

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*beigefügt finden Sie den 11. ZV-Infobrief sowie den ersten des Jahres 2008.*

*Wir haben die Änderungen des ZVG zum 1. Juli 2007 – insbesondere § 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZVG – zum Anlass genommen, den Verteiler dieses Infobriefes nochmals zu erweitern, nämlich auf Hausverwaltungsunternehmen.*

*In persönlichen Gesprächen wurde uns bekannt, dass von diesen Hausverwaltungsunternehmen verstärkt die Möglichkeit wahrgenommen werden wird, sowohl die Zwangsversteigerung als auch die Zwangsverwaltung einer Immobilie zu betreiben. Diesen damit grundsätzlich auch an der Thematik interessierten Kreis wollen wir gern einbeziehen.*

*Wir hoffen, für alle Adressaten wiederum eine interessante und aufschlussreiche Übersicht aktueller Entscheidungen zum Recht der Zwangsversteigerung, der Zwangsverwaltung sowie hinsichtlich prägnanter Entscheidungen zum materiellen Mietrecht gefunden zu haben.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Schultze & Braun*

*Rechtsanwaltsgesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH*

#### **Überblick:**

- 1. BGH:**  
Verfahrensmäßiger Fortgang des Zwangsversteigerungsverfahrens nach rechtsmissbräuchlichem, aber unangefochtenem Zuschlag im ersten Termin
- 2. BGH:**  
Keine erfolgreiche Rechtsbeschwerde gegen Zuschlag im dritten Termin, ohne dass im ersten Termin die Voraussetzungen des § 85 a Abs. 1 ZVG vorgelegen hätten
- 3. Bundesverfassungsgericht:**  
Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum und Suizidandrohung
- 4. BGH:**  
Keine Kautionsrückzahlungsansprüche des Mieters gegenüber dem Zwangsverwalter bei Beschlagnahme nach Beendigung des Mietverhältnisses
- 5. OLG Rostock:**  
Zur Berechtigung der Einziehung von Mieten durch den Zwangsverwalter trotz Baukostenzuschuss wegen fehlender Mietwerterhöhung der Mietsache
- 6. BGH:**  
Unangemessenheit der Regelvergütung im Vergleich zur Vergütung nach Zeitaufwand
- 7. BGH:**  
Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen
- 8. BGH:**  
Unwirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen



## 1. BGH: Verfahrensmäßiger Fortgang des Zwangsversteigerungsverfahrens nach rechtsmissbräuchlichem, aber unangefochtenem Zuschlag im ersten Termin

### ► *Leitsatz:*

Hat das Vollstreckungsgericht seinen Zuschlag im ersten Termin nach § 85 a Abs. 1 ZVG – ohne dass dies angefochten worden ist – versagt, obwohl es das Gericht wegen Rechtsmissbrauchs nach § 71 Abs. 1 ZVG hätte zurückweisen müssen, so richtet sich das weitere Verfahren nicht danach, wie bei richtiger Beurteilung zu verfahren gewesen wäre, sondern nach der formell rechtskräftig gewordenen, wenn auch falschen Zwischenentscheidung.

### Z u m F a l l :

In einem Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Beteiligten zu 2) hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Grundstücks auf 100.000 Euro festgesetzt. Im ersten Versteigerungstermin gab nur die Terminsvertreterin der Beteiligten zu 2) im eigenen Namen ein Gebot von 5.000 Euro ab. Das Vollstreckungsgericht versagte den Zuschlag gemäß § 85 a Abs. 1 ZVG. Im zweiten Versteigerungstermin gab allein die Beteiligte zu 4) ein Gebot von 35.000 Euro ab und blieb Meistbietende. Der Zuschlag wurde erteilt.

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) – der Vollstreckungsschuldnerin – hat das Landgericht den Zuschlagsbeschluss aufgehoben, der Beteiligten zu 4) den Zuschlag auf ihr Meistgebot versagt und festgestellt, dass dem die Wirkung einer einstweiligen Einstellung des Verfahrens zukomme, welches nur auf Antrag fortgesetzt werden könne. Die in §§ 74 a, 85 a ZVG bestimmten Wertgrenzen bestünden fort.

Das Landgericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Die Beteiligte zu 2) strebt die Wiederherstellung des Zuschlagsbeschlusses an.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Beschwerdegericht aufgrund der getroffenen Feststellung das im ersten Termin im eigenen Namen abgegebene Gebot der Terminsvertreterin der Beteiligten zu 2) zu Recht als unwirksam angesehen hat. Es sei ausschließlich zu dem Zweck abgegeben worden, die Wertgrenze des § 85 a Abs. 1 ZVG in einem neuen Versteigerungstermin zu Fall zu bringen. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde war das Beschwerdegericht nicht gehindert, die Unwirksamkeit des in dem ersten Termin abgegebenen Gebots festzustellen, obwohl der

auf § 85 a Abs. 1 ZVG gestützte Zuschlagsversagungsbeschluss nicht angefochten und damit – jedenfalls formell – rechtskräftig geworden war.

Die Frage nach der Bindungswirkung dieses Versagungsbeschlusses, deretwegen das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde zugelassen hat, hat der Senat inzwischen beantwortet. Danach besteht eine solche Bindungswirkung nicht.

Nach § 79 ZVG sei das Beschwerdegericht vielmehr verpflichtet, im Rahmen einer Zuschlagsbeschwerde die Rechtmäßigkeit des gesamten Verfahrens zu überprüfen (Hervorhebung durch den Verf.). Die Anfechtbarkeit einzelner Zwischenentscheidungen stehe dem nicht entgegen.

Dies führt allerdings entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts nicht zu einer Versagung des Zuschlags wegen eines Verfahrensfehlers nach § 86 Nr. 6 ZVG, weil das Vollstreckungsgericht den zweiten Termin nicht von Amts wegen hätte bestimmen dürfen, sondern nur auf Antrag eines das Verfahren betreibenden Gläubigers. Zutreffend sei, dass das Vollstreckungsgericht das rechtsmissbräuchliche Gebot im ersten Termin nach § 71 Abs. 1 ZVG hätte zurückweisen müssen, nach fehlerhafter Zulassung den Zuschlag mangels Wirksamkeit des Gebots versagen müssen. Wäre es so verfahren, hätte dies zur Folge gehabt, dass das Verfahren entweder mangels eines Gebotes nach § 77 Abs. 1 ZVG einzustellen oder infolge der Versagung des Zuschlags nach § 86 ZVG als einstweilen eingestellt anzusehen gewesen wäre. Das Verfahren hätte dann nur auf Antrag eines betreibenden Gläubigers fortgesetzt werden dürfen.

