

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

2110 063

BGB § 536

1. Hat der Mieter einer Wohnung vertraglich die Kosten der Schönheitsinstandsetzung und -instandhaltung der Mieträume übernommen, so hat er bei Beendigung des Mietverhältnisses jedenfalls diejenigen Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen, die erforderlich sind, um die Räume in einen zu Wohnzwecken geeigneten vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.
2. Läßt der Mieter die danach notwendigen Schönheitsreparaturen nicht ausführen, so kann der Vermieter die Zahlung des dafür erforderlichen Betrages grundsätzlich auch dann verlangen, wenn der nachfolgende, vom Vermieter beigebrachte Mieter aufgrund seines Mietvertrages die Räume auf eigene Kosten hat renovieren lassen.

BGH, Urt.v. 15. November 1967 - VIII ZR 150/65 - OLG Düsseldorf
IG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 150/65

URTEIL

Verkündet am
15. November 1967
Klett, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

- 1) des Versicherungskaufmanns Volker Sp[REDACTED],
 - 2) der Hausfrau Ursula Sp[REDACTED] geb. G[REDACTED],
- beide in Kr[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die N[REDACTED] Allgemeine Versicherungs-Aktiengesell-
schaft in K[REDACTED], Ge[REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED], vertreten durch
ihre Vorstandsmitglieder Generaldirektor Hugo W[REDACTED]
und Direktor Egon D[REDACTED], daselbst,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 1967
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Dr. Messner, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts Düssel-
dorf vom 11. Juni 1965 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die verklagten Eheleute waren im Hause der Klägerin
in Kr■■■■, V■■■■straße ■■■■ Mieter einer Werkwohnung
zu einem Mietzins von monatlich 100 DM. Der Mietvertrag
lautete in § 5 auszugsweise:

"2. Die Kosten der Schönheitsreparaturen, und
zwar auch der 1. Schönheitsinstandsetzung
sowie der Instandhaltung der Mieträume trägt
der Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen ge-
hört auch die Ausbesserung selbstverschulde-
ter Schäden am Verputz der Wände und Decken
und Bodenbelag. Die Vermieterin ist berech-
tigt, den Mieter zur ordnungsgemäßen Durch-
führung angemessener Schönheitsreparaturen
anzuhalten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

5. Läßt der Mieter die ihm obliegenden Reparaturen ... auf schriftliche Aufforderung der Vermieterin hin nicht unverzüglich ausführen, ist die Vermieterin berechtigt, die Ausführung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen."

Nach § 14 Nr. 1 waren bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Die Beklagten, die während der mehr als sechsjährigen Mietzeit keine Schönheitsreparaturen vornehmen ließen, zogen Ende Dezember 1962 aus. In einem von der Klägerin beantragten Beweissicherungsverfahren beurteilte der Sachverständige, der Malermeister H., am 4. Februar 1963 den Anstrich von Decken, Türen und Heizkörpern als erneuerungsbedürftig und hielt auch eine Neutapezierung der Wände für erforderlich.

Mit Vertrag vom 10./14. Februar 1963 vermietete die Klägerin die Wohnung zu einem monatlichen Mietzins von 200 DM an die Eheleute R., die vertragsgemäß die Schönheitsinstandsetzungen auf eigene Kosten vornehmen ließen.

Die Klägerin hält die Beklagten wegen Verletzung des § 5 Nr. 2 des Mietvertrages für schadenersatzpflichtig und verlangt Zahlung von 1 146,60 DM. Beide Vorinstanzen haben den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat entsprechend dem Klagevortrag den geltend gemachten Zahlungsanspruch als Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung zuerkannt. Es ist der Auffassung, § 5 Nr. 5 des Mietvertrages, der der Klägerin bei fruchtloser schriftlicher Aufforderung zur Leistung das Recht auf Vornahme der Schönheitsreparaturen auf Kosten der Beklagten gewährte, ihr also, jedenfalls wahlweise, einen Erfüllungsanspruch in Geld gab, komme als Klagegrundlage nicht in Betracht. Ob das richtig ist, bedarf keiner Entscheidung; denn das angefochtene Urteil ist auch dann im Ergebnis zutreffend, wenn man davon ausgeht, die Klägerin habe gegen die Beklagten keinen Schadenersatzanspruch, sondern einen Erfüllungsanspruch.

