese nur ergänzten und isoliert betrachtet wirksamen Vornahmeklausel. Zwar baut die Klausel zur

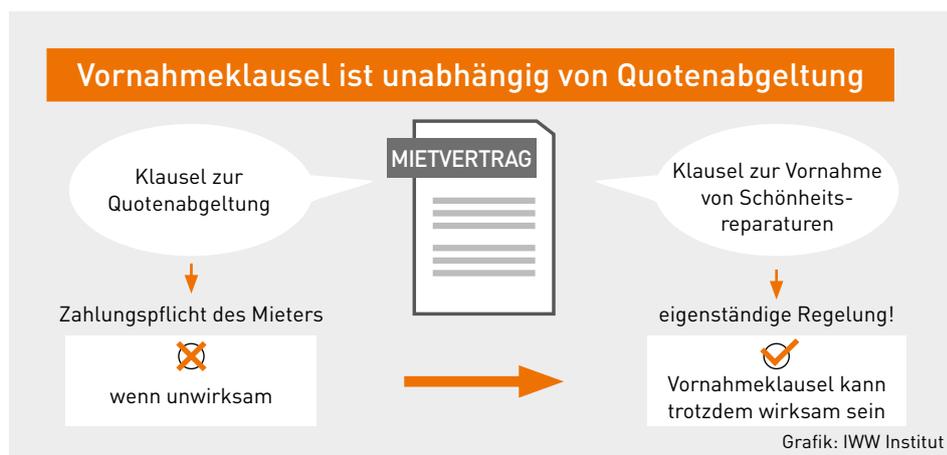
Fälligkeit richtet sich allein nach Renovierungszustand

Mieter beweispflichtig für ausgeführte Schönheitsreparaturen

Unwirksame Quotenabgeltungsklausel schadet nicht

Quotenabgeltung auf der Vornahmeklausel auf, denn sie setzt eine Renovierungspflicht des Mieters voraus. Sie hat jedoch mit der vorgesehenen Zahlungspflicht des Mieters einen über die Vornahme von Schönheitsreparaturen hinausgehenden eigenständigen Regelungsgehalt. Die Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist auch ohne die Quotenabgeltungsklausel sprachlich verständlich und inhaltlich vollständig und damit von dieser trennbar. Sie kann im Rahmen einer Klauselkontrolle aufrechterhalten werden, ohne gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion zu verstoßen.

Vornahmeklausel von Quotenabgeltungsklausel trennbar



## Relevanz für die Praxis

Der Gesetzgeber der Mietrechtsreform hat 2001 bewusst davon abgesehen, Schönheitsreparaturen gesetzlich zu regeln (BT-Drucksache 14/4553, 40). Er hielt es für sinnvoll, dass die Parteien weiter selbst regeln, wer zu deren Vornahme verpflichtet sein soll und wie der Faktor ggf. bei der Miethöhe berücksichtigt wird. Vor dem Hintergrund der sich schon damals abzeichnenden Rechtsprechung zum AGB-Recht wurde die Vorgabe eines gesetzlichen Leitbilds als Maßstab für die Zulässigkeit einer Pflichtübertragung auf den Mieter durch Formulklauseln für ausreichend gehalten. Eine starre Gesetzesvorgabe würde den vielen Fallgestaltungen nicht gerecht werden (können).

Schönheitsreparaturen vertraglich zu regeln

Das Verfahren zeigt: Das Ineinandergreifen der Beweislastregeln, das Zusammentreffen einer wirksamen Vornahme- mit einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel und die Überprüfung von Schönheitsreparaturklauseln, die etwas vom „Mainstream“ abweichen, löst im Einzelfall Unsicherheiten aus. Andererseits: Sie lassen sich mit den vom BGH bereits entwickelten Grundsätzen lösen, wie schon die Entscheidung des LG zeigt. Der Abschluss des (eigentlichen) Verfahrens durch einen Vergleich bereits vor dem AG bestätigt: Die Bereitschaft, sich über die Ausführung von Schönheitsreparaturen zu streiten und etwas zu riskieren, ist seit 2015 deutlich gesunken.

