

29

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 535, 536; AGBG § 9 Bb

- a) Bei Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Anwältung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans jedenfalls dann wirksam, wenn die Renovierungsfristen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.
- b) Das gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist.

BGH, Beschl. v. 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86 - OLG Frankfurt a.M.
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 9/86

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Margit M[REDACTED], P[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin
und Anschlußberufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED]
II. Instanz: [REDACTED] -

g e g e n

N[REDACTED] H[REDACTED] St[REDACTED], Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
gesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführerin
Hilda von J[REDACTED], T[REDACTED]-H[REDACTED]-Allee [REDACTED], F[REDACTED]
[REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Anschlußberufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED],
II. Instanz: [REDACTED] in [REDACTED] -

WI

- 2 -

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

am 1. Juli 1987

folgenden Rechtsentscheid

erlassen:

1. Bei Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans jedenfalls dann wirksam, wenn die Renovierungsfristen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.
2. Das gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e

I.

Durch Formularmietvertrag vom 24. September 1973 vermietete die Klägerin der Beklagten eine Wohnung im Hause Goethestraße 13 in Kassel und übergab ihr die Wohnung in unrenoviertem Zustand. In § 3 Abs. 4 a des Mietvertrages ist bestimmt:

- "(4) Die Mieter haben außerdem
a) nach Maßgabe der 'Allgemeinen Vertragsbestimmungen' die Schönheitsreparaturen auszuführen".

Die dem Mietvertrag beigelegten Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Klägerin (Fassung A 1970; im folgenden: AVB) enthalten unter anderem folgende Regelungen:

"Ziffer 4
Übergabe der Mieträume

- (1) Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übernahme ergibt sich aus der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung. Die Mieter können Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung in der Übergabeverhandlung vereinbart worden ist, es sei denn, daß sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

...

Ziffer 5

Erhaltung der Mietsache

(1) ...

- (2) Die Mieter haben während der Mietzeit die von ihnen gemäß § 3 Abs. 4 a des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung durch das Wohnungsunternehmen nach Maßgabe des Fristenplans, der ihnen gemäß § 9 übergeben wurde und der Bestandteil dieses Vertrages ist, auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, insbesondere ...".

Der dem Vertragswerk ebenfalls beigelegte Fristenplan sieht für die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit je nach Art der Mieträume unterschiedliche Renovierungsfristen vor, nach deren Ablauf Schönheitsreparaturen spätestens auszuführen sind. Weiter enthalten die AVB folgende Regelung:

"Ziffer 13

Rückgabe der Mieträume

...

- (3) Haben die Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Ziff. 5 Abs. 2 der 'Allgemeinen Vertragsbestimmungen' fälligen Schönheitsreparaturen spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen ...".

Der Mietvertrag der Parteien endete am 30. November 1984. Die Beklagte kam der mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung verbundenen Aufforderung der Klägerin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht nach, weshalb die Klägerin diese durch eine von ihr beauftragte Malerfirma durchführen ließ, die der Klägerin dafür 4.429,12 DM in Rechnung stellte.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin von der Beklagten die verauslagten 4.429,12 DM als Schadensersatz verlangt und dazu vorgetragen, die Wohnung sei sowohl wegen Ablaufs der Fristen laut Fristenplan als auch wegen ihres abgenutzten Zustands renovierungsbedürftig gewesen.

Die Beklagte hat zur Begründung ihres Klagabweisungsantrags vorgetragen, sie habe die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses vollständig renoviert und in der Folgezeit wiederholt Renovierungsarbeiten vorgenommen. Da sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen habe, sei sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet gewesen. Überdies seien bei ihrem Auszug aus der Wohnung die im Fristenplan vorgesehenen Fristen seit den letzten Renovierungsmaßnahmen nicht überschritten gewesen.

Das Amtsgericht Kassel hat nach Beweisaufnahme über den Zeitpunkt der letzten Renovierungsarbeiten der Beklagten der Klage in Höhe von 3.190,99 DM stattgeben. Es hat dazu in Anlehnung an die Rechtsprechung der Berufungszivilkammer (LG Kassel, Urteil vom 20. Juni 1985, 1 S 410/85) die Auffassung

vertreten, die formularmäßige Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf die Beklagte nach Maßgabe des Fristenplans sei unabhängig davon wirksam, daß die Beklagte die Wohnung unrenoviert übernommen habe. Das auf Berufung der Beklagten und Anschlußberufung der Klägerin mit der Sache befaßte Landgericht Kassel möchte sich entsprechend seiner bisherigen Rechtsprechung der Ansicht des Amtsgerichts anschließen und die Berufung der Beklagten zurückweisen, sieht sich aber hieran durch den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. März 1986 (8 REMiet 4/84 = DWW 1986, 96 = WuM 1986, 210 = RiM S. 1726) gehindert, wonach bei Vermietung einer unrenovierten Wohnung die formularmäßige Abwälzung laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sei. Das Landgericht hat daher die Akten dem Oberlandesgericht Frankfurt zur Entscheidung folgender Frage durch Rechtsentscheid vorgelegt:

"Ist bei der Vermietung einer unrenovierten Wohnung die formularvertragliche Abwälzung laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam mit der Folge, daß der Vermieter den Mieter auch nicht aufgrund eines sich bei Beendigung des Mietverhältnisses ergebenden Renovierungsbedarfs zur Renovierungsleistung heranziehen kann?"

