

Renovierungspflicht des Vermieters bei Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand und Kostenbeteiligung des Mieters: Wer renoviert - wer zahlt? - Fall 2

BGH, Urteil. vom 8. Juli 2020 –VIII ZR 270/18¹

In dem Grundsatzurteil vom 18. März 2015² hat der BGH ausgesprochen, dass eine Formulklausel über eine Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters im Fall einer bei Mietbeginn unrenoviert übergebenen Wohnung grundsätzlich unwirksam ist, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Damit hatte der Senat seine langjährige Rechtsprechung aufgegeben, nach der auch bei einer unrenoviert überlassenen Wohnung eine Schönheitsreparaturenklausel wirksam vereinbart werden kann, die Renovierungsfristen in diesem Fall aber im Zweifel erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.³ Ungeklärt war bislang jedoch immer noch die Frage, ob bei der gegebenen Fallkonstellation etwa der Vermieter im Rahmen seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht renovieren muss, obwohl der unrenovierte Zustand als vertragsgemäß anzusehen ist. Die aktuelle Ausgangssituation für den BGH war insofern bemerkenswert, als die beiden einschlägigen Parallelverfahren (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) vom LG Berlin kamen und die beteiligten Kammern - die ZK 18 und die ZK 63 - genau entgegengesetzt entschieden hatten.

Die für die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehene Entscheidung zu dem Urteil der ZK 18 vom 2. Mai 2018 ist hier bereits dargestellt worden. In dem zweiten Urteil geht der BGH weitgehend von denselben Grundsätzen aus, präzisiert sie jedoch an einigen Stellen und fügt eine weitere wichtige Aussage (Leitsatz 3) hinzu.

Der Fall:

Im Jahr 1992 mietete der Mieter eine in Berlin gelegene unrenovierte Wohnung. Nach § 4 Nr. 8 des Mietvertrages „trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen“. In § 23 findet sich unter Nr. 3 der Satz: „Die Wohnung wird übernommen wie sie steht und liegt.“ im Dezember 2015 forderte der Mieter wegen des seiner Meinung nach mangelhaften Renovierungszustandes die Vermieter - erfolglos - u.a. zur Durchführung bestimmter Malerarbeiten auf. Das Amtsgericht hatte auf die (Wider-)Klage des Mieters die Vermieter antragsgemäß verurteilt. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieter im Wesentlichen mit der Begründung zurückgewiesen, der schlechte Anfangszustand sei nicht als vertragsgemäß zugrunde zu legen. Nach dem in § 4 Nr. 8 des Mietvertrages vereinbarten - unwirksamen - „Renovierungsprogramm“ habe die Wohnung von Zeit zu Zeit dekorativ hergerichtet werden sollen. Hieran müsse sich der Ver-

¹ NZM 2020, 710 = Grundeigentum 2020, 1041 = DWW 2020, 251 = WuM 2020, 509

² VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = Grundeigentum 2015, 649 = WuM 2015, 538 = ZMR 2015, 685

³ Urteil vom 18. März 2015 aaO, Rn. 18 ff, 27

mieter spiegelbildlich festhalten lassen. Die Klausel in § 23 des Mietvertrages schließe lediglich einen Anspruch auf Mängelbeseitigung aus, nicht jedoch den primären Erfüllungsanspruch.

Die Entscheidung

1) *Renovierungspflicht des Vermieters bei unrenoviertem Anfangszustand der Wohnung erst bei deutlicher Verschlechterung des Zustandes und nur gegen Kostenbeteiligung des Mieters*

Dieses Ergebnis billigt der BGH nicht. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts führt die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel nicht dazu, dass nunmehr die Vermieter - ungeachtet des als vertragsgemäß vereinbarten - unrenovierten Zustandes der Wohnung bei Mietbeginn Schönheitsreparaturen durchzuführen hätten. Dies ist *erst dann der Fall, wenn sich Anfangszustand wesentlich verschlechtert hat*. Hieran schließt der BGH den naheliegenden Gedanken an, dass *die bloße Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustands bei Mietbeginn in der Regel nicht praktikabel und wirtschaftlich nicht sinnvoll und interessengerecht ist*.

