

Schönheitsreparaturklausel aktuell

I. Einführung

II. Die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung

1. Zulässigkeit der Abwälzung
2. Besonderheiten bei Formularverträgen
 - a) Das Transparenzgebot
 - b) Das Übermaßverbot
 - c) Das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion
 - d) Der sog. „blue-pencil-Test“
 - e) Versuch einer Abgrenzung
 - f) Das Vertrauensschutzargument
3. problematische Klauseln
 - a) Anfangsrenovierung
 - b) Endrenovierung
 - c) Summierungseffekt
 - d) Fristenpläne
 - e) Ausführungsart
 - f) Quotenabgeltungsklauseln
4. Der rauchende Mieter

III. Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

1. Ansprüche des Mieters
2. Ansprüche des Vermieters, insbesondere Besonderheiten bei der Mieterhöhung

IV. Probleme, die uns in Zukunft beschäftigen werden

1. Das Problem der Grundsanierung
2. Die unrenoviert übergebene Wohnung
3. Trennbare und nicht trennbare Klauselteile (z. B. Holzklausel)
4. Länge der Fristen
5. Transparente weiche Quotenabgeltungsklauseln
6. Auswirkungen unwirksamer Quotenabgeltungsklauseln
7. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln insgesamt

V. Schluss

Zusammenstellung von RiAG WP-Börsfughaus, Dortmund

Übersicht über die aktuelle Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen in der Wohn- und Geschäftsraummiete (Stand 2.4.2008)

I. Gegenstand der Schönheitsreparaturen

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Parkettabnutzung, Klausel Eine Vertragsklausel, die das Abschleifen und Versiegeln des Parketts dem Wohnraummieter auferlegt, ist wegen unangemessener Benachteiligung und unabhängig von der vereinbarten Ausführungsfrist gemäß § 307 BGB unwirksam. Kratzer und Schmarren im Parkett des Eingangsbereichs einer Wohnung sind grundsätzlich vertragsimmanent und als vertragsgemäße Abnutzung zu behandeln.	OLG Düsseldorf, Ur. v. 16.10.2003 – 10 U 46/03	WuM 2003, 621 = DWW 2004, 19 = ZMR 2003, 921 = GE 2003, 1608	Schach, GE 2003, 1590
Parkettabnutzung Der Mieter ist bei Mietvertragsende nicht verpflichtet das Parkett in der Wohnung zu reinigen oder abzuschleifen oder neu mit Ölwanax versehen zu lassen. Eine entsprechende Verpflichtung kann auch nicht formularmäßig wirksam vereinbart werden. Eine derartige Formarklausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher gemäß § 307 BGB unwirksam.	AG Münster, Ur. v. 28.6.2002 – 3 C 1206/02	WuM 2002, 451	
Parkettabschleifen Das Abschleifen und Versiegeln des Parketts ist keine Schönheitsreparatur.	LG Osnabrück, Ur. v. 6.6.2001 – 1 S 1099/00	NZM 2002, 943 = WuM 2001, 438	
Streichen Fenster und Türen Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist gem. § 307 BGB insgesamt unwirksam, wenn ihm formularvertraglich ohne jede Einschränkung das Streichen der Fenster und Türen auferlegt wird.	LG Berlin, Ur. 21.7.2006 – 65 S 347/05	MM 2007, 39	

II. Qualität und Art der Ausführung

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Grundrenovierung: Entfernen Tapeten des Vermieters Zur ordnungsgemäßen Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört die Entfernung der Tapeten.	LG Berlin, Ur. v. 7.1.1994 – 64 S 269/03	GE 1994, 583	Zum Thema Grundrenovierung ausführlich: Langenberg, Schönheitsreparaturen, 3. Aufl., Seite 42 ff sowie Harsch, WuM 2006, 651
Grundrenovierung: Entfernen Tapeten des Vermieters Beruht die Neutapezierung darauf, dass die Tapeten wegen mehrmaligen Überstreichens für einen weiteren Farbanstrich nicht mehr geeignet waren, schuldet der ausziehende Mieter diese Kosten nicht.	LG Köln, Ur. v. 26.1.2007 – 1 S 106/04	WuM 2007, 125, 126	
Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel wegen vorgeschriebener	BGH, Ur. v.	30 = WuM 2007,	

III. Wirksamkeit der Abwälzung
a. Grundsätzlich

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Wirksamkeit der formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist wirksam.</p>	BGH Ur. v. 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03	WuM 2004, 663 = GE 2004, 1452 = NZM 2004, 903 = ZMR 2005, 518	Harsch, MietRB 2005, 62; Fischer, WuM 2005, 284
<p>Kostenklausel als wirksame Schönheitsreparaturabwälzung. Auch bei Vereinbarung der Klausel "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" ist die Schönheitsreparaturpflicht wirksam auf den Mieter abgewälzt.</p>	BGH Ur. v. 14. Juli 2004 - VIII ZR 339/03	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 8 = NZM 2004, 734 = GE 2004, 1093 = WuM 2004, 529 = NJW 2004, 2961 = DWW 2004, 256 = ZMR 2005, 105	Langenberg NZM 2005, 51, 55; Häublein ZMR 2005, 94
<p>Unwirksamkeit der Makulaturklausel (Tapezierfähigkeitsklausel) Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.</p>	BGH Ur. v. 5. April 2006 - VIII ZR 109/05	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 20 = WuM 2006, 310 = GE 2006, 841 = NJW 2006, 2116 = ZMR 2006, 599 = NZM 2006, 622 = MDR 2006, 1217	Wiek, Mietrecht- express 2006, 5; Schach, GE 2006, 812; Ott, MietRB 2006, 229;
<p>Fristbeginn für Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung Eine mietvertragliche Formalklausel über Schönheitsreparaturen, wonach der Mieter alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat und die Schönheitsreparaturen im allgemeinen in nach der Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahin auszulegen, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.</p>	BGH Ur. v. 9. März 2005 - VIII ZR 17/04	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 14 = WuM 2005, 243 = GE 2005, 478 = ZMR 2005, 437 = MDR 2005, 679; NJW 2005, 1426 = NZM 2005, 376	Wiek, WuM 2005, 283; Specht, MietRB 2005, 170
<p>Schönheitsreparaturklausel bei unrenovierter Wohnung Eine Formalklausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet die Schönheitsreparaturen je nach Grad der Abnutzung unverzüglich auszuführen, ist dann unwirksam, wenn zum Mietvertragsbeginn die Wohnung in einem zumindest überwiegend unrenovierten und abgewohnten Zustand war.</p>	KG, Ur. v. 10.1.2005 - 8 U 17/04		
<p>Farbwahlklausel als unwirksame Endrenovierungsklausel</p>	LG Berlin, Ur. v.	GE 2006, 1038	

