

46

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

3. MietRÄndG Art. III Abs. 1

Ein Rechtsentscheid kommt nicht in Betracht, wenn der Vorlagebeschluß eine sich aufdrängende Auseinandersetzung mit einem Teil des Sachverhalts vermissen läßt, dessen Berücksichtigung die angenommene Divergenz beseitigt.

BGH, Beschluß vom 11. Juli 1990 - VIII ARZ 1/90 - OLG Frankfurt a.M
LG Frankfurt a.M

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 1/90

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Gerlinde J., E., ring., B.,

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte [redacted] und
[redacted], [redacted],
[redacted] -

g e g e n

Eheleute Gerda und Kurt B.-H., E.-M.-
straße, M.,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte Dr. [redacted] und [redacted],
[redacted], [redacted],
[redacted] -

- 2 -

26

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
am 11. Juli 1990
durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter
Dr. Zülch, Dr. Paulusch, Groß und Dr. Hübsch

beschlossen:

Der Erlaß eines Rechtsentscheids über die
dem Bundesgerichtshof mit Beschluß des
20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Frankfurt am Main vom 16. Februar 1990
vorgelegte Rechtsfrage wird abgelehnt.

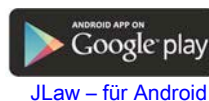
G r ü n d e :

Die Beklagten waren aufgrund eines Formularvertrages
vom 12. Juni 1979 ab 1. Juli 1979 Mieter einer bei Vertrags-
beginn unrenovierten Wohnung im Hause F [REDACTED],
R [REDACTED]-M [REDACTED]-Straße [REDACTED], dessen Eigentümerin nunmehr die
Klägerin ist. In § 16 Nr. 4 des Vertrages war hinsichtlich
der Schönheitsreparaturen u.a. bestimmt:

"Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf
seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tape-
zieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und
Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper



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



einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.

Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad
und Toilette - 2 Jahre,
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre."

Das Mietverhältnis endete am 31. Oktober 1988. Die Beklagten führten bei ihrem Auszug keine Schönheitsreparaturen durch. Die Klägerin, die die Wohnung umbauen will, verlangt von den Beklagten u.a. die Zahlung der für die Schönheitsreparaturen erforderlichen Summe, die nach ihrem Vortrag 11.475,32 DM zzgl. Mehrwertsteuer beträgt. Die Beklagten treten dieser Forderung entgegen und machen geltend, sie hätten die Wohnung in dem Zustand zurückgegeben, in dem sie ihnen überlassen worden sei. Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen seien sie nicht verpflichtet gewesen, weil § 16 Nr. 4 des Mietvertrages unwirksam sei.

Das von der Klägerin angerufene Amtsgerichts Frankfurt am Main hat die Klage abgewiesen und zu den Schönheitsreparaturkosten im Anschluß an einen Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 17. Februar 1989 (WuM 1989, 121 f = ZMR 1989, 176) ausgeführt, die Formularklausel über die Schönheits-

reparaturen verstoße in der hier vorliegenden Ausgestaltung gegen § 9 AGBG. Das auf die Berufung der Klägerin mit der Sache befaßte Landgericht Frankfurt am Main hält § 16 Nr. 4 des Mietvertrages für wirksam, sieht sich aber an einer entsprechenden Entscheidung durch den genannten Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart gehindert. Es hat deshalb die Akten dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main zur Entscheidung folgender Frage durch Rechtsentscheid vorgelegt:

"Ist die Formulierung in § 16 Ziff. 4 des Mietvertrages: "Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen" wirksam (Abweichung vom Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 17.2.1989)?"

