

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 306, 307, 535, 536a, 538 BGB

- 1. An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1 , Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.**
- 2. Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast - vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen - bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.**
- 3. Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.**
- 4. Mit Rücksicht auf Treu und Glauben ( § 242 BGB ) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.**

BGH, Urteil vom 08.07.2020, VIII ZR 163/18

### **Tenor:**

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 18 des Landgerichts Berlin vom 2. Mai 2018 aufgehoben.

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

## **Tatbestand:**

1

Die Kläger begehren die Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

2

Sie mieteten im Jahr 2002 von der Beklagten eine bei Überlassung unrenovierte Wohnung in Berlin. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Regelungen:

"§ 6 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen 6.4 Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen. 6.5 Zu den Schönheitsreparaturen gehören (...). (...) § 7 Mietsache 7.1 Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand der Übergabe. 7.2 Der Mieter versichert, dass er den Mietgegenstand ausreichend besichtigt hat. Er übernimmt den Mietgegenstand - wie er steht und liegt - im besichtigten Zustand und erkennt den Mietgegenstand als vertragsgemäß an."

3

Aufgrund einer zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung der Wohnungsdekoration im Vergleich zum Überlassungszustand forderten die Kläger mit Schreiben vom 31. März 2016 die Beklagte unter Übersendung eines Kostenvoranschlags erfolglos auf, darin im Einzelnen bezeichnete Renovierungsmaßnahmen (Tapezieren, Anstricharbeiten) ausführen zu lassen.

4

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung des im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Betrags von 8.354,03 € zuzüglich 293,63 € für die Reparatur eines seit Wohnungsübergabe defekten Lampenanschlusses lediglich bezüglich letzterem Punkt sowie hinsichtlich des zwischen den Parteien vereinbarten Einbaus einer Tür (1.041,25 €) stattgegeben. Die hiergegen eingelegte, auf die Zahlung weiterer 7.312,78 € nebst Zinsen gerichtete, Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren, soweit es erfolglos geblieben ist, weiter.

## **Entscheidungsgründe:**

5

Die Revision hat Erfolg.

I.

6

Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2018, 557) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

7

Den Klägern stehe ein Anspruch auf Zahlung eines weiteren Vorschusses aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zu. Die Wohnung sei aufgrund ihres "dekorativen Verschleißes" nicht im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB mangelhaft geworden. Die Kläger hätten die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen und diesen als vertragsgemäß akzeptiert, so dass ihnen kein Anspruch zustehe, die schon zu Beginn oder kurz nach Beginn des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand zu versetzen.

8

Zwar sei die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Kläger in Ziffer 6.4 des Formularmietvertrags unwirksam, da die Beklagte ihnen eine unrenovierte Wohnung überlassen und einen angemessenen Ausgleich hierfür nicht gewährt habe. An die Stelle dieser unwirksamen Klausel trete nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter verpflichtet sei, den Dekorationszustand der Wohnung aufrecht zu erhalten, welchen diese zu Beginn des Mietverhältnisses aufgewiesen habe.

9

Dennoch sei die Klage unbegründet. Die Kammer habe Bedenken, ob die vorgenannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zutreffend sei. Diese verleihe den Verbraucherschützenden Regelungen in §§ 306 f., 139 BGB einen von Vermietern als "punitiv empfundenen" Charakter, welcher diesen Vorschriften fremd bleiben solle. Die "Lückenfüllung" durch Heranziehung der gesetzlichen Regelung führe in Fällen der vorliegenden Art zu einer weitergehenden Verschiebung des Vertragsgefüges zu Gunsten des Mieters als dies zur Durchsetzung des gesetzlichen Anliegens erforderlich sei. Den gegenseitigen Interessen und Vorstellungen der Mietvertragsparteien käme es näher, die durch die Unwirksamkeit der Regelung entstehende "Vertragslücke" unberührt zu lassen, so dass keine Partei die Verpflichtung träge, Schönheitsreparaturen durchzuführen, jedoch beide Teile - der Mieter jederzeit, der Vermieter nur nach Maßgabe des § 555a BGB - dazu berechtigt seien.