<p>Ausführungsart Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind.</p>	<p>28.3.2007 – VIII ZR 199/06</p>	<p>259 = GE 2007, 717</p>	
<p>Ausführung der Tapezierung: Kinderzimmer Auch das Kleben einer Bordüre mit "Harry-Potter"-Motiven im Kinderzimmer der Mietwohnung hält sich im Rahmen des zu Wohnzwecken Üblichen und ist vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt.</p>	<p>LG Berlin, UrT. v. 26.5.2005 – 62 S 87/05</p>	<p>GE 2005, 867</p>	
<p>Wirksame Farbwahlklausel Eine Schönheitsreparaturklausel, nach der der Anstrich der Decken in neutralen hellen Farben vorgeschrieben ist, ist unwirksam.</p>	<p>LG Berlin, UrT. v. 25.6.2007 – 62 S 341/06</p>	<p>GE 2007, 1125</p>	
<p>Qualität der Arbeiten Der Mieter schuldet die Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht in DIN-Qualität. Ungleichmäßigen und scheckigen Farbauftrag mit Lackläufern, Tropfenbildung sowie Schmutzpartikel und Tapeten mit Hohlstellen stellen aber keine ordnungsgemäße Erfüllung dar.</p>	<p>LG Berlin, UrT. v. 23.6.2000 – 65 S 504/99</p>	<p>GE 2000, 1255</p>	
<p>Qualität der Arbeiten Der Mieter hat von ihm übernommene Schönheitsreparaturen auf fachhandwerklichem Niveau auszuführen; Hobby-Qualität mittlerer Art und Güte reicht nicht aus.</p>	<p>LG Berlin, UrT v. 4.4.2000 – 64 S 303/99</p>	<p>GE 2000, 677</p>	
<p>Holzklause Die Klausel "Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war, farbig gestrichene Holzteile können auch in weiß oder in hellen Farbönen gestrichen zurückgegeben werden" ist unwirksam und bewirkt die Gesamtnichtigkeit der Schönheitsreparaturklausel des Formularmietvertrags.</p>	<p>LG Hamburg, UrT. v. 9.10.2007 - 316 S 35/07</p>	<p>NZM 2008, 40</p>	<p>Hinz, ZMR 2007, 969; Matthias Scheff, DWW 2007, 420</p>
<p>Holzklause Die Überbürdung der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen aufgrund von § 14 Nr. 2 des Hamburger Mietvertrages ist nicht aufgrund des Inhalts des letzten Satzes dieser Klausel insgesamt unwirksam, in dem es heißt: "Lackierte Holzteile, ausgenommen aus Naturholz, sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weiß oder in hellen Farbönen gestrichen zurückgegeben werden."</p>	<p>LG Hamburg, UrT. v. 17.1.2008 - 307 S 115/07</p>	<p>WE 2008, 65</p>	

Die formularmäßige Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist unwirksam, wenn eine weitere Klausel des Mietvertrages die Rückgabe der Mietwohnung mit weiß gestrichenen Fenstern, Türen und Decken vorschreibt und insoweit als unwirksame Farbwahiklausel anzusehen ist. Eine derartige Regelung läuft wegen des Summierungs effekts auf eine Endrenovierungspflicht hinaus, die unabhängig vom Zustand der Dekoration und dem Zeitpunkt der letzten Renovierung eintritt, weil der Mieter auf Grund der Klausel beim Auszug die Decken ect. selbst dann weiß streichen muss, wenn er im Rahmen seiner geschmacklichen Freiheit helle Pastellfarben verwendet hat.	10.1.2006 – 64 S 394/05		
Wirksame Farbwahiklausel Eine Schönheitsreparaturklausel, nach der der Anstrich der Decken und Oberwände in weißer Farbe vorgeschrieben ist, ist wirksam.	LG Berlin, Hinweisbeschl. v. 6.11.2006 – 67 S 392/06	GE 2006, 1615	
Keine Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel wegen unwirksamer Quotenabgeltung Ist eine Vereinbarung über die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter isoliert betrachtet wirksam, führt auch eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit.	LG Berlin, Urt. v. 25.1.2005 – 63 S 348/04	GE 2005, 673	
Keine Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel wegen unwirksamer Quotenabgeltung Eine nach der Rechtsprechung des BGH unwirksame Quotenabgeltungsklausel lässt eine weiter vereinbarte Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen durch den Mieter unberührt (keine Summierung).	LG Berlin, Urt. v. 30.11.2007 – 63 S 116/07	GE 2008, 332	
Unwirksamkeit einer isolierten Endrenovierungsklausel Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.	BGH, Urt. v. 12.9.2007 – VIII ZR 316/06	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 31 = GE 2007, 1625 = NJW 2007, 3776 = NZM 2007, 921 = WuM 2007, 682 = ZMR 2008, 102	Weiß, WuM 2007, 684; Riecke, ZMR 2008, 104; Harsch, MietRB 2008, 67

b. Fristenpläne

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Schönheitsreparaturklausel mit starren Fristen Zur Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Formularklausel, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem "starren" Fristenplan auferlegt wird.	BGH Urt. v. 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 7 = WuM 2004, 463 = NJW 2004, 2586 = GE 2004, 1023 = DWW 2004, 221 = NZM	Fischer, WuM 2004, 438; Hilgenstock, WuM 2004, 464; Schach GE 2004, 1000; Stürzer,

