

31

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BGB §§ 157 D, 535; AGBG § 9 C1

- a) Zur Wirksamkeit der Abwälzung der Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag.
- b) Der nach einem Formularmietvertrag über preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Vornahme fälliger Schönheitsreparaturen verpflichtete Mieter hat an den Vermieter einen Ausgleich in Geld zu zahlen, wenn die Schönheitsreparaturen durch einen Umbau nach Vertragsende alsbald wieder zerstört würden.

BGH, Beschl. v. 30. Oktober 1984 - VIII ARZ 1/84 - KG Berlin
LG Berlin

40

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ARZ 1/84

in dem Rechtsstreit

des Hauseigentümers Otto-Heinrich W [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED]
in H [REDACTED]

Klägers und Berufungsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter
II. Instanz:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
[REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

den Fachhochschullehrer Professor Rupprecht G [REDACTED], H [REDACTED]platz [REDACTED]
in B [REDACTED],

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter
II. Instanz:

Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED] in [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier, Dr. Brunotte und Dr. Paulusch

am 30. Oktober 1984

folgenden Rechtsentscheid beschlossen:

Der nach einem Formularmietvertrag über preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Vornahme fälliger Schönheitsreparaturen verpflichtete Mieter hat an den Vermieter einen Ausgleich in Geld zu zahlen, wenn die Schönheitsreparaturen durch einen Umbau nach Vertragsende alsbald wieder zerstört würden.

G r ü n d e

1. Durch Formularmietvertrag vom 9. Juli 1976 vermietete der Rechtsvorgänger des Klägers dem Beklagten in dem Hause Berlin 19, Königin-Elisabeth-Straße 55 eine preisgebundene Altbauwohnung. § 3 Nr. 3 des Mietvertrages lautet:

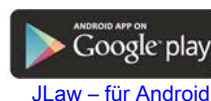
"Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen."

In § 17 des Vertrages ist vereinbart:

"Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter in bezugsfertigem Zustand dem Vermieter zu übergeben."



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Der Mietvertrag wurde am 31. Juli 1982 beendet. Der Beklagte hat die Wohnung zurückgegeben, ohne die fälligen Schönheitsreparaturen vorgenommen zu haben. Der Kläger, der bereits vor Beendigung des Vertrages beabsichtigte, die Räume umzubauen und zu modernisieren, verlangt mit der Klage den Betrag von 10.000,-- DM, der nach seinem Vorbringen erforderlich ist, um die Schönheitsreparaturen vornehmen zu lassen. Der Beklagte tritt dieser Forderung entgegen. Er hat sich bereit erklärt, die während der Mietzeit fällig gewordenen Schönheitsreparaturen noch auszuführen. Der Beklagte hat vorgetragen, er habe dem Kläger schon im Mai 1982 die Wohnungsschlüssel übergeben, damit der Zustand der Wohnung vom Kläger überprüft werden könne und etwa erforderliche Schönheitsreparaturen ausgeführt werden könnten. Der Kläger habe die Vornahme von Schönheitsreparaturen jedoch mehrfach abgelehnt und sich auf den Standpunkt gestellt, einen Geldanspruch zu haben.

Das Amtsgericht Charlottenburg hat die Klage abgewiesen. Es hat die Auffassung vertreten, dem Kläger stehe weder ein auf Zahlung von Geld gerichteter Erfüllungsanspruch noch eine Schadensersatzforderung zu. Das Amtsgericht hält das Urteil des erkennenden Senats vom 25. Juni 1980 - VIII ZR 260/79 (BGHZ 77, 301) nicht für einschlägig, in welchem die ergänzende Auslegung eines Pachtvertrages für möglich gehalten wurde, wonach der Pächter anstelle seiner Verpflichtung aus dem Pachtvertrag, Schönheitsreparaturen vornehmen zu lassen, bei Beendigung des Vertrages dem Verpächter einen Ausgleich in Geld zahlen muß, wenn der Verpächter die Pachtsache umbaut und dadurch die Schönheitsreparaturen zerstört werden. Das Landgericht Berlin beabsichtigt, die Berufung des Klägers zurückzuweisen. Es möchte sich der Ansicht des Amtsgerichts anschließen, sieht sich hieran aber durch das genannte Senatsurteil und den Rechtsentscheid des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 17. Januar 1983 - 6 RE Miet 3/82 (RE Miet Teil 2 Bd. 2 = RiM S. 881) gehindert. Das Oberlandesgericht Schleswig hat angenommen, die in BGHZ 77, 301 für den Pachtvertrag vertretene Ansicht gelte auch für den Wohnungsmietvertrag. Es hat deshalb ent-