10

Selbst wenn man mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Beklagte nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB als verpflichtet ansähe, den vertragsgemäßen Dekorationszustand aufrecht zu erhalten, welchen die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses aufgewiesen habe, scheidet ein Anspruch der Kläger aus. Denn die Instandhaltungspflicht des Vermieters korrespondiere mit der Mangelhaftigkeit der Mietsache. Die hiernach maßgebende Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit beurteile sich nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss sowie etwaiger ergänzender Vertragsabreden. Danach treffe die Beklagte keine Instandhaltungspflicht, da die Vornahme der von ihr verlangten Dekorationsarbeiten zu einer deutlich über den vertragsgemäß geschuldeten Zustand der Wohnung hinausgehenden Verbesserung führen würde, die sie nicht schulde.

11

Die Wohnung habe sich bei Übergabe im März 2002 in einem unrenovierten Zustand befunden. Genau diesen, teils "abgenutzten" Zustand hätten die Parteien in den Ziffern 7.1 und 7.2 des Mietvertrags als vertragsgemäß vereinbart. Zwar sei mit den Klägern davon auszugehen, dass sich der Zustand der Wohnungsdekoration nach einer Mietzeit von 14 Jahren im Vergleich zu diesem vertragsgemäß unrenovierten Anfangszustand weiter verschlechtert habe. Jedoch komme es auf graduelle Verschlechterungen des Renovierungszustands nicht an, sondern nur darauf, ob die Mieträume bei Vertragsbeginn den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermittelt haben oder nicht. Jedenfalls im Rahmen der Prüfung der Renovierungsklauseln sei unerheblich, ob die Mieträume mehr oder weniger abgewohnt gewesen seien, ob die Wohnung sich erst als unrenoviert, bereits als renovierungsbedürftig oder gar schon als völlig abgewohnt darstelle. In all diesen Fällen habe der Mieter die (mindestens) unrenovierte Wohnung als vertragsgerecht akzeptiert und scheide ein Anspruch gegen den Vermieter auf Vornahme von Renovierungsarbeiten damit von vornherein aus.

12

Die dagegen erhobene Kritik, wonach eine differenziertere Sichtweise geboten sei, da auch eine renovierungsbedürftige Wohnung weiter abgenutzt werden und im Verlaufe des Mietverhältnisses geradezu "verkommen" könne, habe der Bundesgerichtshof nicht zum Anlass genommen, seine Rechtsprechung zu korrigieren. Daher halte es die Kammer für konsequent und sachgerecht, denselben Prüfungsmaßstab auch bei der Ermittlung des "Soll-Zustands" und der Auslegung des Mangelbegriffs in § 536 BGB anzuwenden. Somit bestünden Ansprüche der Kläger auf Verbesserung des Dekorationszustands erst dann, wenn die Wohnung inzwischen "verkommen" sei, mithin Renovierungsarbeiten erforderlich wären, um Substanzschäden vorzubeugen. Dafür sei vorliegend nichts ersichtlich.

II.

13

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Zahlung eines Vorschusses für durchzuführende Schönheitsreparaturen nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht verneint werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts scheidet ein Anspruch nicht deshalb (von vornherein) aus, weil die Kläger die unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß akzeptiert hatten. Vielmehr begründet die vom Berufungsgericht ausdrücklich festgestellte weitere Verschlechterung des Dekorationszustands der Wohnung im Vergleich zum vertragsgemäßen Zustand bei Überlassung einen Mangel, dessen Beseitigung die Kläger nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangen können. Mit dieser Mangelbeseitigung befindet sich die Beklagte in Verzug, so dass den Klägern dem Grunde nach ein Vorschussanspruch in Höhe der erforderlichen Mängelbeseitigungskosten zusteht. Dieser ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Kläger nach bestimmungsgemäßer Verwendung des Vorschussbetrags im Ergebnis eine frisch renovierte und damit eine Wohnung erhalten, welche sich in einem besseren als dem vertragsgemäßen Dekorationszustand befindet. Der hierdurch bewirkten "Besserstellung" der Kläger ist vielmehr im hier betroffenen Bereich der Schönheitsreparaturen, deren Durchführung die Mieter verlangen und bei denen es

nicht um funktionale Mängel geht, nach Treu und Glauben ( § 242 BGB ) dadurch Rechnung zu tragen, dass sie sich in angemessenem Umfang an den (erforderlichen) Kosten der Renovierung zu beteiligen haben.

