

Redaktionelle Urteilsanmerkung**Unwirksamkeit isolierter Endrenovierungsklauseln in Formularmietverträgen**

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.

BGB § 307, § 535 Abs. 1 S. 2, § 538

BGH, (Versäumnis-)Urt. v. 12.9.2007 – VIII ZR 316/06 (LG Bremen)*

Zum Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter, der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung in B. Der Mietvertrag vom 2. Mai 2005 enthält zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung (§ 14 Nr. 2):

„Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“

In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter Nr. 10:

„Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht *renoviert* zurückzugeben. Die Wände sind mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türzargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.“

Die Kläger haben unter anderem die Feststellung begehrt, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag unwirksam sei mit der Folge, dass die Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet seien. Das Amtsgericht hat die Klage mangels Feststellungsinteresses als unzulässig abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren insoweit weiter.

Aus den Entscheidungsgründen

(4) Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da der Beklagte in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis des Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79 [82 f.]).

(5) Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für die Revisionsinstanz noch von Interesse, ausgeführt:

(6) Die Kläger hätten zwar mit der Absicht, die Wohnung aufzugeben, ein Feststellungsinteresse dargetan. Ein Feststellungsanspruch bestehe jedoch nicht, weil die Klausel wirksam sei. Die formularmäßige Abwälzung der nach § 535

Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter sei grundsätzlich unbedenklich und benachteilige den Mieter nicht unangemessen im Sinne des § 307 BGB. Dabei sei auch regelmäßig eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters zur Endrenovierung möglich.

(7) Entgegen der Ansicht der Kläger liege keine unwirksame Bedarfsklausel vor. Die Formulierung von § 14 des Mietvertrages und Nr. 10 der Anlage mache unmissverständlich deutlich, dass der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses nicht unbedingt und ohne Rücksicht auf die seit Mietbeginn oder der letzten Renovierung verstrichenen Fristen eine vollständige Endrenovierung der Wohnung vorzunehmen habe; eine solche Bestimmung wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wegen der aus dem Summierungseffekt folgenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam. Die vorliegende Klausel stelle allein auf den Zustand der Wohnung bei Rückgabe ab, so dass der Mieter zu Schönheitsreparaturen nur insoweit verpflichtet sei, als nach dem Abnutzungszustand hierfür ein Bedürfnis bestehe. Eine solche eingeschränkte Renovierungspflicht berücksichtige in angemessener und ausgewogener Weise sowohl die Belange des Mieters, von einer starren, über den eigenen Abnutzungszeitraum hinausreichenden Renovierungslast verschont zu bleiben, als auch das Interesse des Vermieters an der Erlangung einer rechtlich und wirtschaftlich als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung anzusehenden Leistung des Mieters. Gerade wenn wie im vorliegenden Fall der Mieter nicht zu laufenden Renovierungsleistungen innerhalb bestimmter Fristen verpflichtet sei, sondern nur zur Rückgabe der Wohnung im renovierten Zustand, sei sichergestellt, dass eine Wohnung, die sich aufgrund der Kürze der Mietzeit oder wegen einer vor kurzem erfolgten Renovierung noch in entsprechendem Zustand befinde, nicht nochmals renoviert werden müsse.

(8) Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Zwar hat das Berufungsgericht ein Feststellungsinteresse der Kläger (§ 256 Abs. 1 ZPO) zu Recht bejaht. Die Feststellungsklage ist jedoch entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts begründet. Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag der Parteien benachteiligt die Kläger als Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist gemäß § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

(9) 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag nicht dahin auszulegen, dass der Mieter zu Schönheitsreparaturen nur insoweit verpflichtet ist, als nach dem Abnutzungszustand der Wohnung hierfür ein Bedürfnis besteht. Dabei kann dahinstehen, ob der Senat die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht in vollem Umfang nachprüfen kann. Die Bestimmung ist Teil eines durch den Haus & Grund Landesverband Bremen e.V. zur Verfügung gestellten Formularvertrages und findet deshalb möglicherweise nur im Bezirk des Landgerichts bzw. des Oberlandesgerichts Bremen Verwendung.

(10) Die Auslegung durch das Berufungsgericht ist aber jedenfalls rechtsfehlerhaft und hält daher auch einer eingeschränkten revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsur-

* NJW 2007, 3776.

teile vom 17. Februar 1993 – VIII ZR 37/92, NJW 1993, 1381, unter I 2, und vom 18. Juli 2007 – VIII ZR 227/06, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 1 b) ist Ansatzpunkt für die bei einem Formularvertrag gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung in erster Linie der Vertragswortlaut. Ist der Wortlaut des Formularvertrages nicht eindeutig, kommt es für die Auslegung entscheidend darauf an, wie der Vertragstext aus der Sicht der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise zu verstehen ist, wobei der Vertragswille verständiger und redlicher Vertragspartner beachtet werden muss. Diesen Maßstäben wird die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht gerecht.

