



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 76/13

Verkündet am:
12. Februar 2014
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: _____ ja

BGB §§ 535, 157 E

Allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, genügt nicht, um im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383).

BGH, Urteil vom 12. Februar 2014 - XII ZR 76/13 - OLG Koblenz
LG Koblenz

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Dr. Botur

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. April 2013 aufgehoben.

Die Berufung gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 27. Juni 2012 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger machen gegen die Beklagten Zahlungsansprüche wegen nicht durchgeführter Renovierungsarbeiten nach einem beendeten Gewerberaummietverhältnis geltend. Die Beklagten begehren im Wege der Widerklage die Rückzahlung einer seitens der Kläger eingezogenen Mietbürgschaft.
- 2 Die Beklagten mieteten von den Klägern Geschäftsräume zum Betrieb eines medizinischen Therapiezentrums. Das Mietverhältnis endete aufgrund

einer von den Beklagten erklärten Kündigung am 31. Oktober 2009. Der Mietvertrag enthält in § 6 Ziffer 2 folgende Bestimmung:

"Die Schönheitsreparaturen, die Instandhaltung und die Instandsetzung (einschließlich etwa erforderlicher Erneuerungen) des Mietobjekts übernehmen die Mieter auf eigene Kosten. Hierzu gehören insbesondere - jedoch nicht ausschließlich - das Streichen der Wände und Decken, das vorherige Tapezieren der Wände und Decken bei nicht mehr tragfähigen Tapeten, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innen- und Außentüren und Tore. Diese Arbeiten sind nach Bedarf, spätestens jedoch - unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume und Bereiche - für Küchen, Bäder und WC nach drei Jahren, für alle sonstigen Räume und Bereiche alle fünf Jahre, durchzuführen. Teppichböden und sonstige Bodenbeläge sind nach Bedarf, Teppichböden spätestens alle 5 Jahre, zu erneuern. Die Instandhaltung und Instandsetzung umfasst darüber hinaus, jedoch nicht abschließend, Sonnenschutz, Lampen und Leuchtmittel, Lüftungs- und Klimaanlage sowie weitere haustechnische Einrichtungen, dagegen nicht Dach und Fach im Übrigen."

3 § 13 Ziffer 1 des Mietvertrags enthält bezüglich der Beendigung des Mietverhältnisses die nachfolgende Regelung:

"Die Mieter sind verpflichtet, das Mietobjekt am letzten Tag des Mietverhältnisses geräumt und vollständig renoviert zurückzugeben. Insbesondere haben die Mieter Beschädigungen des Mietobjektes, die die Mieter oder deren Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, zu beseitigen. Geschuldet ist die Rückgabe un-

ter vollständiger Wiederherstellung des bei Beginn des Mietverhältnisses gegebenen Zustandes. Die Mieter haben daher insbesondere, und zwar unabhängig von der Mietdauer sowie dem Zeitpunkt der letzten Renovierung, die in § 6 aufgeführten Arbeiten in den Mieträumen durchzuführen."

4 Mit Schreiben vom 25. September 2009 teilten die Kläger den Beklagten mit, dass sie im Zuge der beabsichtigten Neuvermietung des Objekts umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchführen und sie deshalb von den Beklagten an Stelle der geschuldeten Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten den hierfür noch zu ermittelnden Geldbetrag einfordern würden. Am 16. November 2009 räumten die Beklagten die Mieträume, ohne Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten erbracht zu haben. Zu einer Neuvermietung der Räumlichkeiten kam es in der Folgezeit nicht. Am 30. März 2011 veräußerten die Kläger das Mietobjekt, ohne zuvor Umbaumaßnahmen durchgeführt zu haben. Am 12. April 2011 zogen die Kläger eine von den Beklagten bestellte Mietbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe von 81.602,18 € ein.