In der Begründung dieses Vorlagebeschlusses ist ausgeführt, daß die nach der Rechtsprechung grundsätzlich zulässige formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes - entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart - auch dann keine

unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 9 AGB-Gesetz darstelle, wenn der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen habe. Denn durch den Fristenplan werde der Mieter im gleichen Umfang wie im Falle der Übernahme einer renovierten Wohnung zu Renovierungsleistungen herangezogen. Die Pflicht des Mieters, eine unrenoviert übernommene Wohnung nach Maßgabe des Fristenplans zu renovieren, bedeute nicht zwingend, daß der Mieter die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses renovieren müsse. Häufig sei die Wohnung auch unrenoviert noch in gut bewohnbarem Zustand. Eine "Vorleistungspflicht" des Mieters zur Durchführung einer Anfangsrenovierung könne zudem aus der Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes nicht hergeleitet werden. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, der in Kenntnis des konkreten Zustandes der Wohnung die laufenden Schönheitsreparaturen übernehme, sei nicht ersichtlich. Daß sich die Wohnung nach fristgerechter Durchführung der Schönheitsreparaturen gemäß dem Fristenplan eventuell beim Auszug des Mieters in einem besseren Zustand befinden könne als bei seinem Einzug, führe noch nicht zur Unangemessenheit der Regelung. Diese könne den Mieter nämlich auch begünstigen, weil er überhaupt keine Renovierung schulde, wenn er vor Ablauf der jeweiligen Renovierungsfristen ausziehe. Eine Endrenovierung der gesamten Wohnung schulde der Mieter nur in dem Ausnahmefall, daß er sich während der Mietzeit an die unterschiedlichen Renovierungsfristen (z.B. für Wohnräume, Küche und Naßräume) gemäß dem Fristenplan vertragswidrig nicht gehalten habe. Für die Beurteilung der Frage, ob die formularmäßige Verpflichtung des Vermieters zur Vornahme von Schön-

heitsreparaturen nach Maßgabe eines Fristenplans bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung gegen § 9 AGB-Gesetz verstoße, komme es nicht darauf an, ob der Mieter bei einer bestimmten Fallgestaltung je nach dem Auszugstermin benachteiligt werde. Entscheidend sei vielmehr, ob es sich insgesamt um eine ausgewogene Regelung handle, die den Interessen beider Vertragsteile Rechnung trage, was zu bejahen sei. Entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart stehe den nach Fristenplan zu erbringenden Renovierungsleistungen des Mieters auch im Falle der Übernahme einer unrenovierten Wohnung durchaus eine Gegenleistung des Vermieters gegenüber, nämlich die Überlassung der Mieträume zu einem in der Regel geringeren Mietzins, als dies der Fall wäre, wenn der Vermieter selbst die Schönheitsreparaturen zu tragen hätte.

Das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. teilt die Auffassung des Landgerichts, sieht sich aber ebenfalls am Erlaß einer ihr entsprechenden Entscheidung durch den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. März 1986 gehindert. Es hat deshalb mit Beschluß vom 20. Oktober 1986 (ZMR 1987, 15) die vom Landgericht gestellte Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorgelegt.

In der Begründung seines Vorlagebeschlusses hat das Oberlandesgericht u.a. ausgeführt, es mache für die rechtliche Beurteilung der formularmäßigen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter keinen wesentlichen Unterschied, ob ihm die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben worden sei. Dieser werde im letzteren Falle auch nicht überrascht, sondern

wisse, daß er eine nicht renovierte, aber doch noch bewohnbare Wohnung übernehme (Fälle der Unbewohnbarkeit würden auf übermäßige Abnutzung hindeuten und damit einer anderen rechtlichen Regelung unterliegen). Beim Fehlen einer anderweitigen einzelvertraglichen Regelung erspare sich damit der Mieter für die Zeit, in der nach dem Fristenplan eine Renovierung noch nicht geboten sei, Aufwendungen für die auf ihn mietvertraglich abgewälzten Schönheitsreparaturen, er profitiere von den Schönheitsreparaturen seines Vorgängers. Dafür müsse er in Kauf nehmen, daß auch bei seinem Auszug noch nicht abgewohnte Aufwendungen für Schönheitsreparaturen (= Teil der dem Mieter obliegenden Gegenleistung) seinem Mietnachfolger zugute kämen. Eine solche Regelung enthalte dann keine für den Mieter ins Gewicht fallenden Nachteile. Er erbringe auch keine Leistungen für den Vermieter, sondern für seinen Nachmieter. Entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart könne man auch nicht davon ausgehen, daß ein Mieter "nicht bereit ist, die Kosten einer solchen Renovierung zu tragen, die er nicht selbst abwohnen kann". Entscheidend sei vielmehr, daß die Mietzinskalkulation bzw. die Höhe des vereinbarten Mietzinses davon abhängen, ob die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt worden sei oder nicht. Der Mietzins sei im ersteren Falle geringer als im letzteren, so daß der Vermieter aus einer solchen Regelung keinen ungerechtfertigten Vorteil ziehe. Bei Abschluß des Mietvertrages wisse der Mieter zwar, in welchem Zustand er die gemietete Wohnung übernehme, er wisse aber in der Regel nicht, ob er bei seinem Auszug je nach Auszugstermin und Fristenplan für Schönheitsreparaturen die Wohnung in einem besseren oder schlechteren Zustand als bei der Übernahme zurücklassen dürfe. Ein gleichartiger Zustand