Für das Vollstreckungsgericht richtete sich das weitere Verfahren aber nicht danach, wie bei richtiger Beurteilung zu verfahren gewesen wäre, sondern nach den formell rechtskräftig gewordenen, wenn auch falschen Zwischenentscheidungen.

Es durfte daher von Amts wegen einen neuen Termin bestimmen.

Die Versagung des Zuschlags durch das Beschwerdegericht ist aber durch § 85 a Abs. 1 ZVG gerechtfertigt. Wegen des unwirksamen Gebots im ersten Termin galt die dem Schutz des Schuldners dienende Wertgrenze fort.

Das Meistgebot der Beteiligten zu 4) erreichte diese Grenze nicht. Die Folge ist, dass nach §§ 74 a Abs. 3, 85 a Abs. 2 ZVG von Amts wegen ein neuer Versteigerungstermin zu bestimmen ist, für den nunmehr die Grenze des § 85 a Abs. 1 ZVG nicht mehr gilt.

### Praxistipp:

Die Entscheidung betrifft die Folgen der BGH-Rechtsprechung zur Rechtsmissbräuchlichkeit eines nicht ernsthaft gemeinten Gebots im ersten Termin. Dies war über Jahre – wenn nicht Jahrzehnte – gebräuchlich, um seitens des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers die Wertgrenzen zu „knacken“.



Nach der eindeutigen BGH-Rechtsprechung zur Rechtsmissbräuchlichkeit solchen Verhaltens stellt sich nunmehr die Frage, wie in „Altfällen“ zu verfahren ist, in denen ein erster Termin – wie in diesem Verfahren – mit der Zuschlagsversagung wegen Nichterreichen der Wertuntergrenzen geendet hat, obwohl ein ernsthaftes Gebot nicht abgegeben wurde.

Liest man nur den Leitsatz, mögen sowohl die die Zwangsversteigerung Betreibenden als auch mögliche Erwerbsinteressenten beruhigt sein.

Diese Beruhigung dürfte nicht fortgelten, wenn man den Beschluss sorgfältig liest.

Im konkreten Fall – wie auch in einer Vielzahl noch nicht rechtskräftig abgeschlossener Zwangsversteigerungsverfahren – dürfte hiernach die weitergehende Möglichkeit insbesondere des Vollstreckungsschuldners bestehen, Zuschläge in (weiteren) Beschwerdeverfahren aufheben zu lassen.

BGH, Beschluss vom 2007-07-05 – V ZB 118/06

## 2. BGH: Keine erfolgreiche Rechtsbeschwerde gegen Zuschlag im dritten Termin, ohne dass im ersten Termin die Voraussetzungen des § 85 a Abs. 1 ZVG vorgelegen hätten

### Z u m F a l l :

Gegen den Rechtsbeschwerdeführer wird das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben. Der Verkehrswert des Objekts wurde auf 190.000 Euro festgesetzt. Im ersten Versteigerungstermin gab allein die Terminsvertreterin der Gläubigerin im eigenen Namen ein Gebot von 70.000 Euro ab. Das Gericht versagte den Zuschlag aufgrund von § 85 a Abs. 1 ZVG. Im zweiten Versteigerungstermin wurde kein Gebot abgegeben. Auf Antrag wurde ein dritter Termin bestimmt, in diesem erhielt der Beteiligte zu 3) auf sein Gebot zu 57.000 Euro den Zuschlag.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig und begründet.

Zu Unrecht habe das Beschwerdegericht hier das Gebot, das die Terminsvertreterin der Gläubigerin im ersten Termin im eigenen Namen abgegeben hat, als wirksam angesehen. Ein Eigengebot eines Gläubigervertreters, mit dem ausschließlich erreicht werden soll, in einem neuen Versteigerungstermin unter Umgehung des in der Vorschrift des § 85 a Abs. 1 ZVG zum Ausdruck kommenden Schuldnerschutzes den Zuschlag auch über ein Gebot unter 7/10 oder unter der Hälfte des Grundstückswerts erteilt werden kann, ist rechtsmissbräuchlich und daher unwirksam.

Von einem rechtsmissbräuchlichen Gebot im ersten Termin sei hier auszugehen, denn bei einem Eigengebot des Gläubigervertreters, das auf die Herbeiführung der Rechtsfolgen des § 85 a Abs. 1 und 2 ZVG gerichtet ist, spreche eine tatsächliche Vermutung für die missbräuchliche Absicht. Wegen der rechtsmissbräuchlichen Gebotsabgabe im ersten Termin galt die Wertgrenze des § 85 a Abs. 1 ZVG auch im zweiten Termin. Diese ist auch noch für das im dritten Termin abgegebene Meistgebot zu beachten. Die ergebnislose Versteigerung (zweiter Termin) wird von der regelmäßigen Zuschlagsversagung nach § 85 a ZVG jedoch nicht erfasst und führt auch nicht zum Wegfall der Wertgrenzen.

### Praxistipp:

Der Bundesgerichtshof hält an seiner harten Linie hinsichtlich der Unwirksamkeit von Gläubigervertretergeboten zum reinen „Knacken“ der Wertgrenzen des § 85 a ZVG fest. Vollstreckungsgerichte täten – auch im Interesse eines gutgläubigen Erwerbsinteressenten – gut daran, kritisch vor einer weiteren Terminsanberaumung zu prüfen, welche Wertgrenzen unter der Berücksichtigung der nunmehr gefestigten BGH-Rechtsprechung tatsächlich gelten.

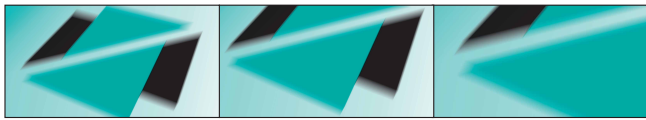
Letztlich ist niemandem gedient – auch nicht dem Gläubiger –, wenn wie hier der Zuschlag wegen offener Nichtbeachtung der BGH-Rechtsprechung versagt wird. Dies stärkt auch nicht das Vertrauen in das gerichtliche Zwangsversteigerungsverfahren, insbesondere nicht aus Sicht möglicher Erwerber.

