

Schönheitsreparaturlast bei unrenoviert übergebener Mietwohnung

I. Einleitung

Bei Mietwohnungen ist ein Erstbezug die Ausnahme, die Vermietung mit Gebrauchsspuren hingegen die Regel: Die Sanitärausstattungen sind bereits einige Jahre alt, Tür- und Fenstergriffe haben Kratzer, der Holz- oder Teppichboden ist nicht nagelneu. Verschlechtert sich der Zustand solcher Bauteile während der Mietzeit, so dass eine Reparatur oder ein Austausch nötig wird, stehen dem nach § 535 Abs. 1 S. 2 BG zur Erhaltung verpflichteten Vermieter nach bisher allgemeiner Lesart zwei Wege offen: Er kann das Bauteil instandsetzen lassen; eine Kostenbeteiligung des Mieters ist im Gesetz dafür nicht vorgesehen. Oder er nutzt die Gelegenheit zu einer Modernisierung, etwa indem er das gesprungene Podest-WC gegen ein Hängemodell oder die verkalkte Doppelarmatur gegen eine Mischbatterie austauscht.¹ Dann hat er im Rahmen des § 559 BGB die Möglichkeit, die monatliche Miete zu erhöhen. Zwei Entscheidungen des BGH vom 8. Juli 2020 haben dieses klare System jetzt ins Wanken gebracht: Gibt es in Zukunft einen dritten Weg, nämlich die Pflicht des Mieters, sich anteilig an den Kosten verbessernder Erhaltungsmaßnahmen zu beteiligen?

II. Die BGH-Urteile vom 8. Juli 2020

In beiden Entscheidungen des BGH war eine zuvor besichtigte, unrenovierte Wohnung vermietet und der Mieter in den Vermieter-AGB zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet worden. Die Mieter verlangten dennoch vom Vermieter die Renovierung der mittlerweile weiter abgenutzten Wohnung, wobei ein Kläger (Verfahren VIII ZR 270/18) die Ausführung von Schönheitsreparaturen, der andere (Verfahren VIII ZR 163/18) nach fruchtloser Mahnung einen Kostenvorschuss einklagte. Ausgangspunkt dieser Begehren ist jeweils die Rechtsprechung des BGH aus dem Jahr 2015 zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparatur-AGB bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung.² Die eine Klage hatte in den Instanzen Erfolg, die andere hingegen nicht. Der BGH hob beide Berufungsurteile auf und wies die Verfahren zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück.

In der Begründung stellt der BGH zunächst fest, dass bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung dieser dekorative Zustand dem Soll-Zustand entspricht, wenn die Parteien keine

¹ Zum Modernisierungscharakter dieser Maßnahmen s. etwa LG Berlin NZM 2011, 548.

² BGHZ 204, 302, vom BGH in den hiesigen Entscheidungen bestätigt (BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 15.; VIII ZR 270/18 Rdn. 15).

abweichende Vereinbarung treffen.³ Eine solche Vereinbarung fehlte nach Ansicht des BGH in beiden Fällen. Der BGH lehnt es nämlich ab, aus der (unwirksamen) Renovierungs-AGB eine Beschaffenheitsvereinbarung abzuleiten.⁴ In einem zweiten Schritt hält der BGH fest, dass sich auch eine unrenoviert vermietete Wohnung dekorativ weiter verschlechtern könne. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des Dekorationszustands könne der Mieter daher nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Beseitigung der Dekorationsmängel verlangen.⁵ Dieser Anspruch bestehe aber nicht uneingeschränkt. Denn da eine Beseitigung nur der seit Vertragsbeginn eingetretenen Dekorationsmängel weder praktikabel noch wirtschaftlich sinnvoll sei, erhalte der Mieter nach Ausführung der Arbeiten die Wohnung in einem besseren als dem vertragsgemäßen Dekorationszustand.⁶ Dem trägt der BGH dadurch Rechnung, dass er den Renovierungsanspruch nach § 242 BGB beschränkt: Dieser entstehe nur mit der Einschränkung, dass sich der Mieter in angemessenem Umfang, der im Streitfall nach § 287 Abs. 2 ZPO zu schätzen sei, an den Renovierungskosten beteiligt.⁷ Der Vermieter könne dies dem Renovierungsanspruch „vergleichbar einem Zurückbehaltungsrecht“ entgegenhalten.⁸