5 Mit ihrer Klage verlangen die Kläger die in einem selbständigen Beweisverfahren ermittelten Renovierungskosten in Höhe von 131.942,08 € inklusive Umsatzsteuer, auf die sie sich den Bürgschaftsbetrag anrechnen lassen, sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten. Die Beklagten begehren mit der Widerklage die Erstattung des Bürgschaftsbetrags.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert, die Beklagten zur Zahlung der ermittelten Renovierungskosten sowie vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Mit der

vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision möchten die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in ZMR 2013, 882 veröffentlichten Entscheidung ausgeführt:

9 Den Klägern stehe gegen die Beklagten ein Ausgleichsanspruch in der geltend gemachten Höhe aufgrund einer ergänzenden Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrags zu.

10 Durch die Regelungen in §§ 6 und 13 des Mietvertrags sei die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirksam auf die Beklagten übertragen worden. Bei diesen Klauseln handele es sich nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen, sondern um eine Individualvereinbarung, gegen deren Wirksamkeit keine Bedenken bestünden. Dies ergebe sich aus dem unstreitigen Vortrag beider Parteien und den von den Parteien insoweit vorgelegten Urkunden. Die in den §§ 6, 13 des Vertrags enthaltenen Klauseln könnten daher nur unter den Voraussetzungen des § 138 BGB als unwirksam angesehen werden. Eine die Grenze der Sittenwidrigkeit überschreitende Benachteiligung der Beklagten aufgrund der vertraglich übernommenen Instandsetzungsverpflichtung und Übernahme von Schönheitsreparaturen sei jedoch weder erkennbar noch dargetan.

11 Der Ausgleichsanspruch der Kläger beruhe auf einer ergänzenden Vertragsauslegung gemäß §§ 157, 133 BGB. Er entfalle nicht dadurch, dass die Beklagten das Objekt veräußert hätten, ohne zuvor tatsächlich Umbaumaßnahmen durchgeführt zu haben. Die Kläger hätten den Beklagten unstreitig mit Schreiben vom 25. September 2009 mitgeteilt, dass sie im Zuge der beabsichtigten Neuvermietung des Objekts umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchführen und deshalb an Stelle der Durchführung der Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten den hierfür noch zu ermittelnden Geldbetrag von den Beklagten einfordern würden. Der sich aus der ergänzenden Vertragsauslegung ergebende Zahlungsanspruch des Vermieters entstehe, sobald der Mieter von der Absicht des Vermieters, die Mieträume umzubauen, Kenntnis erlange. Er werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Mieter in Kenntnis der Umbauabsichten des Vermieters vor Rückgabe renovierte oder sich zur Renovierung nach dem Umbau bereit erkläre. Der danach spätestens mit Ende des Mietverhältnisses am 31. Oktober 2009 entstandene Anspruch sei nicht dadurch untergegangen, dass die Kläger das Objekt rund 1 1/2 Jahre später veräußert hätten, ohne zuvor tatsächlich Umbaumaßnahmen durchgeführt zu haben. Dies gelte bereits deshalb, weil objektiv die Durchführung von Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsarbeiten mit einer Wertsteigerung des Objekts verbunden sei, so dass der Anspruch auf Zahlung eines Geldausgleichs im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nicht durch einen späteren Verkauf des Objekts entfalle.

12 Der Zahlungsanspruch des Vermieters umfasse den Betrag, den der Mieter hätte aufwenden müssen, wenn er seiner Vertragspflicht nachgekommen wäre. Nach dem Ergebnis des selbständigen Beweisverfahrens beliefen sich die Kosten der Mängelbehebung inklusive Mehrwertsteuer auf 131.942,08 €. Diesem Zahlungsanspruch könnten die Beklagten nicht entgegenhalten, dass sie die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit ausgeführt hätten bzw. durch Be-

kannte hätten ausführen lassen. Zwar habe der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter, der Schönheitsreparaturen in Eigenarbeiten ausgeführt hätte oder durch Bekannte hätte ausführen lassen, nur die Materialkosten und einen Betrag, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen, schulde. Die Zahlungspflicht des Mieters sei aber nur dann auf die geringeren Kosten für die Eigenleistungen begrenzt, wenn er erfüllungsbereit sei. Bestreite er dagegen die Wirksamkeit der Renovierungsklausel und lehne er die Durchführung von Schönheitsreparaturen ab, so könne der Vermieter den Betrag verlangen, den er zur Ersatzvornahme hätte aufwenden müssen. Hier hätten die Beklagten in einem Parallelprozess mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 5. Januar 2009 die Kläger ausdrücklich "bereits jetzt" darauf hingewiesen, dass sie bei Mietende zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet seien. Außerdem sei der Vortrag der Beklagten, sie hätten die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen in Eigenleistung mit Hilfe der Familie der Beklagten zu 2 ausführen lassen, nicht hinreichend substantiiert.