Das Oberlandesgericht teilt im Ergebnis die Auffassung des Landgerichts und meint ebenfalls, sich mit einer ihr entsprechenden Entscheidung in Widerspruch zu dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 17. Februar 1989 zu setzen. Es hat deshalb beschlossen, dem Bundesgerichtshof folgende Rechtsfrage zur Entscheidung vorzulegen:

"Ist die vorformulierte Mietvertragsbestimmung, nach der der Mieter sich verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wenn erforderlich, mindestens aber in den in einem Fristenplan festgelegten Zeiträumen fachgerecht ausführen zu lassen, bei unrenoviert übergebenen Wohnungen entgegen dem

Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 17.2.1989 (8 ReMiet 2/88) auch dahin auslegbar, daß mit ihr eine erst ab Mietbeginn laufende Regelung getroffen worden ist mit der Rechtsfolge, daß die Mietvertragsbestimmung nicht stets nach § 9 AGBG unwirksam ist?"

In den Gründen (veröffentlicht in ZMR 1990, 177 ff) ist ausgeführt, eine Schönheitsreparaturklausel, die sowohl eine Bedarfsregelung als auch einen Fristenplan enthalte, umfasse entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts Stuttgart nicht eindeutig die Verpflichtung des Mieters zu einer Anfangsrenovierung. Vielmehr sei eine Auslegung dahin möglich und geboten, daß die Fristen erst bei Beginn des Mietverhältnisses zu laufen begännen und die Bedarfsregelung einen vorvertraglichen Abnutzungszeitraum nicht einschließe. Das folge hier zum einen aus der für das Ende des Mietverhältnisses vorgesehenen Abgeltungsklausel, die den Mieter zu anteiligen Zahlungen auf künftige Renovierungskosten verpflichte und damit gegen den Willen des Vermieters spreche, dem jeweiligen Nachmieter auch vom Vormieter verursachte Abnutzungen anzulasten. Es ergebe sich ferner daraus, daß die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur deren üblichen und angemessenen Umfang zu erfassen pflege, wozu der vom Vormieter verursachte Renovierungsbedarf nicht gehöre.

2. Die Voraussetzungen für einen Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes liegen nicht vor.

a) Nach Art. III Abs. 1 Satz 1 3. MietRändG hat das Landgericht als Berufungsgericht einen Rechtsentscheid des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts einzuholen, wenn es bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus einem Mietvertragsverhältnis über eine Wohnung ergibt oder dessen Bestand betrifft, von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines Oberlandesgerichtes abweichen will oder wenn eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist. Nach Satz 3 der Vorschrift hat das Oberlandesgericht die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen, wenn es von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Diese Voraussetzungen für eine Vorlage an den Bundesgerichtshof liegen hier nicht vor.

Sie fehlen zwar nicht deshalb, weil das Oberlandesgericht die ihm vorgelegte Rechtsfrage - bei deckungsgleichem Inhalt - anders gefaßt (vgl. dazu Senatsbeschluß vom 2. November 1983 - VIII ARZ 9/83 = NJW 1984, 237 = WM 1984, 69 f zu 2 a) oder weil es ausdrücklich eine Auslegungsfrage zum Gegenstand seiner Vorlage gemacht hat (vgl. zur Zulässigkeit einer solchen Vorlage den Senatsbeschluß BGHZ 84, 345, 348 f). Die Vorlage ist aber unzulässig, weil entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts weder die von ihm noch die vom Landgericht beabsichtigte Entscheidung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Ausgangsverfahrens eine Abweichung von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 17. Februar 1989 erforderlich machen.

Hier haben die beklagten Mieter in ihrer Klagerwiderung vom 20. März 1989 bei der Darstellung des Mietvertragsabschlusses vorgebracht, den damaligen Vermieterinnen sei nur daran gelegen gewesen, daß sie selbst zu keinerlei Herrichtungsarbeiten verpflichtet seien; es habe Sache der Beklagten sein sollen, die Wohnung so herzurichten wie sie (die Mieter) es für angebracht hielten. Die Klägerin hat diese Schilderung nicht bestritten, sondern ihrerseits vorgetragen, eine Renovierung der Wohnung sei seinerzeit (bei Beginn des Mietverhältnisses) nicht für erforderlich erachtet worden. Lag es aber im Ermessen der Beklagten, ob und in welchem Umfang sie eine Anfangsrenovierung vornehmen wollten, so standen den Vermieterinnen die nach Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart aus der Formularklausel folgenden Ansprüche auf Anfangsrenovierung und auf Berücksichtigung des vom Vormieter verursachten Renovierungsbedarfs nicht zu. Da das Oberlandesgericht Stuttgart die Unwirksamkeit der Klausel ausschließlich aus dem Bestehen derartiger, nach seiner Auffassung den Mieter unangemessen benachteiligender Ansprüche hergeleitet hat, stellt die vom Oberlandesgericht Frankfurt am Main beabsichtigte Beurteilung der Klausel als wirksam keine Abweichung von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 17. Februar 1989 dar.