III. Passt das in das System?

Im Ausgangspunkt ist dem BGH zuzustimmen: Der Soll-Zustand richtet sich nach dem Zustand bei Vertragsschluss; die (gescheiterte) Renovierungsklausel ändert daran nichts. Denn diese AGB sind der Versuch des Vermieters, vom Mieter eine Zusatzleistung zu erhalten, nämlich die Renovierung. Für diesen Anspruch bedarf es aber nicht der Festlegung eines mietrechtlichen Soll-Zustands „renoviert“. Denn § 535 Abs. 1 BGB definiert nur das Pflichtenprogramm des Vermieters. Darum geht es bei den (gescheiterten) AGB aber nicht, die gerade die Pflichten des Mieters regeln sollten.

Systematische Bedenken bestehen indes gegen das zwecks Einschränkung des Anspruchs aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB entwickelte Modell einer ungeschriebenen Kostenbeteiligungspflicht des Mieters. Es beruht nicht auf Vorarbeiten aus Literatur oder Instanzrechtsprechung, was kaum verwundert, weil es sich angesichts des (bisherigen) gesetzlichen Systems um eine

³ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 22 ff.; VIII ZR 270/18 Rdn. 20 ff.

⁴ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 26 ff.; VIII ZR 270/18 Rdn. 24 ff.

⁵ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 31 ff.; VIII ZR 270/18 Rdn. 33 ff.

⁶ BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 34.

⁷ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 42 ff.; VIII ZR 270/18 Rdn. 37 ff.

⁸ BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44. Zur Frage der Verrechnung, wenn der Mieter Kostenvorschuss verlangt, s. unten IV 5.

durchaus mutige Argumentation handelt. Das geschriebene Recht spricht nämlich doch recht deutlich gegen die Sichtweise des BGH:

§ 559 BGB macht eine Kostenbeteiligung des Mieters davon abhängig, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt. Auf diese Anforderung verzichtet der BGH in den hiesigen Entscheidungen; er lässt – ohne Subsumtion unter den Modernisierungsbegriff des § 559 BGB – eine Verbesserung der Dekoration ausreichen. Auch auf Rechtsfolgenseite passen die BGH-Urteile nicht zum Modernisierungsrecht, das eine anteilige Mieterhöhung vorsieht, während der BGH hier eine sofort in vollem Umfang fällig werdende Kostenbeteiligung anerkennt. Diese Rechtsfolge passt eher zum Betriebskostenrecht. Indes verbietet dieses die Beteiligung des Mieters an Erhaltungskosten ausdrücklich (§§ 556 Abs. 1 S. 3, Abs. 4, § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV). Eine Kostenbeteiligung drängt sich auch deshalb alles andere als auf, weil die Renovierungsleistungen nicht zwingend dauerhaft im Vermögen des Mieters verbleiben. Vielmehr verbessern sie das Eigentum des Vermieters und der Mieter partizipiert hieran nur solange, wie er die Wohnung angemietet hat. Hier liegt ein entscheidender Unterschied zu den Fällen der überkompensatorischen Mängelbeseitigung im Baurecht⁹, die vielleicht Vorbild für die neue Linie des VIII. Zivilsenats waren.¹⁰

IV. Folgefragen

Selbstverständlich schließen die soeben skizzierten systematischen Argumente die vom BGH auf § 242 BGB gestützte Rechtsfortbildung nicht zwingend aus. Allerdings lassen auch die jetzt zu erörternden Folgefragen Zweifel an der Überzeugungskraft der Entscheidungen aufkommen.