		<p>2004, 653 = ZMR 2004, 736 = MDR 2004, 1290</p>	<p>WuM 2004, 512; Goch, WuM 2004, 513; Blank, LMK 2004, 177; Emmerich, JuS 2004, 1008; Langenberg, NZM 2005, 51, 56; Eisenschmid, BGHReport 2004, 1336; Rave, GE 2005, 221; Hemming, WuM 2005, 165</p>
<p>Unwirksame Schönheitsreparaturklausel; Trennbarkeit von Klauseln Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so daß sie als einheitliche Regelung erscheinen.</p>	<p>BGH Urt. v. 22. September 2004 - VIII ZR 360/03</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 9= NJW 2004, 3775 = WuM 2004, 660 = GE 2004, 1450 = NZM 2004, 901 = DWV 2004, 328 = ZMR 2005, 34</p>	<p>Specht, MietRB 2005, 1; Emmert, WuM 2005, 314</p>
<p>Fristenplan mit Verlängerung auf Antrag (GdW Vertrag) Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist (Bestätigung von BGHZ 101, 253 ff.). 2. Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden "starrten" Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.</p>	<p>BGH Urt. v. 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 26 = MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 11 = GE 2005, 51 = WuM 2005, 50 = NZM 2005, 58 = ZMR 2005, 109</p>	<p>Wiek WuM 2005, 10; Specht MietRB 2005, 63; Timme NZM 2005, 132; Klimke NZM 2005, 134; Lammel. LMK 2005, 17; Lehmann-Richter, NZM 2005, 691</p>
<p>Fristenplan mit Verlängerung auf Antrag; Ermessensbindung des Vermieters (GdW Vertrag) Es handelt sich nicht um "starre" und damit unwirksame Fristen, wenn nach der Formulklausel in besonderen Ausnahmefällen während des Zustandes der Wohnung der Vermieter eine Verlängerung der Fristen gestatten muss. Dabei ist die Entscheidung nicht in das Ermessen des Vermieters gestellt.</p>	<p>BGH Urt. v. 16. Februar 2005 - VIII ZR 48/04</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 13= WuM 2005, 241 = GE 2005, 427 = NZM 2005, 299 = NJW 2005, 1188 = ZMR 2005, 768</p>	<p>Wiek, WuM 2005, 242; Beuermann, GE 2005, 400; Löfflad, MietRB 2005, 225</p>

<p>Starrer Fristenplan und Unwirksamkeit der Makulaturklausel</p> <p>1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendige werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam.</p> <p>2. Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.</p>	<p>BGH Urt. v. 5. April 2006 - VIII ZR 152/05</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 21 = WuM 2006, 308 = NJW 2006, 2115 = ZMR 2006, 601 = NZM 2006, 621 = MDR 2006, 1215</p>	<p>Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Ott, MietRB 2006, 229</p>
<p>Starrer Fristenplan bei "notwendig werdenden Schönheitsreparaturen"</p> <p>Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendige werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.</p>	<p>BGH Urt. v. 5. April 2006 - VIII ZR 106/05</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 23 = GE 2006, 842 = WuM 2006, 377 = NJW 2006, 2113 = ZMR 2006, 597 = NZM 2006, 620 = MDR 2006, 1216</p>	<p>Zich, MietRB 2006, 257</p>
<p>Weicher Fristenplan bei "in der Regel spätestens"</p> <p>Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen "in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen ... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach sieben Jahren" durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan; sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.</p>	<p>BGH Urt. v. 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 18 = WuM 2005, 716 = GE 2005, 1347 = NZM 2005, 860 = ZMR 2005, 934 = MDR 2006, 257</p>	<p>Kappus, NZM 2006, 6</p>
<p>Weicher Fristenplan bei "grundsätzlich"</p> <p>Eine Mietvertragsklausel, wonach der Mieter Schönheitsreparaturen "grundsätzlich" in bestimmten Fristen ausführt, ist nicht gemäß § 307 BGB unwirksam. Es liegt keine starre Fristenregelung vor, weil sich bei Auslegung des Begriffs "grundsätzlich" aus der Sicht eines verständigen Mieters ergibt, daß die Fristen nur als Grundsatz bestimmt werden, Ausnahmen aber zulässig sind.</p>	<p>LG Berlin, Urt. v. 10.2.2006 – 64 S 430/05</p>	<p>GE 2006, 449</p>	
<p>Starrer Fristenplan trotz Hinweises auf tatsächlichen Zustand</p> <p>Die Formalklausel im Wohnungsmietvertrag "Jedoch sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auszuführen, die nach dem tatsächlichen Zustand tatsächlich fällig sind" ist nicht als Einschränkung der starren Fristenregelung auszulegen. Ebenso gut kann sie als Erweiterung der Fristenregelung des Inhalts aufgefasst werden, dass der Mieter nicht nur eine Renovierung nach Ablauf der starren Fristen schuldet, sondern, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses diese Fristen noch nicht abgelaufen</p>	<p>AG Charlottenburg, Urt. v. 3.1.2005 – 209 C 470/04</p>	<p>MM 2005, 146</p>	