14

1. Nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter den Mangel der Mietsache selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Ein Mangel der Mietsache liegt dann vor, wenn deren tatsächlicher Zustand für den Mieter nachteilig vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht (vgl. Senatsurteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17 , NJW 2019, 507 Rn. 21, und VIII ZR 67/18, juris Rn. 27; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18 , juris Rn. 24; jeweils mwN). Bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter zum Zweck der Mangelbeseitigung vom Vermieter die Zahlung eines - abzurechnenden (vgl. hierzu Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 536a Rn. 24; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 536a Rn. 34; Palandt/Weidenkaff, BGB, 79. Aufl., § 536a Rn. 18) - Vorschusses in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen (vgl. Senatsurteile vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07 , NJW 2008, 2432 Rn. 8; vom 21. April 2010 - VIII ZR 131/09 , NJW 2010, 2050 Rn. 15).

15

2. Noch rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass einem solchen Vorschussanspruch der Kläger die Übertragung der Schönheitsreparaturen nach Ziffer 6.4 des Mietvertrags nicht entgegensteht. Denn diese formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 , Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, da die Wohnung den Klägern unrenoviert überlassen und ihnen ein angemessener Ausgleich nicht gewährt wurde (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 , BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35; vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16 , NJW 2018, 3302 Rn. 20).

16

3. An die Stelle dieser unwirksamen Klausel tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositiven gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB , so dass die Beklagte als Vermieterin die Instandhaltungslast - zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört - in vollem Umfang zu tragen hat (vgl. Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07 , BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 , aaO Rn. 40).

17

a) Soweit das Berufungsgericht insoweit "Bedenken" hegt und - ebenso wie der Revisionsanwalt der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - statt dem Eingreifen der gesetzlichen Regelung im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung zu dem Ergebnis gelangen will, keine der Parteien treffe eine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, ist dies bereits wegen Verkennung der Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung rechtsfehlerhaft. Für eine ergänzende Vertragsauslegung ( § 157 BGB ) ist in Fällen wie dem vorliegenden kein Raum, da mit § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB eine (spezielle)

gesetzliche Regelung existiert, welche die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache dem Vermieter auferlegt. Diese dispositive gesetzliche Bestimmung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB auch dann an die Stelle der unzulässigen Klausel, wenn eine für ihren Verwender günstigere vertragliche Gestaltungsmöglichkeit im Hinblick auf die Abwälzung der Instandhaltungspflicht bestünde. Daran ändern - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung - etwaige negative wirtschaftliche Folgen für den Vermieter, der gegebenenfalls im Hinblick auf die (unwirksame) Übertragung der Schönheitsreparaturen eine geringere Miete akzeptiert hat, nichts (vgl. Senatsurteile vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05 , NJW 2006, 2915 Rn. 21; vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07 , aaO Rn. 18; Staudinger/V. Emmerich, aaO § 535 Rn. 127; gegen die Ansicht des Berufungsgerichts auch BeckOGK-BGB/H. Schmidt, Stand 1. April 2020, § 535 Rn. 416).

18

b) Im Übrigen würde eine ergänzende Vertragsauslegung - anders als von der Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertreten - nicht zu der Annahme führen, die Vertragsparteien hätten - ausgehend von der hier vorliegenden Anmietung einer unrenovierten Wohnung und die Unwirksamkeit der Klausel in ihre Überlegungen einbeziehend - eine Regelung getroffen, wonach keine der Parteien Schönheitsreparaturen auszuführen hätte. Denn eine ergänzende Vertragsauslegung hat sich nicht nur an dem hypothetischen Parteiwillen, sondern auch an dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) zu orientieren und muss zu einer die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigenden Regelung führen. Es geht daher darum zu ermitteln, was die Parteien bei einer angemessenen, objektivgeneralisierenden Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie bedacht hätten, dass die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel jedenfalls unsicher war (vgl. Senatsurteile vom 14. März 2012 - VIII ZR 113/11 , BGHZ 192, 372 Rn. 24; vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11 , BGHZ 207, 209 Rn. 70; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18 , juris Rn. 35; jeweils mwN).