BGH, Beschluss vom 2007-07-19 – V ZB 15/07

## 3. Bundesverfassungsgericht: Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum und Suizidandrohung

### ► Leitsatz:

Es ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 765 a ZPO trotz latenter Suizidalität des Wohnungsinhabers mit der Begründung abgelehnt wird, im Falle einer Zustandsverschlimmerung bestehe die Möglichkeit der stationären Akutbehandlung, im Gefahrenfall könnten zudem von einem Mitbewohner (hier: Sohn) kurzfristig Gegenmaßnahmen ergriffen werden, das Zwangsvollstreckungsverfahren befinde sich noch im Stadium der Vorbereitung des Versteigerungstermins und die Betroffene habe bereits bei früheren Zwangsvollstreckungsverfahren mit Selbsttötung gedroht, ohne dass sich diese Drohung nach Fortgang des Verfahrens realisiert hätte.

**Zum Fall:**

Die Beschwerdeführerin bewohnt mit ihrem erwachsenen Sohn zwei baulich miteinander verbundene Eigentumswohnungen. Bereits seit 1997 betreibt die Gläubigerin die Zwangsversteigerung.

Schon in der Vergangenheit waren Selbsttötungsabsichten angezeigt worden.

In vorliegender Sache stellte das Amtsgericht das Zwangsvollstreckungsverfahren im Oktober 2003 gemäß § 765 a ZPO wegen Suizidalität der Beschwerdeführerin bis zum 2004-12-31 einstweilen ein. Ein entsprechendes fachpsychiatrisches Gutachten hatte vorgelegen. Die sofortige Beschwerde zum Landgericht war ohne Erfolg geblieben.

Nach Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens holte das Amtsgericht ein weiteres Gutachten ein, die Beschwerdeführerin legte ein weiteres Attest vor, die ambulante Therapie wurde fortgesetzt. Das Amtsgericht wies mit Beschluss vom März 2006 den Antrag auf Fortsetzung des Vollstreckungsverfahrens zurück und stellte das Verfahren erneut bis zum 31. Dezember 2007 ein.

Auf die sofortige Beschwerde der Gläubigerin änderte das Landgericht den Beschluss des Amtsgerichtes ab und forderte die Fortsetzung der Zwangsversteigerung an. Die Voraussetzungen des Vollstreckungsschutzes nach § 765 a ZPO seien nicht mehr gegeben. Zwar müsse von einer latenten Suizidalität der Beschwerdeführerin ausgegangen werden, es sei jedoch bei Verschlimmerung eine stationäre Akutbehandlung möglich.

Mit ihrer nicht zur Entscheidung angenommenen Verfassungsbeschwerde rügte die Beschwerdeführerin die Verletzung ihres Grundrechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit sowie des Rechtsstaatsprinzips.

Das Bundesverfassungsgericht begründet dies folgendermaßen:

Das Grundrecht aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verpflichtet vorliegend die Vollstreckungsgerichte, bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 765 a ZPO auch, die Wertentscheidung des Grundgesetzes und die dem Schuldner in der Zwangsvollstreckung gewährleisteten Grundrechte zu berücksichtigen. Dabei sei insbesondere zu bedenken, dass bereits die Gefährdung von Grundrechten, deren erhebliche Beeinträchtigung durch einen staatlichen Eingriff zu besorgen ist, in besonderen Fällen schon einer Grundrechtsverletzung gleich zu erachten sein könne. Die landgerichtliche Entscheidung halte diesen Grundsätzen stand. Der vom Landgericht vorgenommene Abwägungsvorgang bei nicht zu beanstandenden. Das Landgericht durfte im Rahmen der Abwägung auch

berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin bereits in früheren Zwangsvollstreckungsverfahren mit Selbsttötung gedroht hatte, ohne dass sich diese Drohung nach Fortgang des Verfahrens realisiert hätte.

**Praxistipp:**

In der – nicht immer nur anwaltlichen – Beratung von Vollstreckungsschuldnern ist die Vollstreckungsbremse der Suizidandrohung gang und gäbe.

Die vorliegende Entscheidung zeigt, dass sie schon durch die erheblichen zeitlichen Verzögerungen oft das erreicht, was der Schuldner erreichen will. Hier versucht die Gläubigerin seit 1997 die Vollstreckung, das Bundesverfassungsgericht hat in einer Entscheidung Ende 2006 überhaupt die Weichen dafür gestellt, dass nunmehr ein erster Versteigerungstermin nach Einholung der weiteren Voraussetzungen durchgeführt werden kann.

Aus Sicht der Gläubiger ist es sicher immer noch unbefriedigend. Es zeigt aber auch, dass bei sorgfältiger Bearbeitung eines solchen Falls und vom Bundesverfassungsgericht nachvollzogener Würdigung der Fachgutachten durchaus auch die latente Suizidalität des Vollstreckungsschuldners kein dauernder Grund ist – und sein kann –, um den Gläubiger weiter hinzuhalten.

Wegen des oft inflationären Gebrauchs der Selbstmorddrohung sollte bei der gerichtlichen Würdigung insbesondere der Hinweis des Bundesverfassungsgerichts gewürdigt werden, dass bereits in früheren Zwangsvollstreckungsverfahren ausgesprochene Selbstmordabsichten, die jeweils folgenlos blieben, in die Abwägung zu Lasten des Vollstreckungsschuldners einfließen können.

*BVerfG, Beschluss vom 2006-09-25 – I BvR 2266/06*

**4. BGH:****Keine Kautionsrückzahlungsansprüche des Mieters gegenüber dem Zwangsverwalter bei Beschlagnahme nach Beendigung des Mietverhältnisses****► Leitsatz:**

§ 152 Abs. 2 ZVG bezieht sich nur auf zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme bestehende Mietverhältnisse. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist deshalb nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den Zwangsverwalter weitergegebenen Kautionspflicht, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird.



---

**Zum Fall:**

---

Die Kläger begehren vom Zwangsverwalter als Beklagtem nach Beendigung des Mietverhältnisses die Erstattung der Mietkaution.

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung. Sie entrichteten der Vermieterin die vertraglich vereinbarte Mietkaution.