schieden, der Mieter, der sich in einem Mietvertrag über Wohnraum zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet habe, werde von dieser Verpflichtung nicht ersatzlos befreit, wenn in dem Zeitpunkt, in dem er die Schönheitsreparaturen ausführen müßte, das Mietobjekt umgebaut werde, so daß vorgenommene Schönheitsreparaturen wieder zerstört würden. Das Landgericht hat daher die Akten dem Kammergericht zur Entscheidung folgender Frage durch Rechtsentscheid vorgelegt:

- "1. Steht dem Vermieter preisgebundenen Altbauwohnraums ein auf Geld gerichteter Erfüllungsanspruch gegen den Mieter zu, der entgegen seiner mietvertraglichen Verpflichtung bei Beendigung des Mietverhältnisses die fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung grundlegend zu modernisieren und umzubauen und dadurch die Schönheitsreparaturen zunichte gemacht würden?
2. Richtet sich im Falle der Bejahung obiger Frage die Höhe des Geldanspruchs nach
 - a) den Kosten, die die Renovierung verursacht hätte oder
 - b) den 4 % der Friedensmiete gemäß Nr. 3 a der ersten Klarstellungsverlautbarung des Oberbürgermeisters der Reichshauptstadt Berlin vom 11. Januar 1938 (AmtsBl. Nr. 3 vom 16.1.1938, S. 45) zur Berliner Mietsenkungsverordnung vom 22. Dezember 1937 (AmtsBl. Berlin Nr. 52 vom 26.12.1937) ?"

Das Kammergericht teilt die Auffassung des Landgerichts, meint aber, eine ihr entsprechende Entscheidung nicht erlassen zu können, weil es sich damit in Widerspruch zu dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Schleswig vom 17. Januar 1983 setzen würde. Es hat deshalb folgende Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorgelegt:

"Steht dem Vermieter preisgebundenen Altbauwohnraums bei Beendigung des Mietverhältnisses ein auf Geld gerichteter Ersatzanspruch gegen den vertraglich zur Tragung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Mieter zu, wenn und soweit er den Anspruch auf Erfüllung der Verpflichtung zur Ausführung an sich fälliger Schönheitsreparaturen nach Treu und Glauben nicht geltend machen kann, weil er beabsichtigt, die Wohnung grundlegend zu modernisieren und umzubauen, und weil dadurch zwischenzeitlich vorgenommene Schönheitsreparaturen wieder zunichte gemacht würden?"

Hinichtlich der zweiten ihm vom Landgericht vorgelegten Rechtsfrage hat sich das Kammergericht die Entscheidung für den Fall vorbehalten, daß der Bundesgerichtshof die im Vorlagebeschluß des Kammergerichts gestellte Frage bejahen sollte.

