BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 224/13

Verkündet am:
3. Dezember 2014
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Die in einem Formularmietvertrag über eine (damals) preisgebundene Wohnung, bei dem der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat und hierfür ein Zuschlag zur Kostenmiete gemäß § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen ist, enthaltene Klausel

> "Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist."

berechtigt den Mieter, die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen und anschließend die Auszahlung der "angesparten" Beträge zu verlangen.

BGH, Urteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 20. Juni 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind seit 1990 Mieter einer - damals noch preisgebundenen - Wohnung der Beklagten in Berlin. § 11 des mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten geschlossenen Mietvertrags vom 7. Februar 1990 lautet:

> "1. Die Kosten der Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung werden vom Vermieter getragen.
>
> 2. Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen erfolgt im Rahmen der hierfür nach den Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung § 28 (4) vorgesehenen Kostenansätze.
>
> 3. Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen läßt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist."

2 Eine von den Mietvertragsparteien am selben Tag unterzeichnete Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sieht vor:

> "In Ergänzung von § 11 Ziff. 2 des mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrages wird hiermit vereinbart, daß der Mieter nach Durchführung von Schönheitsreparaturen, die durch normale Abnutzung notwendig wurden, Anspruch auf Auszahlung des hierfür in der Miete vorgesehenen Betrages gemäß den jeweils gültigen Berechnungsverordnungen hat.
>
> Als Abrechnungsmodus wird eine Zeitspanne von 5 Jahren angesetzt."

3 Die Beklagte informierte den Kläger in einem Gespräch am 22. Februar 2012 und beide Kläger mit Schreiben vom 27. März 2012 darüber, dass sie die Schönheitsreparaturen künftig selbst ausführen werde, und bat um Mitteilung, ob Schönheitsreparaturen erforderlich seien. Mit E-Mail vom 1. April 2012 lehnten die Kläger eine Ausführung von Schönheitsreparaturen durch die Beklagte ab und kündigten an, die Wohnung nach Ablauf von mindestens fünf Jahren seit den letzten Schönheitsreparaturen - wie bisher - selbst zu renovieren. Mit Schreiben vom 7. Mai 2012 teilten die Kläger der Beklagten mit, die Wohnung sei jetzt renoviert, und verlangten die Zahlung von 2.440,78 €. Die Kläger behaupten, es habe Renovierungsbedarf bestanden und es seien alle Wände, Decken, Türen und Heizkörper gestrichen worden.

4 Das Amtsgericht hat der auf Zahlung des vorgenannten Betrages nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Zahlungsbegehren weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

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

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Kläger hätten gegen die Beklagte, die in das Mietverhältnis unstreitig eingetreten sei, keinen Anspruch auf Zahlung von 2.440,78 € aus § 11 des Mietvertrags in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung vom 7. Februar 1990.

8 Der Mietvertrag enthalte keine Übertragung der Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter; es werde lediglich geregelt, wie hinsichtlich etwaiger Kostenerstattungsansprüche zu verfahren sei, wenn die Mieter diese selbst ausführten, vorausgesetzt, dies sei sach- und fachgerecht geschehen. Letzteres hätten die Kläger nicht einmal konkret vorgetragen, ohne dass es hier - mangels Bestehen des Anspruchs dem Grunde nach - darauf ankäme.

9 § 11 Ziffern 1 und 2 des Mietvertrags beträfen ihrem Wortlaut nach ausschließlich die - bereits gesetzlich bestehende - Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Erst § 11 Ziffer 3 regele den Fall, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst ausgeführt worden seien. Die Zusatzvereinbarung treffe ihrem klaren Wortlaut nach eine ergänzende Regelung zur Höhe des dann abrechenbaren Betrags, dies unter dem Vorbehalt, dass die Ausführung der Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht erfolgt sei. Eine Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter finde weder in § 11 des Mietvertrags noch in der Zusatzvereinbarung statt. Der Vermieter habe sich daher eine Durchführung der

Schönheitsreparaturen durch ihn selbst nicht vorbehalten müssen. Die Kläger als Mieter könnten, sie müssten aber die Schönheitsreparaturen nicht ausführen. Ebenso wenig werde dem Vermieter die Befugnis genommen zu entscheiden, ob er die Schönheitsreparaturen selbst ausführen wolle, beziehungsweise den Mietern diese Entscheidungsbefugnis übertragen. Ebenso wie die (einklagbare Instandsetzungs-)Verpflichtung beim Vermieter verblieben sei, sei die Befugnis darüber zu entscheiden, wie er dieser Verpflichtung nachkommen wolle, wie auch sonst, bei ihm angesiedelt.

