

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 142/80

URTEIL

Verkündet am
8. April 1981
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Eduard D., D.straße in R.,
2. der Elisabeth D., ebenda,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte -

g e g e n

den Kaufmann Walter K., L.straße in
D.,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Hoffmann, Wolf, Merz und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. April 1980 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten waren seit Jahren Mieter von Räumen im Hause L[REDACTED]straße [REDACTED] in D[REDACTED], seit 1. Februar 1977 aufgrund Vertrages mit dem Kläger. Sie betrieben darin ein Eiscafé. In dem Mietvertrag ist u.a. bestimmt:

"§ 3 - Miete und Nebenkosten

...

6. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter (wegen Instandhaltung der Mieträume siehe auch § 15).

...

- 3 -

§ 7 - Zustand der Mieträume

...

3. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 18 - Beendigung der Mietzeit

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

Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1978. Der Kläger ließ den Eingang des Kündigungsschreibens am 5. Juli 1978 durch den Düsseldorfer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein bestätigen und die Beklagten darauf hinweisen,

"daß Sie gemäß § 3 Ziff. 6 Ihres Mietvertrages verpflichtet sind, in den gemieteten Räumen die Schönheitsreparaturen auszuführen. Unsere Auftraggeber erwarten daher, daß das Mietobjekt in einem für einen Nachmieter zumutbaren Zustand zurückgegeben wird. Sollte dies nicht der Fall sein, würden sich unsere Auftraggeber zu ihrem Bedauern gezwungen sehen, auf Ihre Kosten einen Sachverständigen mit der Begutachtung des Mietobjekts zu beauftragen."

Mit Anwaltsschreiben vom 21. November 1978 wandte sich der Kläger erneut an die Beklagten. In dem Brief heißt es u.a.:

"Da notwendige Besichtigungen für künftige Umbauarbeiten und Vermietungen sowie die Kontrolle des Leitungssystems notwendig



sind, bitten wir, Ihren Mandanten zur Übergabe eines Schlüssels zu veranlassen. Gleichzeitig bitten wir um Mitteilung, ob Ihre Mandantschaft das Ladenlokal selbst in Ordnung bringt und gegebenenfalls wann."

Die Beklagten antworteten darauf - ebenfalls mit Anwaltsschreiben - am 4. Dezember 1978, sie seien bereit, "das Objekt zu renovieren" und die Renovierung (selbst) durchzuführen. In einem weiteren Anwaltsschreiben des Klägers vom 20. Dezember 1978 wird darauf hingewiesen, daß die Beklagten eine Besichtigung des Mietobjekts nicht ermöglicht hätten. Sodann heißt es:

"In Anbetracht des heruntergekommenen Zustandes, der auf das jahrelange Unterlassen der Renovierung zurückzuführen ist, halten wir es für ausgeschlossen, daß bis zum 31.12.1978 das Objekt renoviert übergeben werden kann. Nichtsdestoweniger dürfen wir noch einmal auf diese Pflicht aufmerksam machen. Unsere Mandanten werden, sofern am 31. Dezember 1978 das Objekt sich nicht in einem ordnungsgemäß renovierten Zustand befindet, jede weitere Tätigkeit Ihrer Mandantschaft in dem Objekt ablehnen und einen anderen Unternehmer mit der Durchführung der Renovierung beauftragen. Die Kosten werden dann Ihre Mandanten leider zu tragen haben."

Nach Rückgabe der Räume veranlaßte der Kläger eine Besichtigung durch den Sachverständigen Pistorius. In einem gleichfalls vom Kläger angestregten Beweisicherungsverfahren haben die Sachverständigen Mais und Pistorius Gutachten über den Zustand der Mieträume erstattet.