b) Diese aus den Akten ersichtlichen Umstände kann der Senat bei der Prüfung, ob eine Divergenz vorliegt, ohne Bindung an den im Vorlagebeschluß mitgeteilten Sachverhalt berücksichtigen. Die Frage, ob das mit einem Rechtsentscheid befaßte Gericht die Würdigung des Streitstoffes im Ausgangsverfahren durch das vorlegende Gericht hinzunehmen hat, ist

bisher nur im Zusammenhang damit erörtert worden, ob das für den Rechtsentscheid zuständige Gericht die Entscheidungserheblichkeit der vorgelegten Rechtsfrage für das Ausgangsverfahren überprüfen darf. Sie wird von der Mehrzahl der Oberlandesgerichte verneint mit der Einschränkung, daß die Entscheidungserheblichkeit durch das vorlegende Gericht zumindest nachvollziehbar dargelegt sein muß (BayObLG NJW 1987, 1950 ff und Fischer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Kap. VIII RN. 170 f, jeweils m.w.Nachw.). Der Senat hat die Frage bisher offengelassen (BGHZ 89, 316, 318; 92, 363, 367). Auch im vorliegenden Fall bedarf keiner Entscheidung, inwieweit das mit einem Rechtsentscheid befaßte Gericht an die Beurteilung des Ausgangssachverhaltes durch das vorlegende Gericht gebunden ist. Ein Rechtsentscheid kommt jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn der Vorlagebeschluß eine sich aufdrängende Auseinandersetzung mit einem Teil des Sachverhalts völlig vermissen läßt, dessen Berücksichtigung die angenommene Divergenz beseitigt. So liegt der Fall hier. War es den Beklagten überlassen, ob und inwieweit sie die Wohnung bei Einzug renovieren wollten, so haben die Vertragsparteien die Schönheitsreparaturklausel übereinstimmend und eindeutig dahin verstanden, daß die Mieter trotz der Bedarfs- und Fristenregelung weder eine Anfangsrenovierung schuldeten noch ein bereits angefallener Renovierungsbedarf zu ihren Lasten gehen sollte. Legen die Vertragsparteien einer schriftlich formulierten Klausel übereinstimmend eine bestimmte Bedeutung bei, so stellt sich die Frage einer Vertragsänderung nicht, deren Wirksamkeit wegen der in § 23 des Mietvertrages festgelegten Schriftform

für Nebenabreden mit vertretbaren Gründen bezweifelt werden könnte. Andere, die Berücksichtigung dieses Vortrags hindernde rechtliche Bedenken sind nicht ersichtlich. Da der Vortrag unstreitig ist, bedarf es hinsichtlich der Umstände, die das Fehlen der Divergenz begründen, auch keiner weiteren Sachverhaltsaufklärung (vgl. zu diesem Gesichtspunkt BGHZ 101, 253, 261).

c) Eine Entscheidung über die vom Oberlandesgericht vorgelegte Rechtsfrage ist mithin ebensowenig erforderlich wie ein Rechtsentscheid über die vom Landgericht gestellte Rechtsfrage. Das Landgericht kann die Wirksamkeit der für den Ausgangsfall maßgebenden Formularklausel in ihrer übereinstimmenden Auslegung durch die Parteien bejahen, ohne von dem Rechtsentscheid des OLG Stuttgart abzuweichen.

Wolf

Groß

Dr. Zülch

Dr. Hübsch

Dr. Paulusch