10 Das ergebe sich auch aus dem Zusammenhang zu der Regelung zum "Abrechnungsmodus" in der Zusatzvereinbarung. Letztlich werde nur offen gelegt, dass die Mieter einen Kostenanteil für die Schönheitsreparaturen über die Miete trügen, und sichergestellt, dass sie hierfür nicht doppelt aufkämen.

11 Aus der Formulierung von § 11 Ziffer 1 des Mietvertrags, wonach die "Kosten der Schönheitsreparaturen" vom Vermieter getragen werden, folge nichts anderes. Der Bundesgerichtshof habe für den umgekehrten Fall einer Klausel, die die "Kosten der Schönheitsreparaturen" auf den Mieter übertrage, bereits entschieden, dass der Klausel aus der maßgeblichen Sicht eines verständigen Mieters eine Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu entnehmen sei. Für den hier zu entscheidenden Fall könne nichts anderes gelten.

12 Die Kläger hätten sich über die bei der Beklagten verbliebene Befugnis und ihren diesbezüglich schriftlich ausdrücklich erklärten Willen hinweggesetzt, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen.

II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

14 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der von den Klägern geltend gemachte Anspruch nicht verneint werden. Denn der auf § 11 Ziffer 3 des Formularmietvertrags in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung gestützte Zahlungsanspruch, der sich gemäß § 566 Abs. 1 BGB gegen die Beklagte als Erwerberin des vermieteten Wohnraums richtet, setzt nach den vorbezeichneten vertraglichen Regelungen - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - eine Zustimmung der Beklagten zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch die Kläger nicht voraus, sondern erfordert lediglich, dass die Kläger als Mieter fällige Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht vorgenommen haben. Anders als das Berufungsgericht meint, steht dem Zahlungsanspruch daher nicht entgegen, dass die Beklagte die Schönheitsreparaturen selbst durchführen wollte und dies den Klägern auch mitgeteilt hatte.

15 1. Bei den Regelungen in § 11 des Mietvertrags handelt es sich - wovon auch die Parteien im Revisionsverfahren ausgehen und was der Senat, da weitere Feststellungen hierzu nicht erforderlich sind, selbst entscheiden kann (vgl. Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08, NJW 2010, 293 Rn. 10; vom 28. Mai 2014 - VIII ZR 241/13, juris Rn. 18) - um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB. Sie sind nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts gleichlautend in einer Vielzahl von Mietverträgen enthalten. Zudem ergibt sich aus dem Inhalt und der Gestaltung der Vertragsurkunde der Anschein dafür, dass die Klauseln zur mehrfachen Verwendung vorformuliert worden sind. Denn der mit der ursprünglichen Vermieterin, einer Baugesellschaft, geschlossene Vertrag enthält eine Vielzahl von formelhaften Klauseln, die nicht auf die individuelle Vertragssituation abge-

stimmt sind und lediglich durch die zur Identifizierung des Mietobjekts und der Vertragsparteien erforderlichen besonderen Angaben ergänzt wurden (vgl. BGH, Urteile vom 20. August 2009 - VII ZR 212/07, NJW 2009, 3717 Rn. 42; vom 14. Mai 1992 - VII ZR 204/90, BGHZ 118, 229, 238 f.; Senatsbeschluss vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 6; Erman/ Roloff, BGB, 14. Aufl., § 305 Rn. 58; jeweils mwN).