der Wohnung bei Ein- und Auszug werde selten erreichbar sein. Auch im Falle der Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter könne der Mieter je nach Auszugstermin unterschiedlich betroffen sein. In diesem Falle zahle nämlich der Mieter in Form höherer Miete die Kosten dieser Reparaturen zusammen mit der Miete gewissermaßen abschlagsweise im voraus. Ziehe er vor Fälligkeit der Schönheitsreparatur aus, habe er mit der Miete einen Kostenanteil für die zukünftigen Schönheitsreparaturen geleistet, den er beim Auszug nicht zurück-erhalte. Dagegen werde nach der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart der Mieter ungerechtfertigt begünstigt, der unter Berücksichtigung seiner Renovierungslast einen niedrigeren Mietzins gezahlt habe, ohne dafür - wegen Unwirksamkeit der Renovierungsklausel - eine kostendeckende Gegenleistung er-bringen zu müssen. Die Ansicht des Oberlandesgerichts Stutt-gart führe weiter zu dem unwirtschaftlichen Ergebnis, daß Ver-mieter eine noch bewohnbare Wohnung bei jeder Neuvermietung renovieren lassen müßten, um den Mieter mit den später fälli-gen Schönheitsreparaturen belasten zu können. Schließlich könne ein Mieter sogar auf den Gedanken kommen, wegen Ungül-tigkeit der Renovierungsklausel vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf dessen Kosten zu verlangen.

II.

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) i.d.F. des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl. I 657) setzt sie voraus, daß das vorlegende Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Ober-landesgerichts abweichen will. Eine solche Divergenz hält das

Oberlandesgericht Frankfurt im Hinblick auf den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. März 1986 (8 REMiet 4/84 = RiM S. 1726 = DWW 1986, 96 = NJW 1986, 2115 = WuM 1986, 210) für gegeben. Das ist im Ergebnis zutreffend.

1. Nach dem Tenor des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. März 1986 ist "bei Vermietung einer nicht renovierten Wohnung ... die formularvertragliche Abwälzung laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam". Diese generelle Formulierung erfaßt uneingeschränkt sowohl die Fälle der Überlassung einer völlig abgewohnten und daher renovierungsbedürftigen Wohnung als auch die in der Begründung des Vorlagebeschlusses des Oberlandesgerichts Frankfurt in den Vordergrund gestellten Fälle, in denen dem Mieter bei Vertragsbeginn eine zwar nicht frisch renovierte aber doch noch bewohnbare Wohnung übergeben wird (vgl. die Kritik von Pfeifer DWW 1986, 96; für einschränkende Anwendung des Rechtsentscheids nur auf die erstere Fallgruppe LG Hamburg WuM 1986, 275).

a) Aus den Gründen des Rechtsentscheids und den in ihm in Bezug genommenen weiteren Beschlüssen vom 2. September 1985 (8 REMiet 4/84 = DWW 1986, 98 = GE 1985, 1245 = NJW 1986, 2116 = WuM 1986, 208) und vom 28. August 1984 (8 REMiet 4/83 = RES IV S. 28 = RiM S. 1437 = REMiet Bd. 3) ergibt sich nichts anderes. Zwar ist wiederholt in Rechtsprechung und Schrifttum angenommen worden, der Anwendungsbereich des Rechtsentscheids vom 6. März 1986 beschränke sich auf die Fälle, in denen der Mieter (einer bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftigen Wohnung) eine Anfangsrenovierung schulde oder

jedenfalls keine Erstrenovierung durch den Vermieter verlangen könne (vgl. KG Beschluß vom 4. März 1987 - 8 REMiet 244/87 = GE 1987, 513; LG Berlin GE 1986, 1011; Blümmel GE 1986, 980; Beuermann GE 1987, 209; zweifelnd noch KG Beschluß vom 18. September 1986 - 8 W 4056/86 = GE 1986, 1169; vgl. auch KG Urteil vom 21. April 1986 - 8 U 3489/85 = GE 1986, 1167). Das ist aber nicht richtig (vgl. z.B. LG Wiesbaden WuM 1986, 311; Pfeifer DWW 1986, 96; Schultz ZMR 1987, 41, 47).

