

Schönheitsreparaturen

Überblick

Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mieträume erforderlich sind. Gesetzlich eigentlich Aufgabe des Vermieters, werden sie häufig vertraglich auf den Mieter übertragen. Diesbezügliche Formulklauseln müssen aber bestimmten Kriterien genügen, um wirksam zu sein.

1 Begriff

Grundsätzlich sind die in **§ 28 Abs. 4 S. 5 II. BV** angegebenen Arbeiten als Schönheitsreparaturen anzusehen, nämlich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen (BGH, RE v. 30.10.1984, Weber/Marx, S. IV/47). Anstelle des Streichens der Fußböden gehört heute die Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen (Kraemer in: NZM 2003, 417, 418; a. A.: AG Braunschweig, WuM 1986, 310).

Weiterhin zählen dazu die Beseitigung von Dübellöchern, Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen (LG Braunschweig, WuM 1986, 275). Durch Alterung entstandene Deckenrisse sind im Zuge von Schönheitsreparaturen mit zu beseitigen.

Hinweis

Wand- und Einbauschränke

Die malermäßige Behandlung von Türen von Wand- und Einbauschränken gehört dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn durch diese Einrichtung im Wesentlichen Mauerwinkel, Unebenheiten und tote Ecken abgedeckt werden. In diesem Fall haben die Schränke die Funktion einer Wandverkleidung. Anders dagegen, wenn Schränke infolge ihrer Beschaffenheit und Größe als fest eingebaute Möbelstücke angesehen werden müssen.

Das Abschleifen und Neuversiegeln eines Parkettfußbodens zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen (AG Köln, WuM 1984, 197). Gleiches gilt für die Beseitigung der typischen Abnutzungserscheinungen an einer Badewanne (AG Köln, WuM 1984, 197).

Hinweis

Verschlissener Teppichboden

Der Mieter ist aufgrund der üblichen Renovierungsklausel auch nicht verpflichtet, den infolge vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissenen Teppichboden zu erneuern (OLG Hamm, RE v. 22.3.1991, Weber/Marx, S. XI/41).

Der Umfang der Schönheitsreparaturen kann vertraglich erweitert oder eingeschränkt werden. Formulklauseln finden ihre Grenze in **§ 307 BGB**. Danach sind solche Klauseln unwirksam, die den Mieter zu weitergehenden Leistungen verpflichten, als sie dem Vermieter nach der gesetzlichen Regelung in **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** obliegen (so OLG Düsseldorf, WuM 2003, 621, 623 für eine Klausel, wonach der Mieter zum Abschleifen und Versiegeln eines Parketts verpflichtet ist; LG Köln, WuM 1989, 70 betr. Abziehen der Parkettböden sowie Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag; LG Berlin, GE 1996, 925 und AG Bergisch Gladbach, WuM 1997, 211 betr. eine Klausel, wonach der Mieter bei Auszug das Parkett vollflächig abschleifen und

neu versiegeln muss; AG Freiburg, WuM 1989, 233 betr. Abschleifen und Versiegeln der Fußböden und das Ersetzen von Fußbodenbelägen, wenn sich Verfleckungen oder Verschmutzungen trotz Reinigung nicht beseitigen lassen; AG Gelsenkirchen, NJWE MietR 1996, 76 betr. Erneuerung des Teppichbodens). Eine Vereinbarung, wonach zu den Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens gehört, ist wirksam (OLG Celle, ZMR 2001, 612 = WuM 2001, 393), weil solche Arbeiten erforderlich sind, um die Mietsache in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten und der Mieter hierdurch nicht über Gebühr belastet wird (a. A.: LG Stuttgart, NJW-RR 1989, 1170).

2 Übertragung auf den Mieter

In der Praxis ist es üblich, dass die Schönheitsreparaturen durch eine vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Erforderlich ist stets eine ausdrückliche Regelung.

Hinweis

Keine Verkehrssitte

Eine Verkehrssitte, wonach der Mieter auch ohne vertragliche Vereinbarung die Schönheitsreparaturen zu tragen hätte, besteht nicht.

Der Umstand, dass ein Mieter jahrzehntelang Schönheitsreparaturen ausgeführt hat, begründet keine entsprechende Vertragspflicht für die Zukunft (LG Berlin, MDR 1984, 316).

Umgekehrt hat der Mieter grundsätzlich aber auch keinen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter, wenn er in der Vergangenheit Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, ohne hierzu verpflichtet zu sein. Ein Anspruch aus **§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB** kann gegeben sein, wenn die Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der baulichen Substanz der Mieträume erforderlich gewesen sind. Diese Fälle sind selten. Ein Anspruch aus **§ 539 BGB i. V.** mit den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683 ff. BGB) setzt voraus, dass der Mieter für den Vermieter tätig werden wollte (sog. Fremdgeschäftsführerwille). Daran fehlt es in den Fällen der irrtümlichen Annahme einer Renovierungsverpflichtung. Ein Bereicherungsanspruch (**§ 812 BGB**) kann gegeben sein, wenn der Vermieter durch den Wert der Schönheitsreparaturen bereichert ist. Die Bereicherung bemisst sich nicht nach den vom Mieter aufgewendeten Kosten, sondern nach der Differenz zwischen dem Mietwert der Räume vor und nach der Renovierung. Ein solcher Mehrwert entfällt, wenn die Renovierung einige Zeit zurückliegt.

Eine Besonderheit gilt, wenn der Mieter aufgrund einer unwirksamen Renovierungsklausel tätig geworden ist. In diesem Fall kann dem Mieter ein Schadensersatzanspruch aus **§ 241 Abs. 2 BGB** zustehen. Nach dieser Vorschrift ist der Vermieter unter anderem verpflichtet, auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Hinweis

Unwirksame Regelungen

Erkennt der Vermieter beispielsweise, dass ein von ihm verwendetes Vertragsformular unwirksame Regelungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen enthält und dass der Mieter irrig von der Wirksamkeit der Regelungen ausgeht, so muss er den Mieter über die Rechtslage aufklären. Unterlässt er dies und entsteht dem Mieter dadurch ein Schaden, so ist der Vermieter zum Ersatz verpflichtet (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, § 538 BGB Rdn. 208; Pfeilschifter in: WuM 2003, 543; s. auch Palandt/Weidenkaff Vorbem. vor § 307 BGB Rdn.14).