16 Allgemeine Geschäftsbedingungen sind bei der Auslegung wie revisible Rechtsnormen zu behandeln und infolgedessen vom Revisionsgericht frei auszulegen, da bei ihnen ungeachtet der Frage, ob sie über den räumlichen Bezirk des Berufungsgerichts hinaus verwendet werden, ein Bedürfnis nach einer einheitlichen Handhabung besteht (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteil vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, BGHZ 200, 362 Rn. 25 mwN). Dabei sind Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr.; Senatsurteile vom 18. Juli 2012 - VIII ZR 337/11, BGHZ 194, 121 Rn. 16; vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, aaO Rn. 57; jeweils mwN). Verbleiben nach Ausschöpfung aller danach in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel und sind zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar, kommt die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung (BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, BGHZ 185, 310 Rn. 14; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 28; jeweils mwN). Hiernach gehen Zweifel bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders. Nur Auslegungsmöglichkeiten, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fern liegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen, bleiben dabei außer Betracht (vgl. BGH, Urteile vom 5. Mai 2010 - III ZR 209/09, aaO; vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, aaO; jeweils mwN). Dabei gelten Allgemeine Ge-

schäftsbedingungen in Verträgen zwischen einem Unternehmer - hier der Rechtsvorgängerin der Beklagten - und einem Verbraucher - hier den Klägern - gemäß § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB als vom Unternehmer gestellt, es sei denn, dass sie - wofür nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte bestehen - durch den Verbraucher in den Vertrag eingeführt wurden.

17 2. Ausgehend von diesem Maßstab ist § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags - jedenfalls in Anwendung der Unklarheitenregel gemäß § 305c Abs. 2 BGB - so auszulegen, dass die Kläger entscheiden können, ob sie fällige Schönheitsreparaturen (sach- und fachgerecht) selbst durchführen und im Anschluss den mietvertraglich geregelten Zahlungsanspruch geltend machen, oder ob sie die Durchführung der Schönheitsreparaturen der Beklagten überlassen. Ein Zustimmungserfordernis oder einen Vorbehalt der Beklagten, der Selbstvornahme zu widersprechen, sieht die Klausel dagegen nicht vor.

18 Für diese - den Klägern als Gegnern der Klauselverwenderin günstigste (vgl. BGH, Urteile vom 29. April 2008 - KZR 2/07, BGHZ 176, 244 Rn. 19 mwN; vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08, NJW 2010, 293 Rn. 13; vom 30. März 2010 - XI ZR 200/09, BGHZ 185, 133 Rn. 26 mwN) - Auslegung der Klausel sprechen, wie die Revision zu Recht geltend macht, sowohl der Wortlaut der Klausel als auch eine Abwägung der berechtigten beiderseitigen Interessen.

19 a) Nach dem Wortlaut des § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags werden dem Mieter, sofern er "Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, [...] auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist." Weitere Voraussetzungen für den Zahlungsanspruch sieht die Regelung dem Wortlaut nach nicht vor. Ebenso wenig

enthält sie den vom Berufungsgericht angenommenen Vorbehalt, dass die Vermieterin der Selbstvornahme nicht widerspricht.

20 b) Anders als das Berufungsgericht meint, lässt sich ein solcher Vorbehalt auch nicht darauf stützen, dass § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags die grundsätzlich bestehende Verpflichtung der Beklagten zur Vornahme der Schönheitsreparaturen unberührt lässt.

21 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend ist zwar die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Kläger nach § 11 des Mietvertrags nicht anstelle der Beklagten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Vielmehr bleibt es, wie auch die Revision nicht in Abrede stellt, bei der gesetzlichen Regelung, wonach dem Vermieter die Schönheitsreparaturen als Teil der Instandhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) obliegen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877 Rn. 20; Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl., § 535 Rn. 41 f.).

22 Denn bei verständiger Würdigung unter Berücksichtigung der ursprünglich bestehenden Preisbindung der Wohnung (§ 3 des Mietvertrags) bezieht sich § 11 Ziffer 1 des Mietvertrags, wonach "die Kosten der Schönheitsreparaturen [...] vom Vermieter getragen" werden, ausschließlich auf die Zusammensetzung der Kostenmiete gemäß §§ 8 ff. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit § 1 Abs. 1, § 28 Abs. 4 der Verordnung über die wohnungswirtschaftliche Berechnung nach dem Zweiten Wohnungsbindungsgesetz (Zweite Berechnungsverordnung; im Folgenden: II. BV). Hiernach sind die Kosten der Schönheitsreparaturen in den normalerweise anzusetzenden Instandhaltungskosten nicht enthalten (§ 28 Abs. 4 Satz 1 II. BV). Gemäß § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV kann der Vermieter allerdings einen Zuschlag zur Kostenmiete verlangen, wenn er die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt.

