

Schriften zum Bürgerlichen Recht

---

Band 566

**Die Wirksamkeit  
von Schönheitsreparaturklauseln  
und die Rechtsfolgen ihrer  
Unwirksamkeit**

Eine Untersuchung unter Berücksichtigung  
der Vorgaben der Richtlinie 93/13/EWG

Von

Otto Fock



Duncker & Humblot · Berlin

OTTO FOCK

Die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln  
und die Rechtsfolgen ihrer Unwirksamkeit

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 566

# Die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln und die Rechtsfolgen ihrer Unwirksamkeit

Eine Untersuchung unter Berücksichtigung  
der Vorgaben der Richtlinie 93/13/EWG

Von

Otto Fock



Duncker & Humblot · Berlin

Die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Münster  
hat diese Arbeit im Jahre 2022 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in  
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten  
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

D6

Alle Rechte vorbehalten  
© 2023 Duncker & Humblot GmbH, Berlin  
Satz: Klaus-Dieter Voigt, Berlin  
Druck: CPI books GmbH, Leck  
Printed in Germany

ISSN 0720-7387  
ISBN 978-3-428-18966-3 (Print)  
ISBN 978-3-428-58966-1 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

## **Vorwort**

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2022/23 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Münster als Dissertation angenommen. Rechtsprechung und Literatur konnten in dieser aktualisierten Fassung bis April 2023 berücksichtigt werden.

Die Arbeit entstand überwiegend während meiner Tätigkeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl meiner Doktormutter Frau Professorin Dr. Bettina Heiderhoff. Für die schöne Zeit am Lehrstuhl und die hervorragende Betreuung bei der Erstellung dieser Arbeit bin ich ihr zu großem Dank verpflichtet. Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei Herrn Professor Dr. Thomas Klicka für die sorgfältige Erstellung des Zweitgutachtens.

Von Herzen danken möchte ich meinen Eltern Anke Winter und Walter Fock für ihre stetige Unterstützung. Hervorzuheben ist dabei die Hilfe meines Vaters beim Korrekturlesen. Ganz besonderer Dank gilt schließlich Vanessa Schwenk, die mich unermüdlich unterstützt hat.

Bernau bei Berlin, im Mai 2023

*Otto Fock*



# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	17
I.    Ziel der Untersuchung .....	17
II.   Schönheitsreparaturen: Begriff und Abgrenzung .....	18

## 1. Teil

<b>Schönheitsreparaturklauseln auf dem Prüfstand</b> .....	26
--	----

<b>A. Unionsrechtliche Grundlagen der Klauselkontrolle: Die Klauselrichtlinie 93/13/EWG</b> .....	26
I.    Die Entstehung der Klauselrichtlinie .....	26
II.   Die Zielsetzung der Klauselrichtlinie .....	31
III.  Die Wirkungsweise der Klauselrichtlinie .....	33
1.  Legislative Umsetzung .....	35
a)  Anforderungen an die Transformation einer Richtlinie ins nationale Recht .....	35
b)  Die Umsetzung der Klauselrichtlinie in Deutschland .....	35
2.  Richtlinienkonforme Auslegung .....	38
3.  Kompetenzverteilung zwischen dem Europäischen Gerichtshof und den nationalen Gerichten bei der Inhaltskontrolle .....	40
a)  Einführung .....	40
b)  Die Entscheidung <i>Océano</i> .....	46
c)  Die Entscheidung <i>Freiburger Kommunalbauten</i> im Widerspruch zu <i>Océano</i> .....	48
d)  Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs im Anschluss an die Entscheidung <i>Freiburger Kommunalbauten</i> .....	52
e)  Die jüngere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs .....	57
f)  Zusammenfassung der Rechtsprechung .....	60
IV.  Der Anwendungsbereich der Klauselrichtlinie .....	62
1.  Personeller Anwendungsbereich: Verbraucherverträge .....	62
a)  Verbraucher im Mietrecht .....	63
b)  Gewerbetreibende im Mietrecht .....	66
aa)  Abgrenzung zwischen gewerblichem Handeln und privater Vermögensverwaltung .....	67
bb)  Einschaltung einer professionellen Immobilienverwaltung .....	70
2.  Sachlicher Anwendungsbereich .....	71