II. 1. Die Revision meint, die Beklagten hätten den Vertrag nicht verletzt und seien schon deshalb nicht schadenersatzpflichtig. Nach dem Gutachten des Sachverständigen H. [REDACTED] seien die Mieträume nur normal abgenutzt gewesen, Beschädigungen durch vertragswidrigen Gebrauch hätten nicht vorgelegen (§ 548 BGB). Die Wohnung sei daher, wie es § 14 Nr. 1 des Vertrages vorschreibe, in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben worden.

Darauf, ob die Wohnung durch vertragswidrigen Gebrauch der Beklagten übermäßig abgenutzt war, kommt es indessen nicht an. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts bedurfte die Wohnung der Beklagten nach ihrem Auszug dringend der

Renovierung, d.h. es waren Schönheitsreparaturen notwendig, um sie in einen zu Wohnzwecken geeigneten vertragsmäßigen Zustand zu versetzen. Bei dieser Sachlage ergab sich die Pflicht der Beklagten, spätestens bei ihrem Auszug die notwendigen Instandsetzungen vornehmen zu lassen, aus § 5 Nr. 2 des Mietvertrages; denn die Vereinbarung, durch die ein Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt, dient nicht nur dazu, die während der Vertragszeit insoweit anfallenden Kosten entgegen der gesetzlichen Regelung des § 536 BGB vom Vermieter auf den Mieter abzuwälzen, sondern sie verfolgt auch den Zweck, den Vermieter bei Begründung eines neuen Mietverhältnisses mit einem nachfolgenden Mieter der Notwendigkeit zu entheben, Schönheitsreparaturen auf seine, des Vermieters, Kosten vornehmen zu lassen. Sie besagt nichts anderes, als daß der Mieter anstelle des Vermieters die Räume in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten hat (Roquette, Das Mietrecht des BGB § 536 Anm. 38), und diese Verpflichtung wird auch nicht dadurch eingeschränkt oder beseitigt, daß der bisherige Mieter selbst sich mit einem geringeren Grad der Wohnlichkeit des Mietobjekts zu begnügen bereit wäre. Das gilt jedenfalls dann, wenn, wie hier, der Vermieter nach dem Vertrag berechtigt ist, den Mieter auch während der Mietzeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen anzuhalten (§ 5 Nr. 2 S. 3), und notfalls nach fruchtloser schriftlicher Aufforderung die Renovierung auf Kosten des Mieters vornehmen lassen kann (§ 5 Nr. 5). Die Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, hat allerdings keineswegs ohne weiteres zur Folge, daß er beim Auszug stets die vollständige Instandsetzung der Wohnung ausführen lassen muß. Der Zweck der Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist er-

reicht und der daraus sich ergebenden Verpflichtung des Mieters genügt, wenn der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in der Lage ist, dem neuen Mieter die Räume in einem zu Wohnzwecken geeigneten vertragsmäßigen Zustand anzubieten. Dazu braucht die Wohnung, jedenfalls grundsätzlich, nicht völlig neu hergerichtet zu sein. Im Einzelfall kann zweifelhaft sein, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Mieter bei seinem Auszug Schönheitsinstandsetzungen vornehmen lassen muß. Steht aber, wie hier, fest, daß in über sechsjähriger Mietzeit überhaupt keine Schönheitsreparaturen vorgenommen worden und die Mieträume deshalb dringend instandsetzungsbedürftig sind, so kann der Mieter sich nicht durch den Auszug seiner während der Vertragszeit vernachlässigten Instandsetzungspflicht entziehen. Er muß dann bei Vertragsende die Kosten aufwenden, die er bei vertragsgemäßigem Verhalten schon vorher gehabt hätte.

2. Das Landgericht stellt eingangs der Entscheidungsgründe fest, die Beklagten hätten es abgelehnt, ihre Verpflichtung aus § 5 Nr. 2 des Mietvertrages zu erfüllen. Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus. Tatbestandsberichtigung haben die Beklagten nicht beantragt. Vielmehr legt auch die Revision ihren Ausführungen zugrunde, daß die Beklagten die Erfüllung ihrer Verpflichtung zur Vornahme ordnungsgemäßer Schönheitsreparaturen ^{verweigert} hatten und daß die Klägerin deswegen keine Frist zur Bewirkung der Leistung zu setzen brauchte.