Zwar richtet sich der Erhaltungsanspruch des Mieters unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben in einem solchen Fall *auf die Herstellung eines (frisch) renovierten Zustands richtet, der Mieter hat sich aber an den Kosten in angemessenem - regelmäßig hälftigem - Umfang zu beteiligen hat*.

Neu in der Klarheit dieser Formulierung ist die sich unmittelbar anschließende Aussage, dass

*der Vermieter dies gegenüber dem Anspruch des Mieters in der Art eines Zurückbehaltungsrechts geltend machen kann.*⁴

2) *Gesetzliche Regelung des § 306 Abs. 2 BGB i.V.m. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schließt ergänzende Vertragsauslegung aus*

Auch den vom Vermieter in der Revision angesprochenen Weg über eine ergänzende Vertragsauslegung schließt der BGH unter Hinweis auf die gesetzliche Folge der Unwirksamkeit einer Formulklausel aus (§ 306 Abs. 2 BGB). Im Übrigen würde eine ergänzende Vertragsauslegung unter den gegebenen Umständen nicht etwa zu dem Ergebnis führen, dass keine der Parteien Schönheitsreparaturen auszuführen hätte. Vielmehr ist zu ermitteln, was die Parteien nach dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie bedacht hätten, dass die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel jedenfalls unsicher war.⁵ Nach diesem Maßstab kann nicht angenommen werden, dass die Parteien eine einseitig den Vermieter begünstigende Regelung getroffen hät-

⁴ Rn. 13

⁵ Rn. 18

ten und der Mieter auf seinen gesetzlichen Erhaltungsanspruch (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) verzichtet und stattdessen die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen hätte.⁶

3) *Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung bei Fehlen vertraglicher Vereinbarungen nach dem Nutzungszweck und dem Grundsatz von Treu und Glauben*

Ob die Klausel über die Übernahme der Wohnung „wie sie steht und liegt“ wirksam ist, kann dahinstehen; jedenfalls ist der unrenovierte Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe vertragsgemäß; maßgebend sind insoweit bei Fehlen entsprechender Parteiabreden der vereinbarte Nutzungszweck (als Wohnung) sowie der Grundsatz von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung als Kriterien für die Auslegung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Unabhängig davon hat im vorliegenden Fall der Mieter die Wohnung vor dem Abschluss des Mietvertrages besichtigt und ihren Zustand akzeptiert.⁷

4) *Keine „Umkehr“ der vertraglichen Schönheitsreparaturenverpflichtung bei Unwirksamkeit der Klausel*

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt sich auch die vertragliche Schönheitsreparaturenklausel mit der turnusgemäßen Renovierungspflicht angesichts ihrer Unwirksamkeit auch nicht dergestalt umkehren, dass nunmehr „spiegelbildlich“ der Vermieter zur Renovierung verpflichtet ist; denn die Folgen der Unwirksamkeit der Klausel bestimmt sich nach § 306 Abs. 2 BGB und damit nach der für diese Fallgestaltung maßgebenden Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und dem sich daraus ergebenden Umfang der Pflichten des Vermieters.⁸

5) *Renovierungspflicht des Vermieters bei wesentlicher Verschlechterung des Zustandes der unrenoviert überlassenen Wohnung; Ausgleich durch Kostenbeteiligung des Mieters (§ 242 BGB)*

Da sich der bei Mietbeginn unrenovierte Zustand der Wohnung im Laufe der Zeit weiter verschlechtern kann, kann der Vermieter entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durchaus zur Instandhaltung - konkret: zur Durchführung von Schönheitsreparaturen - verpflichtet sein; allerdings entsteht diese Pflicht nicht bereits bei jeder geringfügigen Verschlechterung des Dekorationszustandes (als zwangsläufige Folge des vertragsgemäßen Gebrauchs), sondern erst, wenn sich der Zustand *wesentlich verschlechtert* hat. Darauf weist der Senat nicht nur in den Entscheidungsgründen⁹, sondern ausdrücklich auch im Leitsatz b), Satz 2 hin. Angesichts des seit Mietbeginn verstrichenen Zeitraums von 25 Jahren lag eine weitere Abnutzung des anfänglichen Dekorationszustandes durchaus nahe und war