a)	Nicht im Einzelnen ausgehandelte Klauseln .....	71
b)	Erfasste Vertragstypen .....	73
c)	Kontrollfreie Klauseln .....	75
aa)	Ausnahme in Art. 1 Abs. 2 Klauselrichtlinie .....	75
bb)	Ausnahme in Art. 4 Abs. 2 Klauselrichtlinie .....	76
V.	Grenzen der Harmonisierung durch die Klauselrichtlinie .....	77
<b>B.</b>	<b>Überwälzung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen</b> .....	79
I.	Mietvertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	79
II.	Einbeziehungsvoraussetzungen .....	85
III.	Kontrollfähigkeit von Schönheitsreparaturklauseln .....	88
1.	Vornahme-, Freizeichnungs- und Kostenabwägungsklauseln .....	88
2.	Zuschläge zur Miete für Schönheitsreparaturen .....	89
IV.	Grundsätzliche Übertragbarkeit der Schönheitsreparaturpflicht .....	91
1.	Beurteilungsmaßstab für die AGB-Kontrolle .....	92
a)	Kriterien für das Vorliegen einer missbräuchlichen Klausel .....	92
aa)	Unionsrechtliche Vorgaben .....	92
bb)	Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB .....	96
b)	Generell-abstrakte oder individuell-konkrete Betrachtung? .....	99
c)	Maßgebliche Auslegung .....	104
d)	Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt .....	106
2.	Unangemessene Benachteiligung aufgrund der Unvereinbarkeit mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung? .....	108
a)	Der Leitbildcharakter von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB .....	109
aa)	Die Erhaltungspflicht des Vermieters als wesentlicher Grundgedanke der gesetzlichen Regelung? .....	109
bb)	Wille des historischen Gesetzgebers? Die Begründung zum Gesetzentwurf für das Mietrechtsreformgesetz 2001 .....	112
b)	Das Argument der Verkehrssitte .....	116
aa)	Historische Entwicklung der Abwälzung von Schönheitsreparaturen .....	117
bb)	Bestehen einer Verkehrssitte und ihre Relevanz bei der Inhaltskontrolle .....	120
c)	Das Entgeltargument .....	124
aa)	Grundgedanke des Entgeltarguments .....	124
bb)	Relevanz von Preiserwägungen bei der Inhaltskontrolle .....	126
cc)	Überzeugungskraft des Entgeltarguments vor dem Hintergrund der Preisbildung .....	131
d)	Das Argument der Kalkulierbarkeit .....	135
e)	Die Vereinfachung von Abläufen durch die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....	136

aa)	Vermeidung der Abgrenzung von der Sachbeschädigung . . . . .	137
bb)	Gestaltungs- und Planungsfreiheit des Mieters . . . . .	137
cc)	Kostenreduktion durch Eigenvornahme . . . . .	138
dd)	Verhaltenssteuernder Effekt . . . . .	139
f)	Differenzierung zwischen Wohn- und Geschäftsraummietverträgen?	140
g)	Zwischenergebnis . . . . .	142
3.	Unwirksamkeit gemäß § 536 Abs. 4 BGB bei Wohnraummietverträgen? . . . . .	143
V.	Übertragbarkeit der Schönheitsreparaturpflicht bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Räumen . . . . .	145
1.	Die Beseitigung vorvertraglicher Gebrauchsspuren als Grund für eine unangemessene Benachteiligung . . . . .	146
2.	Das Vorliegen unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Räume . . . . .	151
3.	Darlegungs- und Beweislast für den anfänglichen Dekorationszustand . . . . .	156
a)	Darlegungs- und Beweislastverteilung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs . . . . .	157
b)	Gegenansicht zur Darlegungs- und Beweislastverteilung . . . . .	158
c)	Amtsermittlung bei Verbraucherverträgen als Gebot der Klauselrichtlinie? . . . . .	160
aa)	Prozessuale Vorgaben der Klauselrichtlinie im Allgemeinen . . . . .	161
bb)	Tatsachenermittlung von Amts wegen im Besonderen . . . . .	165
4.	Rechtslage bei teilrenovierten Räumen . . . . .	172
5.	Einwände gegenüber der Anknüpfung an den anfänglichen Dekorationszustand . . . . .	174
a)	Abstrakt-generelle Betrachtung der Klausel . . . . .	174
b)	Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung . . . . .	175
6.	Das Kompensationsmodell des Bundesgerichtshofs . . . . .	177
a)	Grundgedanke des Kompensationsmodells . . . . .	177
b)	Berechnung eines angemessenen Ausgleichs . . . . .	179
aa)	Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs . . . . .	179
bb)	Quotenlösung . . . . .	180
cc)	Kompensation durch Ersatz der Renovierungskosten . . . . .	180
c)	Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs . . . . .	182
d)	Zulässigkeit des Kompensationsmodells . . . . .	182
aa)	Vorgaben der Klauselrichtlinie: Unverbindlichkeit missbräuchlicher Klauseln und Abschreckungswirkung . . . . .	182
bb)	Kein unzulässiges Preisargument . . . . .	184
e)	Anspruch auf Rückgewähr der Kompensationsleistung bei Auszug des Mieters vor Fälligkeit der Renovierungspflicht? . . . . .	184
7.	Auswirkungen von Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter über die Vornahme von Schönheitsreparaturen . . . . .	186