Bei dieser Sach- und Rechtslage vermißt die Revision ohne Grund als Voraussetzung eines Schadenersatzanspruchs die Erklärung der Klägerin nach § 326 BGB, sie lehne die Annahme der Leistung ab. Es kann dahingestellt bleiben, ob § 326 BGB, auf den die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang im allgemeinen abstellt (vgl. die Zusammenstellung bei Schmitz MDR 1966, 283, 284), überhaupt zur Anwendung kommt, oder ob dem entgegensteht, daß die Übernahme der Schönheitsreparaturen möglicherweise keine Hauptverpflichtung des Mieters ist (Roquette, aaO § 536 Anm. 44). Auch wenn man dem Berufungsgericht und der Revision folgt, die beide § 326 BGB für anwendbar halten, so bedurfte es hier keiner Erklärung der Klägerin, nunmehr werde die Leistung der Beklagten abgelehnt. Die endgültige Erfüllungsverweigerung ist kein Sonderfall des Verzugs, sondern eine positive Forderungsverletzung (BGB RGRK 11. Aufl. Anh. zu § 326 Anm. 9), auf die § 326 zwar analog anzuwenden ist, bei der aber nach herrschender Meinung eine Fristsetzung nicht erforderlich ist. Dasselbe gilt für die in dieser Vorschrift geforderte Ablehnungserklärung des Gläubigers. Sie zu verlangen, würde in einem Falle wie dem vorliegenden auf reinen Formalismus hinauslaufen, nachdem durch die vorangegangene endgültige Ablehnung der Erfüllung durch den Schuldner bereits feststeht, daß die vertragliche Leistung auf keinen Fall erbracht werden wird. Dasselbe gilt, wie keiner weiteren Erörterung bedarf, erst recht, wenn man in der Übernahme der Schönheitsreparaturen keine Hauptverpflichtung des Mieters sieht und deshalb eine entsprechende Anwendung des § 326 BGB nicht in Betracht kommt.

3. a) Der Schaden, den die Klägerin durch die positive Vertragsverletzung der Beklagten erlitten hat, besteht darin, daß nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erforderlich waren, um entsprechend dem mit § 5 des Mietvertrages verfolgten Zweck die Wohnung zu dem vollen Marktwert anbieten zu können, den sie bei vertragsgemäßer Ausführung der Schönheitsreparaturen gehabt hätte, um also eine Schmälerung der Aussichten der Klägerin zu vermeiden, bei der Neuvermietung das wirtschaftlich angemessene Entgelt voll zu erhalten. Trotz der noch immer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt widerspricht es jeder Erfahrung, daß der neue Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung auf eigene Kosten instandsetzt und sich gleichwohl auf den Mietzins für eine mangelfreie Wohnung einläßt. Ob eine andere Beurteilung am Platze wäre, wenn es sich um eine preisgebundene Wohnung handelte, die angesichts der Marktlage in jedem Falle auch in erneuerungsbedürftigem Zustand zum höchst zulässigen Preis zu vermieten war, kann dahinstehen; denn hier ist nicht einmal behauptet, daß die Wohnung, die Gegenstand des Rechtsstreits ist, der Preisbindung unterlag. Der Umstand, daß die Klägerin an die Eheleute Rieger zu einem wesentlich höheren Mietzins (200 DM) als an die Beklagten (100 DM) vermietete, spricht nicht gegen die Entstehung des erörterten Schadens. Denn einmal hatte der Mietvertrag mit den Beklagten im Gegensatz zum Vertrag Rieger eine Werkwohnung zum Gegenstand, bei der die Höhe des Mietzinses regelmäßig durch die Tatsache des zwischen den Vertragschließenden bestehenden Arbeitsverhältnisses beeinflusst wird, zum anderen waren seit dem Mietvertrag mit den

Beklagten mehr als 5 Jahre verstrichen, in denen sich die Marktlage und die Preissituation geändert hatten.

Der Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung ist ein Geldanspruch. Die beklagten Mieter haben deshalb die für die Schönheitsinstandsetzungen erforderlichen Kosten voll zu tragen.

