

# Miete

Börstinghaus / Siegmund

8. Auflage 2025  
ISBN 978-3-406-82519-4  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

welchem Betrag eine Reparatur als Kleinreparatur gilt. Die Obergrenze dürfte bei etwa 100 Euro brutto liegen<sup>909</sup> bis 110 Euro.<sup>910</sup> Streitig ist, ob auf eine Betragsfestsetzung verzichtet werden kann, weil sich bereits aus der Verwendung von Begriffen wie „Kleinreparatur“ oder „Bagatellschaden“ ergibt, dass der Mieter Reparaturen bis zu einer gewissen Höhe tragen soll.<sup>911</sup> Der BGH hat diese Frage offengelassen. Es ist nicht zu verkennen, dass der Vermieter ein Interesse an der flexiblen Gestaltung der Klausel hat, weil sich die wirtschaftlichen Verhältnisse und damit die Reparaturpreise im Verlauf der Mietzeit ändern können. Andererseits dürfte der Begriff der „Kleinreparatur“ dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 nicht genügen.<sup>912</sup> Es erscheint sachgerecht, wenn das Kostenlimit prozentual zur Miethöhe (etwa auf 10 % der Nettomiete) festgelegt wird. Eine solche Klausel bewirkt zum einen, dass sich die Belastung des Mieters nach dem Wert der Mietsache richtet und zum anderen, dass eine Mieterhöhung zugleich eine Änderung des Kostenlimits zur Folge hat. Beides erscheint sach- und interessengerecht. Schließlich muss die Klausel auch eine **Jahreshöchstgrenze** für den Fall festlegen, dass zahlreiche Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraums – etwa binnen eines Jahres – anfallen. Anderenfalls kann der Mieter das Kostenrisiko nicht kalkulieren. Zur Höhe des insoweit zulässigen Betrags hat der BGH ebenfalls nicht Stellung genommen. Das OLG Hamburg<sup>913</sup> hält einen Jahreshöchstbetrag in Höhe von einer Monatsmiete für zu hoch. Zweckmäßigerweise sollte die Höchstgrenze auf etwa 8 % der Jahresmiete festgesetzt werden;<sup>914</sup> auf keinen Fall sollte eine Monatsmiete jährlich überschritten werden.<sup>915</sup> Die Kosten für eine Kleinreparatur hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn die Reparaturmaßnahme erfolgreich gewesen ist. Das Risiko fehlgeschlagener Reparaturversuche verbleibt auch bei der Kleinreparaturklausel beim Vermieter.<sup>916</sup> Nach einer in der Literatur vertretenen Ansicht genügt es nicht, wenn die Kleinreparaturklausel lediglich durch einen Höchstbetrag „gedeckt“ wird. Erforderlich sei weiter, dass die Klausel erst eingreift, wenn seit Mietbeginn 25 Monate verstrichen sind (sog. „**24 + 1 – Formel**“); weiter muss dem Mieter nach der Klausel der **Gegenbeweis** offenstehen, dass der Schaden durch einen Dritten verursacht oder mitverursacht wurde.<sup>917</sup>

**Wartungsklauseln**, die den Mieter zur regelmäßigen Wartung bestimmter **350** Einrichtungen (zB von Warmwassergeräten, von Etagenheizungen) verpflichten, sind nach denselben Grundsätzen wie die Klauseln über die Kleinreparaturen zu beurteilen.<sup>918</sup> Deshalb ist eine Klausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, Ther-

<sup>909</sup> AG Braunschweig ZMR 2005, 717; Börstinghaus JurisPR–MietR 7/2006 Anm. 1; Beyer NZM 2011, 697.

<sup>910</sup> AG Würzburg WuM 2010, 561.

<sup>911</sup> Bejahend: Wieck WuM 1980, 237.

<sup>912</sup> Ebenso: Hinterseer–Zbib, AnwZert MietR 4/2024 Anm. 2.

<sup>913</sup> WuM 1991, 385.

<sup>914</sup> AG Braunschweig ZMR 2005, 717; AG Würzburg WuM 2010, 561: 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens 500,- Euro (Beyer NZM 2011, 697 (701)); abweichend AG Hannover WuM 2008, 721 (722): max. 7 % der Jahresnettomiete.