a) Der Standpunkt des Bundesgerichtshofs: Relativität der Schuldverhältnisse .....	186
b) Schuldübernahme .....	188
c) Vertrag zugunsten Dritter .....	192
VI. Laufende Renovierungspflicht .....	193
1. Zulässigkeit der Abwälzung von Renovierungsarbeiten während der Mietzeit .....	194
2. Fälligkeit der Renovierungspflicht während des Mietverhältnisses .....	195
a) Starre Fristenpläne .....	195
b) Flexible Fristenpläne .....	196
aa) Anforderungen an einen flexiblen Fristenplan .....	196
bb) Unwirksamkeit flexibler Fristenpläne gemäß § 309 Nr. 12 BGB .....	199
c) Abwälzungsklauseln ohne Fristenregelung .....	201
VII. Anfangsrenovierung .....	203
VIII. Endrenovierung .....	204
1. Bedarfsunabhängige Endrenovierungsklauseln .....	204
2. Bedarfsabhängige Endrenovierungsklauseln .....	205
IX. Kombination verschiedener Renovierungspflichten .....	207
X. Umfang und Ausführungsart der Renovierungspflicht des Mieters .....	209
1. Bei Wohnräumen .....	209
2. Bei Geschäftsräumen .....	212
XI. Quotenabgeltung .....	214
XII. Kostenabwälzung .....	218
XIII. Zuschläge zur Miete für vom Vermieter geschuldete Schönheitsreparaturen .....	219
XIV. Freizeichnung des Vermieters von der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen .....	221
XV. Sonstige Anforderungen an die Transparenz von Schönheitsreparaturklauseln .....	224
XVI. Zahlungs- statt Renovierungspflicht bei anschließendem Umbau von Räumen? .....	227
<b>C. Überwälzung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter durch im Einzelnen ausgehandelte Vertragsbedingungen und Individualvereinbarungen .....</b>	<b>229</b>
I. Keine Begrenzung durch das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	229
II. Summierungseffekt bei der Kombination einer individualvertraglichen mit einer formularvertraglichen Renovierungspflicht .....	230
III. Unwirksamkeit der Abwälzung der Anfangsrenovierung im preisgebundenen Wohnraum .....	233
IV. Überwälzung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter durch schlüssiges Verhalten? .....	236
<b>D. Erfordernis einer gesetzlichen Regelung? .....</b>	<b>237</b>

I.	Vorschlag des Bundesrats zur Regelung der Schönheitsreparaturpflicht im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 .....	238
II.	Weitere Regelungsvorschläge .....	242
	1. Zuständigkeit des Mieters für Schönheitsreparaturen .....	243
	2. Freistellung oder Freizeichnungsmöglichkeit des Vermieters .....	243
	3. Freistellung des Vermieters und Endrenovierungspflicht oder Quotenabgeltung bei renoviert übergebenen Räumen .....	244
	4. Wahlrecht des Mieters zwischen Zuschlagszahlung und Vornahme der Schönheitsreparaturen .....	244
	5. Kostentragungspflicht des Mieters .....	246
	6. Unabdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters .....	246
III.	Stellungnahme und eigener Vorschlag .....	247
<b>E.</b>	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	252