⁶ Rn. 19

⁷ Rn. 20 - 24

⁸ Rn. 27

⁹ Rn. 31

vom Mieter mit dem Hinweis auf "Vergrauungen" und "Vergilbungen" geltend gemacht worden.¹⁰

Da die Wiederherstellung des ursprünglichen Dekorationszustandes i.d.R. nicht praktikabel, zumindest wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb auch nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist *allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt*.¹¹ Dem Umstand, dass dadurch der Dekorationszustand gegenüber dem anfänglichen (vertragsgemäßen) Zustand verbessert wird und eine Belastung des Vermieters mit den vollen Kosten der Renovierung deshalb unbillig wäre, ist dadurch Rechnung zu tragen, dass *sich der Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) in angemessenem Umfang an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat*.¹² Mit der klarstellenden Bemerkung, „*allein mit diesem Inhalt besteht der Anspruch des Mieters*“¹³, schließt der Senat seine Erwägungen ab.

6) *Das Ergebnis: Kostenbeteiligung des Mieters nach den Umständen des Einzelfalls, in der Regel zur Hälfte; Hinweis für den Tatrichter: Schätzung gem. § 287 ZPO*

Die Bemessung der Kostenbeteiligung des Mieters ist eine „originäre“ Aufgabe des Tatrichters, dem hierbei auch die Möglichkeit einer *Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO* zur Verfügung steht. In einem Klammerzusatz weist der Senat in diesem Zusammenhang auf das Urteil vom 27. Mai 2007¹⁴ hin, indem er zur Bemessung des Aufwands des Mieters bei eigener Renovierungstätigkeit Stellung genommen und auf die Schätzung gem. § 287 ZPO hingewiesen hat.¹⁵ Für die vorliegende Fallgestaltung konkretisiert der Senat die Kostenbeteiligung des Mieters mit dem Satz „*Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlage von Vermieter und Mieter wird, soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein*.“¹⁶

7) *Ein Hinweis für das weitere Verfahren: Durchführung der Schönheitsreparaturen Zug um Zug gegen Zahlung der Kostenbeteiligung des Mieters*

Zur Nachholung der erforderlichen Feststellungen zur Verschlechterung des Dekorationszustandes hat der Senat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Für das weitere Verfahren hat er den - nicht unwichtigen - Hinweis gegeben, dass der in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter - vergleichbar einem Zurückbehaltungsrecht - entgegenhalten kann, dieser müsse sich an den - zu beziffernden - Kosten beteiligen. Umgekehrt kann der

¹⁰ Rn. 33

¹¹ Rn. 34

¹² Rn. 38

¹³ Rn. 39

¹⁴ VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188; WuM 2009, 395 = Grundeigentum 2009, 901 = NZM 2009, 541 = ; NJW 2009, 2590 = DWW 2009, 302 = ZMR 2009, 829

¹⁵ aaO Rn. 24

¹⁶ Rn. 40

Mieter, wenn er vom Vermieter im Klageweg auf Durchführung der Schönheitsreparaturen in fordert, durch die Einschränkung seines Antrags auf eine Verurteilung Zug um Zug das Risiko eines teilweisen Unterliegens ausschließen.¹⁷