(11) Anders als das Berufungsgericht meint, folgt weder aus Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag noch aus § 14 Nr. 2 des Mietvertrags unmissverständlich, dass der Vertrag dem Mieter Schönheitsreparaturen bei Auszug nur insoweit auferlegt, als nach dem Abnutzungszustand hierfür ein Bedürfnis besteht, dass er also keine uneingeschränkte Verpflichtung des Mieters zur Vornahme einer Endrenovierung begründet. Der Wortlaut ist insoweit jedenfalls nicht eindeutig. Ob eine rechtsgeschäftliche Erklärung eindeutig ist, ist eine Rechtsfrage und deshalb in der Revisionsinstanz nachprüfbar (Senatsurteil vom 8. März 1989 – VIII ZR 73/88, WM 1989, 1033, unter II 1). Mit der Formulierung "Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben" kann zwar auch eine länger zurück liegende fachgerechte Renovierung gemeint sein, aufgrund derer eine umfassende Neurenovierung noch nicht erforderlich ist. Näher liegt aus der Sicht eines durchschnittlichen Mieters jedoch ein Verständnis dahin, dass die Wohnung bei Auszug in jedem Fall frisch renoviert sein muss (vgl. Senatsurteile vom 14. Mai 2003 – VIII ZR 308/02, NJW 2003, 2234 = NZM 2003, 594, unter II 1, und vom 25. Juni 2003 – VIII ZR 335/02, NJW 2003, 3192 = NZM 2003, 755, unter III 2) oder jedenfalls seit der letzten Renovierung keine Abnutzungsspuren aufweisen darf. Das gilt umso mehr, als die Wohnung dem Mieter nach der Klausel in einem "einwandfrei renovierten" Zustand übergeben worden ist und im Weiteren hinsichtlich des Teppichbodens eine Reinigung vorgeschrieben, also ausdrücklich eine im Zeitpunkt des Auszugs zu erfüllende Vornahmepflicht begründet wird.

(12) 2. In der Auslegung als uneingeschränkte Endrenovierungsverpflichtung hält die Bestimmung einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand.

(13) a) Wie der Senat bereits wiederholt entschieden hat (Urteil vom 3. Juni 1998 – VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 = WM 1998, 2145 = NZM 1998, 710, unter III 2 a; Urteil vom 14. Mai 2003, a.a.O.; Urteil vom 25. Juni 2003, a.a.O.; Urteil vom 28. April 2004 – VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497 = NJW 2004, 2087, unter III b; Urteile vom 5. April 2006 – VIII ZR 109/05, WuM 2006, 310, unter II 1 a, und VIII ZR 152/05, NJW 2006, 2115, unter II 1 a; ebenso schon OLG Hamm NJW 1981, 1049, und OLG Frankfurt WuM 1981, 272), benachteiligt 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, diesen unangemessen und ist gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.

(14) Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich dieser Auffassung für Formularmietverträge über Geschäftsräume angeschlossen (Urteil vom 6. April 2005 – XII ZR 308/02, NJW 2005, 2006). Sie hat auch im Schrifttum ganz überwiegend Zustimmung gefunden (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 294; Schmid, *Mietrecht*, § 535 BGB, Rdnr. 417; Schmidt-Futterer/Langenberg, *Mietrecht*, 9. Aufl., § 538 Rdnr. 170 f.; Blank, *Anpassung der Wohnung an technische Standards – Wirtschaftlichkeitsgebot*, 2006, S. 163, 174 ff.; Börstinghaus, *DWW* 2005, 92; Fischer, *WuM* 2004, 56; Lammel, *LMK* 2003, 163 [164]; Heinrichs, *WuM* 2005, 155 [161]; Steenbuck, *WuM* 2005, 220 [221]; vgl. auch *MünchKommBGB/Schilling*, 4. Aufl., § 535 Rdnr. 122; Staudinger/Emmerich, *BGB* [2006], § 535 Rdnr. 109).