Zum 2003-09-30 kündigte die Klägerin den Mietvertrag und zog aus der Wohnung aus. Durch Beschluss vom 2003-10-07 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung über das Grundstück an und setzte den Beklagten als Zwangsverwalter ein. Die Mietkaution wurde dem Beklagten nicht weitergereicht. Die Kläger verlangen von dem Beklagten die Auszahlung der Mietkaution, das Amtsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision blieb erfolglos.

Den Klägern steht gegen den beklagten Zwangsverwalter kein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions zu.

Die Pflicht aus der Kautionsabrede fällt bei zurzeit der Beschlagnahme bestehendem Mietvertrag in den Aufgabebereich des Zwangsverwalters, denn er ist gemäß § 152 Abs. 2 ZVG an einen bestehenden Miet- oder Pachtvertrag gebunden (BGH, Urteil vom 2005-03-09 – VIII ZR 330/03, BGH-Urteil vom 2003-03-26 – VIII ZR 333/02).

Demnach ist der Verwalter auch dann zur Rückzahlung der Kautions verpflichtet, wenn diese ihm von dem Vermieter nicht ausgehändigt worden ist. Ein Mietverhältnis jedoch, das bereits beendet ist, bevor der gerichtliche Beschluss, der die Beschlagnahme des Grundstücks anordnet, wirksam wird (vgl. § 22 Abs. 1, § 146 Abs. 1 ZVG; § 151 Abs. 1 ZVG), fällt dagegen nicht unter den Regelungsfall des § 152 Abs. 2 ZVG. Somit besteht auch keine nachwirkende Verpflichtung des Zwangsverwalters auf Auskehrung einer Mietkaution.

Die Zwangsverwaltung ist, wie sich insbesondere aus § 152 Abs. 1 ZVG ergibt, darauf gerichtet, die laufenden, aus der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks stammenden Erträge zur Befriedigung des Gläubigers einzusetzen, während dem Vollstreckungsschuldner die Substanz des Vermögensgegenstandes ungeschmälert erhalten bleibt. Zugleich soll sie den Gläubiger vor einer Wertminderung des Objektes und sonstigen Beeinträchtigungen schützen (BGH, Beschluss vom 2004-12-10 – IXa ZB 231/03; BGH, Beschluss vom 2005-04-14 – V ZB 6/05).

Kernziel der Regelung aus § 152 ZVG ist es, dass der Mieter durch die Beschlagnahme der Zwangsverwaltung nicht schlechter gestellt werden darf als ohne. War das Mietverhältnis somit beendet, bevor die Zwangsverwaltung wirksam wird, benachteiligt es den Mieter in keiner unbilligen Art und Weise, wenn er sich an seinen Vermieter zu halten hat. Der Fortbestand der Mietverträge und die daraus zu erzielen-

den Mieteinnahmen sind in solchen Fällen Grundlage dafür, dass eine Zwangsverwaltung überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist und eine Befriedigung der Gläubiger aus der durch die Mieteinnahmen entstandenen Haftungsmasse ermöglicht wird. Auf Miet- und Pachtforderungen erstreckt sich die Beschlagnahme deshalb, weil das Nutzungsrecht des Mieters unberührt bleibt. Ein Anspruch auf Rückgewähr der Mietkaution würde den Mietern hier einen vom Gesetzeszweck nicht getragenen Vorteil gewähren.

**Praxishinweis:**

Der BGH nimmt zur Mietkautionsherausgabe im Zwangsverwaltungsverfahren nunmehr abschließend Stellung. Unstreitig ist, dass der Zwangsverwalter grundsätzlich auch solche Mietkautionen zu erstatten hat, die er selbst vom Schuldner nicht erhalten hat. Wichtig ist nunmehr jedoch klarzustellen, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme nicht beendet sein darf. Dem Zwangsverwalter wird hiermit Rechtsunsicherheit genommen. Grundpfandgläubiger müssen wirtschaftlich nicht für solche Verbindlichkeiten des Schuldners einstehen.

BGH, Urteil vom 2006-05-03 – VIII ZR 210/05 (LG Potsdam)

## 5. OLG Rostock: Zur Berechtigung der Einziehung von Mieten durch den Zwangs- verwalter trotz Baukosten- zuschuss wegen fehlender Miet- werterhöhung der Mietsache

**► Leitsatz:**

Der Berechtigung des Zwangsverwalters zur Einziehung der Mieten steht nicht entgegen, dass der Vermieter über künftige Mieten bereits eine Vorausverfügung getroffen hat, also der Mieter eine Leistung erbracht hat, mit der die Mietzahlungsansprüche des Vermieters für die Zukunft verrechnet werden. Hierunter fällt ein geleisteter Baukostenzuschuss nicht.

Ein Baukostenzuschuss setzt voraus, dass die Leistung des Mieters zugunsten des Vermieters erfolgt ist.

---

**Zum Fall:**

---

Die Parteien streiten um die Zahlung von Mieten und Nutzungsentschädigungen sowie um die Räumung eines Grundstücks.

Mit Vertrag vom 2003-01-02 vermietete der Zwangsvollstreckungsschuldner an die Beklagte, deren Geschäftsführerin die Ehefrau des Zwangsvollstreckungsschuldners ist und die zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Handelsregister eingetra-



gen war, das streitbefangene Grundstück. Dies enthielt u.a. eine Werkstatt, Halle, und verschiedene Nebengebäude sowie Lagerflächen und Parkflächen und wurde zu einer monatlichen Miete von 1.000 Euro vermietet.

Mit Vereinbarung vom 2003-01-17 soll des Weiteren ein Baukostenzuschuss in Höhe von 30.000 Euro sowie eine Mietvorauszahlung von weiteren 30.000 Euro geleistet worden sein. Als Gegenleistung für die insgesamt erbrachten 60.000 Euro hatten die Vertragsparteien eine Miete von 1.000 Euro bereits bei Abschluss des Mietvertrages vom 2003-01-02 zugrunde gelegt. Die Mietvertragsparteien haben vereinbart, dass die laufende Miete von 1.000 Euro mit Wirkung ab Vertragsbeginn, also ab Januar 2003, mit den insgesamt vom Mieter erbrachten 60.000 Euro in der Weise verrechnet wird, dass die Miete damit bis inklusive Dezember 2008 voll bezahlt ist. Des Weiteren heißt es in einer weiteren Vereinbarung vom 2003-05-08, dass der Mieter zur Schaffung und/oder Instandsetzung der Räume Mietzahlungen im Voraus entrichtet habe; diese sollen für den Zeitraum vom 2009-01-01 bis 2010-03-31 „abgewohnt“ werden.