<sup>915</sup> Vgl. AG Bremen NZM 2008, 247: Danach ist eine Kleinreparaturklausel unwirksam, wenn der Mieter bei einer Monatsmiete von 260,- Euro Kleinreparaturen bis zu einem Einzelbetrag von 200,- Euro und einem Gesamtbetrag von 1000,- Euro/p. a. tragen soll.

<sup>916</sup> AG Konstanz WuM 1998, 214.

<sup>917</sup> Kappus NZM 2016, 609.

<sup>918</sup> BGH WuM 1991, 381.

men einmal im Jahr durch einen Fachmann warten zu lassen, unwirksam, wenn sie keine Kostenbegrenzung enthält.<sup>919</sup> Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, die Wartungskosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

Die Klausel: „Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Firma ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.“ hat der BGH für wirksam erachtet.<sup>920</sup>

**351** Beträge, die in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel bezahlt worden sind, kann der Mieter nach **Bereicherungsgrundsätzen** zurückfordern.<sup>921</sup> Die Verjährung richtet sich nach §§ 548 Abs. 2, 548. Auch bei wirksamer Kleinreparaturklausel kann der Mieter mindern, wenn der Vermieter den Schaden nicht behebt.<sup>922</sup>

**352 b) Unwirksame Klauseln bei der Wohnraummiete.** Neben den Kosten für Kleinreparaturen können auf den Wohnraummiete keine weiteren Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten übertragen werden. Eine Klausel, wonach der Mieter für alle Reparaturen einen **anteiligen Betrag** zu zahlen hat, verstößt gegen § 307.<sup>923</sup> Gleiches gilt für Klauseln, nach denen sich der Mieter auch an jeder **Neuanschaffung** der von der Kleinreparaturpflicht umfassten Gegenstände beteiligen muss.<sup>924</sup> Ebenso ist eine Klausel unwirksam, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Kleinreparaturen entweder selbst durchzuführen oder im eigenen Namen einen Handwerker zu beauftragen.<sup>925</sup> Es kommt nicht darauf an, ob die Reparaturpflicht gegenständlich und beitragsmäßig beschränkt ist.<sup>926</sup> Deshalb ist auch die Bagatellschadensklausel in § 8 des Mustermietvertrags, wonach der Mieter „kleine Instandhaltungen ... auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen“ hat, unwirksam. Dies beruht auf der Erwägung, dass durch eine solche Klausel die Gewährleistungsrechte des Mieters nach § 536 tangiert werden; § 536 kann bei der Wohnraummiete aber nicht zum Nachteil des Mieters abbedungen werden.

**353 c) Gartenpflege.** Bei der Vermietung eines Einfamilienhauses kann vereinbart werden, dass der Mieter den Garten zu pflegen hat. Ist vereinbart, dass der Mieter die Gartenpflege zu übernehmen hat und wird der Umfang der Verpflichtung unter Bezugnahme auf § 2 Nr. 10 BetrKV konkretisiert, so schuldet der Mieter die dort beschriebenen Arbeiten.<sup>927</sup> Mangels einer derartigen Konkretisierung sind unter dem Begriff der Gartenpflege nur einfache Pflegearbeiten zu verstehen. Das sind solche Arbeiten, die weder besondere Fachkenntnisse noch einen besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erfordern. Hierzu gehören beispielsweise Rasenmähen, Unkrautjäten und das Entfernen von Laub. Alle anderen Arbeiten sind Sache des Vermieters. Hinsichtlich der Gartengestaltung hat der Mieter ein weites Ermessen. Ein Direktionsrecht steht dem Vermieter mangels einer besonderen

<sup>919</sup> BGH WuM 1991, 381.

<sup>920</sup> BGH NJW 2013, 597.

<sup>921</sup> Beyer NZM 2011, 697.

<sup>922</sup> Beyer NZM 2011, 697.

<sup>923</sup> BGH WuM 1991, 381.

<sup>924</sup> BGH WuM 1991, 381.

<sup>925</sup> Sog. „**Vornahmeklausel**“; BGH WuM 1992, 355; BayObLG WuM 1997, 362; vgl. auch: Hinterseer-Zbib, AnwZert MietR 4/2024 Anm. 2.

