

ruht (so auch *LG Landau*, NJW-RR 1987, 101; *WuM* 1980, 53; vgl. auch *AG Neu-Ulm*, 510; aA *BayObLG*, NJW-RR 1993, 252 [254]; auf mehrere Jahre angelegt; *WuM* 1993, 677 = *BeckRS* 1993, 03757; *AG Köln*, *WuM* 1992, 250 [251]; ausgerichtete Nutzung). Je nach den Umständen kann aber auch ausnahmsweise eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung trotz eintretender Nutzung von einem Jahr aus-

an diesen Maßstäben hat das BerGer. den Wunsch des Kl. zu Unrecht die Anerkennung versagt, weder die geplante Wohnveränderung noch der Nutzungswunsch des Sohnes seien auf das BerGer. hat sich von der Erwägung der angestrebten Nutzungsdauer von weniger als 10 Jahren keine besonderen Anforderungen an die Bemessung der Miete zu stellen. Diese seien nicht mit den Angaben des Sohnes des Kl. vor dem vorläufigen Beschluss vom 18.3.2015 abgeglichen – gerechnet ab diesem Zeitpunkt – der geltend gemachten Gründen nur noch für sich bestehen werde.

mehreren Gründen rechtsfehlerhaft. Zum einen ist der Wunsch des Kl. an das BerGer. einen zu strengen Maßstab an das BerGer. der von ihm angenommenen Nutzungszeit, denn es kommt auf die zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung absehbare Dauer des Eigenbedarfs ab dem 1.8.2013 [Ende des Mietvertrags] auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im AG oder dem BerGer. an. Zudem steht es dem Kl. frei, sich der Nutzung ab Oktober 2015 zu enthalten und ein sich daran anschließender Einzug in eine neue Wohnung zu planen lässt. So könnte sich etwa der Kläger, der Sohn des Kl. nach Abschluss des Aufbaustudiums absolvieren oder in der Nähe von Karlsruhe finden oder in der Nähe von Karlsruhe unter Beibehaltung der Wohnung zu verbleiben.

dem hat das Berufungsurteil keinen Bestand (§ 562 I ZPO). Der Rechtsstreit ist erledigt, weil das BerGer. weder hinreichend getroffen hat, die eine abschließende Beurteilung obliegende – Beurteilung überhöhter Eigenbedarf vorliegt, noch es, ob der geltend gemachte Nutzungsbedarf erfüllt wird und ob für die Befriedigung des Eigenbedarfs eine zum 1.5.2012 freigelegte Alternativwohnung zur Verfügung steht ist daher zur neuen Verhandlung und

## 6 \* Rechtsprechungswende zur Abwälzbarkeit von Schönheitsreparaturen

BGB §§ 307, 535 I 2, 133, 157, 242, 280 f.

1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 I 1, II Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGHZ 101, 253 = NJW 1987, 2575).
2. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
3. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalls maßgeblichen Umstände.
4. Berufet der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Streitfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

BGH, Urteil vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14

### Zum Sachverhalt

Die Bekl. waren seit dem 1.10.2002 Mieter einer aus vier Zimmern nebst Küche, Diele, Bad und Balkon bestehenden Wohnung der Kl. in Berlin. Die Parteien vereinbarten eine Monatsmiete von 304,71 Euro sowie eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 132,53 Euro. Der Mietvertrag (MV) enthält unter anderem folgende Formularbestimmungen:

§ 4 Nr. 6. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstrichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

§ 14 Nr. 1. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

– in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,

– in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Treiblen alle 5 Jahre,