2. a) Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist zulässig. Nach Art. III Abs. 1 Satz 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1248) in der Fassung des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl I 657) setzt sie voraus, daß das vorlegende Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Eine solche Divergenz ist jedenfalls deswegen gegeben, weil das Kammergericht mit der von ihm beabsichtigten Entscheidung von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Schleswig vom 17. Januar 1983 abweichen würde.

b) Allerdings wäre das Kammergericht nicht gehindert, selbst zu entscheiden, wenn seine im Vorlagebeschluß vertretene Auffassung richtig wäre, die Auslegung eines Wohnungsmietvertrages dahin, daß für den Fall des Umbaus der Wert der vom Mieter unterlassenen Schönheitsreparaturen geschuldet werde, schaffe eine preisrechtlich nicht statthafte Vereinbarung, weil dadurch die Verpflichtung zu einer einmaligen Leistung begründet werde, die nach § 29 a Abs. 1 1. BMG unzulässig sei. Daß seine Auslegung auch für einen solchen Fall gelte, hat nämlich das Oberlandesgericht Schleswig, in dessen Bezirk das Erste Bundesmietengesetz nicht gilt, nicht entschieden.

Die für die Vorlage an den Bundesgerichtshof erforderliche Divergenz ist aber deswegen gegeben, weil die Ansicht des Kammergerichts unzutreffend ist. Einer der Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig entsprechenden Auslegung stehen die preisrechtlichen Vorschriften für Altbauwohnraum in Berlin nicht entgegen. Die Forderung auf Zahlung einer Geldsumme, die dem Vermieter nach Meinung des Oberlandesgerichts Schleswig zusteht, tritt nämlich an die Stelle des Anspruchs auf Ausführung der Schönheitsreparaturen, die der Mieter im Mietvertrag übernommen hat. Die Übernahme der von Zeit zu Zeit vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist keine Verpflichtung zu einer einmaligen Leistung (vgl. die Senatsurteile vom 21. Dezember 1977 - VIII ZR 189/76 = WM 1978, 276 und vom 11. Januar 1978 - VIII ZR 207/76 = WM 1978, 581). Das gilt nicht nur für den Fall, daß die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen aus § 3 des Mietvertrages hergeleitet wird, sondern auch dann, wenn sie, wie das Kammergericht zutreffend meint, auch aus § 17 des Mietvertrages zu entnehmen ist. § 17 spricht zwar nicht ausdrücklich von Schönheitsreparaturen, diese Vertragsbestimmung gilt aber auch für Schönheitsreparaturen, weil nach ihr die Wohnung in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben ist und zur Bezugsfertigkeit auch gehört, daß die notwendigen Schönheitsreparaturen vorgenommen sind. Der Mieter schuldet aber nach § 17 nicht mehr an Schönheitsreparaturen als er nach § 3 des Vertrages turnusgemäß vorzunehmen hat (vgl. BGHZ 49, 56, 58 f.; Röchling WuM 1982, 171, 173). Sind daher beim Auszug des Mieters nach § 3 keine Schönheitsreparaturen fällig, ist er zu solchen auch nicht nach § 17 verpflichtet. Die in § 17 übernommene Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist deshalb ebensowenig eine Verpflichtung zu einer einmaligen Leistung wie die sich aus § 3 ergebende.

c) Die vom erkennenden Senat bisher offengelassene Frage, ob das um den Erlaß eines Rechtsentscheids angegangene Gericht die Entscheidungserheblichkeit der ihm vorgelegten Rechtsfrage nachprüfen darf (vgl. BGHZ 89, 16), bedarf auch hier keiner Entscheidung. Die Entscheidungserheblichkeit wäre nämlich nur dann fraglich, wenn die Wirksamkeit der §§ 3 Abs. 3, 17

des Mietvertrages vom 9. Juli 1976, der - im Gegensatz zu dem Pachtvertrag, der Gegenstand des Senatsurteils BGHZ 77, 301 war - ein Formularvertrag ist, nach dem Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) verneint werden müßte. Das trifft aber nicht zu. Da der Mietvertrag noch vor dem Inkrafttreten des AGBG abgeschlossen wurde, gilt für ihn nach § 28 Abs. 2 AGBG von den Vorschriften dieses Gesetzes lediglich dessen § 9. Nach § 9 Abs. 1 AGBG sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

