

Schönheitsreparaturen im Verhältnis von Vor-, Nach- und Vermieter

VRinLG Astrid Siegmund

September 2019

Inhalt

I Schönheitsreparaturen im Verhältnis von Vor-, Nach- und Vermieter

Um das Thema „Schönheitsreparaturen“ ist es seit der Überprüfung zahlreicher, in Formularmietverträgen gängiger Übertragungsklauseln an den (modernen) Maßstäben der europarechtlich beeinflussten Rechtsprechung zur Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch den BGH am 18. März 2015 vergleichsweise still geworden. Die Praxis versucht sich seither darauf einzustellen, gerichtliche Auseinandersetzungen werden vermieden.

Die Entscheidung des BGH vom 22. August 2018 (VIII ZR 277/16)¹ störte das scheinbar friedvolle Miteinander dann plötzlich und unerwartet: mit dem „Weiterreichen“ bestehender oder nicht bestehender Renovierungspflichten vom Vor- auf den Nachmieter kann der Vermieter dem Problem nicht so einfach ausweichen.

II Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen anlässlich eines Mieterwechsels

1 Rechtlicher Rahmen und Interessenlage

a) Rechtsverhältnisse zwischen Vor-, Nach- und Vermieter

Kommt es zu einem Mieterwechsel, so hängt die Frage etwaiger Rechtsbeziehungen zwischen den auf Mieterseite beteiligten Personen und dem Vermieter davon ab, worauf er beruht.

So ist es möglich, dass der Mieter kraft Gesetzes nach §§ 563, 564, 1922, 1967 BGB in ein Mietverhältnis eingetreten oder ihm die (Ehe-)Wohnung nach § 1568a BGB zugewiesen worden ist. In diesen Fällen wird kein neuer Mietvertrag abgeschlossen, das Mietverhältnis besteht – abgesehen von der Person des Mieters – unverändert fort. Die Wirkungen sind – mit umgekehrtem Vorzeichen – denen des § 566 Abs. 1 BGB vergleichbar.

¹ WuM 2018, 635.

Ebenso verhält es sich, wenn die Parteien den Austausch des Mieters vertraglich vereinbaren, sei es durch eine Vertragsübernahme,² gegebenenfalls durch einen vom Mieter gestellten Nach- oder Ersatzmieter³ oder im Rahmen einer Wohngemeinschaft.⁴ Der Parteiwechsel auf Mieterseite kommt in diesen Fällen durch dreiseitige Vereinbarung zustande, die ihrerseits ein Indiz dafür sein kann, dass der Mieterwechsel nicht mit dem Neuabschluss eines Mietvertrages verbunden ist, sondern es sich um den Eintritt in einen bestehenden Vertrag handelt.⁵

Dem (echten) Neuabschluss eines Mietvertrages geht regelmäßig ein Vertragsverhältnis voraus, das durch Kündigung oder Zeitablauf, § 542 BGB oder einvernehmliche Vertragsaufhebung⁶ beendet worden ist; Vor- und Nachmieter werden sich häufig nicht einmal kennen. Ohne vertragsrechtliche „Eingriffe“ der Parteien bestehen in diesen Fällen regelmäßig nur Rechtsbeziehungen zwischen dem Vormieter und dem Vermieter einerseits sowie dem Nachmieter und dem Vermieter andererseits. Führt der Nachmieter vom Vormieter unterlassene Schönheitsreparaturen aus, entlastet das letzteren nicht. Vor- und Nachmieter sind keine Gesamtschuldner im Sinne der §§ 421, 427 BGB, denn es bestehen keine gemeinsamen, sondern aus dem jeweiligen Mietvertrag nur separate Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter.

b) Die Schönheitsreparaturen und ihre Delegation

Unter „Schönheitsreparaturen“ werden – grob umrissen – Arbeiten zur malermäßigen Beseitigung von Dekorationsmängeln verstanden, die infolge Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch der dem Mieter überlassenen

² Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 556d Rn. 19; MüKoBGB/Artz, 7. Aufl. 2016, BGB § 556d Rn. 5; vgl. mögl. Wertung als Umgehungsgeschäft: Urteil v. 11.10.2017 - 20 C 19/17, WuM 2017, 714; LG Berlin, Urt.v. 05.04.2018 - 65 S 238/17, WuM 2018, 418.

³ Bub in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5 Aufl. 2019, Kap. II Rn. 1049f.

⁴ LG Berlin, Urt. v. 23.03.2016 – 65 S 314/15, in: WuM 2016, 553, juris; Beschl. v. 19.04.2013 – 65 S 377/12, in: Grundeigentum 2013, 1067, juris; Urt. v. 09.02.2010 – 65 S 475/07, in: Grundeigentum 2012, 1379, juris; LG Karlsruhe Urteil v. 10.05.1991 – 9 S 588/90; Urteil v. 14.08.1992 – 9 S 102/92; LG Göttingen Urteil v. 11.11.1992 – 5 S 123/92; jeweils zitiert nach juris, vgl. nachgehend zu LG Karlsruhe: BVerfG, Beschl. v. 05.09.1991 – 1 BvR 1046/91, WuM 1992, nach juris; nachgehend zu LG Göttingen: BVerfG, Beschl. v. 28.01.1993 – 1 BvR 1750/92, nach juris Rn. 8ff.; Drasdo, Wohngemeinschaften im Mietrecht, NJW-Spezial 2015, 161; Staudinger/ V Emmerich (2018) BGB § 540 Rn. 52ff; Scholz in Harz/Käab/Riecke/Schmid, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2008, S. 183 Rn. 286; Jacobs, NZM 2008, 111, [112f]; Horst, MDR 1999, 266.