Der Ersatzanspruch setzt ein Verschulden des Vermieters voraus. Hierbei genügt Fahrlässigkeit. Im Zweifel muss der Vermieter Rechtsrat einholen (BGH, NJW 1994, 2754, 2755). Wird der Vermieter fehlerhaft beraten, so muss er sich dies zurechnen lassen.

2.1 Freizeichnungs- und Renovierungsklausel

2.1.1 Die Freizeichnungsklausel

"Die Durchführung von Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter überlassen". Bei dieser Vertragsgestaltung wird **§ 535 BGB** teilweise abbedungen. Der Vermieter zeichnet sich von der Verpflichtung zur Durchführung der regelmäßig fällig werdenden Renovierungsarbeiten frei. Diese Verpflichtung wird allerdings nicht auf den Mieter übertragen; vielmehr steht es im freien Belieben des Mieters, ob er Renovierungsarbeiten durchführt oder ob er sich mit "abgewohnten" Räumen zufrieden gibt.

Fehlt eine besondere Vereinbarung über die Erfüllung der Rückgabepflicht, so kann der Mieter die Mietsache mit allen Abnutzungen zurückgeben, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bedingt sind. Die Pflicht des Vermieters zur Übergabe einer zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Wohnung wird durch die Freizeichnungsklausel grundsätzlich nicht tangiert. Jedoch kann die Auslegung im Einzelfall ergeben, dass sich der Vermieter auch hiervon freizeichnen wollte.

Die Abgrenzung zur Renovierungsklausel kann im Einzelfall schwierig sein (dazu Schildt in: WuM 1994, 237, 239 f.). Nach LG Hamburg (MDR 1973, 933) bewirkt die Klausel "Dekoration ist Sache des Mieters" lediglich eine Freizeichnung des Vermieters. Das OLG Karlsruhe hat die Klausel "Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen" als Renovierungsklausel ausgelegt (RE v. 16.4.1992, WuM 1992, 349). Generell gilt, dass die fraglichen Klauseln eng auszulegen sind. Dies folgt aus dem Interesse des Mieters an der klaren Festlegung der von ihm erwarteten Leistung.

2.1.2 Die Renovierungsklausel

"Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen". Bei dieser Vertragsgestaltung ist der Mieter gegenüber dem Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Hinweis

Beweislast

Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass eine echte Renovierungsklausel (und keine bloße Freizeichnungsklausel) vereinbart worden ist.

Renovierungsvereinbarungen können auch in Form einer Formulklausel getroffen werden (BGH, Beschluss v. 30.10.1984, VIII ARZ 1/84, NJW 1985, 480 = WuM 1985, 46; BGH, Beschluss v. 1.7.1987, VIII ARZ 9/86, NJW 1987, 2575 = WuM 1987, 306).

Die Rechtsprechung hat Klauseln mit dem Wortlaut "Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen zu tragen" oder "Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen" und vergleichbare Vertragsgestaltungen bisher für wirksam erachtet. Seit der Ersetzung des § 9 AGBG a. F. durch **§ 307 BGB** n. F. ist allerdings in Erwägung zu ziehen, ob eine so formulierte Klausel dem Transparenzgebot des **§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB** entspricht. Insoweit wird die Ansicht vertreten, dass sich aus der Klausel Inhalt und Umfang der Arbeiten sowie die Renovierungsintervalle ergeben müssen (Hinz in: ZMR 2003, 77, 80).

Der Umstand, dass dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird, steht der Wirksamkeit einer Formularvereinbarung nicht entgegen. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass der Mieter zur Durchführung der ersten Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf der üblichen Renovierungsfristen verpflichtet ist.

Ist dagegen durch Formularvertrag vereinbart, dass der Mieter *"nach Bedarf"* oder *"bei Erforderlichkeit"* zu renovieren hat, so verstößt diese Regelung gegen **§ 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB**, wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn eine nicht renovierte Wohnung übergeben worden ist (OLG Stuttgart, Urteil v. 17.2.1989, 8 REMiet 2/88, WuM 1989, 121 = ZMR 1989, 176). Bei einer solchen Klausel muss der Mieter nämlich bei Vertragsbeginn renovieren, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Renovierungsbedarf besteht.

Derselbe Grundsatz gilt, wenn der Mieter nach den Vertragsvereinbarungen verpflichtet sein soll, bei Mietbeginn die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Es macht keinen Unterschied, ob diese Verpflichtung formularmäßig oder durch Individualvertrag vereinbart worden ist (BGH, NJW 1993, 532). Nach der Auffassung des OLG Hamburg (GE 1995, 1275) ist die hier behandelte Klauselkombination aber wirksam, wenn der Formularvertrag bereits vor dem In-Kraft-Treten des AGBG a. F. (1.4.1977) abgeschlossen worden ist .

Das OLG Celle (ZMR 1996, 260) hat in Abgrenzung zum Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 17.2.1989 in einem negativen Rechtsentscheid eine Klausel für wirksam erachtet, nach der der Mieter verpflichtet war, die Schönheitsreparaturen *"je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung"* durchzuführen. Durch eine solche Klausel komme lediglich zum Ausdruck, dass die vereinbarten Renovierungsfristen, je nach dem Grad der Abnutzung, kürzer oder länger sein können.