sind, jedenfalls die dann erforderlichen Schönheitsreparaturen. Diese Unklarheit geht nach § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Vermieters.			
Der Begriff „grundsätzlich“ ist auch für juristische Laien verständlich. Ein Fristenplan mit dem Vorwort „grundsätzlich“ ist kein starrer Fristenplan. Die Formulierung besagt, dass dem Grundsatz nach bestimmte Renovierungsfristen gelten. Das bedeutet aber zugleich, dass es in bestimmten Fällen Ausnahmen geben kann. Ein Regel-Ausnahme-Verhältnis soll auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch durch die Formulierung zum Ausdruck gebracht werden. Das ist auch für den juristisch nicht geschulten Mieter ausreichend.	AG Titisee-Neustadt, Urt. vom 21.7.2006 – 12 C 61/06	NZM 2007, 328	
Starre Fristenplan bei „regelmäßig“ Ist der Mieter formularvertraglich verpflichtet die Schönheitsreparaturen „regelmäßig“ nach Maßgabe eines Fristenplans durchzuführen, handelt es sich um einen starren Fristenplan. Dadurch, dass der Mieter verpflichtet sein sollte, Schönheitsreparaturen regelmäßig nach Maßgabe des Fristenplanes durchzuführen, ist die Klausel in ihrer Gesamtheit aus Sicht eines verständigen, durchschnittlichen Mieters dahingehend zu verstehen, dass er die Schönheitsreparaturen nach dem jeweiligen Grad der Abnutzung, in jedem Fall aber spätestens innerhalb der genannten Fristen durchzuführen hat.	KG, Urt. v. 6.12.2007 – 8 U 135/07	MM 2008, 38	Flatow, jurisPR-MietR 7/2008 Nr. 3

c. Summierungeffekt

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln auch dann ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich gesehen unwirksam ist.	BGH Urt. v. 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 3 = NJW 2003, 2234 = NZM 2003, 394 = GE 2003, 944 = WuM 2003, 436 = DWW 2003, 226 = MDR 2003, 1041 = ZMR 2003, 653	Gather, GE 2003, 1248; Kinne, ZMR 2004, 245; Lützenkirchen, MietRB 2003, 1; Lamm, LMK 2003, 163
Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Zur Unwirksamkeit zweier die Renovierungspflicht des Mieters betreffender Klauseln in einem Mietvertrag.	BGH Urt. v. 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 4 = GE 2003, 1153 = NZM 2003, 755 = WuM 2003, 561 = NJW 2003, 3192	Fischer, WuM 2004, 56; Kinne, ZMR 2004, 245; Harsch, MietRB 2003, 94; Blank, LMK 2003, 201
Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen (Mustermietvertrag 1976).	BGH Urt. v. 28. April 2004 - VIII ZR	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 5 = WuM	Wieck, WuM 2004, 334; Straßberger,

Die vereinbarte Regelung über Schönheitsreparaturen des § 7 Mietmietvertrag 1976 stellt keine unwirksame Bedarfsklausel dar; die Renovierungsklausel ist vom Mieter einschließlich der Fußnote zu lesen. Eine Endrenovierungspflicht besteht daher erst, wenn die Fristen zur Vornahme von Renovierungen abgelaufen waren, ohne dass der Mieter Arbeiten vorgenommen hatte.	230/03	2004, 333 = NJW 2004, 2087 = GE 2004, 880 = DWW 2004, 222 = NZM 2004, 497	MietRB 2004, 253; Langenberg NZM 2005, 51, 55
Summierungeffekt bei Schönheitsreparaturklauseln Ein zur Unwirksamkeit einer Formalklausel führender sogenannter Summierungseffekt auf Grund des Zusammentreffens zweier - jeweils für sich genommen - unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist (Bestätigung von VIII ARZ 5/92, NJW 1993, 532).	BGH Ur. v. 5. April 2006 - VIII ZR 163/05	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 22 = WuM 2006, 306 = GE 2006, 706 = NJW 2006, 2116 = NZM 2006, 623 = DWW 2006, 281 = BB 2006, 1358 = ZMR 2006, 913	Wiek, Mietrecht- express 2006, 5; Schach, GE 2006, 675
Wirksamkeit einer individualvertraglichen Endrenovierungsklausel Eine wegen eines unzulässigen starren Fristenplans unwirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag führt nicht dazu, dass eine zusätzlich getroffene Individualvereinbarung, wonach der Mieter eine Endrenovierung schuldet, wenn er eine neu renovierte Wohnung übernommen hat, ebenfalls unwirksam ist.	LG Hanau, Ur. v. 24.3.2006 - 2 S 324/05	Info M 2006, 119	
Summierung laufende Schönheitsreparaturen und Verpflichtung Parkett abzuschleifen Ist in einem Formalmietvertrag der Mieter nicht nur zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, sondern auch zum Abschleifen und Versiegeln des Parketts, ist allein die Zusatzverpflichtung unwirksam, während die Regelung über Schönheitsreparaturen davon nicht betroffen ist.	LG Berlin, Ur. v. 15.10.1999 - 63 S 92/99	GE 1999, 1427	

IV. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters - sofern kein Fristenplan vereinbart ist - fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Beobachters Renovierungsbedarf besteht; darauf ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an. Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.	BGH Ur. v. 6. April 2005 - VIII ZR 192/04	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 15 = WuM 2005, 383 = GE 2005, 662 = NZM 2005, 450 = ZMR 2005, 523 = NJW 2005, 1862	Brüning, GE 2005, 652; Weitemeyer, NZM 2005, 646
Schönheitsreparaturen während Dauernutzungsverhältnisses Bei erheblichem Überschreiten der im Dauernutzungsvertrag vereinbarten Fristen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Wohnungsnutzer kann die	LG Hamburg, Ur. v. 27.5.2003 - 316 S 4/03	WuM 2007, 69	