⁵ Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 556d Rn. 22.

⁶ Fleindl in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5 Aufl. 2019, Kap. IV Rn. 533.

(Wohn-)Räume entstehen. Sie sind Teil der dem Vermieter obliegenden Gebrauchserhaltungspflicht, §§ 535 Abs. 1 Satz 2, 538 BGB.

Zur Konkretisierung des Begriffs wird – auch da besteht noch Einigkeit – auf die preisrechtliche Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV⁷ zurückgegriffen. Danach umfassen Schönheitsreparaturen (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, wobei sich § 28 Abs. 4 Satz 1 II. BV die Beschränkung auf Wohnräume entnehmen lässt, für die Gewerbemiete die Beschränkung auf die zum Alleingebrauch überlassenen Räumlichkeiten. Nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen fallen danach etwa Substanzschäden und andere Mängel, die auf eine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs zurückzuführen sind (zerbrochene Fensterscheiben, ersatzlos entfernte Türen oder Fußleisten) oder – der Gegenpol – nicht die „Dekoration“ betreffen (Substanzschäden am Mauerwerk) bzw. nicht Folge einer (Ab-)Nutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs (Wohnen) sind.⁸

Das klingt einfach, erweist sich im – hier nicht zu vertiefenden – Detail jedoch als kaum (rechtssicher) lösbares Abgrenzungsproblem.⁹ Es ist schon im Ausgangspunkt problembehaftet, weil die Schönheitsreparaturen – so (bisher) der BGH: einer Verkehrssitte entsprechend¹⁰ - rechtsgeschäftlich auf den Mieter übertragen werden (können), die darüber hinausgehende Erhaltungspflicht demgegenüber nur in sehr engen Grenzen; die Abweichung von der (nicht zwingenden) Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB löst des weiteren „Spannungen“ zum europarechtlich geprägten AGB-Recht und zu nicht abdingbaren mieterschützenden Vorschriften wie etwa § 536 Abs. 1, 4 BGB aus, weil die Mangelhaftigkeit der Mietsache wiederum vom Leistungsprogramm des Vermieters abhängt.¹¹

- **Individualvertragliche Übertragung**

⁷ Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz.

⁸ Der Außenanstrich der Fenster muss unabhängig davon von Zeit zu Zeit erneuert werden, ob die Wohnung überhaupt bewohnt wird.

⁹ Vgl. im Einzelnen etwa: Staudinger/ V Emmerich (2018) BGB § 535 Rn. 103f.; Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl. 2017, BGB § 535 Rn. 434ff.; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, BGB § 538 Rn. 76ff; MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, BGB § 535 Rn. 114ff; BeckOK Mietrecht/Siegmund, 17. Edition Stand: 01.06.2019, § 535 Rn. 5200ff.

¹⁰ BGH, Urteil vom 9. 6. 2010 - VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877, [2878], mwN, beck-online.

¹¹ MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, BGB § 535 Rn. 118.

Individualvertragliche Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen werden - in den (weiten) Grenzen des § 138 Abs. 1 BGB - gemeinhin als unproblematisch wirksam angesehen, kommen in der formulargeprägten Wohnraum- und Gewerbemiete tatsächlich praktisch kaum vor.

Was ein Vermieter als AGB-rechtsfeste Individualabrede ansieht, kann zudem über § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB in die – für die Übertragung von Schönheitsreparaturen besonders relevanten - §§ 305c Abs. 2, 307 BGB – führen.

Nach § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB finden bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge) § 305c Abs. 2 und die §§ 306 und 307 bis 309 BGB auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Verbraucher auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Der Wohnraummietler ist (wohl) stets Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, egal welchem Beruf er nachgeht. Ob ein Vermieter Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, lässt sich für Wohnungsunternehmen eindeutig (mit Ja) beantworten, bisher kaum rechtssicher indes für „kleinere“ Vermieter. Handelt es sich bei der Vermietung um die Verwaltung eigenen Vermögens, ist der Vermieter nicht als Unternehmer anzusehen; entspricht der organisatorische bzw. zeitliche Aufwand dem Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs sieht es anders aus.¹² Hier ist für die Wohnraummiete in den Einzelheiten – bis hin zu Fragen der Beweislastverteilung¹³ - vieles ungeklärt,¹⁴ daher jedenfalls Vorsicht geboten.

- **Formularvertragliche Übertragung**

Einigkeit besteht (immerhin) in der Beantwortung der Frage, dass Schönheitsreparaturen über AGB auch bei der Vermietung von Wohnraum auf den Mieter übertragen werden können.¹⁵ Der „Rest“ wird lebhaft diskutiert, wobei die „Akteure“ (Vermieter und Mieter) seit dem 18. März 2015 in der gerichtlichen Praxis eine gewisse Zurückhaltung zeigen, Schönheitsreparaturklauseln weitergehend auf ihre Wirksamkeit überprüfen zu lassen.

¹² BGH, Urt. v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, NJW 2002, 368, [369], beck-online.

¹³ Vgl. BGH, Urt. v. 15.08.2008 – X ZR 126/06, WuM 2006, 395; Urt. vom 11. Juli 2007 – VIII ZR 110/06, NJW 2007, 2619, juris; LG Berlin, Beschl. vom 19. Mai 2016 – 65 S 151/16, Grundeigentum 2016, 1028, juris, mwN.

¹⁴ LG Berlin, Beschl. vom 19. Mai 2016 – 65 S 151/16, Grundeigentum 2016, 1028, juris, mwN; LG Waldshut-Tiengen, Urt. vom 30. April 2008 – 1 S 27/07, ZMR 2009, 372, juris; AG Hannover, Urteil vom 24. September 2009 – 414 C 6115/09, WuM 2009, 728; AG Lichtenberg, Urteil vom 21. Juni 2007 – 10 C 69/07, juris.