2.2 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen

2.2.1 Während der Mietzeit

Aufgrund der Renovierungsklausel ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in regelmäßigen Zeitabständen durchzuführen. Sie sind immer dann fällig, wenn die vereinbarten oder üblichen Fristen abgelaufen sind und das Aussehen der Wände, Decken, Fußböden, Heizkörper, Fenster und Türen durch den normalen Wohnungsgebrauch erheblich beeinträchtigt worden ist.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in sonstigen Nebenräumen alle sieben Jahre durchgeführt werden müssen (BGH, RE v. 30.10.1984, Weber/Marx, S. IV/47). Vor Ablauf dieser Zeiträume ist der Mieter grundsätzlich nicht zur Renovierung verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn eine renovierungsbedürftige Wohnung übergeben worden ist.

Praxis-Tipp

Fristvereinbarung

Die Fristen werden häufig vertraglich vereinbart. Dies ist allerdings nicht erforderlich. Es genügt, wenn vereinbart wird, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat; bei fehlendem vertraglichen Fristenplan müssen diese Arbeiten nach Ablauf der üblichen Fristen durchgeführt werden (BayObLG, RE v. 12.5.1997, BayObLGZ 1997, 26).

Eine vertragliche Verlängerung der hier genannten Frist ist möglich: In diesem Fall sind die längeren Fristen maßgebend.

Eine vertragliche Verkürzung verstößt gegen § 307 BGB, wenn sie im Ergebnis zur Folge hat, dass der Mieter durch ein Übermaß an Renovierungspflichten unangemessen benachteiligt wird (BGH, Beschluss v. 1.7.1987, VIII ARZ 9/86, NJW 1987, 2575). Hiervon ist in der Regel auszugehen. Auch die instanzgerichtliche Rechtsprechung vertritt überwiegend die Auffassung, dass die formularvertragliche Verkürzung der üblichen Renovierungsfristen gegen § 307 BGB verstößt (LG Köln, WuM 1989, 70; WuM 1989, 506; LG Kiel, WuM 1998, 215; LG Berlin, GE 1998, 1149; AG Frankfurt, WuM 1989, 233). Der Verstoß gegen § 307 BGB führt zur Unwirksamkeit der Fristenregelung. Allerdings hat dies nicht zur Folge, dass der Mieter von der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei wird (a. A.: LG Berlin, GE 1998, 1149; GE 2003, 124). Vielmehr treten die allgemein üblichen Fristen an die Stelle der unwirksamen Vertragsklausel.

Eine formularvertragliche Regelung, wonach der Mieter bei besonders schonender Behandlung der Mieträume eine Verlängerung der Fristen verlangen kann und wonach der Vermieter bei besonders starker Abnutzung zur Verkürzung der Fristen berechtigt ist, gibt nur den ohnehin bestehenden Rechtszustand wieder, weil es hinsichtlich der Fälligkeit auf den Grad der Abnutzung ankommt. Deshalb ist eine solche Klausel wirksam (Kraemer in: Bub/Treier Rdn. III 1070).

Wer sich auf eine von den üblichen Fristen abweichende Fälligkeit beruft, muss die hierfür maßgeblichen Tatsachen substantiiert vortragen und gegebenenfalls beweisen (Harsch, Schönheits- und Kleinreparaturen im Mietverhältnis, Rdn. 323). Bezugspunkt ist jeweils derjenige Stand der Abnutzung, der bei üblichem Wohngebrauch nach Ablauf der regulären Fristen zu erwarten ist. Demgemäß muss der Vermieter darlegen, dass dieser Zustand bereits zu einem früheren Zeitpunkt erreicht worden ist, während der Mieter vortragen muss, dass sich die Räume in einem besseren Zustand befinden. Insoweit ist ein Tatsachenvortrag auf hohem Niveau erforderlich. Bloße Floskeln ("völlig verwohnt"), Werturteile ("renovierungsbedürftig") oder die Verwendung von Begriffen ohne präzisen Inhalt reichen nicht aus.

Bei befristeten Mietverhältnissen wird gelegentlich vereinbart, dass der bisherige Mieter aus dem Mietvertrag ausscheiden und dass das Mietverhältnis an dessen Stelle mit einem anderen Mieter (Ersatzmieter) fortgesetzt werden soll. In diesen Fällen muss sich der Mietnachfolger die während der Wohnzeit seines Vorgängers abgelaufene Frist nur anrechnen lassen, wenn die Parteien vereinbaren, dass der Nachfolger für die Verbindlichkeiten des bisherigen Mieters einzustehen hat und/oder dass der bisherige Mieter für Verbindlichkeiten haftet, die nach seinem Ausscheiden fällig werden. Unterbleibt eine solche Vereinbarung, so tritt mit dem Mieterwechsel eine Zäsur ein; dies hat zur Folge, dass das bisherige Vertragsverhältnis endet und ein neues Vertragsverhältnis beginnt. Hier beginnt die Frist für die Durchführung von Schönheitsreparaturen neu zu laufen (OLG Düsseldorf, DWW 1992, 114).

2.2.2 Bei Mietende

Die Renovierungsklausel hat nicht zur Folge, dass die Wohnung in jedem Fall vor oder nach dem Auszug zu renovieren ist. Aufgrund dieser Klausel ist der Mieter nämlich lediglich verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung wird dadurch erfüllt, dass nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen in bestimmten Zeitabschnitten Renovierungsarbeiten durchgeführt werden.

Hinweis

Fristen entscheidend

Außerhalb dieser Zeitabstände braucht der Mieter auch im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu renovieren.

Dübel sind zu entfernen, rechtfertigen aber grundsätzlich keine vorzeitige Erneuerung der Tapeten durch den Mieter. Den unterschiedlichen Zustand der Räume infolge der unterschiedlichen Renovierungszeiten muss der Vermieter bei der Rückgabe hinnehmen. Dies gilt auch dann, wenn er die Wohnung so nicht weitervermieten kann (OLG Karlsruhe, RE v. 24.8.1982, 3 REMiet 3/82, Weber/Marx, S. II/99; OLG Bremen, RE v. 30.8.1982, 1 UH 1/82 (a), Weber/Marx, S. II/101).