*2. Teil*

	<b>Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln</b> .....	254
<b>A.</b>	<b>Unverbindlichkeit missbräuchlicher Klauseln</b> .....	254
	I. Grundlagen .....	254
	II. Das Verbot geltungserhaltender Reduktion .....	255
	III. Kein Vertrauensschutz für Verwender .....	257
<b>B.</b>	<b>Die Auswirkungen der Unwirksamkeit einer Regelung über die Renovierungspflicht auf die übrigen Vertragsbedingungen</b> .....	263
	I. Der Fortbestand des rechtlichen Vertrags .....	263
	II. Teilunwirksamkeit von Renovierungsklauseln .....	265
	1. Einführung .....	265
	2. Die Lehre von der Einheitlichkeit der Schönheitsreparaturpflicht .....	267
	3. Unionsrechtliche Bedenken gegen die Teilunwirksamkeit .....	269
	III. Folge der Lehre von der einheitlichen Renovierungspflicht für separat formulierte Renovierungsklauseln .....	271
<b>C.</b>	<b>Ansprüche des Mieters aufgrund einer unwirksamen Klausel</b> .....	272
	I. Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen .....	273
	1. Bei anfänglich renovierten Räumen .....	273
	a) Geltung des dispositiven Rechts – Vereinbarkeit mit der Klauselrichtlinie .....	273
	b) Keine ergänzende Vertragsauslegung infolge der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel .....	279
	2. Bei anfänglich unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Räumen ..	280
	a) Die unterschiedlichen Standpunkte der 18. und der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin .....	280

b) Die Beteiligungslösung des Bundesgerichtshofs .....	281
c) Richtlinienwidrigkeit der Beteiligungslösung .....	287
aa) Unionsrechtlich unzulässige ergänzende Vertragsauslegung? ..	287
bb) Fehlender Abschreckungseffekt .....	291
d) Zwischenergebnis .....	293
II. Ersatzansprüche bei Vornahme von Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Klausel .....	293
1. Ansprüche aus § 536a Abs. 2 BGB .....	294
2. Ansprüche aus culpa in contrahendo .....	295
3. Ansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB .....	298
4. Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag .....	301
5. Ansprüche aus Bereicherungsrecht .....	307
6. Verjährung der Ersatzansprüche .....	311
a) Meinungsstand .....	311
b) Folgen der Anwendung von §§ 195, 199 Abs. 1 BGB .....	312
c) Folgen der Anwendung von § 548 Abs. 2 BGB .....	314
d) Stellungnahme .....	315
e) Unionsrechtliche Bedenken gegen die Anwendung von § 548 Abs. 2 BGB? .....	316
III. Rückzahlungsansprüche bei Zahlungen aufgrund einer unwirksamen Klausel .....	321
<b>D. Rückforderung einer unzureichenden Ausgleichsleistung für die Überlassung unrenovierter Räume durch den Vermieter .....</b>	<b>323</b>
<b>E. Ersetzung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel durch eine wirksame Regelung .....</b>	<b>324</b>
<b>F. Mieterhöhung aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklausel .....</b>	<b>327</b>
I. Bei preisfreiem Wohnraum .....	327
II. Bei preisgebundenem Wohnraum .....	329
1. Keine Übertragbarkeit der Rechtsprechung zur preisfreien Wohnraummiete .....	329
2. Unionsrechtlich unzulässiger Rückgriff auf nationales Gesetzesrecht ..	331
3. Zulässigkeit der Kostenmieterhöhung außerhalb von Verbraucherverträgen .....	334
III. Bei Geschäftsräumen .....	336
<b>G. Bußgeldverhängung wegen Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln? .....</b>	<b>337</b>
<b>H. Fazit .....</b>	<b>339</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>341</b>
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>367</b>

## Abkürzungsverzeichnis

ABl. EG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften
ABl. EU	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Alt.	Alternative
Anh.	Anhang
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAGE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Betriebsberater
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BKR	Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
BR-Drucks.	Bundesratsdrucksache
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
bzw.	beziehungsweise
CML Rev.	Common Market Law Review
DB	Der Betrieb
DDR	Deutsche Demokratische Republik
ders.	derselbe
dies.	dieselbe/dieselben
Diss.	Dissertation
Dok.	Dokument
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
Einl.	Einleitung