23 § 11 Ziffer 1 des Mietvertrags legt dementsprechend offen, dass die Vermieterin die Kosten der Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV trägt und in der Miete ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen enthalten ist, setzt aber die gesetzlich vorgesehene Verpflichtung der Vermieterin zu Schönheitsreparaturen voraus. § 11 Ziffer 2 des Mietvertrags legt ergänzend den Umfang der Schönheitsreparaturen fest. Auch § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags eröffnet den Mietern lediglich die Möglichkeit, Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen, verpflichtet sie hierzu aber nicht.

24 bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, ergibt sich hieraus nicht die Berechtigung der Beklagten zu entscheiden, die Schönheitsreparaturen künftig selbst vornehmen zu wollen und die Regelung in § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags hierdurch gegenstandslos werden zu lassen. Ein solcher Vorbehalt folgt nicht, wie das Berufungsgericht meint, aus der bei der Beklagten verbliebenen Instandhaltungspflicht. Denn die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sagt nichts darüber aus, ob und in welchem Umfang die Vermieterin mit den Mietern vereinbart, dass diese an ihrer Stelle und in ihrem Pflichtenkreis tätig werden und hierfür Zahlungsansprüche - etwa Aufwendungserstattung nach Auftragsrecht oder in vorher vereinbarter Höhe - geltend machen können. Sofern eine solche Regelung, wie hier in § 11 Abs. 3 des Mietvertrags, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffen wird, gehen Unklarheiten über die Reichweite der Vereinbarung zu Lasten des Verwenders (§ 305c Abs. 2 BGB). Auf einen Widerrufsvorbehalt oder die Absicht, selbst tätig zu werden, kann die Beklagte sich daher nur berufen, wenn dies in der Klausel hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen wäre. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

25 c) Auch bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen lässt sich der Klausel weder ein Zustimmungserfordernis noch ein Vorbehalt der Vermieterin entnehmen, den von den Mietern beabsichtigten, notwendigen Schönheitsrepa-

raturen zu widersprechen und diese selbst vorzunehmen. Im Gegenteil entspricht es hier gerade der Interessenlage verständiger Mietvertragsparteien, dass die Mieter entscheiden können, ob sie entsprechend § 11 Abs. 3 selbst auf Kosten der Vermieterin Schönheitsreparaturen durchführen, oder ob sie die Durchführung der Vermieterin überlassen.

26 aa) § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags trägt in erster Linie dem eigenen Interesse der Rechtsvorgängerin der Beklagten als Vermieterin Rechnung, ihren Mietern einen Anreiz zu bieten, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen.

27 Denn die Vermieterin erspart sich in diesem Fall die eigene Planung der Schönheitsreparaturen und den bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen in einer bewohnten Wohnung regelmäßig erforderlichen Abstimmungsaufwand. Zudem verlagert sie das finanzielle Risiko der mangelhaften Ausführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter, da deren Zahlungsanspruch nach dem Wortlaut der Klausel nur und erst entsteht, wenn die Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht durchgeführt worden sind.

28 Eine überteuerte Durchführung der Schönheitsreparaturen steht dabei nicht zu befürchten, da der Zahlungsanspruch der Mieter auf die - als pauschal kostendeckend kalkulierten - Kostenansätze in der II. BV begrenzt ist. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Preisbindung als öffentlich geförderter Wohnraum unterlag (§ 3 des Mietvertrags). Wäre die Rechtsvorgängerin der Beklagten aufgrund besonderer Umstände in der Lage gewesen, die Schönheitsreparaturen zu deutlich geringeren Kosten als dem in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV vorgesehenen Schönheitsreparaturenzuschlag durchzuführen, so hätte sie gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 II. BV auch einen geringeren Schönheitsreparaturenzuschlag in die Kostenmiete ein-

stellen müssen (vgl. Schubart/Kohlenbach/Bohndick, Wohn- und Mietrecht Teil II, Stand September 2004, § 24 II. BV Anm. 3; Schmid/Harz, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl., § 24 II. BV Rn. 5). § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags beruht vor diesem Hintergrund auch auf der für beide Vertragspartner erkennbaren Erwägung, dass der hierin geregelte Zahlungsanspruch der Mieter den Kosten, die die damalige Vermieterin für Schönheitsreparaturen hätte aufwenden müssen, weitgehend entspricht.