Gestützt auf diese Gutachten hat der Kläger die Beklagten auf Zahlung von 6 099,32 DM Renovierungskosten in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat dem Kläger 3 872,32 DM zuzüglich 7,6 % Zinsen zugesprochen, die Klage im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, sie aber wegen des weitergehenden Zinsanspruchs abgewiesen. Zur Entscheidung über die Höhe des dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärten Teils des Anspruchs ist die Sache an das Landgericht zurückverwiesen worden.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstreben die Beklagten die vollständige Klageabweisung.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I. Den vom Kläger geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von 6 099,32 DM, welchen er daraus herleitet, daß die Beklagten notwendige Renovierungsarbeiten nicht durchgeführt und das Mietobjekt nicht in bezugsfertigem Zustand zurückgegeben hätten, hat das Berufungsgericht als einen Schadensersatzanspruch gewertet. Er ergebe sich jedoch nicht, wie das Landgericht erwogen habe, aus § 326 BGB. Nachdem die restliche Mietzeit nicht

dazu genutzt worden sei, die Räume in einen bezugsfertigen Zustand zu versetzen, sei den Beklagten die geschuldete Leistung unmöglich geworden. Einen Anspruch auf nochmalige Überlassung der Mietsache zur Nachholung der gebotenen Arbeiten hätten sie nicht. Die §§ 320 ff BGB - und damit auch § 326 BGB - seien außerdem deshalb nicht anwendbar, weil die Rückgabe in bezugsfertigem Zustand nicht Gegenleistung zu einer Leistung des Klägers sei. Anspruchsgrundlage sei vielmehr § 280 BGB. Die Beklagten hätten die Unmöglichkeit der Rückgabe in bezugsfertigem Zustand zu vertreten. Folglich müßten sie den daraus entstandenen Schaden ersetzen. Nach § 249 Abs. 2 BGB gehe dieser Anspruch auf Zahlung des für die Herstellung des bezugsfertigen Zustandes erforderlichen Geldbetrages.

In Hilferwägungen meint das Berufungsgericht, zur Ersatzpflicht der Beklagten gelange man auch über § 286 Abs. 2 BGB, wenn Verzug statt Unmöglichkeit bejaht oder über §§ 325, 326 BGB, sofern im Rahmen eines Gegenseitigkeitsverhältnisses von Leistung und Gegenleistung Unmöglichkeit oder Verzug angenommen werde.

II. Die Hauptbegründung, die die Vorinstanz für ihre Entscheidung gegeben hat, hält einer Nachprüfung nicht stand. Schon ihr Ansatz, die Annahme der Unmöglichkeit der geschuldeten Ausführung von Schönheitsreparaturen, begegnet durchgreifenden Bedenken. Auf das Ergebnis des angefochtenen Urteils wirkt sich das indessen nicht aus.

1. Die Beklagten schuldeten nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen Instandhaltung der Mietsache in dem im einzelnen festgelegten Umfang und - worum es in diesem Rechtsstreit allein geht - die Ausführung von Schönheitsreparaturen in der Weise, daß die gemieteten Räume nach ihrer Rückgabe bezugsfertig einem Nachmieter übergeben werden konnten.

Die Revision hat zutreffend darauf hingewiesen, daß der erkennende Senat die Übernahme von Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht wertet. Sie ist regelmäßig ein Teil der für die Gebrauchsüberlassung geschuldeten Gegenleistung (BGHZ 77, 301 und schon früher Senatsurteil vom 29. Oktober 1976 - VIII ZR 51/75 = WM 1976, 1272). Im vorliegenden Fall haben die Parteien das auch durch die Vertragsgestaltung unterstrichen. Die Regelung, nach welcher der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt, befindet sich unter der Überschrift "Miete und Nebenkosten" in § 3 Nr. 6 Mietvertrag.

2. Das Berufungsgericht geht, wie seinerzeit das Oberlandesgericht Koblenz in dem vom erkennenden Senat am 25. Juni 1980 (BGHZ 77, 301) entschiedenen Fall, davon aus, dem Kläger könne die von ihm wegen Unterlassens der Schönheitsreparaturen geltend gemachte Forderung nur als Schadensersatzanspruch zustehen. Ob das in dieser Allgemeinheit zutrifft, begegnet Bedenken, braucht indessen hier nicht näher erörtert oder entschieden zu werden.