(15) b) Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob dem Mieter – wie in den bisher vom Senat entschiedenen Fällen (s. unter a) – neben der Endrenovierungspflicht zugleich (auf der Grundlage eines Fristenplans oder unabhängig davon) eine Verpflichtung zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses auferlegt ist oder ob – wie hier – es ihm überlassen ist, ob er auch im Verlauf des Mietverhältnisses (freiwillig) renoviert, und nur die von Gesetzes wegen (§ 535 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 BGB) dem Vermieter obliegende Schönheitsreparaturverpflichtung stillschweigend ausgeschlossen werden soll. Eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom Zustand der Wohnung bei seinem Auszug, benachteiligt ihn auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturverpflichtung trifft (Schmid, a.a.O., Rdnr. 419). Eine entsprechende Regelung ist bereits isoliert betrachtet unwirksam. Auf einen Summierungseffekt, der bei der Kombination der Endrenovierungsklausel mit einer – für sich genommen unbedenklichen – Verpflichtung zu laufenden Schönheitsreparaturen wegen eines Übermaßes an Renovierungspflichten zur Unwirksamkeit auch der letztgenannten führen kann (Senatsurteile vom 14. Mai 2003, a.a.O., unter II 2, und vom 25. Juni 2003, a.a.O., unter III 3), kommt es dafür nicht an.

(16) Die weithin übliche, formularmäßige Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter wird von der Rechtsprechung rechtlich und wirtschaftlich als Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume und deshalb grundsätzlich als wirksam angesehen (grundlegend BGHZ 105, 71 [79 ff.]). Die Endrenovierungsklausel geht jedoch darüber hinaus und trägt einseitig den vom gesetzlichen Leitbild (§§ 535, 538 BGB) abweichenden Vermieterinteressen Rechnung (OLG Hamm a.a.O., 1050). Sie verpflichtet den Mieter, bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann neu zu dekorieren, wenn er nur kurze Zeit in der Wohnung gewohnt oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung noch kein Bedarf bestünde. Die Endrenovierungspflicht wird in diesen Fällen nicht durch eine entsprechende Abnutzung der Wohnung durch den Mieter selbst aufgewogen. Sie

dient vielmehr allein den Interessen des Vermieters, der in die Lage versetzt wird, bei einer Neuvermietung jeweils auf Kosten des Vormieters eine frisch renovierte Wohnung zur Miete anzubieten. Diese Möglichkeit stünde dem Vermieter in den vorgenannten Fällen auch dann nicht zur Verfügung, wenn er seine Schönheitsreparaturpflicht nicht abbedungen, sondern stattdessen die für deren Erfüllung erforderlichen Aufwendungen – ausgehend von üblichen Renovierungszeiträumen – in die Miete einkalkuliert hätte.

(17) Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 BGB). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedarf und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

(18) Antragsgemäß ist festzustellen, dass Nr. 10 der Anlage zum Mietvertrag der Parteien unwirksam ist. Da aus den oben (unter II) ausgeführten Gründen auch § 14 Nr. 2 des Mietvertrages einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht standhält, enthält der Vertrag insgesamt keine wirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf die Mieter. Dies hat gemäß § 306 Abs. 2 BGB zur Folge, dass sich der Inhalt des Vertrages bezüglich der Schönheitsreparaturen nach den gesetzlichen Vorschriften richtet. Danach sind die Kläger zu Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet, so dass auch diese Rechtsfolge antragsgemäß auszusprechen ist.

Redaktionelle Anmerkung

I. Rechtsgebiet und Problemstellung

1. Das vorliegende Urteil stellt einen weiteren Mosaikstein in der mittlerweile sehr umfangreichen Rechtsprechung des *VIII. Zivilsenats* zur Inhaltskontrolle von Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen über Wohnraum nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) dar. Konkret geht es darum, ob einem Mieter, der die Wohnung in einwandfrei renoviertem Zustand übernommen hat, die Pflicht auferlegt werden kann, die Wohnung unabhängig von deren tatsächlichem Zustand und dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen bei Auszug fachgerecht zu renovieren. Die in Rede stehenden Klauseln finden sich im Sachverhaltsauszug des vorstehend abgedruckten Urteils.