b) Das Oberlandesgericht Stuttgart geht von dem Begriffspaar "renoviert-unrenoviert" (vgl. Pfeifer aaO) aus und stellt entscheidend darauf ab, daß der in eine renovierte Wohnung einziehende Mieter mit den ihm obliegenden Schönheitsreparaturen nur die durch ihn selbst verursachte Abnutzung beseitigen müsse, während er eine unrenoviert übernommene Wohnung "in einem besseren Zustand" als bei ihrer Übernahme zurückzugeben habe. Das trifft auf j e d e n M i e t e r zu, der eine nicht frisch renovierte Wohnung mit der Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen übernimmt und bis zu deren Fälligkeit in der Wohnung wohnt. Dabei ist unter diesem Gesichtspunkt gleichgültig, ob die Fälligkeit nach dem Formularvertrag "bei Bedarf" (wie im Falle des Oberlandesgerichts Stuttgart) oder ausschließlich nach Ablauf einer bestimmten Mietzeit gemäß dem Fristenplan eintritt, wovon Land- und Oberlandesgericht in vorliegender Sache ausgehen (vgl. unten III 2 b). In all diesen Fällen finden die bei Vertragsende fälligen Renovierungsleistungen des Mieters "keinen (vollen) Ausgleich in einer entsprechenden Anfangsleistung des Vermieters", worin das Oberlandesgericht Stuttgart eine unangemessene Benachteiligung des Mieters sieht.

2. Somit erfaßt der Rechtsentscheid vom 6. März 1986 auch die vorliegende Fallkonstellation, daß der Mieter eine mehr oder weniger abgenutzte Wohnung mit der formularvertraglichen Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Maßgabe eines Fristenplans übernimmt. Wie die Begründung der Vorlagebeschlüsse ergibt, beabsichtigen die vorlegenden Gerichte, insoweit abweichend von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart zu entscheiden, so daß die Vorlage nach Art. III Abs. 1 des 3. MietRändG zulässig ist. Allerdings ist die vorgelegte Rechtsfrage zu weit gefaßt und den Besonderheiten des vorliegenden Formularmietvertrages entsprechend einzuschränken, weil es sich hier um dessen Inhaltskontrolle gemäß § 9 AGB-Gesetz handelt (vgl. unten III 2 b; zu einer entsprechenden Einschränkung der Vorlagefrage Senatsbeschluß vom 8. Juli 1982 - VIII ARZ 3/82 = RES II S. 19).

3. Der Umstand, daß hier über den Grad der Abnutzung der Wohnung bei Vertragsbeginn und über die Frage der Erstrenovierungspflicht keine Feststellungen getroffen sind, führt nicht zur Unzulässigkeit der Vorlage. Denn die Erforderlichkeit weiterer Sachverhaltsaufklärung zu diesen Punkten hängt davon ab, wie die gestellte Rechtsfrage zu beantworten ist. Wäre sie, wie vom Oberlandesgericht Frankfurt beabsichtigt, uneingeschränkt zu verneinen, so wäre der Rechtsstreit ohne weitere Sachaufklärung entscheidungsreif und gemäß § 300 ZPO das Endurteil zu erlassen. Der Kosten- und Zeitaufwand für eine weitere Sachaufklärung, auf die es je nach Beantwortung der gestellten Rechtsfrage möglicherweise gar nicht ankommt, kann den Parteien nicht zugemutet werden (vgl. Senatsbeschluß vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 2/87 m.w.N.).

III.

In der Sache beantwortet der Senat die gestellte Rechtsfrage wie aus der Entscheidungsformel ersichtlich.

1. Wie der erkennende Senat in seinem Beschluß vom 30. Oktober 1984 (VIII ARZ 1/84 = BGHZ 92, 363, 367 f. m.w.N.) ausgeführt hat, stellt die von § 536 BGB abweichende, formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich keine unangemessene Benachteiligung desselben im Sinne von § 9 AGBG dar. An dieser Entscheidung, die im Schrifttum überwiegend Zustimmung (vgl. Beuermann GE 1987, 209; Gather DWW 1986, 306; Palandt/Putzo, BGB, 46. Aufl., § 536 Anm. 4 c aa; Schaumlöffel WuM 1986, 99; Schultz ZMR 1987, 41, 47; Graf von Westphalen in: Löwe/von Westphalen/Trinkner; AGB-Gesetz, Bd. III "Miet-AGB" Rdn. 27), zum Teil aber auch Ablehnung gefunden hat (vgl. Emmerich JuS 1986, 16; Sonnenschein NJW 1986, 2731, 2738; derselbe JZ 1985, 430; Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 5. Aufl., Anh. §§ 9 -11 Rdn. 505), hält der Senat fest.

a) Soweit in dem Beschluß aaO eine unangemessene Benachteiligung des zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichteten Mieters insbesondere mit dem Hinweis auf die dem Rechnung tragende Mietzinskalkulation des Vermieters verneint wird (aaO unter 2 c bb), handelt es sich entgegen der Kritik von Emmerich und Sonnenschein (aaO) nicht um eine "unbewiesene Tatsachenbehauptung", sondern um eine Folgerung daraus, daß die vom Mieter übernommene Renovierungsverpflichtung rechtlich und wirtschaftlich einen Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung der Räume zu leistenden Entgelts darstellt (aaO zu