19

Hiernach kann nicht angenommen werden, dass redliche, um einen angemessenen Interessenausgleich bemühte Mietvertragsparteien nach Treu und Glauben eine insoweit einseitig den Vermieter begünstigende Regelung getroffen hätten, nach der sich der Mieter seines gesetzlichen Anspruchs auf Erhaltung der Mietsache ( § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ) in Form der Ausführung von Schönheitsreparaturen begeben würde und demgemäß von ihm gewünschte Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen hätte.

20

4. Noch zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, der unrenovierte Zustand der Wohnung bei Überlassung sei der vertragsgemäße und damit seitens der Beklagten im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu erhaltende "Soll-Zustand".

21

a) Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Zur

Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters gehört es, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen (vgl. BGH, Urteile vom 3. April 2003 - IX ZR 163/02 , NZM 2003, 472 unter II 2; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13 , BGHZ 203, 256 Rn. 25 mwN; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14 , BGHZ 205, 177 Rn. 36; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18 , NJW-RR 2019, 270 Rn. 17).

22

Dieser - zu erhaltende - vertragsgemäße Zustand wird, soweit - wie hier - Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks, hier der Nutzung als Wohnung, und des Grundsatzes von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) nach der Verkehrsanschauung bestimmt (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14 , aaO Rn. 18, 23; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18 , aaO Rn. 13; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18 , aaO Rn. 25). Da sich somit der geschuldete vertragsgemäße Gebrauch, soweit - wie hier - die Mietsache selbst betroffen ist, bereits im Wege der Gesetzesauslegung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt, bedarf es nicht des Rückgriffs auf eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags (vgl. Senatsurteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17 , aaO Rn. 23, und VIII ZR 67/18, juris Rn. 29).

23

b) Hiernach ist im vorliegenden Fall der bei Überlassung der Wohnung unrenovierte Zustand vertragsgemäß. Dabei kann dahinstehen, ob die im Formularmietvertrag enthaltenen Regelungen, wonach die Kläger den Mietgegenstand so übernehmen "wie er steht und liegt" und ihn "als vertragsgemäß" anerkennen, wirksam sind.

24

Denn ungeachtet dessen war der Dekorationszustand der Wohnung für beide Parteien ohne Weiteres ersichtlich. Die Wohnung wurde vor Anmietung besichtigt und der Zustand in einem Übergabeprotokoll näher festgehalten. Die ursprünglich im Mietvertrag enthaltene Formulierung, wonach das Mietverhältnis erst nach Renovierung durch den Vormieter beginnen sollte, wurde einvernehmlich gestrichen und durch ein konkretes Datum des Mietvertragsbeginns ersetzt. Danach war für die Kläger eindeutig ersichtlich, dass sie eine unrenovierte Wohnung übernehmen; sie haben die Mietsache somit in dem Zustand akzeptiert, in dem sie sich befand (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92 , NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b; vom 18. April 2007 - XII ZR 139/05 , NJW-RR 2007, 1021 Rn. 28; Hartmann, WuM 2015, 406, 408 [BGH 18.03.2015 - VIII ZR 185/14] ; Lehmann-Richter, WuM 2016, 529, 534).

25

aa) Entgegen der Ansicht der Revision setzt die Annahme eines solchen Wohnungszustands als vertragsgemäß im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht die Gewährung eines finanziellen Ausgleichs zugunsten des Mieters voraus. Ein solcher ist für die Wirksamkeit der formularvertraglichen Überwälzung der Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert überlassenen Wohnung von Bedeutung (vgl. Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 , aaO Rn. 24), nicht jedoch für die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands. Da dieser - wie

ausgeführt - vorliegend nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung zu bestimmen ist, kommt es auf die von der Revision weiter aufgeworfene Frage, welche Anforderungen an die Vereinbarung eines unter dem Mindeststandard liegenden Wohnungszustands als vertragsgemäß zu stellen sind, nicht an (vgl. hierzu Senatsurteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92 , aaO; vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03 , NJW 2004, 3174 unter A 2 b; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08 , NJW-RR 2010, 737 Rn. 24).