<sup>926</sup> BGH WuM 1992, 355.

<sup>927</sup> LG Frankfurt a. M. NZM 2005, 338.

Abprache nicht zu. Der Mieter kann auch einen sog. „Naturgarten“ anlegen. Die Grenze ist da zu ziehen, wo der Mieter den Garten nicht mehr wild wachsen, sondern verwildern und verkommen lässt.<sup>928</sup>

**d) Geschäftsraummiete.** Der Umfang der übertragbaren Pflichten ist bei der Gewerberaummiete weiter als bei der Wohnraummiete.<sup>929</sup> Es gelten folgende **Grundsätze:** **(1)** Bei der Vermietung von Gewerberäumen kann die **Erhaltungspflicht** durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf den Mietgebrauch bzw. auf die Risikosphäre des Mieters bezieht. Deshalb ist eine Formarklausel wirksam, wonach der Mieter bei Mietende eine „sach- und fachgerechte Komplettrenovierung“ vorzunehmen hat. Nach dieser Klausel schuldet der Mieter außer den Schönheitsreparaturen auch die Beseitigung von Mietschäden und von sonstigen durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkungen entstandenen Mängeln.<sup>930</sup> **(2)** Bei der Gewerberaummiete sind sowohl Kostentragungsklauseln als auch Vornahmeklauseln zulässig.<sup>931</sup> Jedoch sind derartige Klauseln nur wirksam, wenn der Mieter zumindest im Groben erkennen kann, welches Kostenrisiko er zu tragen hat; bei Vornahmeklauseln ist diese Voraussetzung idR nicht gegeben.<sup>932</sup> Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht darf nur solche **Abnutzungen** umfassen, die **aus dem Mietgebrauch** folgen und sich auf die **Einflussphäre des Mieters** beschränken.<sup>933</sup> **(3)** Ebenso umfasst die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht die Pflicht zur **Ersatzbeschaffung** von Gegenständen, die infolge ihres Alters unbrauchbar geworden sind. **(4)** Weiterhin darf dem Mieter keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für solche Veränderungen auferlegt werden, die durch **Maßnahmen des Vermieters oder durch Dritte** verursacht wurden.<sup>934</sup> Gleiches gilt für die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für **Gegenstände außerhalb der Mieträume.** **(5)** Von dem letztgenannten Grundsatz macht die hM allerdings eine Ausnahme. Danach kann der Mieter von Gewerberaum verpflichtet werden, sich an den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung **gemeinschaftlicher Hausteile** zu beteiligen, wenn die Klausel eine Kostenbegrenzung enthält.<sup>935</sup> In Rechtsprechung und Literatur wird hierzu die Begrenzung auf einen bestimmten Prozentsatz von der Jahresmiete vorgeschlagen. Als angemessen und zumutbar wird ein Betrag von 10 % der Jahresmiete angesehen.<sup>936</sup> **(6)** Ist **Teileigentum** vermietet, so kann der Teileigentümer die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, wie sie in der Wohngeldabrechnung enthalten sind, auf den Mieter abwälzen. Hierzu ist eine

<sup>928</sup> OLG Düsseldorf NZM 2004, 866.

<sup>929</sup> OLG Naumburg WuM 2000, 241; Hinterseer-Zbib, AnwZert MietR 4/2024 Anm. 2; Joachim NZM 2003, 387; Kinne FS Blank, 2006, 249.

<sup>930</sup> OLG Frankfurt/M ZMR 2013, 29.

<sup>931</sup> Streyll NZM 2014, 409.

<sup>932</sup> Streyll NZM 2014, 409.

<sup>933</sup> BGH NJW-RR 1987, 906; NZM 2005, 863; Sternel Mietrecht Rn. II 364; Graf von Westphalen/Drettmann Vertragsrecht, Geschäftsraummiete, Rn. 49; Fritz/Geldmacher/Leo, GewerberaummietR/Leo § 3 Rn. 810 ff.

<sup>934</sup> BGH NZM 2005, 863.

<sup>935</sup> Streyll NZM 2014, 409; Hinterseer-Zbib, AnwZert MietR 4/2024 Anm. 2.