II.

13 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

14 1. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, dass den Klägern als Ausgleich für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten ein Zahlungsanspruch in der geltend gemachten Höhe zusteht. Unabhängig davon, ob durch §§ 6 und 13 des Mietvertrags diese Pflichten überhaupt wirksam auf die Beklagten übertragen wurden (vgl. dazu Senatsurteile BGHZ 151, 13 = NJW 2002, 2383, 2384; vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, 864 und vom 18. März 2009 - XII ZR 200/06 - NJW-RR 2009, 947

Rn. 19), ergibt sich ein solcher Anspruch der Kläger weder im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrags noch aus einer anderen Anspruchsgrundlage. Deshalb kann die zwischen den Parteien umstrittene Frage, ob es sich bei den Regelungen in den §§ 6 und 13 des Mietvertrags um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt oder diese Vertragsbestimmungen individuell ausgehandelt worden sind, dahinstehen.

- 15 a) Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auch des Senats, im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrags ein Anspruch des Vermieters auf Geldersatz für vom Mieter geschuldete und nicht erbrachte Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben kann, wenn dieser bei Auszug die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen nicht ausführt, weil der Vermieter die Mieträume anschließend umbauen will und der Mietvertrag für diesen Fall keine ausdrückliche Regelung enthält (Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383; BGHZ 77, 301, 304 f. = NJW 1980, 2347, 2348; BGHZ 92, 363, 369 ff. = NJW 1985, 480, 481; BGH Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03 - NJW 2005, 425, 426). Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, dass der zum Umbau entschlossene Vermieter nicht mehr an einer Sachleistung des Mieters interessiert ist. Es wäre widersinnig, den Vermieter an dem Anspruch auf Erfüllung der von dem Mieter vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen festzuhalten, obwohl bei Erfüllung dieser Pflicht das Geschaffene alsbald wieder zerstört würde. Andererseits würde es jedoch regelmäßig in Widerspruch zu dem Inhalt des Mietvertrags stehen, den Mieter von seiner Verpflichtung zu befreien, ohne dass er hierfür einen Ausgleich entrichten müsste. Denn die im Vertrag übernommene Verpflichtung des Mieters zur Vornahme der Schönheitsreparaturen stellt sich im Regelfall als Teil des Entgelts dar, das er als Gegenleistung für die Leistung des Vermieters zu entrichten hat. Enthält der Mietvertrag für den Fall des Umbaus des Mietob-

jekts keine ausdrückliche Vereinbarung, kann eine vorliegende Regelungslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden. Dabei entspricht es nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien, dem Vermieter anstelle des wirtschaftlich sinnlos gewordenen Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen einen entsprechenden Geldanspruch zu geben (Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383; BGHZ 77, 301, 304 f. = NJW 1980, 2347, 2348; BGHZ 92, 363, 369 ff. = NJW 1985, 480, 481; BGH Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03 - NJW 2005, 425, 426).

16 b) Diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist jedoch auf Fälle, in denen der Vermieter entgegen einer im Zeitpunkt der Fälligkeit der Renovierungsarbeiten geäußerten Absicht von einem Umbau der Mietsache letztlich absieht, nicht übertragbar. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Mietvertrag daher nicht ergänzend dahingehend ausgelegt werden, dass dem Vermieter anstelle der von dem erfüllungsbereiten Mieter geschuldeten Renovierungsarbeiten ein Ausgleichsanspruch zusteht.