ELR	European Law Reporter
E.L.Rev.	European Law Review
endg.	endgültig
ERCL	European Review of Contract Law
ERPL	European Review of Private Law
et al.	et alii
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGRZ	Europäische Grundrechte-Zeitschrift
EUVR	Zeitschrift für Europäisches Unternehmens- und Verbraucherrecht
EuZW	Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
EWGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
EWS	Europäisches Wirtschafts- und Steuerrecht
f./ff.	folgende
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
GPR	Zeitschrift für das Privatrecht der Europäischen Union
GRUR Int	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht international
GRUR-RS	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht Rechtsprechung
GS	Gedächtnisschrift
Hrsg.	Herausgeber/Herausgeberin
i. d. F.	in der Fassung
i. V. m.	in Verbindung mit
IWRZ	Zeitschrift für Internationales Wirtschaftsrecht
JA	Juristische Arbeitsblätter
J. Consum. Policy	Journal of Consumer Policy
JR	Juristische Rundschau
JURA	Juristische Ausbildung
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
Klausel-RL	Klauselrichtlinie 93/13/EWG
LG	Landgericht
lit.	littera
LMK	Kommentierte BGH-Rechtsprechung Lindenmaier Möhring
Ls.	Leitsatz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MietRB	Miet-Rechtsberater
MMR	Zeitschrift für IT-Recht und Recht der Digitalisierung
NJOZ	Neue Juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NZA	Neue Zeitschrift für Arbeitsrecht
NZI	Neue Zeitschrift für Insolvenz- und Sanierungsrecht

NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RDC	Revue de Droit Commercial Belge
RIW	Recht der Internationalen Wirtschaft
Rn.	Randnummer
S.	Satz; Seite
Slg.	Sammlung der Rechtsprechung des Gerichtshofes und des Gerichts Erster Instanz
u. a.	und andere
UAbs.	Unterabsatz
Urt.	Urteil
v.	von; vom
Verf.	Verfasser
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Immobilienrecht
Vorbem.	Vorbemerkung; Vorbemerkungen
VuR	Verbraucher und Recht
WM	Wertpapier-Mitteilungen. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZEuP	Zeitschrift für Europäisches Privatrecht
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZfPW	Zeitschrift für die gesamte Privatrechtswissenschaft
ZfRV	Zeitschrift für Europarecht, Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZGS	Zeitschrift für das gesamte Schuldrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZK	Zivilkammer
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZUM-RD	Zeitschrift für Urheber- und Medienrecht – Rechtsprechungsdienst





# Einleitung

## I. Ziel der Untersuchung

Die rechtlichen Probleme rund um das „Dauerthema“<sup>1</sup> Schönheitsreparaturen beschäftigen die Rechtsprechung und die Rechtswissenschaft schon seit Jahrzehnten. Die Diskussion ist nicht zuletzt aufgrund der mehrfachen Änderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung keineswegs abgeschlossen.<sup>2</sup> Zu der Frage, ob und in welchem Umfang die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegt werden kann, hat sich ein breites Meinungsspektrum herausgebildet.

Für die mietrechtliche Praxis von großer Bedeutung ist dabei die Frage, ob eine Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam in Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgelegt werden kann.<sup>3</sup> Ertragreich könnte dabei der Blick auf das europäische Recht sein: Die europäische Richtlinie 93/13/EWG vom 21. April 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen<sup>4</sup> (im Folgenden: „Klausel-RL“) enthält unionsweite Mindestvorgaben für das Recht der vorformulierten Klauseln. Gleichwohl wurden die Bestimmungen der Klausel-RL und die hierzu ergangene Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs im Rahmen der umfangreichen Rechtsprechung über Schönheitsreparaturklauseln in Deutschland bisher weitgehend außer Betracht gelassen. So hat der Bundesgerichtshof bisher in keiner seiner hierzu ergangenen Entscheidungen auf die Klausel-RL Bezug genommen und – insoweit konsequent – bisher auch von einer Vorlage an den Europäischen Gerichtshof anlässlich einer Schönheitsreparaturklausel abgesehen. In der Literatur wurde in jüngerer Zeit hingegen mehrfach auf Vorgaben der Klausel-RL hingewiesen, die im Umgang mit Schön-