<sup>936</sup> KG NJW-RR 2003, 586; Bub NZM 1998, 789 (793); Wodicka NZM 1999, 1081; Fritz GewerberaummietR, Rn. 183, 229 Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete/Wolf, Kap. 13 Rn. 185; Wodicka NZM 1999, 1081.

klare und eindeutige Vereinbarung erforderlich. Die Verwendung des Begriffs „Wohngeld“ genügt nicht.<sup>937</sup> Eine Formulklausel muss auch hier so gefasst werden, dass die Belastung des Mieters kalkulierbar ist;<sup>938</sup> ähnlich Pfeilschifter GuT 2002, 163: danach muss die Belastung in einer angemessenen Relation zur Miethöhe stehen; Schmid GuT 2002, 165: Die Belastung muss auf ca. 10 % der Jahresmiete beschränkt werden). Bei der Risikobeschränkung ist die Möglichkeit der Versicherbarkeit zu berücksichtigen.<sup>939</sup> Instandsetzungskosten, die außerhalb der Mieträume anfallen, können nicht dem Mieter auferlegt werden. Gleiches gilt für Schäden, die bei Mietbeginn vorhanden sind und solche Schäden, die infolge höherer Gewalt oder infolge Einwirkung Dritter verursacht werden, sowie für Kosten einer Ersatzbeschaffung für irreparable Anlagen.<sup>940</sup> Die Kosten der Instandhaltungsrücklage können nicht durch Formularvertrag auf den Mieter umgelegt werden.<sup>941</sup>

## 6. Schönheitsreparaturen

**355 a) Gesetzliches Leitbild – Teil der Instandhaltungspflicht des Vermieters.** Schönheitsreparaturen sind Teil der (Hauptleistungs-)Pflicht des Vermieters, während der Mietzeit den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Mietsache zu erhalten hat, § 535 Abs. 1 S. 2. Schönheitsreparaturen obliegen daher grundsätzlich dem Vermieter. Eine Verkehrssitte, nach der der Mieter auch ohne (wirksame) vertragliche Vereinbarung die Schönheitsreparaturen zu tragen hätte, gibt es nicht; eine Renovierungsverpflichtung des Mieters lässt sich daher nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung daraus ableiten.<sup>942</sup> Die mögliche Abdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters hat zu einer überwiegend abweichenden Praxis und dazu geführt, dass die gesetzliche Regel tatsächlich als Ausnahme erscheint. Der Gesetzgeber hat – zuletzt im Rahmen der „großen“ Mietrechtsreform 2001 – von Sonderregelungen für Schönheitsreparaturen abgesehen und am gesetzlichen Leitbild bewusst festgehalten; der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf Regelungen in einem § 551a BGB-E und § 11a AGBG-E vorgeschlagen.<sup>943</sup> Die verbreitete Unwirksamkeit von Formulklauseln zur Übertragung der Ausführungspflicht auf den Mieter hat der gesetzlichen Regelung für eine Vielzahl von Verträgen im Nachhinein allerdings wieder Geltung verschafft.

**356 b) Der Begriff der Schönheitsreparaturen.** Mit dem Begriff der Schönheitsreparaturen werden (bestimmte, nicht alle) Instandhaltungsarbeiten im Innenbereich des Mietobjektes beschrieben, die wegen Abnutzung infolge vertragsgemäßen Gebrauchs erforderlich werden und den optischen Eindruck der Räumlichkeiten beeinträchtigen.<sup>944</sup> Der BGH definiert den Begriff der Schönheitsreparaturen – auch bei preisfreiem Wohnraum – in ständiger Rechtsprechung unter Rückgriff auf § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV, eine Regelung, die unmittelbar nur

<sup>937</sup> LG Karlsruhe GuT 2002, 177; Pfeilschifter GuT 2002, 163.

<sup>938</sup> OLG Dresden NJW-RR 1997, 395 (396).

<sup>939</sup> Schmid GuT 2002, 165.

<sup>940</sup> Schmid GuT 2002, 165.

<sup>941</sup> KG NZM 2003, 395.

<sup>942</sup> BGH NJW 1987, 2575.

<sup>943</sup> Vgl. BT-Drs. 14/4553, 40, 84, 99; näher dazu Siegmund MietRB 2021, 121 (123 f.).