b) Die Revision leugnet diesen Schadenersatzanspruch der Klägerin mit der Begründung, der Schaden sei infolge der Ausführung der Schönheitsreparaturen durch die Eheleute R. beseitigt. Sie befindet sich mit dieser Auffassung in Übereinstimmung mit einem Teil der Rechtsprechung und des Schrifttums, die einen Schadenersatzanspruch dann versagen, wenn, wie hier, der neue Mieter die Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen und ausgeführt hat (LG Duisburg ZMR 1964, 83; OLG Hamm NJW 1964, 1373 mit zustimmender Anmerkung von Clasen; Roquette, Das Mietrecht des BGB § 536 Anm. 44; Bettermann, ZMR 1956, 5; Greif, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1962, 84; Häring aaO 1964, 33; Rademacher, ZMR 1963, 130; Frotz, NJW 1963, 884). Dieser Auffassung, die in Rechtsprechung und Schrifttum Widerspruch gefunden hat (KG NJW 1963, 349 = MDR 1963, 846; KG NJW 1964, 785; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 536 Nr. 18; Groothold, ZMR 1954, 289, 293; Essers, ZMR 1956, 117; Hollenberg, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1959, 149, 151; Schäfer, ZMR 1963, 129; Merkert, ZMR 1965, 129; Schmitz, MDR 1966, 283, 286), kann indessen nicht zugestimmt werden.

Ist ein Vermögensschaden eingetreten, so beurteilt sich die Frage, ob eine spätere Beseitigung des Schadens den einmal entstandenen Schadenersatzanspruch beeinflusst, nach den Grundsätzen der sogenannten Vorteilsausgleichung. Nach ihnen sind nur solche Umstände beachtlich, die mit dem Schadensereignis in adäquatem ursächlichem Zusammenhang stehen. Danach reicht es aus, daß das schädigende Ereignis allgemein geeignet war, den eingetretenen Vorteil mit sich zu bringen. Das Berufungsgericht hat einen solchen ursächlichen Zusammenhang verneint und dazu ausgeführt, nicht die pflichtwidrige Unterlassung der Beklagten habe die Mietnachfolger zur Vornahme der Schönheitsreparaturen veranlaßt, sondern deren eigene, im Mietvertrag übernommene Verpflichtung. Ob diese Begründung hinreicht, um die Auffassung des Berufungsgerichts zu stützen, bedarf keiner Entscheidung; denn das Vorliegen eines adäquaten ursächlichen Zusammenhangs zwischen dem Schadensereignis und dem Umstand, der zur Beseitigung des Schadens geführt hat, ist nur die Mindestvoraussetzung für dessen Beachtlichkeit bei der Beantwortung der Frage, ob ein Schaden im Rechtssinne noch vorliegt. Das schadenmindernde oder schadenbeseitigende Ereignis kann vielmehr als zureichender Grund für die Befreiung des Schädigers von der Ersatzpflicht nur anerkannt werden, wenn seine Berücksichtigung bei Würdigung aller Umstände den Schädiger nicht unbillig entlasten würde (BGHZ 10, 107, 108; 30, 29, 33). Zu einer nicht gerechtfertigten Begünstigung des Schädigers käme es aber dann, wenn die Schadenbeseitigung eines Dritten berücksichtigt würde, der eine vertragliche Abmachung mit dem Geschädigten zugrunde liegt, die den Schädiger nichts angeht (BGHZ 7, 30, 49; BGH Urt.v. 5. Februar 1963 - VI ZR 33/62 = NJW 1963, 1051). So liegt der

Fall hier. Die Klägerin - und nicht die Beklagten - hat die neuen Mieter beigebracht. Wie das Berufungsgericht ausdrücklich feststellt, haben die Eheleute R. die Schönheitsreparaturen auch nur in ihrem eigenen Interesse übernommen und ihre Leistung gerade nicht den Beklagten zugute kommen lassen wollen (vgl. § 267 BGB). Nichts anderes gilt für die Klägerin, die mit ihrer Vereinbarung mit den Eheleuten Rieger nicht etwa die Entlastung der Beklagten im Auge hatte. Die vertragliche Übernahme der Schönheitsreparaturen, die die Klägerin mit den Nachfolgemietern ausgehandelt hat, kann, auch wenn sie im wirtschaftlichen Ergebnis zu einer Beseitigung der Mindertauglichkeit der Wohnung geführt hat, deshalb den Beklagten nicht zugute kommen. Eine andere Lösung wäre für die Klägerin auch deshalb unzumutbar, weil sich ihre die Schönheitsreparaturen betreffende Vereinbarung mit den Eheleuten Rieger als eine überpflichtmäßige schadenmindernde Handlung darstellt (Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Aufl. § 17 II 1a). Sie setzte voraus, daß die Klägerin einen nach dem Zustand der Wohnung nicht gerechtfertigten Mietzins und darüber hinaus zugleich die Renovierung der Wohnung auf Kosten des neuen Mieters verlangte. Daß sich hierauf ein Mietbewerber nicht ohne weiteres einläßt, wurde bereits ausgeführt. Die Klägerin mußte sich daher, wenn sie die Übernahme der Schönheitsreparaturen bei ungeschmälertem Mietzins durchsetzen wollte, von vornherein bei der Auswahl ihrer Mieter auf diejenigen beschränken, die mit einer solchen, ihnen nachteiligen Regelung einverstanden waren.