2.2.3 Sonderfälle

Sind Schönheitsreparaturen erforderlich, weil die Mietsache ohne Verschulden des Mieters beschädigt worden ist (z. B. durch Einwirkung von Wasser oder Feuer, durch Fogging [LG Duisburg, ZMR 2003, 739 = WuM 2003, 493], durch Umbaumaßnahmen oder Reparaturarbeiten durch den Vermieter), so ist zu unterscheiden:

a) Waren die Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt des Schadenseintritts bereits fällig, so war der Mieter gegenüber dem Vermieter zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet. Der spätere Schadenseintritt ändert hieran nichts (Sternel in: WuM 2002, 585, 586). Der Vermieter muss lediglich solche Maßnahmen zur Instandsetzung erbringen, die den Umfang der reinen Schönheitsreparaturen überschreiten. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen ist auch in diesem Fall Sache des Mieters. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter den Schaden zu vertreten hat. Ist der Schaden von einem Dritten zu vertreten, so ist dieser dem Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Hinsichtlich der bereits fälligen Schönheitsreparaturen ist der Vermieter nicht geschädigt, weil diese Maßnahmen ohnehin vom Mieter zu erbringen sind. Auch der Mieter ist nicht geschädigt, weil abgenutzte Tapeten und Anstriche keinen wirtschaftlichen Wert darstellen.

b) Waren die Schönheitsreparaturen im Zeitpunkt des Schadenseintritts mangels Ablauf der üblichen Fristen noch nicht fällig, so obliegt die gesamte **Instandsetzung** einschließlich der erforderlichen Schönheitsreparaturen dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB; BGH, NJW-RR 1987, 906; NJW-RR 1995, 123; Kraemer in: NZM 2003, 417, 418; Eisenschmid in: WuM 2002, 889, 890; Sternel in: WuM 2002, 585, 586; a. A.: Horst in: ZAP 2002, 972). Der Vermieter schuldet nicht die Herstellung des vom Mieter geschaffenen früheren Zustands, sondern eine durchschnittliche Renovierung (Sternel in: WuM 2002, 585, 586). In der Regel wird der Mieter hierdurch einen Vorteil erlangen, weil er anstelle von abgenutzten Räumen eine renovierte Wohnung erlangt. Hier wird teilweise die Ansicht vertreten, dass der Mieter verpflichtet sei, dem Vermieter einen Teil der Instandsetzungskosten unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung zu erstatten (LG Berlin, GE 1996, 1181). Maßstab für die Höhe des Ausgleichs soll das Verhältnis der Zeit zwischen den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen zu den üblichen Fristen sein, wobei die oben unter 2.2.1 dargestellten Fristen wegen des dem Mieter zustehenden Ermessensspielraums um ein Jahr verlängert werden (LG Berlin, a. a. O.). Dieser Ansicht ist nicht zuzustimmen, weil die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erst mit der Fälligkeit entsteht. Vorher schuldet der Mieter nichts; aus diesem Grunde gibt es auch nichts auszugleichen (im Ergebnis ebenso: Eisenschmid in: WuM 2002, 889, 890; Sternel in: WuM 2002, 585, 586). Die Fälligkeit wird vermutet, wenn seit der Überlassung der Mieträume ein Zeitraum verstrichen ist, der den üblichen Renovierungsfristen entspricht (Sternel in: WuM 2002, 585, 586). Behauptet der Mieter, dass er zwischen der Überlassung und dem Schadensereignis renoviert hat, so trifft ihn die Beweislast.

2.3 Durchführung der Schönheitsreparaturen

2.3.1 Während der Mietzeit

Die Art und Weise der Durchführung der Schönheitsreparaturen ist Sache des Mieters. Solange das Mietverhältnis dauert, kann der Mieter die Räume nach seinem Geschmack gestalten. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Mieter verpflichtet ist, die Räume in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Deshalb kann der Mieter gehalten sein, eine aus dem Rahmen fallende unübliche Gestaltung bei Vertragsende rückgängig zu machen (LG Köln, WuM 1989, 136 betreffend das Bekleben von Holzwerk und der Küchenwände mit Kunststoffolie und das Anbringen von Schaumstoffplatten an der Küchendecke).

Der Mieter darf die Schönheitsreparaturen grundsätzlich in Eigenarbeit durchführen. Eine Formulklausel, wonach der Mieter verpflichtet sein soll, die Schönheitsreparaturen "fachmännisch" durchzuführen, schließt eine entsprechende Eigenleistung nicht aus. Der Mieter schuldet dann fachgerecht durchgeführte Schönheitsreparaturen mittlerer Art und Güte (BGH, RE v. 6.7.1988, Weber/Marx, S. VIII/30).

Achtung

Ausführung durch Fachbetrieb

Eine Formulklausel, wonach die Schönheitsreparaturen durch einen Fachbetrieb auszuführen sind, wird überwiegend als unwirksam angesehen, weil dem Interesse des Vermieters hinreichend Rechnung getragen wird, wenn die Arbeiten fachgerecht sind (LG Stuttgart, DWW 1989, 169; AG Freiburg, WuM 1989, 561).

Führt der Mieter an sich notwendige und fällige Schönheitsreparaturen nicht durch, so kann der Vermieter den Erfüllungsanspruch klageweise geltend machen. Stattdessen kann der Vermieter den Mieter in Verzug setzen und dann im Wege der Zahlungsklage den für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlichen Vorschuss geltend machen (BGH, WuM 1990, 494). Einen Schadensersatzanspruch nach [§ 323](#), [§ 324](#), [§ 425 BGB](#) (s. unten Abschnitt 2.4) hat der Vermieter nicht, weil diese Vorschriften erst nach Beendigung des Mietverhältnisses anwendbar sind (BGH, a.a.O.).