<sup>944</sup> Vgl. BT-Drs. 14/4553, 40.

für den preisgebundenen Wohnraum gilt.<sup>945</sup> Danach umfassen die Schönheitsreparaturen: „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“. Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs der Schönheitsreparaturen auf die in § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV genannten Arbeiten bildet auch den Maßstab für die Kontrolle der Wirksamkeit der formularvertraglichen Übertragung auf den Mieter nach § 305 ff.<sup>946</sup>

Schönheitsreparaturen beschränken sich auf die Beseitigung von Abnutzungerscheinungen;<sup>947</sup> sie dienen bei Wohnräumen der Erhaltung der Wohnlichkeit. Arbeiten zur Beseitigung anderer – etwa durch Umweltereignisse verursachter – oder weiter gehender Schäden – ggf. an der Substanz der Mieträume – werden nicht erfasst. Rechtlicher Anknüpfungspunkt sind insoweit § 535 Abs. 1 S. 2 und § 538 in ihrem Zusammenhang: die Gebrauchsgewährungs- und Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1; § 538 stellt ergänzend klar, dass der Mieter die vertragsgemäße „normale“ Abnutzung nicht zu vertreten hat; einzutreten hat er folgerichtig erst für Schäden, die darüber hinausgehen. Vgl. zu der im Einzelfall schwierigen Abgrenzung → Rn. 366

Soweit in den „neuen“ Bundesländern bzw. im ehemaligen Ostteil Berlins noch alte Mietverträge die Vertragsgrundlage bilden, gelten nach Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB seit dem 3.10.1990 zwar das BGB und auch die II. BV, allerdings entfallen damit nicht die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten vertraglichen Regelungen, die nach dem im Vertragsschluss geltenden ZGB auszulegen sind. Zu beachten ist die von der II. BV etwas abweichende, in diesen Mietverträgen anzutreffende Formulierung: „Für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich.“<sup>948</sup> Der Begriff der „malermäßigen Instandhaltung“ ist mit dem der Schönheitsreparaturen identisch; die Verpflichtung erstreckte sich auf die Durchführung von Anstricharbeiten an Wänden, Decken, Fußböden, Türen, Innenfenstern, Heizkörpern und Rohren.<sup>949</sup>

Enthält der **Mietvertrag keine wirksame Renovierungsverpflichtung**, so gelten folgende **Grundsätze**:<sup>950</sup> (1) Der Mieter hat gegen den Vermieter einen **Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen**, wenn dies auf Grund des Zustands der Räume erforderlich ist. Dies folgt aus § 306 Abs. 2.<sup>951</sup> Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Renovierungsklausel ausgeführt hat und diese Arbeiten mangelhaft sind.<sup>952</sup> Ein eventueller Schadensersatzanspruch des Vermieters wird hiervon nicht berührt (→ Rn. 366). Übernimmt der Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung, so ist hierin zwar ein Verzicht auf die Anfangsrenovierung zu sehen.<sup>953</sup> Die während des Mietverhältnisses falligen Schönheitsreparaturen sind vom Vermie-

<sup>945</sup> BGH NJW 2010, 674; 2009, 510; 2009, 1408; 1985, 480.

<sup>946</sup> BGH NJW 2009, 1408.

<sup>947</sup> BT-Drs. 14/4553, 40; BGH NJW 2009, 1408.

<sup>948</sup> Vgl. KG NZM 2000, 1174.

<sup>949</sup> KG NZM 2000, 1174 mwN aus ZGB-Kommentierungen und Rspr.

<sup>950</sup> Blank PiG 75 (2006), 17 ff.

<sup>951</sup> BGH NJW 2020, 3517; NJW 2020, 3523; aA LG Berlin WuM 2018, 557: danach wird auf Grund der Lückenfüllung entsprechend der gesetzlichen Regelung das Vertragsgefüge zugunsten des Mieters verschoben, was nicht sachgerecht sei.

<sup>952</sup> BGH WuM 2015, 350.