aa) Die Frage, ob die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mit § 9 AGBG vereinbar ist, war ursprünglich lebhaft umstritten. Inzwischen ist es die überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum, daß eine solche Klausel nicht als unangemessen anzusehen ist (OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1981 - 9 RE Miet 1/81 = NJW 1981, 2823 = RES Bd. I S. 29 = RiM S. 298 = RE Miet Teil 2 Bd. 2; OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 10. März 1982 - 8 RE Miet 3/81 = NJW 1982, 1294 = RES Bd. II S. 23 = RiM S. 569 = RE Miet Teil 2 Bd. 2; Gelhaar ZMR 1981, 225, 230; Röchling WuM 1982, 171, 172; von Westphalen, Der Betrieb, Beilage Nr. 8/84 S. 4; Köhler ZMR 1981, 98; Ackermann ZMR 1981, 99; a.A. Sonnenschein NJW 1980, 1713, 1719; Wolf ZMR 1981, 100). Das entspricht auch der Auffassung des erkennenden Senats.

bb) Nach der gesetzlichen Regelung, nämlich nach § 536 BGB, obliegt die Pflicht, die Mietsache durch Vornahme von Schönheitsreparaturen in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch erforderlichen Zustand zu erhalten, dem Vermieter. Sie ist eine Hauptleistungspflicht und bleibt eine solche auch bei ihrer Übernahme durch den Mieter (BGHZ 77, 301, 305; Senatsurteil vom 20. Oktober 1976 - VIII ZR 51/75 = WM 1976, 1277). Zwar ist nach § 9 Abs. 2

Nr. 1 AGBG eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine in einem Formularvertrag getroffene Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist; dennoch verstößt die formularmäßige Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht gegen § 9 Abs. 1 AGBG. Die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter benachteiligt diesen im allgemeinen schon deshalb nicht unangemessen, weil sie in aller Regel bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt wird (vgl. die Ausführungen unten zu 3 b cc). Unabhängig von diesem Gesichtspunkt kann sie jedenfalls auch deswegen nicht als unangemessen angesehen werden, weil sie Verkehrssitte geworden ist. Die Vertragsteile des Wohnungsmietvertrages sehen es als selbstverständlich an, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt (vgl. Oske, Schönheitsreparaturen, 2. Auflage S. 3, 4). Auch die vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen beiden Formularverträge (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76; vgl. Gelhaar BGB RGRK 12. Auflage vor § 535 Rdn. 87) sehen die Möglichkeit vor, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt (§ 7 der Fassung I und § 4 der Fassung II).

cc) Der Umstand, daß im vorliegenden Fall in der Klausel die Arbeiten, welche als Schönheitsreparaturen anzusehen sind und die Zeiträume, nach deren Ablauf sie auszuführen sind, nicht angegeben sind, läßt die Vereinbarung nicht als unangemessen erscheinen. Der Inhalt einer solchen Klausel kann nämlich durch Auslegung näher bestimmt werden. Ihre Auslegungsbedürftigkeit allein macht sie für den Mieter nicht unangemessen. Eine allgemein gehaltene Klausel wie hier ist, wenn nicht örtliche Gepflogenheiten eine andere Auslegung ergeben, dahin zu verstehen, daß die in § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV und - damit übereinstimmend - in § 7 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrages 1976 Fassung I angegebenen Arbeiten als Schönheitsreparaturen anzusehen sind,

nämlich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. Hinsichtlich der Fristen kann die Auslegung den in Fußn. 1 zu § 7 des Mustermietvertrages angegebenen Plan als maßgeblich ergeben: Für Küchen, Bäder und Duschen drei Jahre, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten fünf Jahre und für andere Nebenräume sieben Jahre.