2.3.2 Bei Mietende

Sind die Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses fällig, so muss der Mieter auf durchschnittliche Geschmack-Standards Rücksicht nehmen. Dies schließt beispielsweise eine Verwendung allzu greller oder allzu dunkler Farben aus. Ist eine Wohnung zu tapezieren, so kann der Mieter eine Tapete mittlerer Art und Güte auswählen. Bei streichbaren Raufasertapeten erfüllt der Mieter seine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch ein ordnungsgemäßes Überstreichen mit Dispersionsfarbe. Dies gilt auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses, weil dem Vermieter auch dann nicht das Recht zugebilligt werden kann, anlässlich eines Mieterwechsels jeweils die Beseitigung und Neuanschaffung der Raufasertapete zu verlangen.

2.4 Schadensersatz statt Erfüllung

2.4.1 Ersatzanspruch nach [§ 281 BGB](#)

Sind die Schönheitsreparaturen zum Ende der Mietzeit fällig und lässt sie der Mieter gleichwohl nicht durchführen oder sind die durchgeführten Schönheitsreparaturen unbrauchbar, so hat der Vermieter nach [§ 281 BGB](#) Anspruch auf Schadensersatz. Der

Ersatzanspruch setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter zur Leistung auffordert und ihm eine angemessene Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen oder Nacherfüllung setzt. Eine Ablehnungsandrohung ist im Gegensatz zu dem bis 1.9.2001 geltenden Recht nicht mehr erforderlich.

Die Fristsetzung kann dergestalt erfolgen, dass die Frist mit dem Ende der Vertragszeit abläuft (LG Berlin, WuM 1996, 91; Kraemer in: NZM 2003, 417, 421). Anders ist es, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen "spätestens bis Mietende" durchzuführen hat. In diesem Fall werden die Schönheitsreparaturen erst mit dem Vertragsende fällig (Langenberg in: NZM 2002, 972, 974). Die Frist muss so bemessen werden, dass der Mieter in dieser Zeit die Schönheitsreparaturen durchführen kann. An die Stelle einer zu kurzen Frist tritt die erforderliche oder übliche Frist (OLG Hamburg, WuM 1998, 17; Kraemer in: NZM 2003, 417, 418).

Die Leistungsaufforderung muss erkennen lassen, welche Schönheitsreparaturen im Einzelnen noch durchzuführen sind (LG Itzehoe, WuM 1997, 175; Emmerich in: NZM 2000, 1155, 1159). Eine Ausnahme gilt nur dort, wo über den Umfang der durchzuführenden Schönheitsreparaturen keine Zweifel bestehen können, etwa weil aufgrund des Zustands der Räume klar ist, dass eine komplette Renovierung durchgeführt werden muss. Fordert der Vermieter mehr als die geschuldete Leistung, so ist die Fristsetzung nur wirksam, wenn der Mieter erkennen kann, dass der Vermieter auch mit der geschuldeten Leistung zufrieden wäre; anderenfalls ist die Fristsetzung unwirksam (KG, GE 2003, 952).

Eine Fristsetzung ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn aus dem Verhalten des Mieters die sichere Schlussfolgerung gezogen werden kann, dass dieser die Erfüllung seiner Verpflichtung endgültig verweigert (z. B. eindeutige Erfüllungsablehnung durch mündliche oder schriftliche Erklärung). An die Annahme einer endgültigen Erfüllungsverweigerung sind dabei strenge Anforderungen zu stellen. Sie liegt nur vor, wenn der Mieter eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er seinen Vertragspflichten nicht nachkommen werde (BGH, Urteil v. 13.1.1982, VIII ZR 186/80, WuM 1982, 296; OLG Hamburg, Urteil v. 29.10.1997, 4 U 81/97, WuM 1998, 17). Der Umstand, dass der Mieter ausgezogen ist, ohne Schönheitsreparaturen durchzuführen, reicht für sich allein noch nicht aus (OLG Hamburg, Urteil v. 20.2.1991, 4 U 106/90, WuM 1992, 70). Ebenso genügt es nicht, wenn sich der Mieter weigert, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu unterschreiben (LG Wuppertal, NJWE-MietR 1997, 53). Eine endgültige Erfüllungsverweigerung kann allerdings dann angenommen werden, wenn der Mieter die Mietsache unrenoviert zurückgibt, obwohl er auf die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen hingewiesen wurde (BGH, NJW 1991, 2416 = WuM 1991, 550; KG, GE 1991, 777; OLG München, ZMR 1995, 591) oder wenn sich der vertragswidrige Zustand jedem hätte aufdrängen müssen (BGH, ZMR 1995, 579; LG Berlin, GE 1995, 1419).

Die Regelung des **§ 281 BGB** - und damit das Erfordernis einer Fristsetzung - kann wegen **§ 309 Nr. 4 BGB** nicht formularmäßig abbedungen werden (Langenberg in: NZM 2002, 972, 974).

Der Vermieter hat auch nach der Fristsetzung die Wahl, ob er weiterhin den Erfüllungsanspruch geltend macht oder Schadensersatz verlangt (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 538 BGB Rdn. 260). Umgekehrt ist der Mieter auch nach Ablauf der Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen berechtigt. Nach **§ 281 Abs. 4 BGB** ist der Leistungsanspruch erst dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter statt der Leistung Schadensersatz verlangt hat. Ein Verlangen auf Schadensersatz liegt in der Klagerhebung (Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 14/6040, S.141). Der Vermieter kann den Leistungsanspruch aber auch schon vorher ausschließen, wenn er gegenüber dem Mieter eine entsprechende Erklärung abgibt. Diese Erklärung kann nach der hier vertretenen Ansicht mit der Leistungsaufforderung und Fristsetzung verbunden werden. Nach anderer Ansicht folgt aus dem Sinn und Zweck des **§ 281 Abs.**

4 BGB, dass sich Schuldner und Gläubiger über die Qualität der Erfüllung oder Nacherfüllung verständigen. Nach dieser Ansicht steht die Verbindung einer Fristsetzung mit dem Verlangen nach Schadensersatz nicht im Einklang. Etwas anderes soll gelten, wenn der Mieter während des Laufs der Frist keinerlei Erfüllungsanstrengungen unternimmt (Derleder/Zänker in: NJW 2003, 2777).