2. Ausgangspunkt jeglicher Überlegungen zur Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-, Endrenovierungs- oder auch sog. Quotenabgeltungsklauseln muss sein, dass nach der gesetzlichen Regelung der Vermieter mit der Pflicht belastet ist, dem Mieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu übergeben und dafür Sorge zu tragen, dass ein solcher vertragsgemäßer Zustand auch während der Laufzeit des Mietverhältnisses erhalten bleibt (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Vertragspraxis hat das gesetzlich vorgesehene Pflichtenprogramm aber auf den Kopf gestellt. Über Jahrzehnte hinweg waren nicht die Vermieter, sondern aufgrund entsprechender vermierterseitig verwendeter Formularvertrags-Klauseln die Mieter dafür zuständig, die Wohnung in Schuss zu halten. Zahlreiche solcher Klauseln hat der *VIII. Zivilsenat* des BGH, seitdem er sich in Folge der ZPO-Reform regelmäßig in die Niederungen der mietrechtlichen

Vertragspraxis zu begeben hat, wegen einer unangemessenen Benachteiligung der Mieterinteressen nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB für unwirksam erklärt.¹ Anstoß nahm er oftmals daran, dass Schönheitsreparaturklauseln starre Fristenpläne enthielten, durch die der Mieter auch dann zur Vornahme von Renovierungsarbeiten verpflichtet wurde, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung noch kein Handeln erforderlich machte.

II. Kernaussagen und Bedeutung

1. Der BGH hat erneut eine Renovierungsklausel zu Fall gebracht und dabei einige grundsätzliche Aussagen zum Recht der Schönheitsreparaturen getroffen.

2. Auf einer ersten Stufe bedarf es der Auslegung der zitierten Klauseln. Kann die Klausel, dass die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben ist, dahingehend verstanden werden, dass unabhängig von dem tatsächlichen Zustand der Wohnung bei Auszug jedenfalls eine Renovierung vorzunehmen ist? Oder versteht sie ein durchschnittlicher Mieter eindeutig so, dass er der ihm auferlegten Pflicht auch genügt, wenn die Renovierung bereits eine Zeitlang zurückliegt, die Wohnung aber noch als renoviert angesehen werden kann? Der BGH legt die Klausel zutreffend verwenderfeindlich respektive mieterfreundlich dahingehend aus, dass sie zumindest auch so verstanden werden kann, dass der Mieter auf jeden Fall bei Auszug renovieren muss.

3. In Folge dessen war auf einer zweiten Stufe zu entscheiden, ob eine solche uneingeschränkte Endrenovierungsklausel der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhält, was eindeutig zu verneinen ist. Sowohl bei Klauseln, die den Mieter zur Dekoration während der Vertragslaufzeit verpflichten als auch bei Endrenovierungsklauseln wird der Mieter unangemessen benachteiligt, wenn er unabhängig von dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt renovieren muss.

4. Neu und wichtig ist insoweit, dass zur Begründung der Unwirksamkeit einer solchen isolierten Endrenovierungsklausel nicht der sog. Summierungseffekt herangezogen werden muss.² Danach kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters aus dem Zusammenspiel von Schönheitsreparatur- und Endrenovierungsklausel ergeben (für Unwirksamkeit von Endrenovierungsklauseln unter diesem Gesichtspunkt siehe die Nachweise des BGH unter Tz. 13). Zwei für sich genommen zulässige Klauseln können sich in ihrer Wirkung so verstärken, dass die Schwelle zur Unangemessenheit durch die "Summierung" überschritten wird. Schwierigkeiten bereiteten alsdann die Fälle, in denen bereits eine der beiden Klauseln für sich genommen unwirksam und daher zu fragen war, ob deren (nicht vorhandene) Wirkung im Hintergrund bei der Überprüfung des Summierungseffekts berücksichtigt werden konnte. Die ganze Summierungsproblematik spielt vorliegend aber keine Rolle.

¹ S. etwa BGH, VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915 (Besenreine Rückgabe einer Raucherwohnung).

² Ausf. zum Summierungseffekt *Heinrichs*, NZM 2005, 201 und *Artz*, NZM 2007, 265 (269 ff.).

Einzig und allein durch die Verpflichtung zur zustandsunabhängigen Endrenovierung wird der Mieter unangemessen benachteiligt.

5. Nicht deutlich genug kann auf der dritten und letzten Stufe auf die für das Pflichtenprogramm der Mietvertragsparteien einschneidende Rechtsfolge des Verstoßes gegen § 307 BGB hingewiesen werden. Die Klausel ist unwirksam. Der Inhalt des Vertrages richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit vorhanden, § 306 Abs. 2 BGB. Hier schließt sich der Kreis und man kehrt zum Ausgangspunkt der Überlegungen zurück. Das Gesetz weist in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dem Vermieter die Pflicht zu, die Wohnung in dem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Mieter kann sich daher im gegebenen Fall auf das Gesetz berufen, die Wohnung räumen und besenrein hinterlassen.

Privatdozent Dr. Markus Artz, Trier/Berlin