---

<sup>1</sup> Als solches schon vor über 30 Jahren bezeichnet von *Emmerich*, in: FS Bärmann und Weitnauer, S. 233. *Häublein*, VuR 2021, 214, spricht von „einer schier unüberschaubaren Flut von Gerichtsverfahren und Publikationen“; ähnlich *Kappus*, in: GS Sonnenschein, S. 263, 264: „fast keine Redaktionswoche vergeht, in der ich keine neue gerichtliche Entscheidung zu diesem Themenkomplex erhalte“.

<sup>2</sup> Neuere zentrale Entscheidungen zu Schönheitsreparaturen sind die drei Urteile des BGH v. 18.3.2015, BGHZ 204, 302 = NJW 2015, 1594; BGHZ 204, 316 = NJW 2015, 1871; NJW 2015, 1874; zudem BGH, Urt. v. 22.8.2018, NJW 2018, 3302; BGH, Urt. v. 8.7.2020, BGHZ 226, 208 = NZM 2020, 704.

<sup>3</sup> In der Praxis handelt es sich bei Schönheitsreparaturklauseln in den meisten Fällen um AGB, vgl. *Gsell/Mayrhofer*, NZM 2020, 1065; *Zehelein*, NZM 2020, 857, 867.

<sup>4</sup> ABl. EG L 95/29–34.

heitsreparaturklauseln bei der Anwendung des nationalen AGB-Rechts zwingend zu beachten sein könnten.<sup>5</sup>

Neben der Frage, ob Schönheitsreparaturklauseln wirksam vereinbart werden können, wirft auch die rechtliche Behandlung solcher Klauseln über die Schönheitsreparaturpflicht Probleme auf, deren Unwirksamkeit festgestellt wurde.<sup>6</sup> Es stellen sich dabei interessante Fragen, die die Grundlagen des AGB-Rechts betreffen, etwa die Auswirkungen einer unwirksamen Klausel auf die übrigen Vertragsbestimmungen, die Ansprüche des Mieters aufgrund der Verwendung einer unwirksamen Klausel durch den Vermieter oder die durchaus umstrittene Frage, ob der Vermieter im Falle der Unwirksamkeit einer Abwälzungsklausel den Mietzins erhöhen kann.

Das Recht der Schönheitsreparaturen bietet daher eine gute Gelegenheit, um die deutschen und europäischen Regeln über vorformulierte Vertragsbedingungen anhand eines konkreten Klauseltyps zu untersuchen. Dabei soll die umfangreiche rechtswissenschaftliche Diskussion über Schönheitsreparaturklauseln durch eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen des Unionsrechts auf das deutsche Recht im Bereich der Klauselkontrolle bereichert werden. Eine Beschränkung auf Wohn- oder Geschäftsraummietverträge oder auf solche Verträge, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 93/13/EWG fallen, erfolgt nicht, denn es soll gerade untersucht werden, welche Unterschiede sich aus der Geltung verschiedener Rechtsnormen ergeben können.

## II. Schönheitsreparaturen: Begriff und Abgrenzung

Die Wirksamkeit von Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen stellt die Hauptfrage dieser Untersuchung dar. Zu klären ist daher zunächst, was sich hinter dem Begriff der Schönheitsreparaturen verbirgt. Für die Zwecke dieser Untersuchung soll das übliche Begriffsverständnis von Schönheitsreparaturen zugrunde gelegt werden. Als Synonym für die Durchführung von Schönheitsreparaturen soll im Folgenden die ebenfalls gebräuchliche Bezeichnung „Renovierung“ dienen.

Das überkommene Verständnis von Schönheitsreparaturen ist in zweifacher Hinsicht von großer Bedeutung. Bei der Durchführung eines Mietvertrags richtet

---

<sup>5</sup> Kritisch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung in Deutschland in Bezug auf Schönheitsreparaturklauseln vor dem Hintergrund der Klausel-RL geäußert haben sich insbesondere *Graf v. Westphalen*, NZM 2016, 10, 15–19; *ders.*, NZM 2018, 1001; *ders.*, NZM 2021, 409–417; *Kappus*, NZM 2016, 616 f.; *Gsell/Mayrhofer*, NZM 2020, 1065, 1073–1075; *Brinkmann*, WuM 2021, 705, 712–715; *Häublein*, VuR 2021, 214, 216 f.; *Schubert/Rieger*, JR 2022, 559, 565 f.