17 aa) Voraussetzung einer ergänzenden Vertragsauslegung ist das Bestehen einer Regelungslücke, also einer planwidrigen Unvollständigkeit der Bestimmungen des Rechtsgeschäfts, die nicht durch die Heranziehung von Vorschriften des dispositiven Rechts sachgerecht geschlossen werden kann. Allein der Umstand, dass ein Vertrag für eine bestimmte Fallgestaltung keine Regelung enthält, besagt aber nicht, dass es sich um eine planwidrige Unvollständigkeit handelt. Von einer planwidrigen Unvollständigkeit kann nur gesprochen werden, wenn der Vertrag eine Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihm zugrunde liegenden Regelungsplan der Parteien zu verwirklichen, mithin ohne Vervollständigung des Vertrags eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen wäre. Die ergänzende Vertragsauslegung muss

sich als zwingende selbstverständliche Folge aus dem Gesamtzusammenhang des Vereinbarten ergeben, so dass ohne die vorgenommene Ergänzung das Ergebnis in offenbarem Widerspruch mit dem nach dem Inhalt des Vertrags tatsächlich Vereinbarten stehen würde. Zudem darf die ergänzende Vertragsauslegung nicht zu einer wesentlichen Erweiterung des Vertragsinhaltes führen (Senatsurteil vom 11. Januar 2012 - XII ZR 40/10 - NJW 2012, 844 Rn. 24 mwN).

18 bb) Eine solche planwidrige Regelungslücke, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden kann, besteht nicht, wenn das Mietobjekt entgegen der Ankündigung des Vermieters tatsächlich nicht umgebaut wird.

19 (1) Haben die Mietvertragsparteien keine ausdrückliche Vereinbarung über einen Ausgleichsanspruch des Vermieters getroffen, falls bei Beendigung des Mietverhältnisses die vom Mieter übernommenen Renovierungsarbeiten wegen eines Umbaus der Mietsache nicht ausgeführt werden, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Annahme eines entsprechenden Ausgleichsanspruchs des Vermieters im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung deshalb gerechtfertigt, weil einerseits die vom Mieter geschuldeten Arbeiten wegen des Umbaus des Mietobjekts für den Vermieter bei objektiver Betrachtung wirtschaftlich wertlos wären und deshalb dem Mieter wegen des fehlenden Leistungsinteresses des Vermieters nicht mehr zugemutet werden können (vgl. auch Staudinger/Emmerich BGB [2010] § 535 Rn. 117). Andererseits wäre aber eine kompensationslose Befreiung des Mieters von dieser vertraglichen Verpflichtung unbillig, da die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf ihn bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt worden ist und daher einen Teil der vom Mieter für die Gebrauchsüberlassung zu erbringenden Gegenleistung darstellt (vgl. BGHZ 96, 141, 145 f. = NJW 1986, 309, 310). Der entscheidende

Gesichtspunkt für den Ausgleichsanspruch ist dabei nicht, dass der zum Umbau entschlossene Vermieter subjektiv kein Interesse mehr an der Erfüllung der vom Mieter übernommenen Renovierungspflicht hat, sondern dass der Mieter aufgrund des vom Vermieter veranlassten Umbaus des Mietobjekts von einer vertraglich übernommenen Verpflichtung befreit würde, die während der Mietzeit zu einer geringeren Miete geführt hat. In dieser besonderen Situation ist eine ergänzende Vertragsauslegung geboten, weil davon ausgegangen werden kann, dass die Vertragsparteien nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte vereinbart hätten, dem Vermieter anstelle des wirtschaftlich sinnlos gewordenen Anspruchs auf Durchführung von Renovierungsarbeiten einen entsprechenden Geldanspruch zu geben (vgl. BGHZ 77, 301, 304 f. = NJW 1980, 2347, 2348).

20 (2) Eine hiermit vergleichbare Interessenlage besteht jedoch nicht, wenn der Vermieter zwar zunächst beabsichtigt, nach dem Auszug des Mieters die Mieträume umzubauen, in der Folgezeit ein Umbau aber tatsächlich nicht erfolgt. Er muss sich dann an den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen festhalten lassen, die in diesem Fall nicht sinnlos geworden sind.