3 b cc; Senatsurteil vom 25. Juni 1980 - VIII ZR 260/79 = BGHZ 77, 301, 305), das der Vermieter andernfalls zwangsläufig über einen entsprechend höher kalkulierten Mietzins hereinholen müßte. Ebensowenig läßt sich leugnen, daß die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter seit Jahrzehnten weithin üblich ist (so auch Emmerich JuS 1986, 17) und eine gegenteilige Vertragsgestaltung die Ausnahme darstellt. Aus diesem Grunde kann auch aus empirischen Untersuchungen über Bestimmungsfaktoren der Miethöhe, die die - weitgehend unübliche - Renovierungsverpflichtung des Vermieters als Miethöhefaktor nicht eigens ausweisen, (entgegen Hemming WuM 1987, 110) nichts Entscheidendes hergeleitet werden. Die sogenannten Mietspiegel (§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG) jedenfalls tragen regelmäßig der Tatsache Rechnung, daß die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt wird (Senatsbeschluß aaO unter 3 b cc; ebenso schon OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 10. März 1982 - 8 REMiet 3/81 = RES II S. 23 = RiM S. 569 = REMiet Bd. 2); ebenso die Gerichtspraxis, die dem zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter einen Zuschlag zu der im Mietspiegel ausgewiesenen Vergleichsmiete zubilligt (OLG Koblenz, Rechtsentscheid vom 8. November 1984 - 4 W - RE 571/84 = RES IV S. 123 = RiM S. 1506 = REMiet Bd. 3).

b) Davon abgesehen ergibt sich für den Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsverordnung die Richtigkeit der Auffassung des Senats zudem aus § 28 dieser Verordnung (Senat aaO unter 3 b cc). Nach Abs. 4 Satz 2 dieser Vorschrift darf der Vermieter die nach Satz 1 in der Kostenmiete nicht enthaltenen Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen dann mit bestimmten Beträgen in die Kostenmiete einsetzen, wenn ihn und

nicht den Mieter die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen trifft. In diesem Falle zahlt also der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen mit dem Mietzins abschlagsweise im voraus, während er im Falle vertraglicher Übernahme der Schönheitsreparaturen einen verminderten Mietzins zu leisten hat (vgl. OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 14. Juli 1981 - 4 REMiet 1/81 = RES I S. 30, 32 f. = RiM S. 334 = REMiet Bd. 3).

c) Allerdings hat der Bundesgerichtshof, worauf Emmerich aaO hinweist, in mehreren Entscheidungen ausgeführt, daß eine den Vertragspartner unangemessen benachteiligende Klausel nicht durch einen deshalb geringer kalkulierten Preis für den Vertragsgegenstand gerechtfertigt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 1980 - VII ZR 166/79 = BGHZ 77, 126, 131 sowie BGHZ 33, 216, 219; 22, 90, 98). Diese - Fälle unbilliger Haftungsfreizeichnung des Klauselverwenders betreffende - Rechtsprechung ist hier nicht einschlägig, wo es darum geht, daß Leistung und Gegenleistung durch eine Berücksichtigung in der Mietzinsbemessung in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden sollen. Dabei kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß die vertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter - wie allgemein bekannt - seit langem üblich ist, von den beteiligten Kreisen überwiegend akzeptiert wird und insofern eine Verkehrssitte geworden ist (vgl. Senatsbeschluß BGHZ 92, 363, 368; zustimmend Palandt/Heinrichs, BGB, 46. Aufl., § 9 AGBG Anm. 2 f). Damit ist entgegen Sonnenschein (JZ 1985, 432) nicht gesagt, daß die Tragung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter auch ohne besondere Vereinbarung bereits Verkehrssitte sei und man deshalb im Wege ergänzender Vertragsauslegung stets zu einer Renovierungsverpflichtung des Mieters kommen müßte.

d) Die dargelegten Grundsätze betreffen freilich nur die (formularvertragliche) Belastung des Mieters mit Renovierungspflichten in einem üblichen und angemessenen Umfang, wofür § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV sowie § 7 mit Fn. 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrages 1976, Fassung I (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76; dazu Gelhaar, BGB-RGRK, 12. Aufl. Rdn. 87 vor § 535) jedenfalls bei der Wohnraummiete gewisse Anhaltspunkte liefert. Nicht ausgeschlossen ist daher, daß der Mieter durch ein Übermaß ihm auferlegter Renovierungspflichten im Sinne von § 9 AGBG unangemessen benachteiligt sein kann.

2. Durch den Rechtsentscheid des erkennenden Senats vom 30. Oktober 1984 aaO noch nicht entschieden ist die den Gegenstand der Vorlagefrage bildende Fallkonstellation, daß der Mieter eine mehr oder weniger abgewohnte, jedenfalls nicht frisch renovierte Wohnung mit der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt. Wie der erkennende Senat in seinem Beschluß vom 8. Januar 1986 (VIII ARZ 4/85 = DWW 1986, 97 = WuM 1986, 209 = NJW 1986, 2102) ausgeführt hat, handelt es sich insoweit um eine besondere Fallgruppe, die auch unter dem Gesichtspunkt des § 9 AGBG einer eigenen rechtlichen Beurteilung zugänglich ist. Auch daran ist (entgegen Hensen NJW 1987, 361) festzuhalten. Zwar erfolgt die Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG auf der Grundlage einer generalisierenden Betrachtungsweise des Klauselinhalts; sie darf aber den Vertragsgegenstand nicht außer acht lassen. So unterliegt der Gewährleistungsausschluß in einem Kaufvertragsformular unter dem Gesichtspunkt des § 9 AGBG einer unterschiedlichen Beurteilung je nachdem, ob es sich um den Kauf