Unsicherheiten im Einzelfall trotz BGH-Grundsätzen

**PRAXISTIPP** | Das war ein teures Verfahren für die Mieterin, da sie auch die Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens tragen musste. Ob ein solches sinnvoll ist, wenn zu erwarten ist, dass der Streit eher darüber besteht, wen die Pflicht trifft, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, ist besonders sorgfältig zu prüfen.

HEIZUNGSGESETZ (TEIL 2)

## Diese Formalien müssen Sie bei Ankündigung der Modernisierung und bei der Mieterhöhung beachten

von Dr. Hans Reinold Horst, RA und Syndikus-RA, Hannover/Solingen

! Mit § 555b Nr. 1a, §§ 559, 559e BGB beteiligt der Gesetzgeber im Zuge des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG; „Heizungsgesetz“) auch den Mieter wirtschaftlich an den entstehenden Kosten eines Heizungstauschs. Die Erfüllung der gesetzgeberischen Pflichten zum heizenergetischen Umbau wird vor allem in Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen zu gebündelten Ankündigungs- und Mieterhöhungsverfahren nach Modernisierung führen, wenn eine zweiseitige Modernisierungsvereinbarung dazu mit dem Mieter nicht gelingt. Mit Urteil vom 19.7.23 (VIII ZR 416/21, Abruf-Nr. 237003) hat der BGH seine mittlerweile gefestigte Rechtsprechung zu den formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung fortgesetzt. Sie ist besonders bedeutsam im Zusammenhang mit dem jetzt novellierten GEG. Der folgende Beitrag nimmt auch die inhaltlichen und formellen Anforderungen an ein Ankündigungsschreiben im Vorfeld der Baumaßnahmen mit in den Blick und vermittelt eine Übersicht zur Fallbearbeitung. |

### 1. Formalien zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme

§ 555c Abs. 1 S. 2, Abs. 3 BGB beschreibt die inhaltlichen Anforderungen an das Ankündigungsschreiben vor Beginn der Baumaßnahmen. Der Hinweis auf einen möglichen Härteeinwand des Mieters (§ 555c Abs. 2 BGB) ist „nur“ eine „Soll“-Vorschrift; der Charakter der halb zwingenden Norm (Verbot vertraglicher Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters abweichend von den gesetzlichen Vorgaben) bezieht sich vor allen Dingen auf Abs. 1 und Abs. 3.

Der BGH musste das Ankündigungsschreiben zum geplanten Einbau einer Gaszentralheizung beurteilen (BGH 20.5.20, VIII ZR 55/19, Abruf-Nr. 216454). Formale Grundlagen dafür sind §§ 555c, 555b Nr. 1 BGB. Generell reicht es aus, wenn angegeben wird, welche Arbeiten im Einzelnen beabsichtigt sind und inwieweit die baulichen Maßnahmen zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie – bezogen auf die Wohnung des Mieters – führen (ebenso wie der BGH: LG Bonn BeckRS 21, 14975).

Für die dabei zu liefernde Inhaltsdichte gilt nach dem BGH: Der Mieter muss im Rahmen einer anstehenden energetischen Modernisierung nur über die Tatsachen informiert werden, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung auf die Nutzung der Mieträume abzuschätzen. Er muss nur überschlägig ermitteln können, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden (BGH IMR 20, 95). Kann er das nicht beurteilen, ist es ihm zuzumuten, sachverständige Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Klar akzentuiert der BGH, die Mitteilungspflichten sollen den Mieter zwar schützen; sie sollen aber den Vermieter nicht bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einschränken. Deshalb dürfen gesetzlich zulässige Modernisierungsmaßnahmen durch eine überzogene Mitteilungs-



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 237003



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 216454

Diese Formel prägt  
der BGH für die  
Inhaltsdichte