Durch Beschluss des Amtsgerichtes wurde am 2004-03-26 die Zwangsverwaltung über das streitbefangene Grundstück angeordnet und der Kläger zum Zwangsverwalter bestellt. Dieser kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 2004-12-02 und 2005-01-28 fristlos wegen Zahlungsverzug. Das Landgericht Schwerin verurteilte den Beklagten, an den Kläger 16.000 Euro nebst Zinsen zu zahlen, das Grundstück herauszugeben sowie eine Nutzungsentschädigung zu leisten. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, die keinen Erfolg hatte.

Der Berechtigung des Zwangsverwalters zur Einziehung der Mieten steht nicht entgegen, dass der Vermieter über künftige Mieten bereits eine Vorausverfügung getroffen hat, also der Mieter eine Leistung erbracht hat, mit der die Mietzahlungsansprüche des Vermieters für die Zukunft verrechnet werden. Betreibt ein Grundpfandgläubiger die Zwangsvollstreckung, bestimmt sich die Wirksamkeit einer Vorausverfügung des Vollstreckungsschuldners gegenüber dem Zwangsverwalter allein nach den §§ 1124, 1125 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 2003-07-23 – XII ZR 16/00, NJW – RR 2003, 1308 = NZM 2003, 871 = MBR 2003, 1408).

Hiernach wird die Vorausverfügung relativ unwirksam ab dem Monat nach Beschlagnahme und für den Fall, dass die Beschlagnahme nach dem 15. des Monats erfolgt, ab dem des Folgemonats. Eine dem Zwangsverwalter gegenüber unwirksame Vorausverfügung im Sinne des § 1124 Abs. 2 BGB ist nicht die Leistung eines Baukostenzuschusses (vgl. BGH, Urteil vom 1958-11-25 – VIII ZR 151/57, NJW 1959, 380; BGH, Urteil vom 1992-07-11 – VIII ZR 98/61, BGHZ 37, 346).

Ein Baukostenzuschuss ist eine Geld- oder Sachleistung, die der Mieter zugunsten des Vermieters zum Neubau, Wiederaufbau, Ausbau, zur Erweiterung, Wiederherstellung oder Instandsetzung von Räumen erbringt, die auf die Miete angerechnet wird. Die Leistung muss somit den Wert des Mietgrundstückes bzw. der Mieträume erhöhen. Die Werterhöhung hat der Mieter vorzutragen und entsprechend zu beweisen. Des Weiteren ist zwingend erforderlich, dass der Mieter zur Durchführung der Instandsetzung tatsächlich Beiträge zur Schaffung oder Instandsetzung des Miet- oder Pachtobjektes erbracht und bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung aus seinem eigenen Vermögen geleistet hat (vgl. BGH, Beschluss vom 2002-06-13 – IX ZR 26/01).

Hier wurden diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Insbesondere wurden die Beträge nicht werterhöhend auf die Immobilie verwandt bzw. stammten nicht aus dem Vermögen der Mieterin.

#### Praxishinweis:

In der Zwangsverwaltung ist bei Beginn genau zu prüfen, ob etwaige Baukostenvorschüsse überhaupt geleistet wurden, sich gegebenenfalls werterhöhend auf das Zwangsverwaltungsobjekt ausgewirkt haben und aus dem Vermögen des Mieters stammen. Gerade bei Mietverträgen zwischen dem Zwangsvollstreckungsschuldner und nahen Angehörigen ist hier erhebliche Vorsicht geboten. Wie bereits im Regierungsentwurf zur Insolvenzordnung (abgedruckt in BT-Drucksache 12/2443, Seite 161) angemerkt wird, sind nahestehende Personen am ehesten bereit, mit dem Schuldner zu Lasten des Gläubigers zusammenzuarbeiten. Mit der praxisnahen Entscheidung stützt das OLG die Rechte der Grundpfandgläubiger.

*OLG Rostock, Urteil vom 2006-07-03 – 3 U 149/05 (nicht rechtskräftig) (LG Schwerin)*

Gegen das Urteil des OLG Rostock wurde Nichtzulassungsbeschwerde eingereicht. Das Verfahren ist beim Bundesgerichtshof anhängig unter dem Aktenzeichen XII ZR 121/06. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes wurde bis zum 2008-05-08 nicht veröffentlicht.

## 6. BGH: Unangemessenheit der Regelvergütung im Vergleich zur Vergütung nach Zeitaufwand

#### ► Leitsätze:

Die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 und 2 ZwVwV ist offensichtlich unangemessen im Sinne von § 19 Abs. 2 ZwVwV, wenn sie trotz Ausschöpfung des Höchststrahmens (§ 18 Abs. 2 ZwVwV) um mehr als 25 % hinter der Vergütung nach Zeitaufwand zurückbleibt.



Hat der Zwangsverwalter seine Tätigkeit so konkret dargelegt, dass der nach § 19 ZwVwV vergütungsfähige Zeitaufwand in der Gesamtschau bei überschlagener Abschätzung plausibel erscheint, kann die abgerechnete Stundenzahl festgesetzt werden; zur näheren Darlegung ist der Zwangsverwalter nur gehalten, wenn sein Antrag eine Plausibilitätskontrolle schon nicht ermöglicht oder aber dieser Kontrolle aufgrund besonderer Umstände – etwa aufgrund eines die Plausibilität erschütternden Einwandes eines Beteiligten – nicht standhält.

---

**Zum Fall:**

Die Schuldner sind Wohnungseigentümer von zwei durch eine Vermietungsgesellschaft an Feriengäste vermieteten Apartments, die in der Zeit von Ende Oktober 2003 bis Mitte Mai 2006 in Zwangsverwaltung waren. Der Zwangsverwalter, in dessen Zwangsverwaltungszeitraum Mieteinnahmen in Höhe von 6.628,77 Euro erzielt wurden, hat nach § 19 Abs. 2 ZwVwV die Festsetzung einer Vergütung nach Stundenaufwand in Höhe von insgesamt 2.679,60 Euro (28 Stunden zu 75,00 Euro zuzüglich Auslagenpauschale und Umsatzsteuer) beantragt und hierzu geltend gemacht, dass die auf der Grundlage der Mieteinnahmen zu bemessende Regelvergütung (§ 18 ZwVwV) in Höhe von 993,32 Euro nicht angemessen, weil ein Zeitaufwand von wenigstens 28 Stunden entstanden sei. Dem Festsetzungsantrag beigefügt war eine Vergleichsrechnung sowie eine Beschreibung der erbrachten Tätigkeiten, jedoch keine detaillierte Stundenaufstellung. Dies hatte die betreibende Gläubigerin beanstandet.