21 Wurden die Schönheitsreparaturen oder die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen wirksam auf den Mieter übertragen, kann der Vermieter aufgrund der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen vom Mieter lediglich die Erfüllung dieser Verpflichtungen verlangen. Dieser Anspruch besteht auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters fort (vgl. Staudinger/Emmerich BGB [2010] § 535 Rn. 118). Will der Vermieter an diesem primären Erfüllungsanspruch nicht festhalten und sich stattdessen einen auf Geldzahlung gerichteten Ersatzanspruch verschaffen, muss er diesen unter Einhaltung des Verfahrens nach § 281 Abs. 1 BGB begründen (Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 538 BGB

Rn. 252; Staudinger/Emmerich BGB [2010] § 535 Rn. 118; Pietz/Oprée in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiere 3. Aufl. Kap. 16 Rn. 142).

22 Folgte man der vom Berufungsgericht vertretenen Auffassung, der sich aus der ergänzenden Vertragsauslegung ergebende Zahlungsanspruch des Vermieters entstehe, sobald der Mieter von der Absicht des Vermieters, die Mieträume umzubauen, Kenntnis erlange, würde diese gesetzliche Systematik übergangen. Der Vermieter könnte den auf Durchführung der Schönheitsreparaturen gerichteten Erfüllungsanspruch auch bei bestehender Erfüllungsbereitschaft des Mieters in einen Geldersatzanspruch umwandeln, indem er zunächst die Absicht zum Umbau des Mietobjekts behauptet und nach der Zahlung des geforderten Ausgleichsbetrags von einem Umbau absieht. Die dem Vermieter dadurch eröffnete Möglichkeit, den Erfüllungsanspruch in einen Geldanspruch umzuwandeln, ohne dass die Voraussetzungen des § 281 BGB vorliegen müssten, kann nicht mehr als Ausfüllung einer planwidrigen Regelungslücke verstanden werden. Eine entsprechende Auslegung des Mietvertrags würde vielmehr zu einer erheblichen Erweiterung der Rechte des Vermieters führen, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht zulässig ist (vgl. BGHZ 77, 301, 304 = NJW 1980, 2347).

23 Dass der Vermieter schließlich aufgrund einer Veräußerung des Mietobjekts subjektiv kein Interesse an der Erbringung der Renovierungsarbeiten mehr hat, rechtfertigt es ebenfalls nicht, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle des primären Erfüllungsanspruchs einen Ausgleichsanspruch treten zu lassen. Der vertragliche Anspruch gegen den Mieter auf Erbringung der übernommenen Renovierungsarbeiten erlischt erst durch ein Schadensersatzverlangen nach § 281 Abs. 4 BGB. Da der Anspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters bis zu diesem Verlangen fortbesteht, geht er gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf den Erwerber des Mietobjekts

über. Dieser kann vom Mieter Erfüllung verlangen oder, falls der Mieter nicht zur Vornahme der Renovierungsarbeiten bereit ist, die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nach § 281 Abs. 1 BGB schaffen und die Erklärung nach § 281 Abs. 4 BGB abgeben (Streyll in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 566 BGB Rn. 130). Auf diese Weise ist gewährleistet, dass der Mieter auch bei einer Veräußerung des Mietobjekts nicht kompensationslos von der übernommenen Verpflichtung zur Vornahme von Renovierungsarbeiten befreit wird. Dann besteht auch kein Bedürfnis dafür, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle des vereinbarten Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten einen Ausgleichsanspruch des Vermieters treten zu lassen.

24 2. Die angegriffene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als zutreffend dar (§ 561 ZPO). Ein Schadensersatzanspruch der Kläger für die nicht erbrachten Renovierungsarbeiten ergibt sich auch nicht aus §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn die Kläger haben den Beklagten weder erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt noch war vorliegend die Fristsetzung nach § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich.

25 a) Grundsätzlich kann dem Vermieter gemäß den §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Schadensersatzanspruch zustehen, wenn der Mieter eine wirksam auf ihn übertragene Verpflichtung, Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen zu erbringen, schuldhaft nicht erfüllt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Vermieter den Mieter zur Leistungserbringung auffordert, ihm eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt und diese Frist verstreicht, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfüllt (Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 538 BGB Rn. 261; Bub/Treier/Scheuer/Kraemer/Paschke Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. V.A Rn. 202 ff.).

