



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 41/30.04.2024

# Beweislast bei Schönheitsreparaturen und wieder mal „Quotenabgeltung“

## BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 - VIII ZB 43/23

### Leitsätze:

1. Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast.
2. Die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel.

### Sachverhalt:

In einem Wohnraummietvertrag war eine Vornahme-Klausel hinsichtlich Schönheitsreparaturen enthalten, die wirksam war. Sie enthielt zwar Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen, gleichzeitig aber den Zusatz, dass sich diese Fristen entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen können. Zudem enthielt der Vertrag eine Quotenabgeltungsklausel hinsichtlich quotaler Abgeltung von Schönheitsreparaturkosten am Mietzeitende. Im Rahmen einer Kostenentscheidung war vom BGH zu prüfen, ob die Vermieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war. Die Mieterin hatte nämlich behauptet, die Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen durch die Vermieterin begründe einen Sachmangel und wollte deswegen mindern. Im Streitfall ging es um die Verteilung der Darlegungs- und Beweislast für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn und um die Frage, ob die Quotenabgeltungsklausel die im Übrigen wirksame Schönheitsreparaturen-Vornahmeklausel unwirksam macht.

### Entscheidung des BGH:

Zum einen trage der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Der BGH stellt auch klar, dass eine Vornahmeklausel nicht schon deshalb unwirksam ist, weil sie nicht nach renovierten und unrenovierten bzw. renovierungsbedürftigen Wohnungen differenziert. Es komme ausschließlich auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung bei Mietbeginn an. Insoweit bleibt der BGH bei seiner Rechtsprechung,

dass Vornahmeklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur wirksam sind, wenn der Mieter mit dieser Verpflichtung nicht Renovierungsbedarf aus der Zeit vor seiner Mietzeit abzarbeiten hat, mit anderen Worten: Die Wohnung darf nicht unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden sein. Der BGH hatte sich insoweit mit gewichtigen Literatur-Meinungen auseinanderzusetzen, die aus dem gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB (Erhaltungspflicht des Vermieters) ableiten, dass für den Renovierungszustand der Wohnung bei Mietbeginn insoweit der Vermieter Darlegungs- und beweisbelastet sei. Der BGH hält insoweit fest, dass Schönheitsreparaturenklauseln trotz der grundsätzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters wegen der jahrzehntelangen ständigen Rechtsprechung und des in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebrachten Willens des Gesetzgebers grundsätzlich anerkannt sind. Auch europarechtliche Grundsätze würden nicht gegen diese Verteilung der Darlegungs- und Beweislast sprechen, weil das deutsche Zivilprozess die Gerichte dazu zwingt, auf Basis des vorgetragenen Sachverhalts Klauseln auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen, ohne dass sich der Verwendungsgegner auf deren Unwirksamkeit berufen muss. Der BGH hat sogar eine in dem Mietvertrag enthaltene Beweislastklausel für wirksam angesehen, wonach der Mieter für den Umfang der während seiner Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig sei. Das entspreche für den Fall der Wirksamkeit der Überwälzung der Vornahmepflicht den allgemeinen prozessualen Regelungen zur Beweislast.

Im Weiteren hat der BGH entschieden, dass die Unwirksamkeit der im Vertrag enthaltenen Quotenabgeltungsklausel nicht per se zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, also der Klausel zur Pflicht hinsichtlich Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses, führt. Die Quotenabgeltungsklausel solle letztlich die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der laufenden Mietzeit ergänzen für den Fall, dass die Renovierungspflicht noch nicht fällig ist. Treffe eine solche Abgeltungsklausel mit einer im Übrigen wirksamen Schönheitsreparaturenklausel zusammen, führe die Abgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel für den Zeitraum des laufenden Mietverhältnisses. Auch die Rechtsprechung des BGH dazu, dass die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche und nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht darstelle (sogenannter Summierungseffekt) gebiete nicht, dass beim Zusammentreffen einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel mit einer im Übrigen wirksamen Vornahmeklausel letztere unwirksam sei. Der Summierungseffekt sei lediglich auf die Fälle beschränkt, in denen die Unwirksamkeit eines Teilaspekts der Vornahmeklausel auf die Vornahmeklausel im Ganzen Auswirkungen hat. Da die Quotenabgeltungsklausel einen eigenständigen Regelungsgehalt aufweise, der über die Vornahme von Schönheitsreparaturen während der laufenden Mietzeit hinausgeht, im Übrigen sprachlich verständlich und inhaltlich von der übrigen Schönheitsreparaturenklausel trennbar sei, infiziere die Abgeltungsklausel die Vornahmeklausel nicht.

### **Praxis-Tipp:**

Zum einen sei Vermietern nach wie vor empfohlen, den Renovierungszustand, der die Zulässigkeit einer Schönheitsreparaturenklausel stützen würde, bei Mietbeginn ausreichend zu dokumentieren (also insbesondere im Übergabeprotokoll und durch Vorhaltung von Belegen bezüglich der durchgeführten Renovierungsarbeiten vor Mietbeginn/Übergabe an den Mieter). Im Hinblick auf die Aussagen des BGH zur Quotenabgeltungsklausel sei empfohlen, solche Klauseln nicht mehr zu verwenden.

den. Für sich genommen sind sie unwirksam. Ob der BGH auch zukünftig bei dieser Rechtsprechung bleibt, wonach die Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel eine Vornahmeklausel nicht infiziert, bleibt abzuwarten. Immerhin ist es ja doch so, dass eine Quotenabgeltungsklausel letzten Endes eine Fortsetzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters während der Laufzeit des Mietvertrags ist und man sich schon fragt, warum die Verwendung einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel die Vornahmeklausel nicht infizieren soll, eine verbindliche Endrenovierungspflicht des Mieters dies hingegen schon tut. In beiden Fällen, Quotenabgeltung und Endrenovierungspflicht, soll der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses im Zweifelsfalle noch nicht fällige Schönheitsreparaturen abgelden/durchführen. Man sollte also Quotenabgeltungsklauseln ebenso wie - jedenfalls starre - Endrenovierungsklauseln in Wohnraummietverträgen (gleiches dürfte für Gewerbemiete gelten) einfach nicht mehr verwenden.

### **Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)