dd) Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist bei einer Vertragsgestaltung wie hier auch nicht deswegen unangemessen, weil sie auch der in § 17 des Mietvertrages getroffenen Regelung zu entnehmen ist. Diese Vertragsbestimmung hat außer der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch dessen Verpflichtung zur vollständigen Räumung, zur Reinigung ("besenrein") und zur Vornahme von sonstigen dem Mieter obliegenden Instandsetzungen zum Inhalt. Unter keinem dieser Gesichtspunkte ist die Regelung für den Mieter unangemessen. Daß die Wohnung nach Beendigung des Mietvertrages vollständig zu räumen ist, entspricht der gesetzlichen Regelung (§ 556 BGB). Zur ordnungsgemäßen Rückgabe gehört auch die Reinigung der Wohnung. Die Verpflichtung zur Vornahme von Instandsetzungen ist deswegen nicht unangemessen, weil sie nur solche Maßnahmen umfaßt, die dem Mieter nach der gesetzlichen Regelung oder dem Mietvertrag obliegen.

3. § 3 Abs. 3 und § 17 des Mietvertrages enthalten keine ausdrückliche Regelung über die dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegte Frage. Das Oberlandesgericht Schleswig gelangt im Anschluß an die Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 77, 301 im Wege der ergänzenden Auslegung zu der Auffassung, daß der Wohnungsmieter, der sich in einem Formularmietvertrag allgemein zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet hat, von dieser Verpflichtung nicht deswegen ersatzlos befreit

wird, weil in dem Zeitpunkt, in dem die Schönheitsreparaturen auszuführen sind, das Mietobjekt umgebaut wird und dadurch die Schönheitsreparaturen zerstört würden. Das ist nicht zu beanstanden.

a) Da der Mietvertrag für den Fall des Umbaus der Wohnräume keine Regelung enthält, es aber im Widerspruch zu dem Inhalt des Vertrages stünde, wenn der Mieter für diesen Fall von seiner Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen ersatzlos befreit würde, obgleich der Vermieter seine eigene Leistung voll erbracht hat, besteht eine Vertragslücke, die ebenso wie in dem Fall, welcher der Entscheidung in BGHZ 77, 301 zugrundelag, durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen ist.

b) Im Schrifttum sind gegen das Senatsurteil vom 25. Juni 1980 Bedenken erhoben worden (Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. 2. Bearbeitung §§ 535, 536 Rdn. 146 f, 149; Oske, Schönheitsreparaturen, 2. Aufl. S. 36; Emmerich JuS 1981, 145; Eisenschmid WuM 1980, 242; Gräfe NJW 1981, 48; Röchling WuM 1982, 171, 175 und 1984, 39; Wieck BtGBW 1981, 24; Schmid BtGBW 1981, 5; Niebling ZMR 1981, 183). Sie sind nicht gerechtfertigt.

aa) Die Auffassung, Formularmietverträge seien einer ergänzenden Auslegung nicht zugänglich, trifft nicht zu. Eisenschmid (aa0) meint, eine in Formularmietverträgen bestehende Lücke müsse nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 AGBG durch Rückgriff auf die entsprechenden Vorschriften des dispositiven Rechts geschlossen werden. Diese Vorschrift, die im vorliegenden Fall nach § 28 Abs. 1 AGBG nicht anwendbar ist, gilt nur für den Fall, daß Vertragsbestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind. Im übrigen gehören zu den gesetzlichen Vorschriften im Sinne des § 6 Abs. 2 AGBG auch die Bestimmungen der §§ 157, 133 BGB, in denen die ergänzende Vertragsauslegung ihre Grundlage hat (vgl. BGHZ 89, 69).

bb) Zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unzulässig wäre (vgl. die Nachweise in BGHZ 77, 301, 304), führt die vom erkennenden Senat für richtig gehaltene Auslegung nicht. Durch sie wird nur eine im Vertrag vorgesehene, aber sinnlos gewordene Verpflichtung des Mieters der im Vertrag nicht geregelten Fallgestaltung (Umbau der Mieträume) angepaßt. Etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes, wird nicht in den Vertrag eingefügt (Herpers WuM 1984, 175, 176).