Die Formulierung im Anwaltsschreiben vom 20. Dezember 1978, ... sofern das Objekt am 31. Dezember 1978 sich nicht in einem ordnungsgemäß renovierten Zustand befinde, werde der Kläger "jede weitere Tätigkeit Ihrer Mandantschaft ablehnen und einen anderen Unternehmer mit der Durchführung der Renovierung beauftragen; die Kosten werden dann Ihre Mandanten leider zu tragen haben", muß als Erfüllungsablehnung gewertet werden. Dann aber ist die Klageforderung gemäß § 326 BGB dem Grunde nach gerechtfertigt.

Der Brief vom 20. Dezember 1978 enthält zwar keine Nachfristsetzung. Dessen bedurfte es jedoch nicht. Wenn die Beklagten auch am 4. Dezember 1978 mitgeteilt haben, sie seien bereit, "das Objekt zu renovieren", so zeigt doch andererseits ihr tatsächliches Verhalten, daß es sich um leere Worte handelte und sie ernsthaft nicht daran dachten, die Renovierung zu bewerkstelligen. In tatsächlicher Hinsicht gleicht der vorliegende Fall demjenigen, der dem vom Berufungsgericht zitierten Senatsurteil vom 14. Juli 1971 - VIII ZR 28/70 (= WM 1971, 1189 = NJW 1971, 1839) zugrunde liegt. Selbst wenn aber das Verhalten der Beklagten nicht als ernsthafte Leistungsverweigerung aufgefaßt werden dürfte, ist jedenfalls mit Ablauf des 31. Dezember 1978 und dem gleichzeitig eingetretenen Verzug das Interesse des Klägers an einer Durchführung der Renovierungsarbeiten durch die Beklagten weggefallen. Anders als in dem Sachverhalt, den der erkennende Senat am 20. Oktober 1976 zu entscheiden hatte, haben die Beklagten, entgegen ihrer schriftlichen Ankündigung,

bis zum Ablauf der Mietzeit gerade keine Anstalten getroffen, um die Mieträume in einen für die Bezugsfertigkeit für einen Nachmieter geeigneten Zustand zu versetzen. Durch das Senatsurteil vom 20. Oktober 1976 (VIII ZR 51/75 = WM 1976, 1277 = NJW 1977, 36) war das Berufungsgericht nicht gehindert, im vorliegenden Falle eine ernsthafte Leistungsverweigerung der Beklagten oder den Wegfall des Erfüllungsinteresses des Klägers gemäß § 326 Abs. 2 BGB festzustellen, dies insbesondere auch deshalb nicht, weil im damals entschiedenen Fall - anders als hier - die Mieter das Mietobjekt nicht freiwillig geräumt und herausgegeben hatten. Hat der Vermieter den unmittelbaren Besitz zurückerlangt, so liegt es auch deshalb nahe, den Wegfall des Interesses an der Renovierung durch die Mieter zu bejahen, weil der Vermieter sie wegen der zurückgewonnenen Sachherrschaft wird leichter und schneller bewirken können.

III. Soweit das Berufungsgericht dem Kläger im angefochtenen Urteil 3 872,32 DM zuzüglich Zinsen zugesprochen hat, erweisen sich die Revisionsangriffe als unbegründet. Wie bereits ausgeführt, hat die Vorinstanz verfahrensfehlerfrei festgestellt, daß die Beklagten die Mieträume nicht in einem für einen Nachmieter bezugsfertigen Zustand zurückgegeben haben.

Soweit das Berufungsgericht den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen hat, hat die Revision Beanstandungen nicht erhoben. Aus Rechtsgründen bestehen Bedenken nicht. Ob dieses Verfahren zweckmäßig ist, war in der Revisionsinstanz nicht zu prüfen.

IV. Die Kosten des danach erfolglosen Rechtsmittels haben die Beklagten zu tragen (§ 97 ZPO).

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Merz

Treier