fabrikneuer oder gebrauchter Ware handelt (vgl. Senatsbeschuß aaO unter II 2 a aa m.w.N.). In gleicher Weise kann bei der Inhaltskontrolle einer Renovierungsklausel jeweils danach unterschieden werden, ob Gegenstand des Mietvertrages und damit der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder nicht renovierte Wohnung ist (zutreffend Schädel WuM 1987, 107, 109). Die Möglichkeit einer unterschiedlichen Beurteilung muß jedoch noch nicht zwangsläufig zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

a) Es kann dahingestellt bleiben, wie zu entscheiden wäre, wenn nach der Abwälzungsklausel nicht nach einem (an die Mietzeit des jeweiligen Mieters anknüpfenden) Fristenplan, sondern schlechthin "bei Bedarf" zu renovieren, also - jedenfalls dem Wortlaut der Klausel nach - bei Übergabe einer unrenovierten, renovierungsbedürftigen Wohnung eine Anfangsrenovierung vom Mieter geschuldet wäre. Denn eine solche Vertragsgestaltung liegt hier nicht vor.

b) Das Landgericht geht in den Gründen seines Vorlagebeschlusses, denen das Oberlandesgericht insoweit ausdrücklich beitrifft, davon aus, daß durch die hier maßgebliche Renovierungsklausel gemäß Ziff. 13 Abs. 3 i.V.m. Ziff. 5 Abs. 2 AVB der Mieter einer unrenoviert übernommenen Wohnung in gleichem Umfang wie der Mieter einer renoviert übernommenen Wohnung zu Renovierungsleistungen verpflichtet werde, nämlich erst nach Ablauf der im Fristenplan vorgesehenen Fristen während der Mietzeit. Ob der erkennende Senat diese Auslegung der AVB als Vorfrage für die gestellte Rechtsfrage überhaupt nachprüfen kann, mag dahinstehen (vgl. dazu die Darstellung der teilweise

voneinander abweichenden Rechtsprechung der Oberlandesgerichte bei Landfermann/Heerde RES V S. 20 f.). Jedenfalls lassen sich gegen diese Auslegung Einwände nicht erheben:

Die im Vorlagefalle maßgebliche Endrenovierungsklausel gemäß Ziff. 13 Abs. 3 AVB setzt voraus, daß bei Vertragsende Schönheitsreparaturen nach Ziff. 5 Abs. 2 AVB fällig sind. Nach Ziff. 5 Abs. 2 AVB haben die Mieter "während der Mietzeit" die von ihnen übernommenen Schönheitsreparaturen "nach Maßgabe des Fristenplanes ..." auszuführen. Weder daraus noch aus dem Fristenplan ergibt sich, daß diese Fristen auch einen vorvertraglichen Abnutzungszeitraum miteinbeziehen, der Mieter also schon vor Ablauf der Fristen während seiner Mietzeit wegen eines vom Vermieter mitverursachten Renovierungsbedarfs zu Renovierungsleistungen herangezogen werden könnte (§ 5 AGBG). Derartiges läßt sich auch aus Ziff. 5 Abs. 3 AVB nicht entnehmen, wonach "in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung" dazu führen kann, daß der Vermieter "nach billigem Ermessen" die Renovierungsfristen gemäß dem Fristenplan verlängern oder verkürzen kann. Eine etwaige Unbilligkeit der Fristverkürzung wäre zudem nach dem Inhalt der Klausel schon im Rahmen des Merkmals "billiges Ermessen" nach § 315 Abs. 3 BGB zu berücksichtigen, so daß eine unangemessene Benachteiligung des Mieters (§ 9 AGBG) durch eine Fristverkürzung schon nach dem Inhalt dieser Klausel nicht eintreten könnte. Davon abgesehen verweist die im Vorlagefall maßgebliche Ziff. 13 Abs. 3 AVB für die Fälligkeit der Endrenovierung ausschließlich auf Ziff. 5 Abs. 2, nicht aber auf Ziff. 5 Abs. 3 AVB. Selbst wenn Abs. 3 nach § 9 AGBG unwirksam wäre, so bliebe davon die Wirksamkeit von

Abs. 2 der Ziff. 5 sowie von Ziff. 13 Abs. 3, die die Renovierungsverpflichtung des Mieters nur an den Fristablauf während der Mietzeit knüpfen, unberührt. Denn es handelt sich insoweit um voneinander trennbare, einzeln aus sich heraus verständliche Bestimmungen (vgl. Senatsurteil vom 7. Oktober 1981 - VIII ZR 214/80 = WM 1981, 1354, 1357 = NJW 1982, 178).