¹⁵ So selbst: Staudinger/ V Emmerich (2018) BGB § 535 Rn. 103f

In der Situation der Beendigung eines Nachmietvertrages nach Wiedervermietung ist für die Bewertung der Renovierungspflichten des Nachmieters bei formularvertraglicher Übertragung der Schönheitsreparaturen die Entscheidung des BGH von maßgeblicher Bedeutung, die deren Wirksamkeit bei Überlassung/Übernahme der Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand betrifft;¹⁶ hier können sich Überschneidungen der Pflichtenkreise des Vor- und des Nachmieters im Verhältnis zum Vermieter ergeben.

Danach ist eine formularvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB (stets) unwirksam, wenn die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird; eine Beschränkung der Übertragung auf laufende Schönheitsreparaturen verhilft der Klausel nicht (mehr) zur Wirksamkeit.

Anders kann es sich verhalten, wenn der unrenovierte Zustand der Wohnung als vertragsgemäß vereinbart wird („Beschaffenheitsvereinbarung Substandard“). Zeichnet sich der Vermieter dann formalmäßig von der Ausführung von Schönheitsreparaturen (und nur Schönheitsreparaturen) frei, überträgt dem Mieter aber die laufenden Schönheitsreparaturen,¹⁷ kann sich am Ende des Mietverhältnisses bei Rückgabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand zwar die Frage stellen, ob ein schlechter Renovierungszustand negativ steigerbar ist,¹⁸ im Verhältnis zum Vormieter ergeben sich jedoch keine Überschneidungen der Pflichtenkreise.

Das komplette Rechtsprechungsspektrum zur formularvertraglichen Übertragung von Schönheitsreparaturen ist eröffnet, wenn es – was zu prüfen sein wird – um die Bewertung der Wirksamkeit von Abwälzungsklauseln im Vormietvertrag geht. Sie im Einzelnen darzustellen, würde hier zu weit führen.¹⁹

¹⁶ BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, WuM 2015, 338.

¹⁷ Beispiel: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.“

¹⁸ Nach Auffassung des BGH ist das wohl nicht möglich: vgl. Arg. BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, WuM 2015, 338, nach juris Rn. 26; vgl. zu alledem auch: Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, BGB § 538 Rn. 67; MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2016, BGB § 535 Rn. 118.

¹⁹ Staudinger/ V Emmerich (2018) BGB § 535 Rn. 116ff.; Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl. 2017, BGB § 535 Rn. 430ff.; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, BGB § 538 Rn. 66ff; MüKoBGB/Häublein, 7.

c) Die Interessen von Vor-, Nach- und Vermieter – Divergenzen und Berührungspunkte

Betrachtet man im Verhältnis Vor-, Nach- und Vermieter die Interessenlage, ergeben sich Divergenzen und Berührungspunkte.

Zu Beginn des Nachmietverhältnisses, der zugleich das Ende des Vormietverhältnisses markiert, dürfte der Vermieter interessiert sein, ohne großen Aufwand das „alte“ Mietverhältnis hinter sich zu lassen, für ihn nicht mehr werthaltige (weil nicht mehr verwendbare oder nur mit Aufwand zu entfernende) Einbauten in der Wohnung belassen zu können, Schönheitsreparaturen nicht ausführen zu müssen, gegebenenfalls über das Zurücklassen von Einbauten einen „Umzugszuschuss“ zu erhalten.

Der Nachmieter wird in der Regel vor allem schnell ungehinderten Zugang zur „neuen“ Wohnung wollen, dafür zu (kurzfristig unüberlegten) Zugeständnissen bereit sein. An der Überlassung der Wohnung im renovierten Zustand mag er interessiert sein, mit Blick auf eigene Gestaltungswünsche vielleicht aber nicht überragend. Einbauten mag er hinnehmen wollen, aber eher ohne Kostenaufwand. Es wird sich oft als Entgegenkommen des Nachmieters darstellen, wenn der Vermieter Einbauten, Teppichboden u.a zurücklassen darf; der Vermieter könnte eher gehalten sein, sie dem Vermieter anzubieten, §§ 539 Abs. 2, 548 Abs. 2 BGB. In keinem Fall wird der Nachmieter am Ende des eigenen Mietverhältnisses nicht mit Schönheitsreparatur- und Rückbauverpflichtungen belastet sein wollen, die eigentlich seinen Vermieter trafen.

Der Vermieter wird vor allem einen nahtlosen Übergang des Vormiet- in das Nachmietverhältnis anstreben, im Idealfall ohne jeden (Kosten-)Aufwand und ohne Risiken. Das „Weiterreichen“ von (etwaigen) Schönheitsreparatur- und anderen Verpflichtungen des Vormieters an den Nachmieter ohne seine Einbeziehung kann ihm nur bei oberflächlicher Betrachtung gleichgültig sein, denn potenziell ergeben sich daraus unüberschaubare Risiken, auch den Zustand der Mietsache – etwa ihre mögliche Verschlechterung - betreffend, an denen er objektiv wenig Interesse haben kann.

Aufl. 2016, BGB § 535 Rn. 117ff; BeckOK Mietrecht/Siegmund, 17. Edition Stand: 01.06.2019, § 535 Rn. 5214ff.

Mit Blick auf die Interessenlage bezüglich der Ausführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis ist zu berücksichtigen, dass es dem Mieter (ohnehin) schwerfällt, Termine für Besichtigungen oder für vom Vermieter veranlasste Arbeiten in seinen Alltag „einzubauen.“ Zusätzliches Konfliktpotenzial bergen die Themen Ausführungsart und (Pflicht zur) Berücksichtigung von Dekorationswünschen des Mieters. An diesen Konflikten kann der Vermieter auch kein Interesse haben, wenn sich daraus kein reziproker Vorteil – etwa eine Mieterhöhung – ergibt.