26

bb) Soweit - der Sache nach auch von der Revision - vertreten wird, in Fällen wie dem vorliegenden beziehe sich die Einigung der Parteien nicht auf den unrenovierten beziehungsweise renovierungsbedürftigen Zustand, sondern vertragsgemäß sei vielmehr eine Wohnung, die (bedarfsabhängig) fachmännisch komplett renoviert werde (so Artz, NZM 2015, 801, 804 f.; Flatow, WuM 2009, 208, 209; LG Berlin, Urteil vom 24. Juli 2018 - 63 S 283/17, juris Rn. 18 ff. [nachfolgend Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 270/18, zur Veröffentlichung bestimmt]), ist diese Auffassung unzutreffend.

27

Sie geht davon aus, die - nicht wirksam übertragene - Renovierungspflicht des Mieters beziehe sich nicht auf den Zustand der Wohnung bei Übergabe, sondern der Mieter hätte nach dem Willen der Parteien - die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel unterstellt - auch die Gebrauchsspuren der Vormieter beseitigen und daher umfänglich tätig werden müssen. Folglich sei der vertragsgemäße (Soll-)Zustand eine renovierte Wohnung.

28

Diese Sichtweise misst der - unwirksamen - Schönheitsreparaturklausel einen Inhalt bei, den sie - wie der Senat selbst beurteilen kann, da Allgemeine Geschäftsbedingungen bei der Auslegung wie revisible Rechtsnormen zu behandeln und daher vom Revisionsgericht frei auszulegen sind (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 5. Oktober 2016 - VIII ZR 222/15 , BGHZ 212, 140 Rn. 39; Senatsbeschluss vom 2. Juli 2019 - VIII ZR 74/18 , NJW-RR 2019, 1202 Rn. 18; jeweils mwN) - nicht hat, und überträgt diesen Inhalt zu Unrecht auf die Vermieterpflicht. Die Annahme, der Mieter habe auch Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen, folgt aus der im Bereich der Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 , aaO; vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16 , aaO). Dieser so bestimmte Inhalt der - unwirksamen - Schönheitsreparaturklausel lässt jedoch nicht ohne Weiteres Rückschlüsse auf den vertragsgemäßen Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu. Zudem führt die Unwirksamkeit der Klausel gerade nicht dazu, dass sich die in ihr statuierte Pflicht gleichsam "umdrehte" und nunmehr den Vermieter eine entsprechende Verpflichtung trafe. Vielmehr tritt - wie ausgeführt - gemäß § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB an ihre Stelle; allein hiernach sind der Inhalt und der Umfang der Vermieterpflichten zu ermitteln (vgl. hierzu AG Frankfurt am Main, Beschluss vom 6. Juli 2009 - 33 C 4800/08, juris Rn. 18).

29



Zudem verkennt die vorgenannte Ansicht, dass die Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen in Fällen wie dem vorliegenden nur dann wirksam ist, wenn dem Mieter ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt wird, der ihn so stellt, als wäre ihm renovierter Wohnraum überlassen worden (vgl. Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 , aaO Rn. 35 mwN). Erhält der Mieter einen solchen Ausgleich jedoch - wie vorliegend - nicht und ist die Klausel daher unwirksam, kann nicht ein "Wille der Parteien", insbesondere des Mieters, angenommen werden, die Wohnung solle dennoch umfänglich renoviert werden.

30

Schließlich hätte die vorgenannte Ansicht zur Folge, dass der Umfang der Erhaltungspflicht über denjenigen der Überlassungspflicht ( § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ) hinausginge, was nur bei entsprechender Parteivereinbarung angenommen werden kann (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14 , aaO Rn. 37 f.).