Nach allem ist über die gestellte Rechtsfrage hier nur insoweit zu entscheiden, als es um die Verpflichtung des Mieters einer unrenoviert übernommenen Wohnung geht, die Räume während oder am Ende der Mietzeit nach Ablauf der üblichen Renovierungsfristen zu renovieren.

c) Allerdings muß sich der Mieter auch bei dieser Vertragsgestaltung mit einer mehr oder weniger abgenutzten Wohnung begnügen, solange er sie nicht selbst renoviert hat, und muß sie in einem besseren Zustand als bei ihrer Übernahme zurückgeben, wenn bei seinem Auszug Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan fällig sind (vgl. OLG Stuttgart Vorlagebeschluß vom 2. September 1985 aaO). Entgegen der Ansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts Frankfurt erbringt der Mieter damit rechtlich eine Leistung an den Vermieter aufgrund des Mietvertrages, mag diese rein tatsächlich auch dem Nachmieter zugute kommen. Davon abgesehen kommt die Endrenovierungsleistung des Mieters, der keine entsprechende Anfangsleistung des Vermieters gegenübersteht (OLG Stuttgart aaO), rein wirtschaftlich insofern auch dem Vermieter zugute, als eine frisch renovierte Wohnung sich leichter und unter Umständen besser vermieten läßt als eine schon mehr oder weniger abgewohnte.

Entgegen der Ansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts kann auch nicht entscheidend darauf abgestellt werden, daß bei Unwirksamkeit der Renovierungsklausel der Vermieter benachteiligt würde und der Mieter einen ungerechtfertigten Vorteil hätte. Denn nach § 9 AGBG kommt es für die Unwirksamkeit einer Klausel allein darauf an, ob sie den Vertragspartner des Verwenders, hier also den Mieter, unangemessen benachteiligt, nicht aber darauf, ob der Verwender im Fall der Unwirksamkeit selbst benachteiligt werden könnte (zutreffend Schädel WuM 1987, 107, 108).

d) Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, kommt die Vermietung von nicht frisch renoviertem Wohnraum häufig vor. Dies gilt gerade dann, wenn der Vormieter seiner Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nachgekommen ist und er deshalb bei seinem Auszug keine komplette Endrenovierung der Wohnung schuldete. Läßt man hier die formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe eines Fristenplans nicht zu, so würde das zu dem unwirtschaftlichen Ergebnis führen, daß der Vermieter die Wohnung jedesmal vor ihrer Neuvermietung renovieren müßte, um den Nachmieter formularvertraglich mit Schönheitsreparaturen belasten zu können. Der Hinweis auf die Möglichkeit einer Individualvereinbarung (vgl. Schädel aaO S. 108) erscheint jedenfalls bei Großvermietern (wie im Vorlagefalle), die auf eine möglichst einfache und einheitliche Handhabung der Mietverträge angewiesen sind, nicht realistisch. Zwar könnte an eine Vereinbarung des Inhalts gedacht werden, daß der Vermieter sich an den vom Nachmieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen mit einem

Kostenanteil beteiligt, der der vorvertraglichen Abnutzungsdauer im Verhältnis zu den erfahrungsgemäß einen Renovierungsbedarf auslösenden Fristen entspricht, wie dies Nr. 4 Abs. 2 i.V.m. Nr. 13 Abs. 4 der im Vorlagefalle nicht einschlägigen AVB der Klägerin, Fassung D 1981, vorsehen (vgl. auch Schädel aaO). Dazu besteht aber zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters (§ 9 AGBG) jedenfalls dann keine zwingende Notwendigkeit, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters, wie nach der hier maßgeblichen Klausel, ausschließlich an den Ablauf der üblichen Renovierungsfristen während der Mietzeit anknüpft, der Mieter also nicht verpflichtet ist, einen vorvertraglichen Abnutzungszeitraum durch deshalb früher fällig werdende Renovierungsleistungen abzudecken.

Wie oben (III 1) dargestellt, stellen die Renovierungsleistungen des Mieters einen Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung zu leistenden Entgelts dar, das der Vermieter im Falle der ihn treffenden Renovierungspflicht über einen höher kalkulierten Mietzins hereinholen müßte. Es handelt sich also insoweit nicht nur um eine Entschädigung für die Abnutzung der vom Vermieter gestellten Dekoration, sondern um eine Gegenleistung des Mieters, die dazu dient, die während der Vertragszeit insoweit anfallenden Kosten entgegen § 536 BGB vom Vermieter auf den Mieter abzuwälzen und den Vermieter bei Begründung eines neuen Mietverhältnisses mit einem Nachmieter der Notwendigkeit zu entheben, erforderliche Schönheitsreparaturen auf seine, des Vermieters, Kosten vornehmen zu lassen (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1967 - VIII ZR 150/65 = BGHZ 49, 56 unter II 1.). Dagegen bestehen unter dem

Gesichtspunkt des § 9 AGBG jedenfalls dann keine Bedenken, wenn der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet ist, die er andernfalls (bei Tragung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter) für den gleichen Zeitraum in Form eines entsprechend höheren Mietzinses zu zahlen hätte, wie dies auch, aber nicht nur, im Anwendungsbereich des § 28 Abs. 4 II. BV der Fall ist. Darüberhinaus wird der Mieter nach der vorliegenden Klausel gegenüber dem Fall, daß der Vermieter die Schönheitsreparaturen gegen einen entsprechend höheren Mietzins trägt (vgl. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV), sogar insofern besser gestellt, als er bei Auszug vor Ablauf der vereinbarten Fristen keine Leistungen für die Renovierung der Räume erbringen muß. Auch dies ist bei der abstrakt-generalisierenden Inhaltskontrolle der vorliegenden Klausel nach § 9 AGBG zu berücksichtigen, die deshalb insgesamt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters enthält.