Wohnungsbaugenossenschaft die Ausführung der laufenden Arbeiten fordern, ohne dass Substanzschäden an der Wohnung drohen.			
Kündigung wegen Nicht-Ausführung der Schönheitsreparaturen Die fristlose Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter ist begründet, wenn der Wohnungsmieter die Mietsache dadurch erheblich gefährdet, dass er entgegen amtsgerichtlicher Verurteilung Schönheitsreparaturen nicht ausführt und fortführt, das Wohnzimmer als Lagerraum zweckzuentfremden.	AG Münster, Urt. v. 2.6.2004 – 7 C 6467/03	WuM 2007, 70	
Anspruch auch ohne Substanzverletzung, wenn fällig Wenn im Formularmietvertrag wirksam die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter abgewälzt wurde, dann kann der Vermieter grundsätzlich auch im laufenden Mietverhältnis die Ausführung von Renovierungsarbeiten bzw. einen entsprechenden Kostenvorschuss verlangen. Eine Substanzgefährdung der Mietsache ist nicht notwendig. Voraussetzung ist, daß die Arbeiten fällig sind und sich der Mieter in Verzug befindet. Insofern sind nicht die üblichen Renovierungsfristen maßgeblich, sondern die Arbeiten sind erst dann fällig, wenn über einen rein optischen Mangel hinaus eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnwerts erreicht ist. Dabei ist zu beachten, daß es grundsätzlich Sache des Mieters ist, in welcher Art er seine Wohnung gestaltet und mit welcher Ausstattung er sich zufrieden gibt.	LG Berlin, Urt. v. 10.1.2005 – 62 S 301/04	GE 2005, 363	

V. Schadensersatzansprüche bei unterlassenen Schönheitsreparaturen

a. Fristsetzung

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Inhalt und Umfang der Fristsetzung Die nach altem Recht erforderliche Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung gem. § 326 BGB a.F. verlangte nur die Setzung einer Frist.	BGH Urt. v. 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 10= WuM 2004, 663 = GE 2004, 1452 = NZM 2004, 903 = ZMR 2005, 518	Harsch, MietRB 2005, 62; Fischer, WuM 2005, 284
Länge der Fristsetzung Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine 14-Tages-Frist zur Vornahme der Renovierung einer kompletten Wohnung ausreichend ist.	KG, Urt. v. 30.10.2006 – 8 U 38/06	GE 2006, 1477 = WuM 2007, 71 = NZM 2007, 356	

b. Erfüllungsverweigerung

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Erfüllungsverweigerung bei bloßem Auszug Voraussetzung für die Annahme einer Erfüllungsverweigerung des Mieters der ohne Durchführung der Schönheitsreparaturen auszieht ist grundsätzlich, dass der Vermieter dem Mieter zuvor konkret mitgeteilt hat, welche Schönheitsreparaturen durchzuführen sind.	KG, Urt. v. 30.10.2006 – 8 U 38/06	GE 2006, 1477 = WuM 2007, 71	

Liegen zwischen dem Auszugstermin und dem weitervermietungsstermin drei Wochen kann allein wegen der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht davon ausgegangen werden, dass Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen rechtfertigen.	KG, Ur. 6.4.2006 -8 U 99/05	WuM 2006, 436 = GE 2006, 1230	Harsch, WuM 2006, 528
Deklaratorisches Schuldanerkenntnis Teilt der Mieter dem Vermieter nach Aufforderung zur Durchführung der nach dem Schönheitsreparaturen mit, dass er um Fristverlängerung zur Durchführung der nach dem Aufforderungsschreiben erforderlichen Arbeiten bitte, kann hierin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis gesehen werden.			

c. Einzelne Schadenspositionen

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Normales Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch; besenreine Rückgabe a) Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum. b) Die Verpflichtung zur "besenreinen" Rückgabe der Mietwohnung beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen.	BGH Ur. v. 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 24 = WuM 2006, 513 = GE 2006, 1158 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691 = DWW 2006, 370 = ZMR 2006, 843 = BGHReport 2006, 1341	Schach, GE 2006, 1145; Emmerich, NZM 2006, 761; Kunze, MietRB 2007, 4
Exzessives Rauchen Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht	BGH, Ur. v. 5.3.2008 - VIII ZR 37/07	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 33	
Gutachterkosten Zu den Voraussetzungen der Erstattung von Gutachterskosten, wenn der Vermieter einen Sachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Mietwohnung beauftragt, weil der Mieter seine Zahlungspflicht aus einer solchen Kostenabteilungsklausel bestreitet.	BGH Ur. v. 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 6 = GE 2004, 954 = WuM 2004, 466 = NZM 2004, 615 = ZMR 2004, 659 = MDR 2004, 1108 = NJW 2004, 3042 = DWW 2004, 257	Blank, LMK 2004, 177; Langenberg NZM 2005, 51, 57

<p>Mietausfall während des Beweissicherungsverfahrens Der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen umfasst auch den Mietausfall während des gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens bis zur Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen.</p>	<p>LG Berlin – Urt. v. 7.1.1994 – 64 S 269/03</p>	<p>GE 1994, 583</p>
<p>Mehrwertsteuer bei fiktiver Abrechnung Im Falle der fiktiven Berechnung des Schadensersatzes wegen unterlassener Schönheitsreparaturen auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens kann der Vermieter nach § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB n. F. die Mehrwertsteuer nicht verlangen, da diese tatsächlich nicht angefallen ist.</p>	<p>KG, Urt. v. 10.5.2004 – 12 U 122/03</p>	<p>KGR Berlin 2004, 452</p>