1. Rechtsnatur des Gegenrechts des Vermieters

Fraglich ist zunächst die Rechtsnatur des Gegenrechts des Vermieters, also seines Arguments, der Mieter müsse sich an den Renovierungskosten beteiligen. Wird es gegen den Renovierungsanspruch eingesetzt, so ist es nach Ansicht des BGH einem Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB vergleichbar.¹¹ Dementsprechend müsse der Vermieter, um den Verzugseintritt zu verhindern, die Beteiligungseinrede erheben.¹² Im Prozess ist der Vermieter nur Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kostenbeitrags zu verurteilen;

⁹ Dazu etwa BeckOGK-BGB/Kober § 634 Rdn. 349 ff.

¹⁰ Siehe den Verweis bei BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44 auf BGHZ 90, 354.

¹¹ BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44.

¹² BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 48.

an dieser Stelle knüpft der VIII. Zivilsenat an Vorarbeiten des VII. Zivilsenats zum Baurecht an.¹³ Weitere Ausführungen zur Rechtsnatur des Gegenrechts fehlen; der BGH beschreibt insbesondere nicht, wie die Verrechnung bei der Geltendmachung des Vorschussanspruchs (Gegenstand des Verfahrens VIII ZR 270/18) rechtstechnisch funktioniert.

Im Baurecht ist eine (ungeschriebene) Beschränkung der Mängelrechte des Bestellers anerkannt, um eine Überkompensation zu vermeiden oder einen Ausgleich bei Mitverursachung zu schaffen.¹⁴ In diesen Fällen hat der Unternehmer vor Beseitigung der Mängel allerdings keinen Anspruch auf Vorauszahlung des Kostenbeitrags, sondern lediglich auf Sicherheitsleistung in angemessener Höhe. Nach der Beseitigung steht ihm hingegen ein Zahlungsanspruch zu, der nach Ansicht des VII. Zivilsenat als vertraglicher Nebenanspruch auf dem Grundsatz von Treu und Glauben beruht.¹⁵ Überträgt man dieses Modell auf das Mietrecht, so hat der Vermieter vor Ausführung der Renovierungsarbeiten bzw. bis zur Geltendmachung eines auf § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB gestützten Anspruchs einen Anspruch auf Sicherheitsleistung des Kostenbeitrags (§§ 232 ff. BGB), den er dem Renovierungsanspruch als Einrede (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten kann. Anschließend steht ihm dann ein Zahlungsanspruch zu. Damit handelt es sich bei dem Gegenrecht des Vermieters um einen Beteiligungsanspruch, der mit Ausführung der Arbeiten sein Gewand (Rechtsfolge) wechselt.

2. Beweislast für Umfang des Gegenrechts

Die Darlegungs- und Beweislast für die Höhe der Beteiligungspflicht trifft den Vermieter.¹⁶ Dies betrifft die Höhe der erforderlichen¹⁷ Kosten für die Renovierungsarbeiten. Die Festlegung der Beteiligungsquote ist hingegen eine Rechtsfrage, deren Beantwortung dem Tatrichter obliegt. Sie kann nach der Rechtsprechung des BGH gemäß § 287 Abs. 2 ZPO geschätzt werden; soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, soll nach Ansicht des BGH in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.¹⁸

3. Dekorativer Mangel der Mietsache

¹³ BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44 unter Verweis auf BGHZ 90, 354.

¹⁴ S. etwa BeckOGK-BGB/Kober § 634 Rdn. 349 ff.

¹⁵ BGH NJW 1984, 1676.

¹⁶ Vgl. BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44.

¹⁷ BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 13.

¹⁸ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 45.

Voraussetzung der Mängelrechte ist jeweils ein Mangel der Mietsache. Die besondere Schwierigkeit liegt hier darin, die Frage zu beantworten, wann sich eine bereits unrenoviert vermietete Wohnung so stark weiter abgenutzt hat, dass bei einem Vergleich mit diesem Soll-Zustand ein Mangel gegeben ist. Der BGH stellt hier darauf ab, ob eine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist.¹⁹ Eine Definition dieses Begriffs liefert er nicht. Man wird wohl – in Anlehnung an die Bestimmung der Fälligkeit der Renovierungspflicht beim Soll-Zustand „renovierte Wohnung“²⁰ – darauf abstellen müssen, ob die neuen Verschlechterungen so erheblich sind, dass aus objektiver Sicht jetzt endlich renoviert werden muss.