29 bb) Die mit der vorgenannten Regelung beabsichtigte Entlastung der Vermieterin benachteiligt die Mieter nicht unbillig, sondern nimmt hinreichend auf deren Interessen Rücksicht. Denn - wie vorstehend dargelegt - wälzt die Klausel die Schönheitsreparaturverpflichtung nicht etwa auf die Mieter ab, sondern eröffnet diesen nur die Möglichkeit, selbst tätig zu werden. Ein Anreiz hierzu wird neben der Möglichkeit, die mit Schönheitsreparaturen verbundenen Unannehmlichkeiten durch eigenverantwortliche Organisation minimieren zu können, vor allem in finanzieller Hinsicht gesetzt. Denn sofern die Kosten der Selbstvornahme - etwa bei der in der Klausel ausdrücklich erlaubten Durchführung in Eigenregie - unter dem in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV vorgesehenen Schönheitsreparaturzuschlag liegen (vgl. zu den erfahrungsgemäß geringeren Kosten bei Eigenrenovierung: Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 78 und 82 f.; Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663 unter II 1; vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188 Rn. 25), verbleibt den Mietern die Differenz zwischen dem Zahlungsanspruch und den tatsächlichen Kosten.

30 cc) Dem könnte die Beklagte als jetzige Vermieterin nicht entgegenhalten, dass es für sie nunmehr kostengünstiger wäre, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen. Anhaltspunkte dafür, dass sich die der Klausel zu Grunde liegende Interessenlage der Vermieterin nachträglich ändern könnte und sich

die Rechtsvorgängerin der Beklagten als damalige Vermieterin deshalb vorbehalten hätte, Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen, sind jedoch weder § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags zu entnehmen noch vorgetragen oder sonst ersichtlich.

31 Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte, dass die Parteien der AGB-Klausel - auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen - einen von der objektiven Auslegung abweichenden Sinn gegeben hätten, der dann gemäß § 305b BGB vorginge (vgl. BGH, Urteile vom 23. Januar 1991 - VIII ZR 122/90, BGHZ 113, 251, 259; vom 22. März 2002 - V ZR 405/00, NJW 2002, 2102 unter II 2 a; vom 10. Juni 2008 - XI ZR 331/07, WM 2008, 1350 Rn. 15; vom 29. Mai 2009 - V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 10; MünchKommBGB/Basedow, 6. Aufl., § 305c Rn. 26; jeweils mwN). Im Gegenteil spricht das spätere Verhalten der ursprünglichen Vertragsparteien dafür, dass sie der Klausel keinen Widerrufsvorbehalt der Vermieterin entnommen haben. Denn nach dem unbestrittenen Vortrag der Kläger haben diese seit dem Beginn des Mietverhältnisses turnusmäßig in Eigenregie renoviert und jeweils im Anschluss daran den Zahlungsanspruch geltend gemacht, ohne dass sich die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu irgendeinem Zeitpunkt darauf berufen hätte, selbst tätig werden oder der Renovierung vorab ausdrücklich nochmals zustimmen zu wollen. Dem grundsätzlich berechtigten Interesse der Beklagten, nicht durch eine unangekündigte, eigenmächtige Renovierung seitens der Kläger vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden und hierdurch Nachteile, etwa bei der Feststellung, ob die Renovierung überhaupt notwendig war, zu erleiden (vgl. Senatsurteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06, NJW 2008, 1216 Rn. 22), ist hier schon durch die rechtzeitige Ankündigung der Kläger, sie wollten nach Ablauf von fünf Jahren renovieren, Rechnung getragen worden.

32 d) § 11 des Mietvertrags ist auch nicht gegenstandslos geworden, nachdem die Wohnung nicht mehr der Preisbindung unterliegt. Das folgt schon daraus, dass das Mietverhältnis nicht auf die Dauer der (durch die öffentliche Förderung bedingten) Mietpreisbindung beschränkt war und die Parteien dennoch für die Zeit nach dem Ende der Mietpreisbindung eine abweichende Regelung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen nicht vorgesehen haben.