d. Verjährung

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Verjährungsbeginn bei vorzeitiger Rückgabe Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB auch dann mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.</p>	<p>BGH, Urt. v. 19.1.2005 – VIII ZR 114/04</p>	<p>NZM 2004, 583 = GE 2004, 878 = DWW 2004, 223 = ZMR 2004, 800 = MDR 2004, 1050</p>	
<p>Verjährungsbeginn bei vorzeitiger Rückgabe Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 Satz 2, § 200 Satz 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet.</p>	<p>BGH, Urt. v. 15.3.2006 – VIII ZR 123/05</p>	<p>NJW 2006, 1588 = GE 2006, 640 = WuM 2006, 319 = ZMR 2006, 507 = NZM 2006, 503 = MDR 2006, 1398</p>	<p>Schach, GE 2006, 626; Specht, MietRB 2006, 231</p>
<p>Rückgabe als Voraussetzung für Verjährungsbeginn Die "Rückgabe" der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 BGB setzt grundsätzlich einen vollständigen Besitzverlust des Mieters sowie die Kenntnis des Vermieters/Verpächters hiervon voraus</p>	<p>BGH, Urt. v. 19.11.2003 – XII ZR 68/00</p>	<p>WuM 2004, 21 = NZM 2004, 98 = ZMR 2004, 108 = NJW 2004, 774</p>	<p>Kurek, MietRB 2004, 75; Schimmel/Buhlmann, LMK 2004, 58</p>
<p>Verjährungsbeginn bei vorzeitiger Rückgabe Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB wird auch dann mit dem Zeitpunkt in Gang gesetzt, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen. Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet.</p>	<p>OLG Düsseldorf, Urt. v. 31.8.2006 – 10 U 46/06</p>	<p>NZM 2006, 866 = ZMR 1006, 925 = GE 2006, 1229 = NJW-RR 2007, 13</p>	<p>Schach, GE 2006, 1196</p>

e. Besonderheiten bei Abriss, Modernisierung oder Verkauf der Wohnung

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Ausgleichsanspruch bei nutzlosen Schönheitsreparaturen wegen anschließendem</p>	<p>BGH Urt. v. 20.</p>	<p>MietPrax-AK § 538</p>	<p>Anmerkungen Wiek WuM</p>

<p>Umbau Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hätte er die von ihm geschuldete Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen.</p>	<p>Oktober 2004 - VIII ZR 378/03</p>	<p>BGB Nr. 11 = GE 2005, 51 = WuM 2005, 50 = NZM 2005, 58 = ZMR 2005, 109</p>	<p>2005, 10; Timme NZM 2005, 132; Klimke NZM 2005, 134; Lammel. LMK 2005, 17; Lehmann- Richter, NZM 2005, 691</p>
<p>Anspruch nach Veräußerung Veräußert der Vermieter das Objekt, kann er nur noch nach Maßgabe des § 251 BGB seinen Schaden ersetzt verlangen</p>	<p>AG Hamburg, Urt. v. 11.9.2006 – 644 C 248/04</p>		
<p>Anspruchsinhaber nach Veräußerung Ansprüche auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache gehen nicht nach § 566 BGB auf den Käufer einer Immobilie über. Im Kautvertrag liegt in der Regel keine konkludent vereinbarte Abtretung.</p>	<p>AG Saarbrücken, Urt. v. 2.8.2006 – 37 C 446/06</p>		
<p>Entschädigungsanspruch bei Umbau in voller Höhe des Kostenvoranschlags Wenn der Mieter bei Vertragsbeendigung zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, steht dem Vermieter ein Entschädigungsanspruch in Geld zu, wenn die Arbeiten des Mieters wegen geplanter Umbaumaßnahmen des Vermieters sinnlos wären. Dem Vermieter steht insoweit ein Entschädigungsbetrag entsprechend dem vollen Betrag aus einem Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäftes zu, wenn eine kostensparende Selbstvornahme des Mieters nicht in Betracht kommt. Der Vermieter kann auch die Mehrwertsteuer auf die Renovierungskosten verlangen, da es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt.</p>	<p>LG Berlin, Urt. v. 23.2.2006 – 67 S 409/05</p>	<p>GE 2006. 1038</p>	
<p>Schadensersatz nach Verkauf Der Vermieter kann auch bei nachfolgendem Verkauf der Wohnung bei nicht fachgerecht durchgeführten Schönheitsreparaturen Geldersatz fordern.</p>	<p>AG Hamburg, Urt. v. 11.5.2005 – 46 C 238/03</p>		<p>Gies WuM 2006, 140</p>

VI. Quotenabgeltungsklauseln

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Zur Wirksamkeit von Quotenklauseln (Kostenabgeltungsklausel) Eine mietvertragliche Formulklausel, die den Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Fristen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet und ihm die Wahl zwischen der Zahlung und</p>	<p>BGH Urt. v. 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03</p>	<p>GE 2004, 954 = WuM 2004, 466 = NZM 2004, 615 = ZMR 2004, 659 =</p>	<p>Blank, LMK 2004, 177; Langenberg NZM 2005, 51, 57</p>