<sup>953</sup> BGH NJW 1987, 2575 (2577); zweifelnd Flatow NZM 2010, 641 (643).

ter zu tragen.<sup>954</sup> Diese werden fällig, wenn (vom Zeitpunkt der Übergabe gerechnet) die üblichen Renovierungsfristen abgelaufen sind. Der Umstand, dass der Mieter den Vermieter über lange Zeit nicht auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen hat, führt zu keiner Änderung des Mietvertrags. Der Mieter kann also für die Zukunft verlangen, dass der Vermieter Schönheitsreparaturen durchführt. Der Gesichtspunkt der Verwirkung spielt hier keine Rolle.<sup>955</sup> Ebenso ist es unerheblich, dass der Mieter selbst jahrelang nicht renoviert hat.<sup>956</sup> Weist die Wohnung allerdings Mängel auf, die auf einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen sind, so sind diese Mängel vom Mieter zu beseitigen.<sup>957</sup> Gleiches gilt, wenn infolge der unterlassenen Renovierung Schäden entstanden sind, die durch übliche Renovierungsmaßnahmen nicht beseitigt werden können.

- 360 c) Umfang der Verpflichtung.** Die Verpflichtung knüpft an den – vertragsgemäß vereinbarten – Zustand der Mietsache bei Überlassung an den Mieter an.<sup>958</sup> Das gilt bei – wirksamer – Übertragung der Ausführungspflicht auf den Mieter ebenso wie für den Fall, dass die Erhaltungspflicht beim Vermieter belassen wurde. Der Mieter hat demnach nur solche Gebrauchsspuren zu beseitigen, die während seiner Mietzeit entstanden sind; der Vermieter schuldet die Erhaltung des (Dekorations-) Zustandes bei Mietbeginn.
- 361** Würde die Wohnung vollständig **renoviert** überlassen, sind etwa bestehende Ansprüche des Mieters oder Vermieters auf Ausführung von Schönheitsreparaturen einer Klärung zugänglich. Schwierigkeiten ergaben sich, wenn die Wohnung mehr oder weniger **unrenoviert** überlassen wurde. Der unrenovierte Zustand ist dann der vertraglich vereinbart und geschuldet. Der Mieter von Wohnraum kann formularvertraglich nicht wirksam verpflichtet werden, einen besseren Zustand herzustellen. Der Vermieter (wohl) allerdings nicht. Insbesondere bei – in Deutschland üblicher – längerer Vertragsdauer stellt sich dann aber die Frage, wen welche Pflichten treffen, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand im Laufe der Mietzeit (wesentlich) verschlechtert. Der BGH hat im Zusammenhang mit Gewährleistungsansprüchen bei Vermietung einer „Substandard“-Wohnung schon 2010 entschieden, dass selbst ein schlechter oder „gebrauchter“ Zustand im Verlauf einer längeren Mietzeit den „Sprung“ zum vollständigen Verschleiß bzw. zu einem Zustand führen kann, der ein zeitgemäßes Wohnen nicht mehr erlaubt; der Vermieter kann zur Instandsetzung verpflichtet bzw. zur Durchführung von Maßnahmen verpflichtet sein, die Abhilfe schaffen und den – mangels abweichender vertraglicher Regelung regelmäßig vereinbarten – Mindeststandard herzustellen.<sup>959</sup> Bei **Schönheitsreparaturen** ergibt sich das (aus der Quotenabgeltung bekannte) Problem, dass es nicht möglich ist, „ein bisschen zu renovieren“, bis der Abnutzungsstand bei unrenovierter Übergabe der Wohnung im Zeitpunkt des Mietbeginns „wiederhergestellt“ ist. Es kann nur vollständig oder gar nicht renoviert werden. Wäre der Vermieter bei unrenovierter Übergabe im Rahmen der **Instandhaltungspflicht** aus § 535

<sup>954</sup> BGH NJW 2020, 3517; NJW 2020, 3523; Sternel NZM 2007, 545 (547); ZMR 2008, 501; aA LG Berlin WuM 2018, 557; Horst DWW 2007, 48; Lehmann-Richter GE 2007, 1031.

<sup>955</sup> AA LG Berlin GE 1996, 473.

<sup>956</sup> LG Limburg WuM 2010, 625.

<sup>957</sup> LG Limburg WuM 2010, 625.