Die vorstehenden Ausführungen ergeben auch, daß der Vermieter, wenn es ihm gelingt, im neuen Mietvertrag die Übernahme der erforderlichen Instandsetzungen auf Kosten des Mietnachfolgers durchzusetzen, nicht etwa nur eine ihm nach § 254 Abs. 2 BGB ohnehin obliegende Schadenminderungspflicht erfüllt. Die Zumutbarkeit der Anrechnung der Leistung des neuen Mieters kann deshalb auch nicht mit dieser Vorschrift begründet werden.

III. Der Rechtsstreit würde nicht anders zu entscheiden sein, wenn der von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretene Standpunkt richtig wäre, ihr stehe schon aufgrund des § 5 Nr. 5 des Mietvertrages ein auf Zahlung in Geld gerichteter Erfüllungsanspruch zu, und wenn dieser Anspruch sich nicht in einen Schadenersatzanspruch verwandelt hätte; denn der Erfüllungsanspruch würde nicht durch sogenannte Zweckerreichung wegen Wegfalls des Gläubigerinteresses untergegangen sein (vgl. Enneccerus/Lehmann, aaO § 77; Esser, Schuldrecht 2. Aufl. § 85; Staudinger BGB 9. Aufl. Einleitung C III vor § 362). Unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch wegen anderweitiger Erreichung des Obligationszwecks erlischt, ist im einzelnen streitig. Mit Recht führt Lehmann (aaO) aber aus, daß der Anspruch des Gläubigers auf jeden Fall nur dann untergeht, wenn der von anderer Seite bewirkte Erfolg wirklich der gleiche ist, wie wenn der Schuldner selbst ordnungsgemäß erfüllt hätte. Da die Klägerin ihre eigene vertragliche Leistung, nämlich die langjährige Gewährung des Gebrauchs der Räume, vollständig erbracht hatte, würde eine Zweckerreichung in diesem Sinne allenfalls dann eingetreten sein, wenn Dritte die Wohnung, auf deren Instandsetzung durch die Beklagten als deren

vertraglicher Leistung die Klägerin Anspruch hatte, unentgeltlich renoviert hätten. Die Leistung der Eheleute R. beruhte aber auf einem neuen Vertrag, den die Klägerin unter Verpflichtung zu eigenen neuen Leistungen abgeschlossen hatte. Deshalb liegt eine den Erfüllungsanspruch beseitigende Zweckerreichung nicht vor. Auch hier bleibt also in gleicher Weise wie bei der Vorteilsausgleichung hinsichtlich des Schadensersatzanspruches entscheidend, daß die Klägerin es war, die die neuen Mieter, die die Schönheitsreparaturen vornehmen ließen, beigebracht hat. Es wäre nicht zu rechtfertigen, den Beklagten durch Schuldbefreiung diesen Erfolg der rechtsgeschäftlichen Tätigkeit der Klägerin zugute kommen zu lassen. Angesichts der Leistungsverweigerung der Beklagten braucht hier nicht entschieden zu werden, ob eine andere Beurteilung dann Platz greifen müßte, wenn die Klägerin mit der Renovierung der Räume durch die Mietnachfolger den erfüllungsbereiten Beklagten etwa zuvorgekommen wäre, und ebensowenig bedarf einer Erörterung, ob ein Erfüllungsanspruch der Klägerin auch dann bestehen geblieben wäre, wenn die Beklagten die neuen Mieter beigebracht hätten, insbesondere wenn diese in das alte Mietverhältnis eingetreten wären und aufgrund der hierbei getroffenen Vereinbarungen die Schönheitsinstandsetzungen vorgenommen hätten.

IV. Im Revisionsrechtszug braucht nicht geprüft zu werden, ob die Klägerin die Höhe des Schadens mit dem Hinweis auf den Kostenvoranschlag des Malermeisters H. hinreichend nachgewiesen hat. Darüber wird in der Tatsacheninstanz im sogenannten Betragsverfahren zu entscheiden sein.

V. Nach allem war die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Dr. Weber

Mormann

Braxmaier