

## II. Bielefelder Verwalterforum

### Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

#### Rauchen im Mietverhältnis

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld  
26. September 2009

---

# 1. Teil: Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

- **I. Ausgangspunkt der Überlegungen**
  - **1. Gesetzliche Regelung:**
    - Verteilung der Schönheitsreparaturlast nach dem Gesetz, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB:  
„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen **und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**“
    - Daraus folgt: Dekorationspflicht des Vermieters besteht nur, wenn geschuldeter Zustand nicht mehr besteht.

## - 2. Vertragliche Vereinbarung

- Schönheitsreparaturklauseln mit starrem Fristenplan (resp. Unbedingte Endrenovierungsklauseln, Quotenabgeltungsklauseln)
- Inhalt der vertraglichen Vereinbarung: Dekorationspflicht des Mieters besteht unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Mietsache.
- Grundsätzliche Wertung des BGH seit der Entscheidung vom 23.6.2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586:
  - Verstoß eines starren Fristenplans gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB.
  - Keine Trennbarkeit von Schönheitsreparaturpflicht als solcher und Fristenplan.
  - Gesamtnichtigkeit nach § 306 Abs. 1 BGB

### - 3. Primäre Rechtsfolge

- § 306 Abs. 2 BGB: Wiederaufleben der gesetzlichen Regelung, soweit vorhanden.
- § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen **und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**“
- Kein Platz für geltungserhaltende Reduktion oder ergänzende Vertragsauslegung.

- **II. „Sekundäre Rechtsfolgen“**

- **1. Mieterhöhungsrecht des Vermieters wegen des veränderten Vertragsprogramms**

- Vorüberlegung: Kein Anspruch auf Vertragsanpassung, allenfalls Möglichkeit der einvernehmlichen Vertragsänderung
    - Grundsatzentscheidung des BGH vom 9.7.2008 - VIII ZR 181/07:

Tenor: „Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.“

- Grundaussagen der Entscheidung:
  - Sinn und Zweck des § 558 BGB
  - Im Rahmen des Vergleichsmietensystems soll es dem Vermieter ermöglicht werden, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen.
  - Marktverhältnisse bilden den Maßstab für die Berechtigung der Mieterhöhung.
  - Kostengesichtspunkte rechtfertigen eine Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht.
  - Gleichwohl besitzt Schönheitsreparaturlast Entgeltcharakter.
  - Entscheidend sind aber die tatsächlichen Marktgegebenheiten, die keinen tauglichen Anknüpfungspunkt zur Mieterhöhung wegen der Übernahme der Schönheitsreparaturlast bieten.
  - Kein Platz für die ergänzende Vertragsauslegung; kein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

- **2. Erstattungsanspruch des Mieters, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Klausel renoviert hat.**

- Urteil des BGH vom 27.5.2009 - VIII ZR 302/07, NJW 2009, 2590
- Tenor:

„a) Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist.

b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.“

- **Grundaussagen der Entscheidung:**

- Zur Geschäftsführung ohne Auftrag:
  - „Ein Mieter, der auf Grund vermeintlicher vertraglicher Verpflichtung Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. (...) mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts anzusehen ist.“

- Zu § § 812, 818 BGB
  - Anspruch des Mieters auf Herausgabe der ungerechtfertigten Bereicherung in Gestalt der vorgenommenen Schönheitsreparaturen.
  - Wertersatzpflicht nach § 818 Abs. 2 BGB
  - Berechnung: Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung.
  - Es ist zu berücksichtigen, dass oftmals Eigenleistung des Mieters vorliegt.

„In diesem auch hier gegebenen Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.“

- Problem:
  - Wert der Bereicherung liegt in dem üblichen Werklohn.
  - Stellschraube sitzt beim Merkmal der „fachmännischen Dekoration“
  - Wurde die Wohnung fachmännisch renoviert, ist kein Abzug unter dem Gesichtspunkt der Eigenleistung vorzunehmen. (Dazu auch *St. Lorenz*, NJW 2009, 2576).

- **2. Teil: Rauchen und Wohnraummiete**



# Vorbemerkung:

## Die gesellschaftliche Akzeptanz des Rauchens im Wandel

# 1. Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache

- Unterscheidung:
  - Wohnung als solche
  - Gemeinschaftlich genutzte Flächen, insbesondere das Treppenhaus
  - Besondere Einrichtungen, z.B. Balkon

- **Das Rauchen des Mieters „in seinen vier Wänden“**
  - Die beiden „Raucherentscheidungen“ des BGH vom
    - 28. Juni 2006 VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915  
und
    - 5. März 2008 VIII ZR 37/07, NJW 2008, 1439
    - Wesentliche Aussagen:
      - Durch den Tabakkonsum eintretende Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung sind somit auf deren vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen und ziehen nach Maßgabe von § 538 BGB keine Haftung des Mieters nach sich. Rauchen gehört daher grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.
      - Vertragswidrig verhält sich der Mieter daher nach Auffassung des BGH, wenn durch sein Rauchen Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die nicht mehr durch das Tapezieren bzw. Anstreichen von Wänden und Decken behoben werden können. Liegen solche Verschlechterungen vor, so kann dies einen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB nach sich ziehen.

- **Grenzfälle**

- Allgemein zugängliche Räume (Treppenhaus, Waschküche, etc.): Rauchen stellt keinen vertragsgemäßen Gebrauch dar.
- Besondere Flächen, z.B. Balkon: Bewertung im Einzelfall.

## 2. Vertragsschluss und – Vertragsgestaltung

- Annonce, Aufklärungspflicht und Selbstauskunft
  - Keine Aufklärungspflicht des Mieters
  - Recht zur Falschaussage
- Rauchverbot in vorformulierter Mietvertragsklausel
  - Unwirksamkeit wegen eines Verstoßes gegen § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- Individualvereinbarung
  - Individualvertraglich vereinbartes Rauchverbot zulässig.