31

cc) Hiernach ist der - unrenovierte - Zustand der Wohnung bei Überlassung an die Mieter im Jahr 2002 der vertragsgemäße "Soll-Zustand". Dieser hat sich im Verlaufe der Mietzeit nach den rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts, welches hierzu auf der Grundlage des substantiierten Sachvortrags der Kläger zum Anfangs- sowie zum Ist-Zustand der Wohnung gelangte, wesentlich verschlechtert (vgl. hierzu Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 192/04 , NJW 2005, 1862 unter II; vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13 , NJW 2015, 1871 Rn. 18, insoweit in BGHZ 204, 316 nicht abgedruckt). In dieser für die Kläger negativen Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand liegt, anders als das Berufungsgericht meint, ein Mangel. Diesen hat die Beklagte zu beseitigen. Unter Zugrundelegung der rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei den von den Klägern unter Vorlage des Kostenvoranschlags geltend gemachten Renovierungsarbeiten um Schönheitsreparaturen im Sinne der auch für den preisfreien Wohnraum maßgebenden Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (vgl. Senatsurteile vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08 , NJW 2009, 1408 Rn. 10; vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09 , NJW 2010, 674 Rn. 11; jeweils mwN).

32

5. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht trotz dieser von ihm festgestellten Verschlechterung des Dekorationszustands der Wohnung - und damit dem Vorliegen eines Mangels - einen Anspruch der Kläger auf Zahlung eines Vorschusses bereits dem Grunde nach verneint.

33

a) Insoweit hat das Berufungsgericht zu Unrecht darauf abgestellt, die Mieter hätten den unrenovierten Überlassungszustand akzeptiert, so dass Ansprüche auf Beseitigung zwischenzeitlich eingetretener Verschlechterungen des Dekorationszustands von vornherein ausschieden.

34

Vielmehr sind einem Mieter, der eine Wohnung mit "gebrauchter Dekoration" anmietet und bereits vorhandene Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert, nicht allein deswegen jegliche Erhaltungs- und Gewährleistungsansprüche infolge eines weiteren Verschleißes abzusprechen (vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08 , aaO Rn. 25). Denn auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung kann durchaus noch weiter abgenutzt werden (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86 , BGHZ 101, 253, 265 ).

35

b) Soweit das Berufungsgericht weiter darauf abstellt, die bestimmungsgemäße Verwendung der als Vorschuss begehrten Aufwendungen führte zu einer über den vertragsmäßig geschuldeten Zustand der Wohnung hinausgehenden Verbesserung, welche die Beklagte nicht schulde (ebenso Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 14. Aufl., § 538 BGB Rn. 164), vermag dies einen vollständigen Anspruchsausschluss ebenfalls nicht zu tragen. Der durch eine neue Dekoration bewirkten Besserstellung des Mieters ist vielmehr dadurch Rechnung zu tragen, dass er sich nach Treu und Glauben ( § 242 BGB ) in angemessenem Umfang an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat.

36

aa) Der Mieter kann nach § 536a Abs. 2 BGB als Vorschuss nur den Betrag verlangen, der zur Mangelbeseitigung erforderlich ist. Es muss sich somit um Aufwendungen handeln, die er bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt für angemessen halten darf. Darunter fallen solche Kosten, die nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötig und zweckmäßig sind (vgl. Senatsurteil vom 21. April 2010 - VIII ZR 131/09 , NJW 2010, 2050 Rn. 18).

37

bb) Führt die Vornahme der Schönheitsreparaturen jedoch zu einem besseren Dekorationszustand der Wohnung als dem vertraglich geschuldeten, hat sich der Mieter regelmäßig an den Kosten der Renovierung in angemessenem Umfang zu beteiligen.

38

Da die (Wieder-)Herstellung des ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

39

Daher kann sich die Revision - wie sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vorgebracht hat - zur Begründung der Erforderlichkeit des gesamten von ihr geforderten Vorschusses nicht mit Erfolg darauf berufen, die Kosten für die Herstellung eines "unrenovierten" Zustands lägen höher, da der Vermieter zunächst

frisch renovieren und anschließend die Dekoration wieder in einen unrenovierten Zustand versetzen müsste.