Von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, werden Vor-, Nach- und Vermieter ein gemeinsames Interesse an rechtssicheren Lösungen mit überschaubaren Risiken haben; niemand mag Jahre später mit den Unwägbarkeiten eines (Rechts-)Streit behelligt werden, der einen an sich abgeschlossenen Sachverhalt betrifft.

2 Die Entscheidung des BGH vom 22.08.2018 – VIII ZR 277/16²⁰

Nachdem die Rechtsprechung des BGH über die Jahre eine formularvertragliche Schönheitsreparaturklausel nach der anderen zu Fall brachte, erreichte ein Fall mit einer ganz alltäglichen, verbreiteten Ausweichstrategie den BGH:

Der beklagte Mieter mietete im November 2008 eine Wohnung der klagenden Wohnungsgenossenschaft (Vermieterin). Der Formularvertrag enthielt eine Schönheitsreparaturklausel mit den allgemein geläufigen Regelungen: Übertragung auf den Mieter (bzw. das Mitglied), fachgerechte Ausführung, Definition der Schönheitsreparaturen in Anlehnung an § 28 Abs. 4 S. 2 II. BV, „weicher“ Fristenplan.

Ein Vertreter der Vermieterin übergab die Wohnung am 22.12.2008 an den Mieter in unrenoviertem Zustand mit Gebrauchsspuren d. Vermieterin.

Im Übergabeprotokoll, das der Mieter unterschrieben hat, ist handschriftlich vermerkt:

„Die Wohnung wurde mängelfrei und ohne Stockflecken übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen.“

²⁰ WuM 2018, 635; Anm. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2018 Anm. 1; Anm. Beyer, jurisPR-MietR 21/2018 Anm. 2.

Vor Übergabe der Wohnung an ihn hatte der Mieter mit der Vormieterin, die die Wohnung von Juli 2007 bis Dezember 2008 gemietet hatte, die Übernahme von ihr eingebrachter Gegenstände (u.a. ein Teppichboden) gegen Zahlung eines Geldbetrages vereinbart und sich bereit erklärt, an ihrer Stelle Schönheitsreparaturen auszuführen.

Der Mieter kündigte das Mietverhältnis zum 28. Februar 2014. Mit von ihm ausgeführten Anstrich-/Nachbesserungsarbeiten war die Vermieterin wegen nicht deckender, streifiger Ausführung nicht zufrieden. Nach Ablehnung weiterer Arbeiten beauftragte die Vermieterin einen Malerfachbetrieb. Die Kosten in Höhe von 799,89 € verlangte sie als Schadenersatz vom Mieter.

Nachdem die Vorinstanzen der Vermieterin den Anspruch zugesprochen hatten, wies der BGH die Klage insoweit ab.

Im Ausgangspunkt bestätigte der BGH in der Entscheidung seine – von den Vorinstanzen gesehene – Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Fall einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs.²¹ Der Vermieter hat keinen Ausgleich gewährt, folgerichtig ist die Klausel unwirksam.

Die Relativität der Schuldverhältnisse – Vormieter/Vermieter und Nachmieter/Vermieter – bewirkt, dass eine Renovierungsvereinbarung zwischen dem Vormieter und dem Nachmieter keinen Einfluss auf die Wirksamkeit einer (Schönheitsreparatur-)Klausel im Mietvertrag Vermieter – Nachmieter entfalten kann. Die Klausel ist wirksam oder sie ist es nicht. Wirksam ist sie nur, wenn der Vermieter dem Mieter bei unrenovierter/renovierungsbedürftiger Überlassung einen angemessenen Ausgleich gewährt. Die Vereinbarung zwischen dem Vormieter und dem Nachmieter ändert nichts daran, dass der Vermieter selbst die Wohnung jedenfalls nicht renoviert übergeben hat. Es liegt in seinem Interessen- und Pflichtenkreis zu überprüfen, ob der Vermieter seinerseits überhaupt zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, ist er es, hat er ihn zur Erfüllung der Verpflichtung anzuhalten. Geschieht dies nicht, so handelt der Vermieter auf eigenes Risiko.

²¹ BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, WuM 2015, 338.

Anders als die Vorinstanzen sah der BGH keinen Gleichlauf der Interessen der Beteiligten. Selbst wenn der neue Mieter die Wohnung (im Einzelfall) in anderen Farben zu streichen beabsichtige als sie der Vormieter dem Vermieter schulde, rechtfertige das nicht, ihm die Renovierungspflicht formularmäßig aufzuerlegen, die nach dem Gesetz den Vermieter trifft. Das Interesse des Vermieters an der verlässlichen Beurteilung der Wirksamkeit der von ihm verwendeten Schönheitsreparaturklausel sah der BGH nicht berührt, denn die Risiken einer Überlassung der Wohnung in unrenoviertem/renovierungsbedürftigen Zustand kann er unabhängig davon beurteilen, ob der Vor- und der Nachmieter zweiseitig eine Renovierungsvereinbarung getroffen haben: es kommt auf *seine* Gegenleistung im Verhältnis zum neuen Mieter an; gibt es keine, so ist die Klausel unwirksam.