<p>einer fachgerechten Renovierung überläßt, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.</p>		<p>MDR 2004, 1108 = NJW 2004, 3042 = DWW 2004, 257</p>	
<p>Wirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel; Inhalt und Umfang der Fristsetzung Eine Quotenabgeltungsklausel ist jedenfalls dann wirksam, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Kostenvoranschlag nicht verbindlich ist, b) die Fristen und Prozentsätze sich an den üblichen Renovierungsfristen ausrichten c) und dem Mieter nicht untersagt ist, die Arbeiten vor Ende des Mietverhältnisses selbst auszuführen. 	<p>BGH Urt. v. 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03</p>	<p>WuM 2004, 663 = GE 2004, 1452 = NZM 2004, 903 = ZMR 2005, 518</p>	<p>Harsch, MietRB 2005, 62; Fischer, WuM 2005, 284</p>
<p>Starrer Fristenplan und Quotenabgeltung a) Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i.S.d. § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind. b) Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.</p>	<p>BGH Urt. v. 5. April 2006 - VIII ZR 178/05</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 19 = WuM 2006, 248 = GE 2006, 639 = NJW 2006, 1728 = NZM 2006, 459 = ZMR 2006, 513 = MDR 2006, 1273</p>	<p>Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Schläger, ZMR 2006, 515; Loscha, MietRB 2006, 230</p>
<p>Quotenabgeltungsklausel mit starren Quoten Eine Formularklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit "starrer" Abgeltungsquote), ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.</p>	<p>BGH Urt. v. 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 25 = WuM 2006, 677 = NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 = GE 2006, 1542 = ZMR 2007, 28 = DWW 2007, 17</p>	<p>Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2006, 653; Wiek, WuM 2006, 680; Schach, GE 2006, 1520; Beuermann, GE 2006, 1524; Rave, GE 2006, 1528; Lützenkirchen, MietRB 2007, 3; Kappus, ZMR 2007, 31; Eisenschmid, BGHReport 2007, 99</p>
<p>Quotenabgeltungsklausel mit starren Quoten Eine Formularklausel, die den Mieter zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer "starr", an einem Fristenplan ausgerichteten Berechnungsgrundlage verpflichtet, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam</p>	<p>BGH Urt. v. 7. März 2007 - VIII ZR 247/05</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 29 = WuM 2007, 260 = NZM 2007, 355 = GE 2007, 716</p>	
<p>Quotenabgeltungsklausel mit weichen Quoten In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formularklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der</p>	<p>BGH, Urt. v. 26.9.2007 - VIII ZR 143/06</p>	<p>MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 32 = NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 = GuT 2007, 1622 = WuM 2007, 684 = ZMR</p>	<p>Kappus, NJW 2007, 3635; Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2007, 688; Mack, ZMR 2008, 35; Bergemann/Blazek/Tamm, DWW 2008, 54;</p>

<p>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 des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.</p> <p>Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Quotenabgeltungsklausle mit weichen Quoten</p> <p>Eine Quotenabgeltungsklausel, die auf "angelaufene Renovierungsintervalle" Bezug nimmt, ist wegen intransparenz unwirksam.</p> <p>Klausel auch nicht deswegen unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes für das vorliegende Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln, weil der Senat in früheren Entscheidungen vergleichbare Abgeltungsklauseln als zulässig angesehen hat. Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Allgemeinen kein Verbraucherschutz zuzubilligen. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen als unwirksam beurteilt wird, trägt grundsätzlich der Verwender der Klausel. Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird.</p>		<p>2008, 30 = DWW 2008, 14</p>	<p>Langenberg, BGHReport 2008, 7</p>
<p>Quotenabgeltungsklausle mit weichen Quoten</p> <p>Eine Quotenabgeltungsklausel, die auf "angelaufene Renovierungsintervalle" Bezug nimmt, ist wegen intransparenz unwirksam.</p> <p>Klausel auch nicht deswegen unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes für das vorliegende Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln, weil der Senat in früheren Entscheidungen vergleichbare Abgeltungsklauseln als zulässig angesehen hat. Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Allgemeinen kein Verbraucherschutz zuzubilligen. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen als unwirksam beurteilt wird, trägt grundsätzlich der Verwender der Klausel. Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird.</p>	<p>BGH, Urt. v. 5.3.2007 – VIII ZR 95/07</p>	<p>Demnächst MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 34</p>	

VII. Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Schadensersatz trotz unwirksamer Klausel</p> <p>Dem Vermieter steht ein Schadensersatzanspruch wegen nicht sachgerecht durchgeführter Schönheitsreparaturen auch dann zu, wenn die formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist.</p> <p>Von Bedeutung wird die Unwirksamkeit der Klausel allenfalls bei der Ermittlung des Schadensumfangs.</p>	<p>AG Hamburg, Urt. v. 11.9.2006 – 644 C 248/04</p>		
<p>Mieterhöhung und Rücksichtnahmegebot</p>	<p>LG Düsseldorf,</p>	<p>NJW 2006, 3071 =</p>	<p>Lehmann-Richter</p>

Bei Unwirksamkeit der formularmietvertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter Verhandlungen über eine Vertragsänderung anzubieten, deren Inhalt die wirksame Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter vom Zeitpunkt der zu treffenden Vereinbarung an ist. Unterbleibt die angebotene Vertragsänderung, kann der Vermieter im Zustimmungsverfahren zur Mieterhöhung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter verlangen	Urt. v. 18.5.2006 – 21 S 288/05	NZM 2006, 657 = WuM 2006, 387 = ZMR 2006, 694	WuM 2006, 449; Beuermann, GE 2006, 1200; Börstinghaus, info-M 2006, 117
Mieterhöhung und Rücksichtnahmegebot Bei Unwirksamkeit der wohnungsmietvertraglichen Schönheitsreparaturklausel kann der Vermieter, der dem Mieter erfolglos eine vertragsergänzende, zulässige Schönheitsreparaturvereinbarung angeboten hat, einen Zuschlag zur Miete für die vermietenseitige Schönheitsreparaturpflicht verlangen, sofern die örtliche Mietspiegeltablelle diese Leistung nicht einschließt. Der Zuschlag bemisst sich nicht an den Höchstwerten der Instandhaltungskostenpauschale der II. Berechnungsverordnung.	LG Düsseldorf Urt. v. 16.5.2007 – 21 S 275/05	WuM 2007, 456	
Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Ist die formularmietvertragliche Vereinbarung über (hier:) laufende Schönheitsreparaturmaßnahmen des Wohnungsmieters unwirksam, kann der Vermieter in Anlehnung an die Beträge der Instandhaltungskostenpauschale der II. BV im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens auch die Zustimmung zu einem entsprechenden Mietzuschlag verlangen.	OLG Karlsruhe Urt. v. 18.4.2007 – 7 U 186/06	WuM 2007, 454 = NZM 2007, 481 = GE 2007, 909	Börstinghaus, WuM 2007, 426; Blank NZM 2007, 472
Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Ist eine Schönheitsreparaturklausel in einem Mietvertrag nach der jüngsten Rechtsprechung des BGH unwirksam, so ist dies bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Dem Vermieter steht in einem solchen Fall ein jährlicher Zuschlag in Höhe von 8,50 Euro pro Quadratmeter nach § 28 II. BV zu.	AG Bretten, Urt. v. 8.3.2005 – 1 C 526/04	DWW 2005, 293	
Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, infolge der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete von dem Mieter zu verlangen.	OLG Frankfurt, Beschl. v. 28.12.2007 – 2 U 200/07	WuM 2008, 82	
Aufwendungsersatzanspruch des Mieters Führt der Mieter nach Vertragsende im Vertrauen auf seine vertragliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag ohne Kenntnis der Unwirksamkeit der formularvertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht Renovierungsarbeiten aus, kann er den Ersatz seiner Aufwendungen nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen.	LG Karlsruhe, Urt. v. 28.4.2006 – 9 S 479/05	NJW 2006, 1983 = NZM 2006, 508 = GE 2006, 851	
Aufwendungsersatzanspruch des Mieters Führt der Mieter aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtung im Mietvertrag die Endrenovierung in der Wohnung aus, kann er vom Vermieter den Ersatz derjenigen	LG Wuppertal, Urt. v. 23.8.2007 – 9 S 478/06	WuM 2007, 567	