40

Durch die nach Vorstehendem allein sachgerechte umfassende Renovierung werden allerdings nicht nur die vom derzeitigen Mieter bewirkten - von ihm grundsätzlich nicht zu vertretenden ( § 538 BGB ) - Gebrauchsspuren beseitigt, sondern auch diejenigen aus dem Zeitraum vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis. Der Mieter erhält damit eine Wohnung, die einen Dekorationszustand aufweist, der über den vertraglich seitens des Vermieters geschuldeten Zustand hinausgeht.

41

Nach dem Gebot von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) ist dieser Besserstellung durch eine angemessene finanzielle Beteiligung des Mieters an den Renovierungskosten Rechnung zu tragen.

42

(1) Der Grundsatz von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) bildet eine allen Rechten, Rechtslagen und Rechtsnormen immanente Inhaltsbegrenzung (vgl. Senatsurteil vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14 , NJW-RR 2015, 457 Rn. 28). Welche Anforderungen sich daraus im Einzelfall ergeben, kann regelmäßig nur durch eine umfassende Bewertung der gesamten Fallumstände, die dem Tatrichter obliegt, entschieden werden. Hiernach ist - vorliegend bezogen auf den Erhaltungsanspruch des Mieters - unter Abwägung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit einem Beteiligten die Ausübung seiner Rechtsposition verwehrt ist (vgl. BGH, Urteile vom 14. Juni 2016 - XI ZR 242/15 , BGHZ 210, 348 Rn. 40; vom 12. Juli 2016 - XI ZR 501/15 , BGHZ 211, 105 Rn. 18; vom 27. Februar 2018 - VI ZR 109/17 , NJW 2018, 1756 Rn. 20).

43

(2) Die Parteien des mietvertraglichen Dauerschuldverhältnisses sind durch wechselseitige Rechte und Pflichten miteinander verbunden. So trifft - wie ausgeführt - den Vermieter die Erhaltungspflicht ( § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ); die Regelung des § 538 BGB , wonach der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat, wiederholt dies klarstellend (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07 , NJW 2008, 2432 Rn. 12). Diese Erhaltungspflicht des Vermieters stellt eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung dar, welche sich nicht in der einmaligen Handlung des Überlassens erschöpft, sondern dahin geht, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten ( Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 19/14 , BGHZ 206, 1 Rn. 49 mwN). Diese Dauerverpflichtung - vorliegend in Form der Durchführung der Schönheitsreparaturen - bezieht sich jedoch nur auf den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Auf diesen - vorliegend unrenovierten - (Soll-)Zustand hat der Mieter sich eingelassen und das Vorhandensein von Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert. Daher wäre es unbillig, den Vermieter mit sämtlichen Kosten einer Renovierung zu belasten. Nach der gebotenen wertenden Betrachtungsweise unter Beachtung des mietvertraglichen Äquivalenzverhältnisses entspricht es hiernach dem Willen

redlicher, die beiderseitigen Interessen berücksichtigenden und um deren angemessenen Ausgleich bemühten Vertragspartner eines Dauerschuldverhältnisses, dass Renovierungsarbeiten vorgenommen werden und zwar solche, durch welche die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt wird und sich der Mieter seinerseits an den Kosten in angemessenem Umfang beteiligt.

44

(3) Allein mit diesem Inhalt besteht der Anspruch des Mieters. Denn das in § 242 BGB verankerte Prinzip von Treu und Glauben bildet - wie ausgeführt - eine allen Rechten immanente Schranke des Anspruchs (vgl. BGH, Urteile vom 14. Oktober 1991 - II ZR 249/90 , NJW 1992, 569 unter II 1 b; vom 16. Februar 2005 - IV ZR 18/04 , NJW-RR 2005, 619 unter II 2 a; vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14 , aaO; MünchKommBGB/Schubert, 8. Aufl., § 242 Rn. 83). Damit kann sich ein Vermieter - anders als in der Revisionsverhandlung vor dem Senat vorgebracht - nicht mit Erfolg darauf berufen, ihm sei die Wiederherstellung des unrenovierten Anfangszustands unmöglich, so dass ein Anspruch des Mieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen ausgeschlossen sei ( § 275 Abs. 1 BGB ). Vielmehr ist der unter Beachtung der vorstehend dargestellten Maßstäbe von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) gegebene Anspruch des Mieters vom Vermieter erfüllbar.