Der Schadensersatzanspruch umfasst nicht nur die Renovierungskosten, sondern auch den Mietausfall, der deshalb entsteht, weil die Renovierung erst nach Ablauf der gesetzten Frist durchgeführt werden kann. Dabei muss der Vermieter beweisen, dass eine Weitervermietung zum nächsten Monatsersten möglich gewesen wäre, wenn der Mieter die Räume in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben hätte. An diesen Beweis sind allerdings keine strengen Anforderungen zu stellen: Werden die Räume alsbald nach der Renovierung weitervermietet, so kann hieraus geschlossen werden, dass auch für einen früheren Zeitpunkt Mietinteressenten vorhanden gewesen wären (OLG Frankfurt, DWW 1992, 336).

Wählt der Vermieter eine abstrakte Schadensberechnung (z. B. auf der Basis eines Sachverständigengutachtens), so kann er auf den Schadensbetrag keine **Umsatzsteuer** verlangen (§ 249 BGB n. F.). Gleiches gilt, wenn der Vermieter die Renovierung selbst durchführt oder wenn die Räume durch einen nicht umeissteuerpflichtigen Dritten renoviert werden (Langenberg in: NZM 2002, 972). Es wird allerdings auch die Ansicht vertreten, dass die Regelung des § 249 BGB n.F. nicht anwendbar sein soll, wenn der Vermieter Schadensersatz verlangt, weil der Mieter die Schönheitsreparaturen trotz Fälligkeit nicht ausgeführt hat. Dies wird mit der Erwägung begründet, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen nach der Rechtsprechung des BGH als Teil der Miete angesehen werden (Wüstefeld in: WuM 2003, 15). Folgt man dieser Ansicht, so könnte der Vermieter von Gewerbesteuer auf die Renovierungskosten verlangen, wenn er für die **Umsatzsteuer** votiert hat.

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters entfällt nicht, wenn der Nachfolgemietler die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführt (BGH, ZMR 1968, 40).

Praxis-Tipp

Umbauarbeiten nach Auszug

Will der Vermieter nach dem Auszug des Mieters umfangreiche Umbau- oder Renovierungsarbeiten durchführen, so ist der Rechtsentscheid des BGH vom 20.10.1983 (Weber/Marx, S. IV/47) zu beachten. Danach soll die Renovierungsklausel im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung dahingehend ausgelegt werden, dass der Mieter anstelle der Durchführung von Schönheitsreparaturen einen entsprechenden Geldbetrag schuldet.

Dieser Zahlungsanspruch entsteht, wenn der Mieter von der Umbauabsicht des Vermieters Kenntnis erlangt. Der Mieter kann dem Zahlungsanspruch nicht dadurch entgehen, dass er vor der Rückgabe renoviert oder dass er sich zur Renovierung nach dem Umbau bereiterklärt. Zur Höhe des Zahlungsanspruchs gilt, dass die Forderung des Vermieters nicht über den Betrag hinausgeht, den der Mieter hätte aufwenden müssen, wenn er ohne den Umbau seiner Vertragspflicht nachgekommen wäre. In der Praxis hängt die Höhe des Ersatzanspruchs deshalb davon ab, ob der Mieter nach dem Mietvertrag berechtigt gewesen wäre, die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit durchzuführen. In diesem Fall schuldet er nämlich nicht diejenigen Kosten, die durch die Beauftragung eines Handwerkers entstehen, sondern lediglich die Materialkosten zuzüglich eines Betrags, der dem Wert der Eigenleistung entspricht.

2.4.2 Ersatzanspruch nach §§ 684, 818 Abs. 2 BGB

Vereinzelte wird die Ansicht vertreten, dass der Mieter auch außerhalb der Voraussetzungen des § 281 BGB zum Ersatz der Renovierungskosten verpflichtet sei. Anspruchsgrundlage sind die Vorschriften über die (unberechtigte) Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 684, § 818 Abs. 2 BGB). Sind die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen worden, so sei deren Durchführung durch den Vermieter als Geschäft des Mieters zu bewerten (§ 684 BGB). Der Mieter soll in einem solchen Fall verpflichtet sein, dem Vermieter die für die Renovierung erforderlichen Aufwendungen nach den Grundsätzen des Bereicherungsausgleichs (§ 818 Abs. 2 BGB) zu erstatten. Der Umfang der bereicherungsrechtlichen Ersatzpflicht richtet sich nach der Höhe der Aufwendungen, die objektiv erforderlich waren, um die Renovierungsverpflichtung des Mieters zu erfüllen (OLG Koblenz, MDR 1999, 1496; Lützenkirchen in: MDR 2001, 9; Bergerhoff in: ZMR 2001, 944; a.A.: Langenberg in: NZM 2002, 972, 973). Die Anwendung der Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag setzt indessen voraus, dass der Vermieter mit Rücksicht auf den mutmaßlichen Willen des Mieters handelt. Demgegenüber bringt der renovierungsunwillige Mieter durch die Rückgabe der renovierungsbedürftigen Räume gerade zum Ausdruck, dass er die Renovierung ablehne (ebenso: Scheuer in: Bub/Treier Rdn. V 194; a.A. Bergerhoff a.a.O.).