<sup>958</sup> Vgl. auch Gsell/Mayrhofer NZM 2020, 1065: Schönheitsreparaturen und dynamischer Mangelbegriff.

<sup>959</sup> Vgl. zu Balkon/Elektrizitätsversorgung BGH NZM 2010, 356.

Abs. 1 S. 2 Alt. 2 verpflichtet, nach Ablauf der üblichen Fristen Schönheitsreparaturen auszuführen, so würde im laufenden Mietverhältnis ein Zustand herbeigeführt, der nicht dem vertraglich geschuldeten entspricht, sondern qualitativ besser ist. Dies, ohne dass dem durch eine Anpassung der vom Mieter geschuldeten Gegenleistung Rechnung getragen würde. Schon in der oben genannten Entscheidung des BGH aus 2010 schuldete der Vermieter aber nicht etwa eine Kompletterneuerung der Elektroinstallation, denn er ist zu einer Modernisierung nicht verpflichtet,<sup>960</sup> sondern berechtigt, dies gegen Umlage der dafür in der Wohnung aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 1). Der BGH hat inzwischen entschieden, dass der Mieter in der Schönheitsreparatur-Konstellation zwar vom Vermieter eine „frische“ Renovierung verlangen kann, sich aber an den dafür erforderlichen Kosten in angemessenem Umfang zu beteiligen hat. Soweit keine Besonderheiten vorliegen, würde das regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.<sup>961</sup>

Vergleichbar problematisch war die Beantwortung der Frage nach dem vom Mieter geschuldeten Umfang der Schönheitsreparaturen bei kurzer Vertragsdauer, also dann, wenn die Mietzeit noch nicht so lange gedauert hat, dass das Erfordernis von Schönheitsreparaturen aus der Vertragsdauer herrühren kann oder der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen hat. Hier ergaben sich Unsicherheiten: im Zusammenhang mit Tapezierarbeiten reichte der Meinungsstand bspw. von einer vorangegangenen Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Vorarbeiten (Entfernen der alten und Aufbringen der neuen Tapete nach Fristsetzung durch den Mieter) bis hin zur Verpflichtung des Mieters, diese Arbeiten auszuführen.<sup>962</sup> Für die Verpflichtung des Mieters, auch bei Vertragsschluss vorhandene Renovierungsdefizite zu beseitigen sprach, dass der BGH die Übertragung der Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich auch dann für wirksam hielt, wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde.<sup>963</sup> Auch hier sind die vorhandenen **Renovierungsmängel** der vertraglich vereinbarte Zustand der Mietsache, der sich in der Regel im Mietpreis widerspiegelt. An dieser Rechtsprechung hält der BGH seit dem 18.3.2015 nicht mehr fest, wenn dem Mieter die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen formularmäßig und ohne angemessenen Ausgleich auferlegt wurde.<sup>964</sup> Die Darlegungs- und Beweislast für die unrenovierte Überlassung liegt beim Mieter.<sup>965</sup> Daran hält der BGH weiterhin fest,<sup>966</sup> während vor allem in der Literatur die Darlegungs- und Beweislast beim Verwender der Formulklausel gesehen wird, dem es obliege<sup>967</sup> Für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert kommt es darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die

362

<sup>960</sup> BGH NZM 2010, 356.

<sup>961</sup> BGH NJW 2020, 3517, Vorinstanz: LG Berlin IBRRS 2018, 2245; NJW 2020, 3523, Vorinstanz: LG Berlin 24.7.2018 – 63 S 283/17; krit. zum Ergebnis des BGH Artz NZM 2020, 769.

<sup>962</sup> Vgl. Harsch WuM 2006, 651; LG Berlin BeckRS 1994, 31010902; LG Münster BeckRS 2005, 12957.

<sup>963</sup> BGH NJW 1987, 2575.

<sup>964</sup> BGH NZM 2015, 374; zur Angemessenheit des Ausgleichs im Einzelfall: LG Berlin BeckRS 2016, 5786.

<sup>965</sup> BGH NZM 2015, 485; NJW 2015, 1871.

<sup>966</sup> BGH VIII ZB 43/23, NZM 2024, 325.