Das Vollstreckungsgericht setzte die Vergütung antragsgemäß fest. Die betreibende Gläubigerin legte sofortige Beschwerde beim Landgericht ein, die zurückgewiesen wurde. Mit zugelassener Rechtsbeschwerde machte die Gläubigerin die Herabsetzung der Regelvergütung geltend, die zulässige Beschwerde blieb erfolglos.

Gemäß § 19 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 ZwVwV kann der Verwalter eine Vergütung nach Zeitaufwand verlangen, wenn die Regelvergütung nach § 18 Abs. 1 und 2 ZwVwV offensichtlich unangemessen ist. Hiervon ist auszugehen, wenn die Regelvergütung trotz Ausschöpfung des Höchstrahmens nach § 18 Abs. 2 ZwVwV um mehr als 25 % hinter der Vergütung nach Zeitaufwand zurückbleibt. Bei der Bestimmung des Zeitaufwandes ist zu berücksichtigen, dass eine schlichte Plausibilitätskontrolle zur Vermeidung von aufwendigen Prüfungen und damit einer erheblichen Mehrbelastung der Gerichte durchaus zulässig ist. Hat der Verwalter die vergütungsrelevante Tätigkeit so konkret dargelegt, dass der Zeitaufwand in der Gesamtschau bei überschlagener Abschätzung plausibel erscheint, kann die abgerechnete Stundenzahl festgesetzt werden. Nähere Darlegungen sind nur erforderlich, wenn der Antrag des Zwangsverwalters auf Festsetzung nach Stundenvergütung eine Plausibilitätskontrolle nicht ermöglicht oder aber dieser Kontrolle aufgrund besonderer

Umstände – etwa aufgrund eines die Plausibilität erschütternden Einwandes eines Beteiligten – nicht standhält. Festzustellen ist hier insbesondere, dass nach einer REFA-Studie für ein Regelzwangsverwaltungsverfahren (ZInsO 2004, S. 78 ff.) 37 Stunden pro Jahr zuzüglich 18 Stunden im Jahr der Anordnung und 14 Stunden im Jahr der Aufhebung typischerweise anfallen.

**Praxishinweis:**

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes stellt im Wesentlichen eine Vereinfachung für die Vollstreckungsgerichte dar. Die Praxis zeigt, dass bei einem hohen Anteil der Vergütungsabrechnungen nach § 19 ZwVwV Einwendungen erhoben werden von den Gläubigern. Die Einwendungen sind in der Regel damit begründet, dass ein detaillierter Stundennachweis fehlt. Hier hat der Bundesgerichtshof für Klarheit gesorgt. Wenn sich der stundenmäßige Vergütungsaufwand in dem Rahmen hält, den der Rechtspfleger nach seiner Erfahrung für angemessen und üblich hält, und der sich aus dem Tätigkeitsbericht des Zwangsverwalters nachvollziehen lässt, so sollte diese Entscheidung für das Ende von Diskussionen sorgen.

Hilfreich im Sinne einer effizienten Zusammenarbeit von Zwangsverwalter, Gericht und Gläubiger ist es jedoch sicher, wenn der Zwangsverwalter einen nachvollziehbaren Stundennachweis seiner Abrechnung nach § 19 ZwVwV beilegt. Dies kann durchaus auch als „vertrauensbildende Maßnahme“ des Zwangsverwalters im Verhältnis zu Gericht und Gläubiger gesehen werden.

BGH, Beschluss vom 2007-10-11 – V ZB 1/07 (Landgericht Koblenz)

## 7. BGH: Schönheitsreparaturklauseln in Formularmietverträgen

**► Leitsatz:**

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach dem der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renovieren zu müssen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.

---

**Zum Fall:**

Der Kläger ist Mieter, der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung. Im Mietvertrag vom 2005-05-02 wurde bezüglich der Schönheitsreparaturen vereinbart, dass bei Auszug die Wohnung fachgerecht renoviert gemäß Anlage zurückzugeben sei. Des Weiteren heißt es in dem Formularmietvertrag über den Zustand der Mieträume:



Die Wohnung wird in einem einwandfrei renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türcargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Der Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen.

*Der klagende Mieter begehrt Feststellung, dass die entsprechenden Klauseln bezüglich der Vornahme von Schönheitsreparaturen und Endrenovierung unwirksam sind. Das Amtsgericht hat die Klage mangels Feststellungsinteresse als unzulässig abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb erfolglos. Die Revision hatte Erfolg.*

Der Beklagte war in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten. Inhaltlich beruht das Urteil nicht auf dem Versäumnis des Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 82 f).

In der Sache sind die vorbenannten Klauseln unwirksam, da sie den Mieter entgegen den Geboten von Treue und Glauben unangemessen benachteiligen. Ansatzpunkte für die Beurteilung bei einem Formularvertrag ist die gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragsparteien zu orientierende Auslegung in erster Linie, somit primär am Vertragswortlaut. Ist der Wortlaut des Formularvertrages nicht eindeutig, kommt es für die Auslegung entscheidend darauf an, wie der Vertragstext aus der Sicht der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise zu verstehen ist, wobei der Vertragswille verständiger und redlicher Vertragspartner beachtet werden muss. Dementsprechend kann aus dem vorliegenden Formularvertrag nicht zweifelsfrei entnommen werden, dass die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen nur im Falle des entsprechenden Abnutzungszustandes bei dem entsprechenden Renovierungsbedürfnis bestehen sollte. Vielmehr war davon auszugehen, dass die Wohnung in jedem Fall bei Auszug fachgerecht renoviert zurückzugeben sein sollte. Dies stellt eine unzulässige Endrenovierungsklausel dar, die einen Mieter unberechtigt benachteiligt (ständige Rechtsprechung: BGH, Urteil vom 1989-06-03 – VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 – WM 1998, 2145 = NZM 1998, 710; Urteil vom 2003-05-14, Urteil vom 2003-06-25, Urteil vom 2004-04-28 – VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497 = NJW 2004, 2087).