Diese schwierige Frage muss im Streitfall der Tatrichter beantworten. Die Darlegungs- und Beweislast trifft nach allgemeinen Grundsätzen²¹ den Mieter: Es genügt daher nicht, wenn er einen Renovierungsbedarf vorträgt, der den unrenovierten Zustand bei Vertragsbeginn außer Acht lässt – also: aus objektiver Sicht ist diese Wohnung renovierungsbedürftig. Vielmehr muss er, da er hinsichtlich der Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand beweisbelastet ist, die wesentliche Verschlechterung darlegen und beweisen und daher auch den Zustand bei Überlassung.²²

4. Renovierungsanspruch

Dem Renovierungsanspruch kann der Vermieter nach § 273 Abs. 1 BGB seinen Anspruch auf Sicherheitsleistung des Kostenbeitrags entgegenhalten. In diesem Fall ist er nur Zug-um-Zug zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Einrede wird nicht von Amts wegen berücksichtigt.²³

5. Aufwendungsersatz- und Vorschussanspruch

Ein Aufwendungsersatzanspruch des Mieters setzt nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB neben einem Mangel auch Verzug des Vermieters voraus; gleiches gilt für den in § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht ausdrücklich genannten, aber weitgehend anerkannten²⁴ Vorschussanspruch.

Verzug mit der Beseitigung der wesentlichen Verschlechterungsspuren an der Dekoration verlangt nach § 286 Abs. 1 BGB grundsätzlich eine Mahnung des Mieters, in der die

¹⁹ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 31 ff.; VIII ZR 270/18 Rdn. 33 ff.

²⁰ Dazu etwa BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 31; NJW 2005, 1862.

²¹ Etwa BGH NZM 2018, 442 Rdn. 15; MünchKomm/Häublein, 8. Aufl. (2020), § 536 Rdn. 54.

²² So wohl auch BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 31.

²³ Etwa Palandt/Grüneberg, BGB, 79. Aufl. (2020), § 273 Rdn. 19.

²⁴ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 14 m. Nachw.

erforderlichen Arbeiten hinreichend genau bezeichnet werden, etwa durch Bezugnahme auf einen Kostenvoranschlag.²⁵ Zu beachten ist, dass der Vermieter typischerweise von der wesentlichen Verschlechterung erst durch eine Mitteilung des Mieters erfahren wird. Dies führt dazu, dass vor dieser Mitteilung – die mit der Mahnung verbunden werden kann²⁶ – Ansprüche aus § 536a BGB nicht bestehen, § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB. Dies wirkt sich auch auf den Verzugseintritt aus: Der Vermieter gerät in diesem Fall nämlich nicht bereits mit Zugang der Mahnung, sondern erst nach Ablauf einer angemessenen Reaktionsfrist in Verzug.²⁷

Wenn der Vermieter vor Eintritt des Verzugs die Beteiligungseinrede erhebt, schließt dies den Verzug aus. Die Existenz der Einrede allein hindert den Verzugseintritt hingegen nicht.²⁸ Für eine wirksame Erhebung der Einrede ist eine zutreffende Bezifferung erforderlich.²⁹ Denn der Vermieter muss den Mieter über die Höhe der Beteiligungspflicht in Kenntnis setzen, weil nur so der Mieter in die Lage versetzt wird, von seiner Abwendungsbefugnis (§ 273 Abs. 3 BGB) Gebrauch zu machen. Nennt der Vermieter einen unzutreffenden Beteiligungsbetrag, ist die Einrede nicht wirksam erhoben. Erhebt der Vermieter die Beteiligungseinrede erst nach Verzugseintritt, so wird damit der Verzug nicht beseitigt. Der Vermieter muss vielmehr die Renovierung Zug-um-Zug gegen Bewirkung der Leistung des Mieters anbieten, damit der Verzug ex nunc entfällt.³⁰