26 Unabhängig von der Frage, welchen inhaltlichen Anforderungen eine ordnungsgemäße Aufforderung zur Leistungserbringung bei nicht vorgenommenen Renovierungsarbeiten genügen muss (vgl. hierzu Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 538 BGB Rn. 291 ff. und Bub/Treier/Scheuer/Kraemer/Paschke Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. V.A Rn. 205; offen gelassen im Senatsurteil vom 9. Juli 1992 - XII ZR 268/90 - NJW-RR 1992, 1226, 1227), liegt eine solche nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht vor. Die Kläger haben von den Beklagten im Hinblick auf den beabsichtigten Umbau des Mietobjekts stets nur den für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Geldbetrag gefordert. Auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses wurden die Beklagten von den Klägern nicht zur Vornahme von Renovierungsarbeiten aufgefordert.

27 b) Die erforderliche Leistungsaufforderung und Fristsetzung war auch nicht nach § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich. Dies setzt voraus, dass der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert. Dabei sind an das Vorliegen einer solchen Erfüllungsverweigerung strenge Anforderungen zu stellen (Senatsurteil vom 9. Juli 1992 - XII ZR 268/90 - NJW-RR 1992, 1226, 1227 zu § 326 BGB aF; BGH Urteil vom 29. Juni 2011 - VIII ZR 202/10 - NJW 2011, 2872 Rn. 14 zu § 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Erforderlich ist ein Verhalten des Schuldners, aus dem zu schließen ist, dass dieser sich durch eine weitere Aufforderung zur Leistung nicht umstimmen lassen wird. Die Weigerung des Schuldners muss als sein letztes Wort aufzufassen sein. Eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung kann insbesondere angenommen werden, wenn der Mieter durch sein Verhalten vor Vertragsbeendigung eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er seinen vertraglich übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen wird und demgemäß das Mietobjekt bei Vertragsende räumt, ohne Anstalten für die Vorbereitung oder Ausführung der Schönheitsreparaturen getroffen zu haben (Senatsurteil vom 10. Juli 1991 - XII ZR 105/90 -

NJW 1991, 2416, 2417 zu § 326 BGB aF; Bub/Treier/Scheuer/Kraemer/Paschke Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. V.A Rn. 209 ff.).

28 Auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagten ihre Renovierungspflicht ernsthaft und endgültig verweigert haben. Dies ergibt sich insbesondere nicht daraus, dass die Beklagten in einem früheren Rechtsstreit zwischen den Parteien die Rechtsauffassung vertreten haben, zur Vornahme von Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten nicht verpflichtet zu sein. Hierin liegt schon deshalb keine ernsthafte Erfüllungsverweigerung, weil dieser Rechtsstreit zu einem Zeitpunkt geführt worden ist, zu dem eine Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht absehbar war. Hinzu kommt, dass die Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts noch vor Beendigung des Mietverhältnisses mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 5. Oktober 2009 außergerichtlich erklären ließen, zur Vornahme der notwendigen Renovierungsarbeiten bereit zu sein. Außerdem konnten die Beklagten im Zeitpunkt ihres Auszugs davon ausgehen, dass die Kläger entsprechend ihrer Ankündigung an der Durchführung der Schönheitsreparaturen kein Interesse mehr hatten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage kann trotz des Umstandes, dass die Beklagten ohne Vornahme der Renovierungsarbeiten aus den Mieträumen ausgezogen sind, deswegen nicht angenommen werden, die Beklagten hätten die Erbringung der geschuldeten Leistung ernsthaft und endgültig verweigert.

29 c) Besondere Umstände, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs rechtfertigen würden (§ 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB), sind nicht festgestellt.

30 3. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Der Senat kann in der Sache abschließend entscheiden, da weitere tatsächliche Feststellungen, die für die Entscheidung von Bedeutung sein könnten, weder zu erwarten noch erforderlich sind (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dose	Schilling	Günter
Nedden-Boeger		Botur

Vorinstanzen:

LG Koblenz, Entscheidung vom 27.06.2012 - 6 O 39/11 -

OLG Koblenz, Entscheidung vom 12.04.2013 - 10 U 832/12 -