Anmerkungen

1) *Eine im Ergebnis überzeugende Entscheidung*

Die Begründung des Urteils ist m.E. dogmatisch nicht unbedingt zwingend; das zeigen auch bereits die beiden vorausgegangenen Berufungsurteile des LG Berlin, die einen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nahezu identischen Sachverhalt genau entgegengesetzt entschieden haben - hier mit der Verneinung, dort mit der Bejahung der Renovierungsverpflichtung des Vermieters. Dennoch überzeugt die vom BGH gefundene Lösung; in den Gründen werden alle relevanten Gesichtspunkte erörtert und gegeneinander abgewogen. Der Rückgriff auf die „originäre“ gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters nach der Verschlechterung des vertragsgemäßen Anfangszustandes (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) über die AGB-rechtliche Regelung des § 306 Abs. 2 BGB und schließlich die Kostenbeteiligung des Mieters als Ausgleich für die „überobligatorische“ Verbesserung des Dekorationszustandes nach dem bewährten Grundsatz von Treu und Glauben stellen eine konsequente Begründung für die Lösung des Problems dar. Die im Schrifttum¹⁸ geäußerten Einwände gegen den Lösungsweg des BGH greifen nicht durch; immerhin kommt aber auch *Lehmann-Richter* in seinem (kritischen) Beitrag zu den Weimarer Immobilienrechtstagen zu dem Fazit, es sei zu hoffen, dass sich Rechtsprechung und Literatur darauf einigen können, dass es sich um einen Sonderweg handelt, der nur beschritten werden darf, wenn ein Mieter bei Vermietung unrenovierten Wohnraums von seinem Vermieter Schönheitsreparaturen verlangt.

Insbesondere das Argument des BGH, durch die Renovierung erhalte der Mieter einen besseren als den anfänglichen - vertragsgemäßen - Zustand, deshalb sei die alleinige Kostenbelastung des Vermieters unbillig, wird nicht entkräftet. Allerdings kann die hälftige (oder ähnlich hohe) Kostenbeteiligung für den Mieter einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil bedeuten, wenn er, falls er zur Renovierung verpflichtet wäre, diese Arbeiten in kostengünstiger Eigenleistung ausgeführt hätte - dazu näher unter 2 b).

2) *Drei Fragen bleiben:*

a) *Wann liegt eine „wesentliche“ Verschlechterung des Renovierungszustandes vor?*

Auf die Frage, ob ein allgemeiner zeitlicher Maßstab für die Annahme einer wesentlichen Verschlechterung des Renovierungszustandes denkbar ist, geht der BGH nicht ein. Nicht erforderlich ist jedenfalls, dass die Wohnung einen „verkommenen“ Eindruck macht - was

¹⁷ Rn.44

¹⁸ z.B. Staudinger/V. Emmerich, BGB (2018), Aktualisierung v. 2.9.2020, Rn, 121.1; *Lehmann-Richter*, Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung, Vortrag bei den Weimarer Immobilienrechtstagen 2020,

das Berufungsgericht in der Parallelsache VIII ZR 163/18 als Maßstab angenommen hatte.¹⁹ Auch die durch eine Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters entstandene Verschlechterung („Verwahrlosung“) kann nicht ausschlaggebend sein. Entscheidend ist letztlich nur die durch einen normalen, vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung eingetretene „wesentliche“, d.h. *deutlich erkennbare* Verschlechterung des Zustandes, der naturgemäß auch von der Zahl und dem Lebensalter der Bewohner abhängt.

Einen brauchbaren Anhalt können insoweit die heute üblichen Renovierungsfristen von 5, 8 und 10 Jahren²⁰ bieten. Wenn bei einer renoviert übergebenen Wohnung diese Fristen für den Regelfall zumindest eine *sachgerechte Orientierung für die Annahme eines Renovierungsbedarfs* geben, spricht nichts dagegen, diese Zeiträume - gerechnet ab Mietbeginn - *auch im Fall einer unrenoviert überlassenen Wohnung als Mindestfristen für die Annahme eines Renovierungsbedarfs als Folge eines vertragsgemäßen Mietgebrauchs des neuen Mieters* heranzuziehen. Damit lassen sich die - zwangsläufigen - Schwierigkeiten, die sich bei der Feststellung der vom jetzigen Mieter (und den Mitbewohnern) verursachten Abnutzungserscheinungen im Sinne einer „wesentlichen Verschlechterung des Renovierungszustandes“ ergeben, auf eine für beide Seiten akzeptable Weise überwinden. Auch der Spielraum eines flexiblen Fristenplans bleibt damit erhalten. Danach dürfte in den beiden entschiedenen Fällen mit einer Nutzungsdauer von 14 bzw. 23 Jahren seit der Übernahme der unrenovierten Wohnung durch die Mieter kein Zweifel an der Notwendigkeit einer Renovierung bestehen.