3 Renovierungsverpflichtung zum Vertragsende (Rückgabeklausel)

3.1 Verstoß gegen § 307 BGB

Achtung

Unzulässige Klausel

Im Unterschied zur Renovierungsklausel verstößt eine Vereinbarung, wonach der Mieter verpflichtet sein soll, die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit renoviert zurückzugeben, und zwar unabhängig davon, in welchem zurückliegenden Zeitpunkt die letzte Schönheitsreparatur stattgefunden hat (Rückgabeklausel), gegen § 307 BGB. Diese Klausel kann nicht wirksam in einem Formularvertrag vereinbart werden (BGH, NZM 1998, 710; NJW 2003, 3192 = NZM 2003, 755 = WuM 2003, 561; OLG Hamm, RE v. 27.2.1981, Weber/Marx, S. I/110; OLG Frankfurt, RE v. 22.9.1981, Weber/Marx, S. I/114).

Anders, wenn der Mieter zur Durchführung der rückständigen, d. h. fälligen Schönheitsreparaturen verpflichtet wird (OLG Karlsruhe, RE v. 1.7.1981, Weber/Marx, S. I/112; OLG Bremen, RE v. 30.8.1982, Weber/Marx, S. II/101).

Nach der Auffassung des KG Berlin (GE 1995, 1011) soll für die Gewerbemiete etwas anderes gelten. Deshalb hat das KG eine Formulklausel, wonach der Mieter die Anfangsrenovierung durchzuführen hat, wonach er weiterhin Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ausführen muss und wonach er verpflichtet ist, die Mietsache bei Mietende in renoviertem Zustand zurückzugeben, für wirksam erachtet. Diese Ansicht ist allerdings zweifelhaft, weil die von der genannten Rechtsprechung angeführten Argumente auch für die Gewerbemiete gelten. Lediglich für Mietverträge, die vor dem Inkraft-Treten des AGBG - also vor dem 1.4.1977 - abgeschlossen worden sind, kann eine Ausnahme in Betracht kommen (OLG Hamburg, GE 1995, 1275).

Hat ein Mieter rechtsgrundlos mangelhaft renoviert, so ist er nur dann und nur insoweit zum Schadensersatz verpflichtet, als durch die Arbeiten des Mieters die ohnehin fälligen Schönheitsreparaturen verteuert würden (LG Berlin, Urteil v. 15.3.2002, 65 S 327/01, GE 2003, 257).

3.2 Kumulation von Renovierungs- und Rückgabeklausel

Haufe-Index: 1090608

Achtung

Nachteiliger Summierungseffekt

Enthält der Mietvertrag sowohl eine Renovierungsklausel (oben 2.1.2) als auch eine Rückgabeklausel (oben 3.1), so führt diese Kumulation nachteiliger Klauseln nach h. M. zur Unwirksamkeit beider Klauseln (§ 307 BGB; BGH, NJW 2003, 2234; NJW 2003, 3192 = NZM 2003, 755 = WuM 2003, 561; OLG Hamm, ZMR 2002, 822; LG Berlin, NZM 1998, 403; ZMR 1998, 351; LG Hamburg, WuM 2000, 544; LG Frankfurt, WuM 2000, 545; Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht § 538 BGB Rdn.130 m. w. Nachw.).

Dieselbe Rechtsfolge tritt ein, wenn die Renovierungsklausel formularmäßig vereinbart ist und hinsichtlich der Pflicht zur Schlussrenovierung eine Individualvereinbarung vorliegt. Dies folgt aus der Erwägung, dass die Kombination einer Formulklausel mit einer Individualvereinbarung als einheitliche Regelung zu sehen und nach den Kriterien der §§ 305 ff. BGB zu bewerten ist (s. BGH, NJW 1993, 532). Zur Frage, ob der Mieter Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen kann, wenn er gleichwohl Schönheitsreparaturen ausführt, s. oben 2.

4 Abgeltungsklausel

Praxis-Tipp

Anteilige Renovierungskosten

Wirksam ist eine Vereinbarung, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung anteiliger Renovierungskosten nach einem Kostenvoranschlag entsprechend dem Verhältnis der Renovierungsfristen zu den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen verpflichtet (z. B.: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %; länger als drei Jahre 60 %; länger als vier Jahre 80 %).

Allerdings gilt dies nur dann, wenn die Klausel den Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt, die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsarbeiten ausrichtet und dem Mieter nicht untersagt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt (BGH, RE v. 6.7.1988, Weber/Marx, S. VIII/28 = Sammelband Nr. 239). Bei Überlassung einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung ist die Klausel jedenfalls dann wirksam, wenn die für die Durchführung wie für die anteilige Abgeltung der Schönheitsreparaturen maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (BGH, a.a.O.). Ist dagegen formularmäßig vereinbart, dass der Mieter "bei Bedarf" oder "bei Erforderlichkeit" renovieren muss, so ist der Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 17.2.1989 (s. oben Abschnitt 2) zu beachten; die Abgeltungsklausel ist dann unwirksam.

Hinweis

Angemessene Beteiligungsquoten

Folgende Beteiligungsquoten können als angemessen angesehen werden:

Nassräume	letzte Renovierung 1 Jahr zurück	33 %
Nassräume	letzte Renovierung 2 Jahre zurück	66 %
Wohnräume	letzte Renovierung 1 Jahr zurück	20 %
Wohnräume	letzte Renovierung 2 Jahre zurück	40 %
Wohnräume	letzte Renovierung 3 Jahre zurück	60 %
Wohnräume	letzte Renovierung 4 Jahre zurück	80 %
Nebenräume	letzte Renovierung 1 Jahr zurück	14 %
Nebenräume	letzte Renovierung 2 Jahre zurück	28 %
Nebenräume	letzte Renovierung 3 Jahre zurück	42 %
Nebenräume	letzte Renovierung 4 Jahre zurück	56 %
Nebenräume	letzte Renovierung 5 Jahre zurück	72 %
Nebenräume	letzte Renovierung 6 Jahre zurück	86 %

Unter dem Begriff der "Nassräume" sind Küchen, Bäder und Duschen zu verstehen; unter den Begriff "Wohnräume" fallen Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Flure, Dielen und Toiletten; zu den "Nebenräumen" zählen Abstellräume und wenig benutzte Räume, wie z. B. Gästezimmer.