cc) Den entscheidenden Gesichtspunkt für die Notwendigkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung hat der Senat in dem Urteil vom 25. Juni 1980 darin gesehen, daß die vom Pächter übernommene Renovierungsverpflichtung sich im Regelfall als Teil des von ihm zu leistenden Entgeltes darstellt. Die gegenüber diesem Ausgangspunkt geäußerten Zweifel sind nicht berechtigt. Für den Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt sich die Richtigkeit der Auffassung des Senats aus § 28 dieser Verordnung. Nach dessen Abs. 4 Satz 1 sind die Kosten der Schönheitsreparaturen für Wohnungen in den in Abs. 2 der Bestimmung festgelegten Sätzen der Instandhaltungskosten, die als Aufwendungen des Vermieters bei der für die Höhe des Mietzinses maßgeblichen Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Wohnraum zu berücksichtigen sind, nicht enthalten. Nur dann, wenn der Vermieter sie trägt, dürfen sie mit den in Abs. 4 Satz 2 und 3 aufgeführten Beträgen angesetzt werden. Durch diese Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, daß der Mieter wirtschaftlich gesehen durch Ausführung der Schönheitsreparaturen den Teil des Mietzinses begleicht, den der Vermieter verlangen könnte, wenn er der gesetzlichen Regelung entsprechend die Schönheitsreparaturen selbst tragen würde. Davon gehen auch die Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens vom 19. September 1966 aus (Bundesanzeiger Nr. 183/66 = BStBl I 890). Nach deren Nr. 21 ist unter der für die Bewertung

des bebauten Grundbesitzes maßgeblichen Jahresrohmiete (§ 79 BewG) das gesamte Entgelt zu verstehen, das der Mieter für die Benutzung des Grundstücks zu entrichten hat. Nach Nr. 22 Abs. 1 Satz 1 der Bewertungsrichtlinien gehört zu den sonstigen Leistungen des Mieters, die in die Miete einzubeziehen sind, auch die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Der Tatsache, daß die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt wird, tragen auch durchweg die veröffentlichten Mietspiegel Rechnung, die nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG als eines der in dieser Vorschrift genannten Begründungsmittel für ein Verlangen des Vermieters von Wohnraum um Zustimmung des Mieters zur Erhöhung des Mietzinses verwendet werden können (vgl. Gelhaar ZMR 1981, 225, 230). So ist im Mietspiegel für das Stadtgebiet Köln (ZMR 1981, 104) ausgeführt, daß die Angaben des Mietspiegels die Mietpreise ausschließlich der Kosten für Nebenleistungen enthalten. Unter den Nebenleistungen sind aber die Schönheitsreparaturen aufgeführt.

Für Altbauwohnraum in Berlin gelten keine Besonderheiten. Die Übernahme der während der Mietzeit fällig werdenden Schönheitsreparaturen durch den Mieter ist nicht nur preisrechtlich zulässig, sondern darüber hinaus bei der Festsetzung der gesetzlichen Miete berücksichtigt (Oske, a.a.O., S. 24). Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme der Schönheitsreparaturen stellt daher auch bei preisgebundenem Altbauwohnraum in Berlin einen Teil des geschuldeten Entgeltes dar.

dd) Unzutreffend ist auch die Auffassung, daß in einem Fall wie dem vorliegenden der Vertragszweck der Schönheitsreparaturen erreicht sei oder nicht mehr erreicht werden könne und daß deshalb der Anspruch des Vermieters entfallen sei. Der erkennende Senat hat in der Entscheidung BGHZ 49, 56 ausgeführt, daß die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter

nicht nur dazu dient, die während der Vertragszeit für Schönheitsreparaturen erforderlichen Kosten entgegen der gesetzlichen Regelung vom Vermieter auf den Mieter abzuwälzen, sondern auch dazu, den Vermieter bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses mit einem nachfolgenden Mieter der Notwendigkeit zu entheben, Schönheitsreparaturen auf seine, des Vermieters Kosten vornehmen zu lassen (aaO S. 58). Dann aber ist der Vertragszweck schon deshalb nicht erreicht, weil die geschuldeten Instandsetzungen nicht vorgenommen worden sind, und andererseits ist dieser Vertragszweck auch durchaus erreichbar, weil nach Durchführung der Umbauarbeiten Schönheitsinstandsetzungen, wenn auch - umbaubedingt - in möglicherweise verändertem Umfang erforderlich sind. So müssen z.B. die durch den Umbau veränderten Räume ebenso mit Tapeten und Anstrichen versehen werden wie die gemieteten Wohnräume ohne Umbaumaßnahmen hätten tapeziert und gestrichen werden müssen.

ee) Fraglich kann daher nur sein, ob der weiterbestehende Anspruch des Vermieters ein Anspruch auf Naturalherstellung bleibt oder ob im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung anzunehmen ist, daß er in eine Geldforderung umgewandelt wird.

Durch Naturalleistung in den nicht umgebauten Räumen darf der Mieter den Anspruch des Vermieters nicht mehr erfüllen. Es wäre widersinnig, den Vermieter, der zum Umbau entschlossen ist, auf die Forderung auf Vornahme der Schönheitsreparaturen in den noch nicht umgebauten Räumen zu beschränken (BGHZ 77, 301, 304). Deshalb brauchte hier der Vermieter auf das zum Vertragsende und zu einem Zeitpunkt, als er sich bereits zum Umbau entschlossen hatte, vom Mieter gemachte Angebot, die noch nicht umgebauten Räume zu renovieren, nicht einzulassen.

Die bei der Auslegung des Mietvertrages nach den §§ 157, 133 BGB vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, daß der Mieter auch nicht berechtigt ist, den Anspruch des Vermieters durch Vornahme der den Schönheitsreparaturen entsprechenden Arbeiten in den umgebauten Räumen zu erfüllen. Nach Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter grundsätzlich nicht mehr berechtigt, die Mieträume zu betreten. Das Recht auf Besitz und Nutzung ist uneingeschränkt wieder an den Vermieter zurückgefallen. Dieser ist schon wegen des durch den Umbau regelmäßig veränderten Gegenstandes und Umfangs der Schönheitsreparaturen berechtigt, nunmehr allein zu bestimmen, welche Arbeiten ausgeführt werden und wer sie vornimmt. Vernünftige Vertragsparteien berücksichtigen dies. Die Ermittlung des bei der ergänzenden Vertragsauslegung zu beachtenden hypothetischen Parteiwillens ergibt daher, daß die Vertragschließenden, wenn sie an einen Umbau der Wohnräume gedacht hätten, für diesen Fall dem Vermieter einen Geldanspruch zugebilligt hätten. Die gebotene Interessenabwägung ergibt aber zugleich, daß die Forderung des Vermieters nicht über den Betrag hinausgeht, den der Mieter hätte aufwenden müssen, wenn er ohne den Umbau seiner Vertragspflicht nachgekommen wäre (BGHZ 77, 301, 305). Ist aber anzunehmen, daß der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte hätte ausführen lassen dürfen, braucht er neben den Kosten für das notwendige Material nur den Betrag zu entrichten, den er für die Arbeitsleistung seiner Verwandten oder Bekannten hätte aufwenden müssen. Der Wert einer zulässigen Eigenleistung des Mieters ist zu schätzen. Er wird im allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrages ausmachen, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen. Auf diese Weise erhält der Vermieter nicht mehr, als ihm vertraglich zusteht, und der Mieter hat nicht mehr zu leisten als das, wozu er sich ohnehin vertraglich verpflichtet hat. Die vom Senat vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung ist für den Mieter daher weder unangemessen (§ 9 AGBG) noch überraschend.

4. Die dem Bundesgerichtshof vorgelegte Frage war deshalb wie aus der Eingangsformel ersichtlich zu entscheiden.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Paulusch