Diese Regelungen sind im Übrigen auch auf die Formalmietverträge über Geschäftsräume anzuwenden (BGH, Urteil vom 2005-04-06 – XII ZR 308/02, NJW 2006, 2006). Dieser Rechtsansicht hat sich der überwiegende Teil der Literatur auch entsprechend angeschlossen. Hervorzuheben ist somit, dass eine Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter vom Bundesgerichtshof rechtlich und wirtschaftlich als Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume und deshalb grundsätzlich als wirksam angesehen werden kann (grundlegend hierzu: BGHZ 105, 71, 79 ff.).

Die Endrenovierungsklausel geht jedoch darüber hinaus und trägt einseitig dem vom gesetzlichen Leitbild abweichenden Vermieterinteresse Rechnung. Eine derartige Verpflichtung trägt nicht der entsprechenden Abnutzung der Wohnung durch den Mieter Rechnung, sondern dient einseitig den Interessen des Vermieters auf Neuvermietung. Dies ist unbillig.

#### Praxishinweis:

Die Entscheidung ist mieterfreundlich und festigt die bisher vorliegende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Mieter sind gehalten, ihre Verträge zu überprüfen und bei Auszug entsprechend geltend zu machen.

Die Vermieter sind gehalten, bei Abschluss von Neuverträgen derartige Klauseln nicht mehr zu verwenden und etwaige Rückstellungen für Endrenovierungen bei Neuvermietung gegebenenfalls in ihren Nettomietzins einzukalkulieren. Für die Zwangsverwaltung sind Rückstellungen bei derartigen, unwirksamen Klauseln zu bilden.

BGH – Versäumnisurteil vom 2007-09-12 – VIII ZR 316/06 (Landgericht Bremen)

## 8. BGH: Unwirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen

#### ► Leitsatz:

In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer zur Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nachdem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn der Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.

**Zum Fall:**

Der Kläger war in der Zeit zwischen dem 2001-05-16 und dem 2004-03-31 Mieter einer Eigentumswohnung des Beklagten. In dem Mietvertrag wurde bezüglich der Schönheitsreparaturen unter anderem Folgendes vereinbart:

**§ 16 – Schönheitsreparaturen:**

1. *Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht nach Maßgabe der folgenden Ziffer 2 auf eigene Kosten vorzunehmen, es sei denn, unter § 29 ist eine abweichende Vereinbarung getroffen.*
2. *Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen:  
in Küchen, Bädern und Duschen . . . . . alle drei Jahre  
in Wohn- und Schlafräumen,  
Fluren, Dielen und Toiletten . . . . . alle fünf Jahre  
in anderen Räumen . . . . . alle sieben Jahre*
3. *Verlangt es der Zustand der Räume und trifft nicht den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit darin, sind die laufenden Schönheitsreparaturen wie folgt auszuführen:*
  - a) *bei Übergabe renovierter Räume vor Ablauf des jeweils ersten Fristenzeitraums seit Mietbeginn, oder*
  - b) *bei Übergabe nicht renovierter Räume nach Ablauf des jeweils ersten in Ziffer 2) genannten Fristenzeitraums seit Mietbeginn vor Ablauf des jeweils nächsten Fristenzeitraums.*
4. *Von den in Ziffer 2) genannten Fristenzeiträumen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert.*  
.....
7. *Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffer 2) bis 4) nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffer 2) bis 4), sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgenden Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereiterklärt oder die Kosten hierfür übernimmt.*

*Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziffer 2) bis 4) festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.*

**§ 29 – Sonstige Vereinbarung**

*Die Räume werden vermierterseits in renoviertem Zustand (Wände hell gestrichen und ohne Tapete, Lackteile nicht grau) übergeben. ...*

Die Kläger strichen am Ende der Mietzeit die Wände und Decken, führten aber keine Arbeiten an den Holzteilen aus. Nach einem vom Beklagten eingeholten Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes ist für das Lackieren von Fenstern, Fensterbänken, Fußleisten und Türen ein Kostenaufwand von 3.390,10 Euro erforderlich. Der Beklagte behielt deshalb, ausgehend von einer von den Klägern zu entrichtenden Quote von 57,5 %, die von diesen gestellte Mietkaution ein.

Die Kläger haben geltend gemacht, dass Renovierungsarbeiten an den Holzteilen aufgrund des Zustands der Wohnung nicht erforderlich gewesen seien; § 16 Nr. 7 des Mietvertrages könne keine Kostenbeteiligung unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung begründen. Sie verlangten die Rückzahlung der Kaution in Höhe von 1.329,36 Euro nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geforderten Zinsen stattgegeben, die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Die Revision blieb ebenfalls erfolglos.

Die Quotenabgeltungsklausel ist unwirksam.

Aus der Klausel lässt sich nicht zweifelsfrei erkennen, welche zu leistenden Kosten ihr zugrunde gelegt werden. Eine Quotenabgeltungsklausel ist nur zulässig, wenn die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als Teil des Mietentgeltes angesehen wird. Ausgehend hiervon schuldet der Mieter Schönheitsreparaturen nur entsprechend der Abwohnzeit. Die vorliegende Klausel lässt jedoch die Möglichkeit zu, dass von den üblichen Renovierungsfristen bei entsprechendem Zustand der Mieträume abgewichen werden kann. Diese Abweichung kann der Mieter jedoch nicht beeinflussen. Die Klausel lässt den Mieter im Unklaren darüber, wie der Kostenansatz bei einer unterdurchschnittlichen Abnutzung berechnet werde. Des Weiteren stellt diese Klausel den Mieter vor ein nicht lösbares praktisches Beweisführungsproblem, wenn er geltend machen wolle, dass er die Wohnung nur unterdurchschnittlich abgenutzt habe. Hierdurch wird der Mieter unangemessen benachteiligt. Der Mieter kann nicht substantiiert darlegen, welcher Abnutzungsgrad als unterdurchschnittlich zu betrachten ist.