Aufwendungen verlangen, die er für erforderlich halten durfte.

VIII. Besonderheiten bei der Gewerberaummiete

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
<p>Summierunseffekt bei der Gewerberaummiete Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierunseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln.</p>	BGH Urt. v. 6. April 2005 - XII ZR 308/02	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 16 = ZMR 2005, 527 = NZM 2005, 504 = GuT 2005, 160 = NJW 2005, 2006 = GE 2005, 667 = DWW 2005, 289 = MDR 2005, 1041	Wiek, Mietrecht express 2005, 58; Bieber, BGHReport 2005, 966; Specht, MietRB 2005, 203; Eckert, ZfIR 2005, 673; Stapenhorst, NZM 2007, 17
<p>Instandsetzungs- und Reparaturverpflichtung des Gewerberaummieters bei Vertragsende Zur ergänzenden Auslegung eines Mietvertrages dahin, daß der Mieter anstelle der Verpflichtung, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen, dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Ausgleich in Geld zu zahlen hat, wenn dieser das Mietobjekt umbaut und dadurch die Instandsetzungsmaßnahmen zerstört würden.</p>	BGH Urt. v. 5. Juni 2002 - XII ZR 220/99	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 1 = NJW 2002, 2383 = NZM 2002, 655 = GE 2002, 1054 = WuM 2002, 484 = ZMR 2002, 735	
<p>Starrer Fristenplan in der Gewerberaummiete Wie im Wohnraummietrecht enthält auch die Formalklausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“, einen starren Fristenplan, der den Mieter i.S. des § 307 BGB unangemessen benachteiligt und zur Unwirksamkeit der Renovierungsklausel führt.</p>	OLG Düsseldorf, Urt. v. 4.5.2006 - 10 U 174/05	NJW 2006, 2047 = NZM 2006, 462 = GE 2006, 712 = ZMR 2006, 521	
<p>Formularvertragliche Abwälzung bei unrenovierten Räumen Die formularmäßige Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Bereich der Gewerberaummiete ist grundsätzlich wirksam, da regelmäßig keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliegt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Räume in unrenoviertem Zustand übernommen hat, der Vermieter ihm aber im Gegenzug die Räume mehrere Monate mietfrei überlassen hat.</p>	KG, Urt. v. 21.6.2004 - 12 U 7/03	KGR Berlin 2005, 117	
<p>Formularvertragliche Abwälzung bei unrenovierten Räumen Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Gewerberaummieter in AGB ist auch dann wirksam, wenn der Mieter die Räume in unrenoviertem Zustand übernommen hat, sofern der Fristenplan für die Renovierung mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnt.</p>	KG, Urt. v. 10.5.2004 - 12 U 122/03	KGR Berlin 2004, 452	
<p>Umfang der Schönheitsreparaturpflicht Eine Schönheitsreparaturklausel in einem Geschäftsraummietvertrag ist entsprechend der</p>	KG, Urt. v. 29.3.2004 - 8 U	NZM 2005, 181 = ZMR 2004, 578 =	

Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietvertrag auszulegen. Es gilt daher auch ohne Angaben die Fristenregelung in § 7 des Mustermietvertrages 1976 und wegen des Umfangs der Arbeiten § 28 Abs. 4 Satz 5 der II. BV.	286/03	DWW 2004, 259	
Schäden am Parkettboden im Büro Bei einem Gewerbemietvertrag über Büroräume gehört die Benutzung eines Bürostuhls mit Rollen auf einem Parkettfußboden zum vertragsgemäßen Gebrauch. Schäden am Parkettboden, die mit einer solchen Benutzung verbunden sind, begründen keine Schadensersatzpflicht des Mieters.	AG Leipzig, Urt. v. 13.5.2004 – 167 V 12622/03	NZM 2004, 830	

IX. Prozessuales

Leitsatz	Entscheidung	Fundstellen	Anmerkungen
Feststellungsklage des Mieters bezgl Unwirksamkeit der Klausel Eine Klage (des Mieters) auf Feststellung, daß die mietvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist, hat das erforderliche Feststellungsinteresse, wenn der Vertragsgegner (Vermieter) sich auf die wirksame Überwälzung der Schönheitsreparaturen beruft.	LG Berlin, Urt. v. 7.11.2006 - 64 S 210/06	GE 2007, 57	