33 Darüber hinaus ist die Berechnung des Zahlungsanspruchs anhand der II. BV auch nach dem Auslaufen der Preisbindung weiterhin möglich. Denn die Klausel nimmt lediglich zur Berechnung Bezug auf die II. BV, ohne deren Geltung zur Voraussetzung des Zahlungsanspruchs zu machen.

34 Die Fortgeltung der Klausel ist schließlich auch interessengerecht. Der Wegfall der Preisbindung führt nicht zu einer Änderung der Miethöhe. Vielmehr gilt die zuletzt geschuldete Kostenmiete - vorliegend einschließlich des darin enthaltenen Schönheitsreparaturzuschlags - als Ausgangsmiete für die nicht mehr preisgebundene Wohnung fort. Zudem ist die Vermieterin berechtigt, diese "Marktmiete" nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nach Maßgabe von §§ 558 ff. BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen, wenn und soweit sie dahinter zurückbleibt (vgl. Senatsurteile vom 9. November 2011 - VIII ZR 87/11, NJW 2012, 145 Rn. 16, 20; vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, NJW 2011, 145 Rn. 13, 16). Vor diesem Hintergrund war es zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht ersichtlich, dass sich die Kalkulationsgrundlage - wonach es für den Vermieter voraussichtlich nicht teurer ist, wenn er die laufenden Schönheitsreparaturen dem Mieter gegen Auszahlung der zunächst vereinnahmten Kostenanteile überlässt - nach dem Wegfall der Preisbindung maßgeblich ändern würde. Die in § 11 Abs. 3 des Mietvertrags getroffene Regelung war jedenfalls aus maßgeblicher damaliger Sicht auch

nach dem Auslaufen der Preisbindung sinnvoll und von den Parteien mangels anderer Anhaltspunkte auch gewollt.

35 3. Auch die Zusatzvereinbarung der Parteien vom 7. Februar 1990 führt nicht zu einem anderen Ergebnis.

36 a) Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei dieser Vereinbarung, wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat, um eine - gemäß § 305b BGB vorrangige - Individualvereinbarung oder ebenfalls um eine Regelung im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen handelt.

37 Zwar kann die Auslegung einer Individualvereinbarung durch den Tatrichter vom Revisionsgericht nur eingeschränkt darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; BGH, Urteile vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 16; vom 27. Juni 2014 - V ZR 51/13, NZM 2014, 790 Rn. 14; vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, NJW 2014, 2864 Rn. 42; jeweils mwN). Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung hält jedoch auch einer darüber hinausgehenden uneingeschränkten rechtlichen Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht hat die Zusatzvereinbarung rechtsfehlerfrei als Ergänzung zu § 11 Ziffer 2 des Mietvertrags ausgelegt, in der die Höhe des abrechenbaren Betrags für den Fall geregelt werde, dass die Mieter gemäß § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen selbst durchführen. Dagegen hat es der Zusatzvereinbarung selbst - zu Recht - keinen Vorbehalt des Vermieters entnommen, der Selbstvornahme seitens des Mieters zu widersprechen.

38 b) Da die Kläger hier jedoch - wie vorstehend ausgeführt - bereits aufgrund von § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags fällige Schönheitsreparaturen durchführen dürfen, ohne dass die Beklagte dem widersprechen könnte, berührt die nur die Höhe des abrechenbaren Betrages näher regelnde Zusatzvereinbarung dieses Ergebnis nicht.

39 Allerdings enthält sie gegenüber der Regelung in § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags zusätzlich die Voraussetzung, dass Schönheitsreparaturen "durch normale Abnutzung notwendig wurden". Hiermit wird jedoch lediglich - entsprechend dem üblichen Verständnis des Begriffs (vgl. BGH, Urteil vom 5. Oktober 1994 - XII ZR 15/93, NJW-RR 1995, 123 unter II 2 a; MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 535 Rn. 114; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand 1. Mai 2014, § 535 Rn. 191b) - klargestellt, was unter den in § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags vorausgesetzten Schönheitsreparaturen zu verstehen ist. Die dem Mieter durch die vorgenannte Regelung generell eröffnete Möglichkeit, solche Schönheitsreparaturen selbst vorzunehmen, wird dagegen hierdurch nicht eingeschränkt.