Problematisch ist die Klausel auch insbesondere über die Höhe der zu zahlenden Kosten. Dem durchschnittlichen Mieter sei bei Anmietung einer Wohnung nicht klar, dass der maßgebliche Bruttopreis für eine Renovierung durch einen Fachbetrieb einen beträchtlichen Umfang annehmen könne; er werde bei seinem Auszug von der Höhe der Kosten überrascht. Demgegenüber machen die Kosten für eine Eigenrenovierung durch den Mieter nur einen Bruchteil aus. Dementsprechend läuft eine derartige Quotenabgeltungsklausel zwar nicht rechtlich, jedoch faktisch auf eine unzulässige Endrenovierungsklausel hinaus.

Des Weiteren ist die vorliegende Quotenklausel dahingehend zu beanstanden, dass nicht klar ist, ob der ausgewählte Fachbetrieb durch die Vertragsparteien allein oder gemeinsam ausgesucht werden solle. Diese Unklarheit geht zu Lasten des verwendenden Vermieters. Die vorliegende Formulierung „sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen ... nicht fällig“, führt des Weiteren den Mieter in die Irre, denn sie suggeriert, dass die Quotenabgeltungsklausel nur in bestimmten Fallkonstellationen eingreift, während sie tatsächlich wegen der unterschiedlichen Länge der Renovierungsintervalle für die verschiedenen Räume nahezu in allen Fällen zu einer Zahlungspflicht des Mieters führe. Dementsprechend ist es einem durchschnittlichen Mieter nicht möglich, die entsprechende erhebliche finanzielle Tragweite dieser Quotenabgeltungsklausel zu erfassen. Die Unklarheiten gehen aufgrund der Formularverwendung zu Lasten des Vermieters.

#### Praxishinweis:

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes über die Rechtmäßigkeit oder Unwirksamkeit von (formularvertraglichen) Klauseln oder zu Schönheits- und Endrenovierungsmaßnahmen des Mieters wird immer unüberschaubarer. Der Mietvertrag, dessen Klauseln hier im Streitgegenstand waren, erfolgte erkennbar bereits in Reaktion auf früher ergangene BGH-Entscheidungen.

Aber auch diese Reaktion war nicht gut genug, vielmehr sorgte sie durch Intransparenz und Unklarheit bei der Auslegung letztlich doch wieder zum Unterliegen des Vermieters.

Die Vermieter – und letztlich auch Haus- und Zwangsverwalter – finden sich in der wenig beneidenswerten Lage, aktuell Mietverträge schließen zu müssen, bei denen sie nicht sicher sein können, ob die Klauseln einer späteren Kontrolle des Bundesgerichtshofes standhalten werden.

Ggf. sollte hier grundsätzlich das System der Übergabe einer renovierten Wohnung an den Mieter durch den Vermieter sowie die Rückgabepflicht des Vermieters, die Wohnung im renovierten Zustand zurückzugeben, überdacht werden.

Gute Erfahrungen wurden schon damit gemacht, die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses an den Mieter unrenoviert zu übergeben, der sie in der Regel dann – weil er es ja schön haben will – mit erheblichem Aufwand seinen Bedürfnissen entsprechend gestaltet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht für den Mieter dann jedoch nur die Verpflichtung, die Wohnung besenrein zurückzugeben.

Laufende Schönheitsreparaturen können unproblematisch mit einem Satz auf den Mieter übertragen werden.

BGH, Urteil vom 2007-09-26, VIII ZR 143/06 (Landgericht Kiel)

#### Ansprechpartner:



**Rüdiger Bauch**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Produktleiter Zwangsverwaltung  
(Region:  
Nord- und Ostdeutschland)



**Carsten Cervera**

Rechtsanwalt  
(Region:  
Nord- und Ostdeutschland)



**Tilo Kolb**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
(Region:  
Ostdeutschland)



**Holger Blümle**

Rechtsanwalt  
Dipl.-Betriebswirt  
(Region:  
Süddeutschland)



**Volker Böhm**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt  
für Insolvenzrecht  
(Region:  
Süddeutschland)

Sollten Sie Fragen zu dem Infobrief oder aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet der Zwangsverwaltung haben, so stehen Ihnen die Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Dieser Infobrief ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten sowie anderer interessierter Personen. Er kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Falls Sie kein Interesse mehr an unseren kostenlosen Infobriefen haben, teilen Sie uns das bitte mit.

#### Schultze & Braun Rechtsanwalts-gesellschaft für Insolvenzverwaltung mbH

Inselstraße 29  
04103 Leipzig  
Telefon 03 41/2 69 72-0  
Telefax 03 41/2 69 72-10  
Internet: <http://www.schubra.de>  
E-Mail: [Mail@schubra.de](mailto:Mail@schubra.de)



**Schultze & Braun**

Rechtsanwalts-gesellschaft  
für Insolvenzverwaltung mbH

Geschäftsführer: RA Rüdiger Bauch · RAin Elke Bäuerle · RA Holger Blümle · RA Jean-Olivier Boghossian · RA Volker Böhm · RA Stefano Buck · RA Harald Bußhardt · RA Ralph Bünning · RA Carsten Cervera · RA Dr. Thomas Dithmar · RA Edgar Grönda · RA Dr. Dirk Herzig · RA vBP Dr. Ferdinand Kießner · RA Thomas Kind · RA Klaus Klöcker · RA Tilo Kolb · RA Harald Kroth · RA Dr. Andreas Lang · RA Dr. Oliver Liersch · RA Patric Naumann · RAin Grit Rademacher · RA Stephan Ries · RA Frank Schmitt · StB Detlef Schneider · RA Detlef Specovius

Sitz: Eisenbahnstraße 19-23, 77855 Achern · Amtsgericht Mannheim HRB 220689

Standorte: Achern · Alzenau · Augsburg · Berlin · Braunschweig · Bremen · Chemnitz · Dessau · Dresden · Erfurt · Frankfurt · Freiburg · Halle · Hamburg · Hannover · Karlsruhe · Kleinblittersdorf · Leipzig · Lübeck · Magdeburg · Mannheim · Mönchengladbach · Nürnberg · Offenburg · Osnabrück · Rostock · Rottweil · Stuttgart · Wuppertal

Bankverbindungen: Sparkasse Offenburg-Ortenau, Konto 4 806 595, BLZ 664 500 50 (BIC: SOLADES10FG, IBAN: DE 33 6645 0050 0004 8065 95)

Deutsche Bank Offenburg, Konto 460 527, BLZ 664 700 35 · Volksbank Achern, Konto 1 704 010, BLZ 662 913 00 · Baden-Württembergische Bank Achern Konto 7 429 500 012, BLZ 600 501 01