<sup>967</sup> BeckOGK-BGB/H. Schmidt, Stand: 1.1.2025, § 535 Rn. 405.3; Graf v. Westphalen NZM 2024, 433 (446); NZM 2016, 10, (16 f.); Kappus NZM 2016, 609, (615 f.); Schmidt NJW 2016, 1201, (1203).

Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln; die Entscheidung darüber obliegt dem Patrichter unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls.<sup>968</sup>

- 363 Auf den Umfang der Verpflichtung wirkt sich im Falle der (üblichen) formularmäßigen Übertragung auch die Rechtsprechungsänderung des BGH zu den Quotenabgeltungsklauseln aus.<sup>969</sup> → 389 ff.
- 364 Der **Begriff der Schönheitsreparaturen** in § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV ist hinsichtlich des Kalkens der Wände und Decken sowie des Streichens der Fußböden heute überholt. An die Stelle des nicht mehr zeitgemäßen Streichens der Fußböden ist nach Auffassung des für Gewerbemietsachen zuständigen XII. Zivilsenates bei vom Vermieter verlegtem Teppichboden dessen Reinigung getreten: Der Verschönerung der Oberfläche des Holzdielenbodens durch Streichen entspricht bei einem Teppichboden eine gründliche Reinigung, die die Oberfläche des Fußbodens auffrischt. Die übliche Reinigung durch Staubsaugen ist keine Schönheitsreparatur; sie ergibt sich schon aus der vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflicht des Mieters zur Beseitigung von Verschmutzungen und entspricht dem Abwischen von verschmutzten Heizkörpern, Fenstern und Türen.<sup>970</sup>
- 365 Nicht vom Begriff der Schönheitsreparaturen des § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV erfasst werden folgende Arbeiten:<sup>971</sup>
- Putz-, Maurer- und Isolierarbeiten;<sup>972</sup>
  - Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden;<sup>973</sup>
  - Streichen der Fenster von außen;<sup>974</sup>
  - Abschleifen, Grundieren und Lasieren von Wand- und Deckenvertäfelungen;<sup>975</sup>
  - Abschleifen, Grundieren und Lackieren bzw. Anstrich von Wandschränken oder Einbaumöbeln;<sup>976</sup>
  - Erneuerung des Teppichbodens oder PVC-Belages;
  - Erneuerung von Wandfliesen;
  - Erneuerung der Badewannenbeschichtung;
  - Erneuerung schwarz gewordener Badezimmerfugen;
  - Gebrauchsflecken von Blumenkübeln auf der Terrasse (anders: auf dem Belag in den Räumlichkeiten);
  - Balkonrenovierung;<sup>977</sup>
  - Beseitigung von Dübeln und Bohrlöchern, deren Anbringen zum vertragsgemäßen Gebrauch unerlässlich sind, weil der Vermieter es unterlassen hat, übliche Installationsgegenstände (im Bad zB Spiegel, Konsolen, Handtuchhalter) anzubringen.<sup>978</sup>

<sup>968</sup> BGH NZM 2015, 485; NJW 2015, 1871; NZM 2015, 374; BGH-Rspr. konkretisierend: LG Berlin BeckRS 2016, 05786: Ausgleichszahlung von 200,00 DM kein angemessener Ausgleich; LG Berlin NZM 2016, 639: Anforderungen an den Vortrag des Mieters bei Behauptung unrenovierter Überlassung.

<sup>969</sup> Zunächst offengeblieben: BGH BeckRS 2014, 02862 – Hinweisbeschluss v. 22.1.2014; BeckRS 2014, 17435 – Kostenbeschluss nach § 91a ZPO; NJW 2015, 1871.

<sup>970</sup> BGH NJW 2009, 510.

<sup>971</sup> Vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter § 535 Rn. 1011 ff.

<sup>972</sup> KG BeckRS 2003, 30335252; LG Berlin NZM 2002, 909.

<sup>973</sup> BGH NZM 2010, 157.

<sup>974</sup> KG LSK 2009, 130146.

<sup>975</sup> Einschränkend Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter § 538 Rn. 77, mN.

<sup>976</sup> LG Berlin NJW 2016, 579.

<sup>977</sup> AG Wedding BeckRS 2001, 31005559.

<sup>978</sup> BGH NJW 1993, 1061.