Die Entscheidung gibt den Beteiligten über den Einzelfall hinaus eine Art Anleitung auf den Weg, wie Vereinbarungen beschaffen sein müssten, um wirksam zu sein. Der Weg führt über § 415 Abs. 1, 2 BGB, verlangt daher die Beteiligung des Vor-, des Nach- und des Vermieters. Der Vermieter ist im eigenen Interesse gehalten sicherzustellen, dass ein im Verhältnis Vor-/Nachmieter gewährter finanzieller Vorteil die Übernahme der Renovierungspflicht angemessen kompensiert und sich in der Gesamtschau wirtschaftlich als vom Vermieter gewährter Ausgleich für die von ihm unrenoviert übergebene Wohnung darstellt.

3 Schlussfolgerungen für die außer-/gerichtliche Praxis

a) „Altfälle“

Welche Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Entscheidung des BGH vom 22. August 2018 für „Altfälle“?

Haben der Vor- und der Nachmieter die Übernahme der Schönheitsreparaturen (und gegebenenfalls zusätzlich die Übernahme von Einbauten) vereinbart und hat der Vermieter die Wohnung dem Nachmieter ohne einen angemessenen Ausgleich unrenoviert überlassen, so ist zu differenzieren:

Scheidet später der Nachmieter aus dem Mietvertrag aus, könnte sich die Frage stellen, ob eine Genehmigung der vom Nachmieter mit dem Vormieter getroffenen Vereinbarung durch den Vermieter möglich ist, um die Wirksamkeit der formularvertraglichen Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen im

Mietvertrag des Nachmieters herbeizuführen. Nach § 415 Abs. 1 BGB hängt die Wirksamkeit der Vereinbarung einer Schuldübernahme zwischen einem Dritten und dem Schuldner von der Genehmigung des Gläubigers ab, die erst erfolgen kann, wenn der Schuldner oder der Dritte dem Gläubiger die Schuldübernahme mitteilt.

Die Genehmigung würde – wenn überhaupt - allerdings nur auf die zwischen dem Vor- und dem Nachmieter getroffene Vereinbarung wirken; die Un-/Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag mit dem Nachmieter bliebe davon unberührt. Anders kann sich es im (nicht auszuschließenden) Einzelfall allenfalls darstellen, wenn der Vormieter dem Nachmieter für die Übernahme der ihn im Verhältnis zum Vermieter treffenden Renovierungspflichten einen angemessenen Ausgleich gewährt hat. Dieser müsste sich wirtschaftlich als vom Vermieter an den Nachmieter gewährte Kompensation der unrenovierten Überlassung der Wohnung darstellen, wobei es – realistisch betrachtet - kaum vorstellbar erscheint, dass Vor- und Nachmieter im Rahmen der zwischen ihnen allein getroffenen Vereinbarung all das bedacht und gewollt haben. Es spricht wenig dafür, dass sie die ohne den Vermieter getroffene Vereinbarung im Streitfall als zu seinen Gunsten wirkende Schuldübernahme verstanden wissen wollen.

Der Nachmieter wird die Renovierungsarbeiten vielmehr regelmäßig nicht im Sinne des § 415 Abs. 1 BGB zur Tilgung einer Schuld des Vormieters gegenüber dem Vermieter übernommen und ausgeführt haben.²² Es wird eher ein Fall des § 267 Abs. 1 BGB vorliegen, der Vormieter die von ihm (gegebenenfalls) geschuldete Leistung durch einen Dritten (den Nachmieter) erbracht haben (wollen). Ist die Leistung ordnungsgemäß, so wird der Vormieter frei, anderenfalls bleibt der Vor- (nicht der Nach-)Mieter gegenüber dem Vermieter verpflichtet.²³ Etwaige Ansprüche gegen den Vormieter dürften jedoch regelmäßig verjährt sein, so dass er – im Streit zwischen Vermieter und Nachmieter - kein Eigeninteresse verfolgt.

Für den Vermieter kommt ein weiteres Risiko hinzu: Eine (der Genehmigung zugängliche) wirksame Schuldübernahme setzt voraus, dass die Forderung, deren

²² Langenberg in: Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, I. Teil Rn. 629; Paschke in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5 Aufl. 2019, Kap. V Rn. 228f.

²³ Langenberg in: Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, I. Teil Rn. 629.

Übernahme vereinbart werden soll, überhaupt besteht.²⁴ Daran fehlt es, wenn der Vormieter wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel seinerseits nicht deren Ausführung schuldete. Eine Wirkung der zwischen Vor- und Nachmieter getroffenen Vereinbarung zugunsten des Vermieters scheidet dann in jedem Fall aus.

Für „Altfälle“ ist eine weitere Konstellation denkbar: der Nachmieter kann in Kenntnis der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel in seinem Mietvertrag wegen der im Verhältnis zum Vermieter relativen Wirkungslosigkeit der zwischen ihm und dem Vermieter getroffenen Vereinbarung im noch laufenden Mietverhältnis die Ausführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter verlangen.

Diese Folge ergab sich potenziell bereits bisher im Zusammenhang mit der klauselkassierenden BGH-Rechtsprechung zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen, dies jedoch, ohne - jedenfalls in der gerichtlichen Praxis – zu einem nennenswerten Anstieg entsprechender Verfahren geführt zu haben, was auf die dargestellte Interessenlage des Mieters im laufenden Mietverhältnis zurückzuführen sein könnte.

Wurde die Wohnung unrenoviert überlassen, die laufenden Schönheitsreparaturen formularvertraglich auf den Mieter übertragen, kann sich bei schlichter Verwendung eines vorformulierten Vertragsexemplars aber auch die Frage stellen, ob der neue Mieter und der Vermieter den unrenovierten „Substandard“ als Beschaffenheit der Mietsache bei Vertragsbeginn vereinbart haben. Die Beantwortung der Frage könnte den Vermieter von der Ausführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis „entlasten“, führt aber sowohl für Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis als auch hinsichtlich des Zustands am Ende des Mietverhältnisses bei Nichtausführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu der weiteren Frage, ob eine Verschlechterung des Dekorationszustandes eintreten kann.²⁵ Hier wird es auf die Eindeutigkeit der Vereinbarungen und die Zeiträume ankommen. Die Darlegungs-

²⁴ Staudinger/Rieble (2017) BGB § 414 Rn. 51.