Fraglich ist, ob die Kostenbeteiligung des Mieters ex lege mit seinem Aufwendungs- oder Vorschussanspruch verrechnet wird oder ob es hierfür einer Aufrechnungserklärung des Vermieters bedarf. Der Entscheidung des BGH im Verfahren VIII ZR 163/18 lässt sich hierzu nichts entnehmen. Überzeugend ist der Weg über die Aufrechnung, angesichts dessen für eine ungeschriebene Verrechnungslösung kein Bedarf besteht. Das ermöglicht auch im Prozess eine Problemlösung mit Hilfe der allgemeinen Instrumente: Rechnet der Vermieter erst im Prozess auf, so kann der Mieter, um eine teilweise Klageabweisung zu vermeiden, insoweit für erledigt erklären. Das verzögerte Handeln des Vermieters kann im Rahmen des § 91a ZPO berücksichtigt werden.³¹ Hat der Mieter seinen Zahlungsanspruch beschränkt und kommt das

²⁵ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 47.

²⁶ MünchKomm-BGB/Häublein § 536c Rdn. 9; Staudinger/V. Emmerich (2018) § 536a Rdn. 15.

²⁷ Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl. (2020), § 536a Rdn. 32; MünchKomm-BGB/Häublein § 536a Rn. 13 m. Fn. 27. Siehe allg. auch BGH ZMR 1971, 27; MünchKomm-BGB/Ernst, 8. Aufl. (2019), § 286 Rdn. 101.

²⁸ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 48.

²⁹ Vgl. BGH VIII ZR 270/18 Rdn. 44.

³⁰ BGH NJW 1971, 421; Palandt/Grüneberg § 273 Rdn. 20.

³¹ Vgl. BGH NJW 2003, 3134 a. E.

Gericht zu einer für ihn ungünstigeren Kostenbeteiligungsquote, ist im Rahmen der Kostengrundentscheidung § 92 Abs. 2 Nr. 2 ZPO anzuwenden.

6. Minderung und Kündigung

Typischerweise wird der Vermieter von der wesentlichen Verschlechterung der Dekoration erst durch eine Mitteilung des Mieters erfahren. Dann setzt die Minderung nach § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB die Anzeige der Renovierungsbedürftigkeit voraus. Erhebt der Vermieter eine wirksame Kompensationseinrede, entfällt ab diesem Zeitpunkt die Rechtsfolge der Minderung. Sie tritt erst dann (wieder) ein, wenn der Mieter den Kompensationsbetrag hinterlegt hat (§ 273 Abs. 3 BGB). Denn bei wertender Betrachtung³² ist die Nichtbeseitigung des Mangels dem Mieter bis dahin zuzurechnen, da der Vermieter solange berechtigt ist, seine Reparaturleistung zurückzubehalten.

7. Sachlicher Anwendungsbereich

Die Sachverhalte der BGH-Entscheidungen haben vier übereinstimmende besondere Merkmale. Es ging jeweils um

- die Pflicht zur Erhaltung des Dekorationszustands
- bei gescheiterter Vereinbarung einer diesbezüglichen Erhaltungspflicht des Mieters
- auf Klage des Mieters
- in der Wohnraummiete.

Es fragt sich, ob die neue Rechtsprechung auch auf andere Konstellationen anwendbar ist.

a) Dekorationszustand ohne Renovierungsregel

Die vom BGH entwickelten Grundsätze gelten auch, wenn eine unrenovierte Wohnung vermietet wird, die Parteien zur Erhaltungslast aber überhaupt keine, also auch keine unwirksame, Renovierungsregel getroffen haben. Denn der BGH entwickelt die Einschränkung des Renovierungsanspruchs des Mieters nicht aus der Tatsache, dass der Vermieter versucht hatte, den Mieter mit der Renovierungslast zu belasten.³³

b) Kein Renovierungsverlangen des Mieters

³² Zu diesem Gesichtspunkt Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 14. Aufl. (2019), § 538 Rdn. 53.