e) Dies gilt nicht nur für den Fall, daß der Mieter eine nicht (frisch) renovierte, sondern auch für den Fall, daß er eine renovierungsbedürftige Wohnung übernimmt, worüber im Vorlagefalle keine Feststellungen getroffen sind (vgl. oben II. 3.). Abgesehen davon, daß auch eine renovierungsbedürftige Wohnung durchaus noch weiter abgenutzt werden und im weiteren Verlauf geradezu "verkommen" kann (vgl. Pfeifer DWW 1986, 96), ist die Grenze zwischen "nicht renoviert" und "renovierungsbedürftig" fließend. Ihre Maßgeblichkeit würde erhebliche Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal die Frage der Wirksamkeit der Renovierungsverpflichtung des Mieters sich

in der Praxis regelmäßig erst bei Vertragsende stellt. Entscheidend aber ist, daß der Mieter nach der vorliegenden Klausel durch den allenfalls graduellen Unterschied der Fallgestaltung nicht zu zusätzlichen Renovierungsleistungen verpflichtet wird. Er schuldet auch hier nicht früher fällig werdende Renovierungsleistungen oder gar eine Anfangsrenovierung der Räume. Renoviert er diese gleichwohl bei Vertragsbeginn (wie im vorliegenden Falle die Beklagte), so erbringt er damit eine freiwillige Leistung, die er einer bei Vertragsende fälligen Renovierungsverpflichtung nicht entgegenhalten kann (vgl. auch Senatsurteil vom 11. Januar 1978 - VIII ZR 207/76 = WM 1978, 581 = GE 1978, 181 unter 1 a), wenn die im Fristenplan vorgesehenen Fristen seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit abgelaufen sind. Ebensowenig kann er nachträglich Gewährleistungsansprüche (§§ 537 f.) geltend machen, nachdem er die Wohnung in Kenntnis ihres Zustandes übernommen und den Mietzins vorbehaltlos gezahlt hat (vgl. § 539 BGB, Senatsurteil aaO unter 3.).

Was den davon zu unterscheidenden und nicht unter § 539 BGB fallenden Erfüllungsanspruch des Mieters nach § 536 BGB (vgl. Senatsurteil vom 28. November 1979 - VIII ZR 302/78 = WM 1980, 312 = NJW 1980, 777 unter II 4.) auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter angeht, so kann dieser je nach den Umständen durch den Zeitablauf und zwischenzeitliche Renovierungsarbeiten des Mieters gemäß § 242 BGB als verwirkt angesehen werden (vgl. Beuermann GE 1987, 209, 211 Fall 4). Doch auch unabhängig davon ist der Anspruch des Mieters auf eine Erstrenovierung regelmäßig schon dadurch ausgeschlossen, daß er die Wohnung in Kenntnis ihres Zustands anmietet, diesen

also billigt (vgl. Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 3. Aufl., § 539 Rdn. 2 mit allerdings fehlgehendem Hinweis auf LG Hamburg WuM 1977, 119) und die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt, woraus ersichtlich wird, daß der Vermieter mit den Schönheitsreparaturen nichts zu tun haben soll. Die Wirksamkeit der vorliegenden Klausel würde auch durch den (vertraglichen) Ausschluß des Mieteranspruchs auf eine etwa erforderliche Erstrenovierung durch den Vermieter nicht berührt, weil dadurch die Leistungspflicht des Mieters ebenfalls nicht erweitert wird (vgl. auch Senatsurteil vom 11. Januar 1978 aaO und vom 30. November 1977 - VIII ZR 186/76 = WM 1978, 227). Ob der Mieter eine Wohnung in gerade noch zumutbarem Zustand übernimmt und deshalb keinen Anspruch auf eine Anfangsrenovierung hat (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 1982 - VIII ZR 186/80 = ZMR 1982, 180 unter II 2 b und vom 15. November 1967 - VIII ZR 150/65 = BGHZ 49, 56, 58; Oske, *Schönheitsreparaturen*, 2. Aufl., S. 16), oder ob er eine schon renovierungsbedürftige Wohnung übernimmt und sein Anspruch auf Erstrenovierung vertraglich ausgeschlossen ist, kann zudem für die Wirksamkeit seiner Renovierungsverpflichtung nach einem Fristenplan keinen entscheidenden Unterschied machen.

Es kann daher im vorliegenden Falle auch dahingestellt bleiben, ob durch Ziff. 4 Abs. 1 der AVB neben den Gewährleistungsansprüchen des Mieters wegen Anfangsmängeln der Mietsache (§ 537 f.) auch der Erfüllungsanspruch auf eine etwa erforderliche Anfangsrenovierung durch den Vermieter ausgeschlossen sein soll und ob diese Klausel überhaupt wirksam

ist, weil sie für die dort jedenfalls miterfaßten Gewährleistungsansprüche eine über § 539 BGB hinausgehende Haftungsverschärfung sowie eine Beweislastumkehr zu Lasten des Mieters vorsieht.

3. Nach allem war zu entscheiden, wie aus dem Entscheidungstenor ersichtlich.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Zülch