40 4. Der in § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung geregelte Zahlungsanspruch richtet sich gemäß § 566 Abs. 1 BGB gegen die Beklagte als Erwerberin der vermieteten Wohnung, weil der Anspruch zu einem Zeitpunkt fällig geworden ist, zu dem die Beklagte bereits Eigentümerin war.

41 a) Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird. Die Wirkung des § 566 BGB besteht darin, dass im Augenblick des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des

Grundstücks und dem Mieter entsteht, allerdings mit uneingeschränkt demselben Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (st. Rspr.; BGH, Urteile vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11, NJW 2012, 3032 Rn. 25; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07, NJW 2008, 2256 Rn. 17; vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61, NJW 1962, 1388 unter III [zu § 571 BGB aF]; jeweils mwN). § 566 BGB erfasst allerdings nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind (BGH, Urteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11, aaO Rn. 26 mwN; vom 2. Februar 2006 - IX ZR 67/02, BGHZ 166, 125 Rn. 14 f. [zu § 571 BGB aF]; vom 24. März 1999 - XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 166 [zu § 571 BGB aF]; Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 11. Aufl., § 566 Rn. 91 f. mwN; enger MünchKommBGB/Häublein, aaO, § 566 Rn. 33: keine Bindung des Erwerbers an ungewöhnliche Abreden, die er weder kannte noch kennen musste). Zu den von § 566 Abs. 1 BGB erfassten Rechten und Pflichten zählen Abreden des Veräußerers mit dem Mieter über Aufwendungsersatz für Aufwendungen auf die Mietsache, da es sich um mietvertragliche Pflichten handelt (Senatsurteil vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86, NJW 1988, 705 unter 2 b aa; Schmidt-Futterer/Streyl, aaO Rn. 136 mwN). Um eine solche, bereits im ursprünglichen schriftlichen Mietvertrag enthaltene Abrede über Aufwendungsersatz für Aufwendungen auf die Mietsache handelt es sich hier.

42 b) Wer den vertraglich vereinbarten Aufwendungsersatzanspruch des Mieters zu erfüllen hat, richtet sich nach dem Fälligkeitsprinzip, also danach, in wessen Eigentumszeit der Anspruch fällig geworden ist (Senatsurteil vom 14. Oktober 1987 - VIII ZR 246/86, aaO unter 2 b aa und bb; vom 9. Februar 2005 - VIII ZR 22/04, NJW 2005, 1187 unter II 2 a; Schmidt-Futterer/Streyl, aaO

Rn. 86, 136; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 566 BGB Rn. 58; jeweils mwN). Als die Kläger die Aufwendungen vornahmen und der mietvertraglich vorgesehene Zahlungsanspruch fällig wurde, war die Beklagte unstreitig bereits Eigentümerin der Wohnung.

43 5. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Denn entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts haben die Kläger die in § 11 Ziffer 3 des Mietvertrags in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung vorgesehenen Voraussetzungen des Zahlungsanspruchs hinreichend konkret dargelegt.

44 Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei gegebenenfalls die benannten Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweiserheblichen Streitfragen zu unterbreiten (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 17. Juli 2013 - VIII ZR 163/12, WM 2013, 1720 Rn. 30; Senatsbeschluss vom 16. Juli 2013 - VIII ZR 384/12, IHR 2014, 58 unter II 2 a; jeweils mwN).

45 Diesen Anforderungen genügt der unter Beweis gestellte Vortrag der Kläger, sie hätten die gesamte Wohnung, die nach Verstreichen von fünf Jah-

ren renovierungsbedürftig gewesen sei, "malermäßig überarbeitet" und alle Türen, Wände, Decken und Heizkörper gestrichen. Eine sach- und fachgerechte Ausführung von fälligen Schönheitsreparaturen haben die Kläger hiermit hinreichend konkret behauptet.

III.

46 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen zur Notwendigkeit der durchgeführten Schönheitsreparaturen sowie zu deren sach- und fachgerechter Ausführung getroffen werden können (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 01.11.2012 - 239 C 155/12 -
LG Berlin, Entscheidung vom 20.06.2013 - 67 S 619/12 -