²⁵ Eher nicht nach Arg. BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, WuM 2015, 338, nach juris Rn. 26; anders wohl aber: BGH, Urt. v. 10.02.2010 - VIII ZR 343/08, WuM 2010, 235 (Differenzierung zwischen schlechtem Zustand und völligem Verschleiß bzw. Baufälligkeit).

und Beweislast für den bereits bei Mietbeginn nicht verschlechterbaren Substandard weist der BGH dem Vermieter zu.²⁶

b) (Mindest-)Anforderungen an eine wirksame Übertragung „im Dreieck“

Welche Mindestanforderungen an eine wirksame Übertragung von Schönheitsreparaturen lassen sich aus alledem ableiten, wenn der Vormieter seine aufgrund einer wirksamen(?) Schönheitsreparaturklausel bestehende Renovierungspflicht auf den Nachmieter übertragen will?

Rechtsgrundlage ist § 415 Abs. 1, 2 BGB. Danach können ein Dritter (Nachmieter) und der Schuldner (Vormieter) eine Schuldübernahme (Renovierungspflicht) vereinbaren, deren Wirksamkeit (als Schuldübernahme) von der Genehmigung des Gläubigers (Vermieter) abhängt. § 267 Abs. 1 BGB ist – aus dem Blickwinkel des Vermieters – keine geeignete Rechtsgrundlage, denn er würde – bei Schlechtleistung des Nachmieters – nicht von seiner Leistung frei werden. Vor- und Nachmieter sind im Fall der Vereinbarung der Leistungserbringung *durch* einen Dritten (§ 267 Abs. 1 BGB) nicht einmal Gesamtschuldner im Sinne des § 427 BGB, denn es bestehen keine *gemeinsamen* vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter.²⁷

Anders verhält es sich bei einer Schuldübernahme. Hier verliert der Vermieter als Gläubiger seinen Schuldner (Vormieter); er würde durch den Nachmieter ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund versteht sich die gesetzliche Anordnung der Beteiligung des Gläubigers an der Vereinbarung einer Schuldübernahme als interessengerechte Einbeziehung aller Beteiligten.

Unabhängig von der Genehmigung des Schuldübernahmevertrages durch den Vermieter kann Gegenstand des Vertrages nur eine Forderung sein, die zur Entstehung gelangt ist. Daher müssten die Parteien zunächst gemeinsam zu der Einschätzung gelangt sein, dass die Schönheitsreparaturen (formularvertraglich) vom Vermieter wirksam auf den Vormieter übertragen worden sind. Hier ergibt sich eine nicht unerhebliche Unsicherheit, auch mit Blick darauf, dass selbst aktuell für wirksam gehaltene Schönheitsreparaturklauseln unter einem gewissen Vorbehalt stehen. Ist die Schönheitsreparaturklausel im Vormietvertrag unwirksam, so verhilft

²⁶ BGH, Urt. v. 10.02.2010 - VIII ZR 343/08, WuM 2010, 235, nach juris Rn. 24.

²⁷ BGH, Urt. v. 22.08.2016 - VIII ZR 277/16, WuM 2018, 635; Langenberg in: Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, I. Teil Rn. 629.

die Genehmigung des Schuldübernahmevertrages durch den Vermieter diesem nicht zur Wirksamkeit. Es bleibt dabei: eine nicht bestehende Forderung kann nicht übernommen werden. Die Beweislast dürfte insoweit den Nachmieter treffen, wenn er sich darauf beruft.

Aus dem Blickwinkel der Interessen des Vermieters ergeben sich in inhaltlicher Hinsicht beträchtliche Anforderungen an die Vereinbarung. Will er eine etwaige Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag mit dem Nachmieter nicht gefährden, so muss er – so der BGH wie ausgeführt – sicherstellen, dass die Gegenleistung des Vormieters an den Nachmieter die Übernahme der Renovierungspflicht durch letzteren angemessen kompensiert, sich in der Gesamtschau wirtschaftlich als angemessener Ausgleich durch ihn selbst für die unrenoviert überlassene Wohnung darstellt.

Das dürfte praktisch nur dann vorstellbar sein, wenn die drei Beteiligten einen (tatsächlich bestehenden) Anspruch des Vermieters gegen den Vermieter wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen zumindest in etwa beziffern und bei Übernahme durch den Nachmieter in eine an ihn zu erbringende Gegenleistung „umsetzen.“ Die Beweislast dürfte insoweit (angemessene Gegenleistung) den Vermieter treffen, wenn er am Ende des Nachmietverhältnisses Ansprüche gegen den Nachmieter geltend macht. Anders kann es liegen, wenn der Nachmieter im laufenden Mietverhältnis wegen einer für unwirksam gehaltenen Schuldübernahme die Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter verlangt. Es bleibt natürlich dabei, dass die Beweislast für die unrenovierte Überlassung der Wohnung beim (Nach-)Mieter liegt;²⁸ allerdings wird dafür schon die dreiseitige Vereinbarung sprechen.