Werden diese Beteiligungsquoten zum Nachteil des Mieters verändert, so verstößt die Klausel gegen **§ 307 BGB**. Eine geltungserhaltende Reduktion auf die üblichen Beteiligungsquoten ist nicht möglich; vielmehr ist die gesamte Klausel unwirksam (LG Berlin, GE 1996, 1549 = WuM 1996, 758).

Die Wirksamkeit einer Abgeltungsklausel, die in ihrer Endstufe eine 100 %-Zahlungspflicht vorsieht, ist zweifelhaft. Die Bedenken ergeben sich aus dem Umstand, dass bei dieser Vertragsgestaltung **§ 281 BGB** umgangen wird. Danach erwirbt der Vermieter grundsätzlich nur dann einen Schadensersatzanspruch in Geld, wenn dem Mieter zuvor erfolglos eine Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen gesetzt worden ist.

Der formularmäßige Ausschluss des **§ 281 BGB** verstößt gegen **§ 309 Nr. 4 BGB** (OLG Karlsruhe, RE v. 24.8.1982, Weber/Marx, S. II/99 = Sammelband Nr. 230). Deshalb wird von einem Teil der instanzgerichtlichen Rechtsprechung (LG Berlin, ZMR 1992, 450) die Meinung vertreten, dass eine Abgeltungsklausel, die nach dem Ablauf bestimmter Fristen die volle Zahlungspflicht vorsieht, ebenso gegen **§ 309 Nr. 4 BGB** verstößt.

In manchen Mietverträgen wird die Abgeltungsklausel mit der Rückgabeklausel kombiniert ("Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der ... Fristen ... durchgeführt worden sind ..., so muss er anteilig ..."). Eine solche Klausel ist nach obergerichtlicher Rechtsprechung wirksam (BGH, NZM 1998, 710).

5 Sonderregelung neue Bundesländer

Für Mietverhältnisse, die nach dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, gelten die obigen Ausführungen. Ist der Mietvertrag dagegen vor dem 3.10.1990

abgeschlossen worden, so richten sich die jeweiligen Verpflichtungen nach der Ausgestaltung des Mietvertrags.

Hinweis

Übergang der Renovierungspflicht

Nach der gesetzlichen Regelung in § 104 Abs. 1 ZGB waren die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vom Mieter auszuführen. Diese Regelung ist mit Wirkung vom 3.10.1990 ersatzlos entfallen. Dies hat zur Folge, dass die Schönheitsreparaturen entsprechend der Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ab diesem Zeitpunkt dem Vermieter obliegen.

Gleiches gilt, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hatte. Eine solche Regelung war nach § 104 Abs. 2 ZGB möglich; da sie mit § 535 Abs. 1 S. 2 BGB übereinstimmt, besteht sie weiterhin fort. Ist dagegen im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, so gilt diese Regelung als vertragliche Verpflichtung fort. Der Mieter muss also auch nach dem 3.10.1990 Schönheitsreparaturen ausführen.

Sieht der Mietvertrag eine alternative Vertragsgestaltung vor und lässt sich der Klausel nicht entnehmen, welche Alternative gelten soll, so gilt die gesetzliche Regelung: Bis zum 2.10.1990 hatte der Mieter die Schönheitsreparaturen auszuführen, nach diesem Zeitpunkt obliegt diese Verpflichtung dem Vermieter.

6 Geschäftsraummiete

Bei der Geschäftsraummiete können die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in weitergehendem Umfang auf den Mieter abgewälzt werden. Nach der Auffassung des KG Berlin (GE 1995, 1011; ebenso OLG Celle, ZMR 1999, 470) ist eine Klausel wirksam, wonach der Mieter die Anfangsrenovierung durchzuführen hat, wonach er weiterhin die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ausführen muss und wonach er verpflichtet ist, die Mietsache bei Mietende in renoviertem Zustand zurückzugeben.

Bei der Wohnraummiete wäre eine vergleichbare Klausel unwirksam (vgl. BGH, NJW 1993, 532). Die Überbürdung der gesamten Pflichten aus § 535 BGB durch Formularvertrag ist allerdings nicht möglich (OLG Köln, ZMR 1994, 158; OLG Dresden, GE 1996, 1237). Vielmehr ist zu unterscheiden zwischen denjenigen Schäden und Abnutzungen, die durch den Mietgebrauch verursacht sind und den sonstigen durch das Verhalten Dritter oder durch Zufall verursachten Schäden. Die Beseitigung der durch den Mietgebrauch entstandenen Schäden (Abnutzung, Verschleiß, Beschädigung durch den Mieter) kann auf den Mieter abgewälzt werden; die übrige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht muss beim Vermieter verbleiben (OLG Köln, a.a.O.).

Außerdem darf die Abwälzung nicht zu einem für den Mieter unüberschaubaren Kostenrisiko führen (OLG Dresden, a.a.O.). Die Klausel "Der Mietgegenstand wird in dem bestehenden Zustand übernommen. Die Vermietung erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung" hat zur Folge, dass der Mieter aus dem Zustand des Mietobjekts beim Vertragsschluss keine Mängelansprüche herleiten kann. Der Ausschluss gilt allerdings nur solange, als nicht eine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem Zustand bei Vertragsschluss eintritt (OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 627).

Die Klausel "Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und ihn in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten" hat zur Folge, dass der Pächter kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

tragen muss. Die weitergehende Instandsetzungspflicht verbleibt dagegen beim Verpächter (OLG Düsseldorf, a.a.O.).

Die in Formularymietverträgen häufige Klausel, wonach der Mieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht "an Dach und Fach" trägt, verstößt gegen **§ 307 BGB** (Sternel, Rdn. II, 376; Bub, in: Bub/Treier, Rdn. 460 und III 1080).