Soweit in diesem Zusammenhang noch auf die relativ kurzen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren für die in der Fußnote zu § 7 Abs. 1 des Mustermietvertrages 1976 genannten Raumgruppen angestellt wird²¹, kann dem nicht zugestimmt werden. Der BGH hat bereits in einem Urteil vom 26. September 2007²² Bedenken angedeutet, ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für einzelne oder für alle Renovierungsarbeiten längere Regelfristen geboten sind. Da sich die genannten Faktoren in der Zwischenzeit eher verstärkt haben, bestehen keine durchgreifenden Zweifel, dass der VIII. Senat diese Fristen heute nicht mehr akzeptieren würde, vielmehr darin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters mit der Folge der Unwirksamkeit der Klausel

¹⁹ dort Rn. 12;

²⁰ *Beyer*, NJW 2008, 2065, 2067; *Langenberg/Zehlelein* Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl., I C 239 ff (S. 82); *Kraemer*, PiG Bd. 79, S. 35

²¹ so z.B. *Blank/Börstinghaus*, *Miete*, 6. Aufl., § 535 Rn. 444; *Klein-Blenkers* in *Klein-Blenkers/Heinemann/Ring*, *Miete/WEG/Nachbarschaft*, 2. Aufl., § 535 BGB, Rn. 300; *Beuermann* in den Anmerkungen zu den Urteilen vom 8. Juli 2020, *Grundeigentum* 2020, 1029, 1030; *Brückner*, *Grundeigentum* 2020, 1031

²² VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 = WuM 2007, 684 = *Grundeigentum* 2007, 1622 = ZMR 2008, 30, Rn. 13

(§ 307 Abs. 1 BGB) sehen würde²³, und zwar auch dann, wenn die Fristen durch den Zusatz „in der Regel“, „im Allgemeinen“ o.ä. „aufgeweicht“ sind.

b) *Wann ist eine andere Kostenteilung gerechtfertigt? Insbesondere: Kosten einer (fiktiven) Eigenleistung des Mieters?*

Eine nicht unwichtige weitere Frage stellt sich: Unter welchen Voraussetzungen ist eine Abweichung von der für den Regelfall bejahten hälftigen Kostenteilung des Mieters gerechtfertigt? Man könnte daran denken, dass der Mieter einen höheren Anteil leisten muss, wenn die Wohnung bei Mietbeginn besonders stark abgenutzt war und dementsprechend der Vorteil des Mieters durch die vollständige Renovierung schwerer wiegt als im „Normalfall“ einer mittelmäßigen Abnutzung. Der BGH hat eine solche „individuelle“ Kostenregelung offensichtlich nicht im Auge; sonst hätte er bei der recht unterschiedlichen Nutzungsdauer ab Mietbeginn - im ersten Fall rd. 14 Jahre, im zweiten Fall immerhin 23 Jahre - möglicherweise hieran angeknüpft. Diese einheitliche Lösung hat sicher auch für die Parteien den Vorteil einer gewissen Kalkulierbarkeit des Ergebnisses einer rechtlichen Auseinandersetzung.

Bemerkenswert ist allerdings der in diesem Zusammenhang eingefügte Hinweis²⁴ des Senats auf die *Bemessung des Aufwands bei eigener Renovierungstätigkeit des Mieters* in dem Urteil vom 27. Mai 2009.²⁵ Dort hat er folgendes ausgeführt:

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 (...). Den Wert der von den Klägern erbrachten Eigenleistungen, der im Allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrages ausmacht, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen, wird das Berufungsgericht gemäß § 287 ZPO zu schätzen haben (...).

Würde man diese grundsätzliche Aussage auf den vorliegenden Fall übertragen, wäre der Kostenanteil des Mieters deutlich zu reduzieren, und zwar in der Regel auf die Hälfte des (fiktiven) Wertes einer in Eigenleistung durchgeführten Renovierung. Anders ausgedrückt: Der Mieter könnte einwenden, wenn er selbst renoviert hätte, wäre hierfür lediglich ein anrechenbarer Betrag von 2.000 € (geschätzt, 287 ZPO) angefallen, deshalb schulde er dem Vermieter lediglich 1.000 €. Dieser „elegante“ Ausweg muss dem Mieter aber verschlossen bleiben; denn es wäre grob treuwidrig, wenn der Miete - wie im vorliegenden Fall - zunächst den Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auffordert - in Kenntnis der Tatsache, dass der Vermieter in aller Regel seinerseits eine Handwerksfirma beauftragen wird, und wenn er sich dann auf die fiktive Möglichkeit einer Renovierung in Eigenleistung berufen