45

(4) Die Bestimmung des Umfangs der Kostenbeteiligung im Einzelfall ist Sache des Tatrichters, der insoweit von der ihm nach § 287 Abs. 2 ZPO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen kann (vgl. zur Bemessung des Aufwands bei eigener Renovierungstätigkeit Senatsurteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07 , BGHZ 181, 188 Rn. 24 f. [zum Bereicherungsanspruch des Mieters, der ihn nicht treffende Schönheitsreparaturen ausführt]). Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlage von Vermieter und Mieter wird, soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.

46

6. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar ( § 561 ZPO ). Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist die Beklagte durch das - fruchtlose - Schreiben der Kläger vom 31. März 2016 mit der Ausführung von Schönheitsreparaturen und damit der Mangelbeseitigung in Verzug geraten.

47

a) Dieses Schreiben erfüllt - was der Senat selbst beurteilen kann, weil die zu berücksichtigenden Umstände festgestellt sind und weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen (vgl. Senatsurteile vom 27. Februar 2019 - VIII ZR 255/17 , NJW-RR 2019, 719 Rn. 23; vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 332/18 , WuM 2020, 80 Rn. 28; jeweils mwN) - die Anforderungen an eine verzugsbegründende Mahnung im Sinne des § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB . Anders als die Revisionserwiderung meint, ist es hinreichend bestimmt, da in ihm auf den Kostenvoranschlag - welcher Grundlage der Klageforderung ist - Bezug genommen wird und sich aus diesem die einzelnen geforderten Arbeiten im Detail ergeben. Damit ist die geschuldete

Leistung vorliegend - ungeachtet der Frage, welchen Spezifizierungsanforderungen die Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen grundsätzlich genügen muss (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 1992 - XII ZR 268/90 , NJW-RR 1992, 1226 unter 1) - eindeutig bezeichnet (vgl. hierzu Senatsurteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 163/05 , NJW 2006, 2116 Rn. 21).

48

b) Der Wirksamkeit der Mahnung steht auch nicht entgegen, dass das Aufforderungsschreiben der Kläger ein Angebot zur Kostenbeteiligung nicht enthält, denn auf die Kostenbeteiligungspflicht des Mieters muss sich der Vermieter gemäß den oben im einzelnen dargestellten Maßstäben von Treu und Glauben nach Art eines Zurückbehaltungsrechts ( § 273 Abs. 1 BGB ) berufen, um den Eintritt des Verzugs zu verhindern; dies ist hier nicht geschehen.

III.

49

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben ( § 562 Abs. 1 ZPO ). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zur Erforderlichkeit der als Vorschuss begehrten Kosten sowie zur angemessenen Kostenbeteiligung der Kläger getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen ( § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO ).

50

Dieses wird den Parteien Gelegenheit zu geben haben, ihren Sachvortrag zu einer angemessenen Kostenbeteiligung der Mieter unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats zu ergänzen und die Anträge entsprechend anzupassen.

51

Soweit die Revisionserwiderung einwendet, der als Vorschuss geforderte Betrag sei unverhältnismäßig hoch und übersteige für die Vermieterin die "Opfergrenze", weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass vorliegend zur Beseitigung des Mangels nicht etwa umfangreiche Reparaturarbeiten an der Substanz der Mietsache, sondern lediglich Schönheitsreparaturen in Rede stehen (vgl. zur "Opfergrenze" Senatsurteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 342/03 , NJW 2005, 3284 unter II 2; vom 21. April 2010 - VIII ZR 131/09 , NJW 2010, 2050 Rn. 22 f.; Senatsbeschluss vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 135/13 , NJW 2014, 1881 Rn. 2).