<sup>6</sup> Diesen Problemkreis betrifft auch die jüngste und sehr umstrittene Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs über Schönheitsreparaturen v. 8.7.2020, BGHZ 226, 208 = NZM 2020, 704.

es sich in der Wohnraum- wie in der Geschäftsraummieta nach dem gewöhnlichen Begriffsverständnis von Schönheitsreparaturen, welche Arbeiten konkret erbracht werden sollen, wenn eine allgemein gehaltene Abrede über „die Schönheitsreparaturen“ ohne nähere Konkretisierung getroffen wird.<sup>7</sup> Außerdem erlaubt die Rechtsprechung nur in engen Grenzen die formularvertragliche Übertragung von Arbeiten auf den Mieter, die über den üblichen Umfang der Schönheitsreparaturen hinausgehen.<sup>8</sup>

In den §§ 535 ff. BGB, die die vertraglichen Pflichten der Mietvertragsparteien regeln, finden sich keine Regelungen über Schönheitsreparaturen. Obwohl eine allgemeine Legaldefinition fehlt, ist der Begriff der Schönheitsreparaturen aber zumindest in seinen Grundzügen nicht umstritten. Unter Schönheitsreparaturen werden nach allgemeiner Meinung und ständiger Rechtsprechung die in § 28 Abs. 4 S. 3 der II. BerechnungsVO<sup>9</sup> genannten Arbeiten zur Beseitigung der durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Gebrauchsspuren und der Veränderungen durch den natürlichen Verschleiß verstanden.<sup>10</sup> § 28 Abs. 4 S. 3 der II. BerechnungsVO gilt nach seinem Anwendungsbereich lediglich für die Bestimmung des Mietzinses im preisgebundenen Wohnraum und findet überdies gemäß § 50 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz<sup>11</sup> nur noch auf solchen Wohnraum Anwendung, für den bis zum 31. Dezember 2001 öffentliche Mittel bewilligt worden sind. Dennoch wird diese Norm seit Langem als allgemeine Beschreibung des Umfangs von Schönheitsreparaturen auch außerhalb des preisgebundenen Wohnraums herangezogen. § 28 Abs. 4 S. 3 der II. BerechnungsVO lautet:

„Schönheitsreparaturen umfassen nur 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.“

Diese Definition der Schönheitsreparaturen wird gleichermaßen für Wohn- und Geschäftsräume zugrunde gelegt.<sup>12</sup> Wie sich insbesondere aus der Beschränkung auf die Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen ergibt, gehören

---

<sup>7</sup> BGH, Rechtsentscheid v. 30.10.1984, BGHZ 92, 363 = NJW 1985, 480, 481; *Elzer/Riecke*, ZMR 2016, 20. Zur Frage der Zulässigkeit einer solchen pauschalen Vereinbarung unter dem Gesichtspunkt der Transparenz siehe unten S. 224 ff.

<sup>8</sup> Siehe dazu näher unten S. 209 ff.

<sup>9</sup> Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen v. 5.4.1984 i. d. F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990, BGBl. I S. 2178–2202.

<sup>10</sup> Etwa BGH, Rechtsentscheid v. 30.10.1984, BGHZ 92, 363 = NJW 1985, 480, 481; BGH, Urt. v. 8.10.2008, NJW 2009, 510 Rn. 19 f.; *Langenberg*, in: FS Derleder (2005), S. 249, 258; *Emmerich*, in: ders./Sonnenschein, *Miete*, § 535 Rn. 58; *Schneider*, in: Spielbauer/Schneider, *Mietrecht*, Anh. zu § 535 Rn. 1 f.; *Siegmund*, *MietRB* 2021, 122, 123; *Hinz*, ZMR 2023, 1.

<sup>11</sup> Gesetz über die soziale Wohnraumförderung, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts v. 13.9.2001, BGBl. I S. 2376–2393.

<sup>12</sup> BGH, Urt. v. 8.10.2008, NJW 2009, 510, 511 Rn. 20.