²³ ebenso *Langenberg/Zehlelein* aaO, I C 218 (S. 75)

²⁴ Rn. 45

²⁵ VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188; WuM 2009, 395 = Grundeigentum 2009, 901 = NZM 2009, 541 = NJW 2009, 2590 = DWW 2009, 302 = ZMR 2009, 829, Rn. 24

würde. Will er die hohe Belastung vermeiden, bleibt letztlich nur die Möglichkeit einer Vereinbarung dergestalt, dass der Mieter in Eigenleistung renoviert und sich der Vermieter (mindestens) zur Hälfte an den Kosten beteiligt.

c) *Was gilt, wenn der Vermieter von sich - ohne Aufforderung des Mieters - die Wohnung renoviert?*

Eine völlig andere Situation stellt sich, wenn der Mieter keine Veranlassung für die Durchführung der Renovierung gegeben hat, der Vermieter vielmehr aus eigenem Entschluss - wenn auch notwendigerweise mit Zustimmung des Mieters - die Schönheitsreparaturen durchführen lässt. Dann greift das vom BGH in den Mittelpunkt gestellte Argument von Treu und Glauben (§ 242 BGB) für die Kostenbeteiligung des Mieters nicht. Im Gegenteil: Es wäre unbillig, den Mieter mit den Kosten der ihm „aufgedrängten“ Renovierung zu belasten.²⁶ Die Sach- und Rechtslage hat sich in diesem Fall im Vergleich zu den Fallgestaltungen, die den beiden BGH-Entscheidungen zugrundelagen, geradezu umgekehrt.

Auswirkungen für die Praxis

1) *Empfehlung insbesondere für die Vermieterseite:*

Zur Vermeidung unnötiger Belastungen des Mietverhältnisses sollten die einmal mehr bestätigten BGH-Grundsätze für die *Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand oder die Leistung eines angemessenen Ausgleichs* unbedingt beachtet werden. Eine Ausnahme ist nur für eine abweichende Individualvereinbarung denkbar, deren rechtliche Hürden jedoch insbesondere in der Rechtsprechung des VIII. Senats bekanntlich recht hoch angesetzt sind und für deren Voraussetzungen der Vermieter, wenn er sich auf eine entsprechende Klausel beruft, darlegungs- und beweisbelastet ist.

2) *Ein Nachtrag: Wann ist der Ausgleich für den unrenovierten Zustand der Wohnung bei Mietbeginn „angemessen“? Was gilt bei der Renovierung in Eigenleistung des Mieters?*

In dem Grundsatzurteil vom 18. März 2015²⁷, auf das er in der aktuellen Entscheidung Bezug nimmt²⁸, hat der Senat ausgeführt, dass der Mieter durch den Ausgleich (wirtschaftlich) *so gestellt werden muss, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden.*²⁹ Davon konnte in jenem Fall, in dem es um die Renovierung von drei der vier Zimmer der Wohnung und den Nachlass einer halben Monatsmiete (rd. 252 €) ging, keine Rede sein („keine taugliche Kompensation“).³⁰ Angemessen ist der Ausgleich vielmehr nur dann, wenn er dem Mieter die Renovierung durch eine Fachfirma ermöglicht - wobei es, wie sonst auch, dem Mieter freige-

²⁶ *Lehmann-Richter* aaO unter 7 b)

²⁷ VIII ZR 185/14, aaO (Fn. 2)

²⁸ Leitsatz a) und Rn. 15, 16

²⁹ aaO Rn. 35

³⁰ aaO Rn. 37

stellt ist, ob er eine Firma einschaltet oder selbst (fachgerecht) renoviert und die Kostendifferenz einspart.³¹

³¹ a.A. Langeberg/Zehlein, I B 90 (S. 35)