³³ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 13.

Es überzeugt hingegen nicht, die neuen Grundsätze auch dann anzuwenden, wenn der Mieter keine Veranlassung für die Ausführung der Renovierungsarbeiten gegeben hat. Wenn der Vermieter also von sich aus entscheidet, die Wohnung zu renovieren, kann er anschließend keinen Kostenersatz verlangen. Das gebietet das Prinzip von Treu und Glauben, aus dem der BGH die Beschränkung des Renovierungsanspruchs – und damit auch die Kostenbeteiligungspflicht des Mieters – ableitet. Es ist nämlich gerade unbillig, den Mieter mit den Kosten einer ihm aufgedrängten dekorativen Verbesserung der Mietsache zu belasten.

c) Andere Mängel

Die tragende Argumentation des BGH³⁴ ließe sich zwar auch auf die Beseitigung anderer Mängel übertragen. Rechtsfolge wäre, dass der Vermieter bei jeder vom Mieter verlangten Reparatur, die zwangsläufig zu einer Verbesserung des Soll-Zustands führt, eine Kostenbeteiligung verlangen könnte. Diese Sichtweise würde zu einer grundsätzlichen Systemverschiebung (siehe oben III) führen. Sie würde zum einen die Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Modernisierungsrechts, zum anderen den Betriebskostenbegriff einebnen. Deshalb sind die in den Entscheidungen entwickelten Grundsätze gegenständlich auf Fälle zu beschränken, in denen es um Schönheitsreparaturen geht. Es handelt sich letztlich um eine Sonderrechtsprechung, die nur im Kontext der jahrzehntelangen Diskussion über die Verteilung der Dekorationslast verständlich wird.

d) Geschäftsraummiete

Es ist höchststrichterlich noch nicht geklärt, ob bei Vermietung unrenovierter Geschäftsräume die Abwälzung der Renovierungslast auf den Mieter an § 307 Abs. 1 S. 1 BGB scheitert.³⁵ Unabhängig hiervon sind die vom BGH entwickelten Grundsätze nicht auf die Geschäftsraummiete zu übertragen. Denn hier bestehen – anders als in der Wohnraummiete (§§ 556 Abs. 4, 559 Abs. 6 BGB – keine besonderen Schranken der Vertragsfreiheit, die die Vereinbarung einer Kostenbeteiligung des Mieters verbieten würden. Es ist in der Geschäftsraummiete daher den Parteien zu überlassen, eine angemessene Regelung für die hier in Rede stehende Problematik zu wählen. Verzichten sie hierauf, bleibt es bei der Anwendung des geschriebenen Rechts.

8. Abweichende Vereinbarungen

³⁴ BGH VIII ZR 163/18 Rdn. 43; VIII ZR 270/18 Rdn. 38.

³⁵ Nachweise zum Meinungsstand bei Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter § 538 Rdn. 185.

Die vom BGH entwickelten Grundsätze sind selbstverständlich nicht zwingend. Es ist daher, auch in Mieter-AGB, möglich, die Kostenbeteiligungspflicht des Mieters auszuschließen. Die vom BGH entwickelten Grenzen der Abwälzung der Dekorationslast auf den Mieter werden durch die hiesigen Entscheidungen nicht berührt.

V. Fazit

Die beiden BGH-Entscheidungen sind ein systematischer Fremdkörper. Sie werfen eine Reihe von Folgefragen auf. Diese betreffen zum einen die rechtstechnische Umsetzung der Urteile, zum anderen den Anwendungsbereich der vom BGH entwickelten Grundsätze. Es ist zu hoffen, dass sich Rechtsprechung und Literatur darauf einigen können, dass es sich um einen Sonderweg handelt, der nur beschränkt werden darf, wenn ein Mieter bei Vermietung unrenovierten Wohnraums von seinem Vermieter Schönheitsreparaturen verlangt.