Mit Blick auf die Beweislast dürfte sich für alle Beteiligten vorbeugend als Begleitmaßnahme eine sorgfältige Dokumentation empfehlen. Der Nachmieter sollte mit Blick auf eine etwa nicht bestehende Schuld des Vermieters gegen den Vermieter über eine Kopie des Vormietvertrages verfügen; das gilt natürlich ebenso für den Vermieter, der sie allerdings ohnehin bei seinen Unterlagen – auch im Fall einer Veräußerung der Mietsache, § 566 BGB – haben sollte. Fotos und ein im Idealfall von allen Beteiligten unterzeichnetes Übergabeprotokoll, das den Zustand der Mietsache sorgfältig feststellt, sollten ebenso wie gegebenenfalls Zeugen bei der Klärung etwaiger Ansprüche auch Jahre später hilfreich sein.

²⁸ BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, WuM 2015, 338.

Mit Blick auf den dem Nachmieter für die Übernahme der Renovierungspflicht vom Vormieter gewährten „Ausgleich“ besteht mit Blick auf dessen Angemessenheit ein weiteres, nicht (mehr) nur das Innenverhältnis²⁹ zwischen Vor- und Nachmieter berührendes Risiko: nach § 4a Abs. 2 WoVermittG³⁰ ist die Vereinbarung über ein Entgelt in einem Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht.

Nach den vom BGH in der Entscheidung vom 22.08.2018 aufgestellten Grundsätzen ist der Vermieter im eigenen Interesse gehalten sicherzustellen, dass ein solches Missverhältnis nicht gegeben ist, wobei als das vom Nachmieter zu geschuldete „Entgelt“ auch die Übernahme der Renovierungspflicht als geldwerte Leistung anzusehen wäre.³¹

III Sonderfall: (Vor-)Mieterereinbauten

Die Übernahme der Renovierungspflicht des Vormieters durch den Nachmieter steht – wie auch in der Konstellation der BGH-Entscheidung vom 22.08.2018 – häufig im Zusammenhang mit der Überlassung (Eigentumsübertragung?) von Mobiliar und Einrichtungen oder auch nicht abgewohnten Mieterleistungen (zB Instandsetzungen, Modernisierungen) durch den Vermieter an den Nachmieter.³²

Über die Wirkungen zwei- (oder drei-)seitiger Vereinbarungen auf die Renovierungspflichten des Vor- und des Nachmieters hinaus ergeben sich in diesem Zusammenhang mit Blick auf die Berücksichtigungsfähigkeit wohnwerterhöhender Einrichtungen im Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558ff. BGB weitergehende Fragen.

Konsens – vom BGH unlängst bestätigt³³ – ist: vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungen bzw. Einrichtungen bleiben bei der Ermittlung der Höhe

²⁹ Langenberg in: Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, I. Teil Rn. 630.

³⁰ Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung.

³¹ So auch: Bub in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kap. II Rn. 2381.

³² Ebenso: Langenberg in: Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe, 5. Aufl. 2015, I. Teil Rn. 630; Bub in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kap. II Rn. 2381.

³³ BGH, Urt. v. 24.10.2018 – VIII ZR 52/18, WuM 2018, 771.

der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt. Der Vermieter hat sie nicht zur Verfügung gestellt, der Mieter würde anderenfalls doppelt dafür bezahlen. Entscheidend ist der objektive Wohnwert der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Wohnung, während Vereinbarungen, mit denen der Wohnwert oder die Beschaffenheit der Wohnung bezüglich einzelner Wohnwertmerkmale abweichend von den objektiven Verhältnissen festgelegt werden, für die Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtlich ohne Bedeutung sind.³⁴

Das galt bisher nach wohl recht einhelliger Meinung auch für den Fall, dass der Nachmieter dem Vormieter die Einrichtung „abgekauft“ hat.³⁵ Auch in diesem Fall ist die Einrichtung (wohl) nicht „auf Kosten“ des Vermieters, sondern des Mieters „geschaffen.“

Ein Beschluss der ZK 64 des Landgerichts Berlin³⁶ stellt diesen Ansatz unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH vom 22.08.2018 nunmehr in Frage, ob zu Recht, ist zu diskutieren, führt in jedem Fall jedoch zu Unsicherheiten.

Der Fall wies keine großen Besonderheiten auf. Der Vermieter verlangte von Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Der beklagte Mieter wandte sich gegen die wohnwerterhöhende Berücksichtigung des vom Vormieter freigelegten hochwertigen Stucks und verlangte die wohnwertmindernde Berücksichtigung der Be- und Entwässerungsinstallation (fehlende Verkleidung) mit der Begründung, dass er dafür eine „Abstandszahlung“ an den Vormieter geleistet habe; da er dafür Kosten getragen habe, sei die Ausstattung nicht als vom Vermieter gestellt anzusehen.

Wie zuvor schon das Amtsgericht (Charlottenburg) ist die Kammer des Landgerichts dem nicht gefolgt. Ein Mieter, der auf seine Kosten Verbesserungen der Mietsache vornimmt, sei bei Beendigung des Mietverhältnisses bei Fehlen abweichender Vereinbarungen mit dem Vermieter darauf beschränkt, von ihm eingebrachte Sachen auszubauen und wegzunehmen, § 539 Abs. 2 BGB; Ersatz von Aufwendungen könne er nur im Ausnahmefall bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 539 Abs. 1 BGB verlangen. Etwaige Ansprüche verjähren gemäß § 548 Abs. 2 BGB in sechs Monaten

³⁴ BGH, Urt. v. 24.10.2018 – VIII ZR 52/18, WuM 2018, 771, nach juris Rn. 16f.; so schon: BGH, Urt. v. 07.07.2010 – VIII ZR 315/09, WuM 2010, 569.

³⁵ Vgl. etwa: BeckOGK/Fleindl, 1.7.2019, BGB § 558 Rn. 33; AG Neukölln, Urt. v. 14.09.1998 – 14 C 18/98, MM 1999, 171, nach juris (vom Vormieter eingebautes Bad); LG Hamburg, Urt. v. 11.01.1990 – 57 S 37/89, WuM 1990, 441 (ebenfalls: vom Vormieter eingebautes Bad); Urt. v. 02.05.1986 – 11 S 11/86, WuM 1987, 126.

³⁶ LG Berlin [ZK 64], Beschl. v. 23.01.2019 – 64 S 150/18

nach Beendigung des Mietverhältnisses. Verfolge der Mieter innerhalb der Frist aktiv keine Ansprüche, so dürfe der Vermieter nach Fristablauf darauf vertrauen, dass vom Vormieter vorgenommene Verbesserungen der Mietsache und eingebrachte Einbauten (als Eigentum?) entschädigungslos auf ihn übergegangen sind.

Könne der Vermieter sich schon nicht zu seinen Gunsten auf eine Vereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter berufen, könne eine ohne seine Mitwirkung geschlossene Vereinbarung seine Rechtsposition erst recht nicht verschlechtern.

Die Argumentation ist nicht ganz von der Hand zu weisen. Bei den dortigen Verbesserungen – freigelegter hochwertiger Stuck, Verkleidung der Be- und Entwässerungsinstallation – dürfte sich die Frage stellen, ob diese überhaupt „weggenommen“ werden können, § 539 Abs. 2 BGB bzw. – unter Berücksichtigung der Regelung in § 93 BGB Gegenstand besonderer Rechte (Abstandszahlung – wofür?) sein können. Das mag bei Einbauten wie Küchentresen, Einbauschränken, bestimmte Badausstattungen – anders aussehen.

Zweifel ergeben sich mit Blick auf die eingangs dargestellte BGH-Rechtsprechung zu Mieterausstattungen. Danach kommt es auf die objektiven Verhältnisse an, auf die Frage, ob der Vermieter die wohnwerterhöhende Ausstattung zur Verfügung gestellt hat (und im Übrigen ggf laufende Instandsetzungskosten trägt); für den Nachmieter, der an den Vormieter eine Abstandszahlung geleistet hat, stellt sich die Ausstattung als von ihm eingebracht dar. Ob das reicht?

Die Entscheidung der ZK 64 des LG Berlin wirft im nachfolgenden Beschluss zur Zurückweisung der Berufung (indirekt) nicht ganz unberechtigt die Frage nach dem Rechtsgrund für die Zahlung des Nachmieters an den Vormieter auf. Stand dem Vormieter kein Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter zu und war die Entfernung der Einrichtung aufgrund ihrer Beschaffenheit gar nicht möglich, so ist nicht recht nachvollziehbar, weshalb dem Vermieter - letztlich - die Geschäftstüchtigkeit des an ihm vorbei handelnden Vormieters zeitlich unbegrenzt zum Nachteil gereichen können soll. Nicht viel anders verhält es sich, wenn nur auf den Umstand abgestellt wird, dass der Vermieter an der Vereinbarung nicht beteiligt wurde. Hier ergeben sich tatsächlich Spannungen zu §§ 539 Abs. 2, 548 Abs. 2 BGB, die allein mit den für Mieterausstattungen im laufenden Mietverhältnis geltenden Argumenten nicht einzuräumen sind.

Die Fragen können im Rahmen dieses Beitrags nur „angetippt“ werden. Ratsam dürfte es mit Blick auf das - Vor-, Nach- und Vermieter (wohl) einende - Interesse an Rechtssicherheit sein, auch insoweit Vereinbarungen nicht an einer Partei vorbei, sondern unter Einbeziehung aller zu treffen. Der Vermieter kann sich – auch unter Einbeziehung der Wertungen des § 4a Abs. 2 WoVermittG – keinesfalls sicher sein, nicht Rückforderungsansprüchen des Nachmieters ausgesetzt zu sein;³⁷ für letzteren gibt es für den Fall, dass etwa gegen Zahlung übernommene Einrichtungen des Vermieters als vermierterseitige Ausstattung gelten, keinen nachvollziehbaren Grund, sich auf eine solche unsichere, allein dem Vermieter nutzende Vereinbarung einzulassen. Auch dem Vermieter sollte an klaren Verhältnissen gelegen sein. Er wird regelmäßig (von Ausnahmen abgesehen) Kenntnis von den (Vor-)Mieterinvestitionen haben und sollte das „Schicksal“ dieser offensiv ansprechen. Auch hier bietet sich die dreiseitige Vereinbarung an, die den oben bereits dargestellten Anforderungen an später potenziell auftretende Beweisschwierigkeiten Rechnung trägt.

IV Zusammenfassung

Die Ausführung am Ende des Vormietverhältnisses geschuldeter Schönheitsreparaturen kann nur durch dreiseitige Vereinbarung zwischen dem Vor-, Nach- und Vermieter auf den Nachmieter übertragen werden.

Rechtsgrundlage sind §§ 414, 415 BGB, d.h. die Vereinbarung ist im Verhältnis zum Vermieter ggf unwirksam, wenn Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Vermieter übertragen worden sind.

Gegenleistungen des Vermieters müssen die Übernahme der Renovierung durch den Nachmieter angemessen ausgleichen (ggf auch Leistungen des Vermieters?); zu beachten ist insbesondere § 4a WoVermG; Wert und Zustand etwa übernommener Einbauten sollte dokumentiert werden.

Es besteht kein Anspruch auf eine Ablöse-/Abstandsvereinbarung – sie sollte daher ohne Druck wegen tatsächlich übereinstimmender Interessen zustande kommen – oder – im Zweifel - nicht.

³⁷ Vgl. LG Berlin [ZK 64], Beschl. v. 27.02.2019 – 64 S 150/18, nach juris Rn. 5.